

TINJAUAN YURIDIS TERHADAP KEPASTIAN HUKUM AKTA PERJANJIAN JUAL BELI YANG OBJEKNYA DIJADIKAN JAMINAN DI BANK

Oleh:

Tumpak Siregar ¹⁾
Jaminuddin Marbun ²⁾
Syawal Amry Siregar ³⁾

E-mail:

tumpaksiregar40@gmail.com ¹⁾
aminuddinmarbun@yahoo.co.id ²⁾
Syawalsiregar59@gmail.com ³⁾

ABSTRACT

An agreement is an act where one or more people commit themselves to one or more people and can create a relationship in law consisting of one or more obligations. One of the many agreements is the binding purchase agreement. Binding of Buy and Sell is usually made before the parties enter into a sale and purchase agreement. Binding of Buy and Sell is a obligatory agreement that is an agreement that arises only with an agreement but does not cause a transfer of rights. The transfer of new rights will occur when a sale and purchase agreement has been made which is a material agreement. Binding of Buying and Selling to objects of land rights that are still bound by bank guarantees is still common in people's lives. This raises the question whether the agreement is valid or not and what are the legal consequences if the agreement is made? This research uses a juridical-normative research method, while the data analysis method used by the author is a qualitative method and the data collection tool used is the study of documents or library materials. The result of writing this thesis is the binding of sale and purchase made related to objects that are still bound by bank guarantees is legal, but in the agreement must be clearly written related to the actual condition of the object of the sale and purchase if it turns out that the object of sale and purchase is still bound by collateral the bank is executed by the bank.

Key words : *Legal certainty of deed, sale and purchase agreement, bank guarantee*

ABSTRAK

Perjanjian merupakan perbuatan dimana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih dan dapat menciptakan hubungan dalam hukum yang terdiri dari satu atau lebih kewajiban. Salah satu dari banyaknya perjanjian adalah perjanjian pengikatan jual beli. Pengikatan Jual Beli biasanya dibuat sebelum para pihak melakukan perjanjian jual beli. Pengikatan Jual Beli merupakan perjanjian obligatoir yaitu perjanjian yang timbul hanya dengan kata sepakat tapi belum menimbulkan peralihan hak. Peralihan hak baru akan terjadi ketika telah dibuatnya perjanjian jual beli yang merupakan perjanjian kebendaan. Pengikatan Jual Beli terhadap objek hak atas tanah yang masih terikat jaminan bank masih sering terjadi dalam kehidupan masyarakat. Hal ini menimbulkan pertanyaan apakah perjanjian tersebut sah atau tidak dan bagaimana akibat hukumnya apabila perjanjian tersebut dibuat? Penelitian ini

menggunakan metode penelitian berbentuk penelitian yuridis-normatif, sedangkan metode analisis data yang digunakan oleh penulis adalah metode kualitatif dan alat pengumpulan data yang digunakan adalah studi dokumen atau bahan pustaka. Hasil dari penulisan tesis ini adalah Pengikatan Jual Beli yang dibuat terkait dengan objek yang masih terikat jaminan bank adalah sah saja, tetapi di dalam perjanjian tersebut harus ditulis secara jelas terkait keadaan sebenarnya objek jual beli tersebut dan pengaturannya apabila ternyata objek jual beli yang masih terikat jaminan bank tersebut di eksekusi oleh pihak bank.

1. PENDAHULUAN

Pengaturan mengenai perjanjian-perjanjian yang ada menurut Undang-Undang terdapat dalam Buku III Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (*Burgerlijk Wetboek*). Pengertian perjanjian dijelaskan dalam Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang menyebutkan bahwa “suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih”. Tindakan mengikatkan diri sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 1313 KUHPerdata tersebut mengandung pengertian bahwa diantara para pihak telah muncul persetujuan (*ovreenkomst*). Persetujuan itu sendiri berisi pernyataan kehendak antara para pihak, dengan demikian persetujuan tiada lain adalah penyesuaian kehendak antara para pihak. Selain menimbulkan persetujuan antara para pihak, perjanjian juga menimbulkan akibat hukum yakni munculnya hak dan kewajiban terhadap masing-masing para pihak yang mengikatkan diri. Kewajiban dalam hal ini merupakan pemenuhan suatu prestasi dari satu pihak atau beberapa pihak kepada satu atau beberapa pihak lainnya yang berhak atas suatu prestasi tersebut.

Diantara beberapa perjanjian yang timbul di masyarakat, salah satu yang paling banyak terjadi dalam kehidupan sehari-hari

adalah perjanjian kredit dan perjanjian jual beli. Perjanjian jual beli menyatakan bahwa pihak penjual berjanji menyerahkan atau memindahkan hak milik atas barang yang ditawarkan, sedangkan pihak pembeli menjanjikan membayar harga yang telah disetujuinya. Selanjutnya dikatakan bahwa walaupun undang-undang tidak menyebutkan, “harga” itu harus berupa sejumlah “uang” karena bila bukan uang, (misalnya barang), maka bukan lagi disebut jual beli, tetapi “tukar-menukar”. Mengenai “penyerahannya” juga perlu dijelaskan bahwa yang diserahkan penjual kepada pembeli, bukan kekuasaan barang itu melainkan hak milik atas barangnya. Barang yang dijadikan objek jual beli haruslah “tertentu”, setidak-tidaknya dapat ditentukan wujud dan jumlahnya saat diserahkan hak miliknya kepada pembeli.

Rumusan Masalah

Berdasarkan hal-hal yang telah diuraikan di atas, dapat ditarik beberapa rumusan masalah tentang “tinjauan yuridis terhadap kepastian hukum akta perjanjian jual beli yang objeknya dijadikan jaminan di bank”. yang akan menjadi inti dari penelitian ini sebagai berikut:

1. Bagaimana proses Perjanjian Jual Beli Tanah yang objeknya dijamin ke Bank?

2. Bagaimana Perlindungan Hukum Terhadap Para Pihak Yang Melakukan Jual Beli Tanah/Rumah yang Dijaminkan Kepada Bank?
3. Bagaimana Kepastian Hukum Terhadap Para Pihak Yang Melakukan Jual Beli Yang Objeknya Dijaminkan Kepada Bank?

2. TINJAUAN PUSTAKA

- **Pasal 1 angka 2 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman** mendefinisikan **perumahan**: *Perumahan adalah kumpulan rumah sebagai bagian dari permukiman, baik perkotaan maupun perdesaan, yang dilengkapi dengan prasarana, sarana, dan utilitas umum sebagai hasil upaya pemenuhan rumah yang layak huni.*
- **Pasal 1133 dan Pasal 1134 KUHPer mengenai Jaminan.** Masing-masing pasal tersebut berbunyi sebagai berikut:
Pasal 1132 KUHPer
Barang-barang itu menjadi jaminan bersama bagi semua kreditur terhadapnya hasil penjualan barang-barang itu dibagi menurut perbandingan piutang masing-masing kecuali bila di antara para kreditur itu ada alasan-alasan sah untuk didahulukan.
Pasal 1133 KUHPer
Hak untuk didahulukan di antara para kreditur bersumber pada hak istimewa, pada gadai dan pada hipotek. Tentang gadai dan hipotek

dibicarakan dalam Bab 20 dan 21 buku ini.

Pasal 1134 KUHPer

Hak istimewa adalah suatu hak yang diberikan oleh undang-undang kepada seorang kreditur yang menyebabkan ia berkedudukan lebih tinggi dari pada yang lainnya, semata-mata berdasarkan sifat piutang itu. Gadai dan hipotek lebih tinggi daripada hak istimewa, kecuali dalam hal undangundang dengan tegas menentukan kebalikannya.

- **Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah (“UU 4/1996”)**, adalah: *Hak tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, yang selanjutnya disebut Hak Tanggungan, adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lain.*
- **Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (“PP 24/1997”)**. Peralihan

hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui **jual beli**, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan **akta yang dibuat oleh PPAT** yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

- Transaksi jual beli rumah kemudian dituangkan ke dalam Perjanjian Pendahuluan Jual Beli atau Perjanjian Pengikatan Jual Beli (“PPJB”). Menurut **Pasal 1 angka 2 Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat No.11/PRT/M/2019 Tahun 2019**: *Perjanjian Pendahuluan Jual Beli atau Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang selanjutnya disebut PPJB adalah kesepakatan antara pelaku pembangunan dan setiap orang untuk melakukan jual beli rumah atau satuan rumah susun yang dapat dilakukan oleh pelaku pembangunan sebelum pembangunan untuk rumah susun atau dalam proses pembangunan untuk rumah tunggal dan rumah deret yang dinyatakan dalam akta notaris.*

3. METODE PENELITIAN

Metode adalah merupakan cara kerja atau tata kerja untuk dapat memahami objek yang menjadi sasaran dari ilmu pengetahuan yang bersangkutan. Penelitian hukum pada

dasarnya merupakan suatu kegiatan ilmiah yang didasarkan pada metode, sistematika, dan pemikiran tertentu, yang bertujuan untuk mempelajari satu atau beberapa gejala hukum tertentu dengan jalan menganalisisnya, kecuali itu, maka juga diadakan pemeriksaan yang mendalam terhadap fakta hukum tersebut untuk kemudian mengusahakan suatu pemecahan atas permasalahan-permasalahan yang timbul didalam gejala yang bersangkutan.

Jenis penelitian yang digunakan dalam tesis ini adalah penelitian hukum normatif dan penelitian hukum empiris, nama lain dari penelitian hukum normative adalah penelitian hukum *doktriner*, karena penelitian ini dilakukan atau ditunjukkan hanya pada peraturan-peraturan yang tertulis atau bahan-bahan hukum yang lain. Penelitian hukum empiris atau penelitian hukum sosiologis dapat pula disebut dengan penelitian lapangan, penelitian hukum sosiologis adalah penelitian yang mengkaji korelasi antara kaidah hukum dengan lingkungan tempat itu berlaku. Korelasi ini dapat dilihat dalam kaitan pembuatan atau penerapan hukum. Dari ketiga perumusan masalah penelitian ini semuanya memakai penelitian normatif dan empiris.

4. HASIL DAN PEMBAHASAN

Perjanjian sengaja dibuat sebagai suatu alat bukti bagi mereka yang berkepentingan, sehingga apabila ada pihak yang dirugikan telah memiliki alat bukti perlindungan untuk mengajukan sebuah tuntutan keadilan kepada pihak lainnya. Apabila dalam lingkup hukum perdata, penjual melakukan wanprestasi bisa dituntut

dengan tuntutan ganti rugi, pembatalan perjanjian, peralihan resiko dan pembayaran biaya perkara, maka dalam lingkup hukum pidana, debitur yang wanprestasi bisa dituntut melakukan tindakan penipuan, karena apa yang telah diperjanjikan ternyata tidak sesuai dengan apa yang telah diberikan. Ganti rugi tersebut dapat berupa pengembalian uang atau penggantian barang dan atau jasa yang sejenis atau setara nilainya, atau perawatan kesehatan dan atau pemberian santunan yang sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku (Pasal 19 ayat 1 dan 2 Undang-Undang Perlindungan Konsumen). Ketentuan ini merupakan upaya untuk memberikan perlindungan kepada konsumen.

Perjanjian jual beli yang objeknya diagunkan di bank terjadi karena pihak pembeli mengetahui bahwasanya objek jual beli tersebut menjadi jaminan hutang di bank, dengan dibuat perjanjian jual beli sebagai perjanjian pendahuluan untuk menunggu pihak penjual menyelesaikan kewajibannya untuk menebus sertifikat yang menjadi jaminan hutang dibank. Untuk melanjutkannya ketahap pembuatan Akta Jual Beli agar dapat dibalik namakan sertifikat tersebut keatas nama Pihak Penjual. Dalam hal ini penjual sebagai pengembang individu (persoon) bukan berbentuk badan hukum, pertama sekali membeli tanah sebagai lahan untuk membangun rumah dan rumah toko (ruko), dan suratnya telah berbentuk Sertifikat Hak Milik ataupun Hak Guna Bangunan, kemudian dijaminan di bank dengan membuat Rencana Anggaran Biaya (RAB),

yang menunjukkan jumlah unit rumah atau ruko yang akan dibangun, dan jika proses di bank sudah disetujui maka akad bisa dilakukan dengan semua dokumen yang diperlukan sudah tersedia seperti surat-surat data izin usaha, dan perizinan lainnya.

Selanjutnya mengenai proses dalam hal pengalihan hak atas tanah dapat dilakukan dengan cara jual beli. Ada 2 (dua) cara dalam mengalihkan hak atas tanah melalui jual beli, yaitu bisa dengan membuat akta jual beli atau dengan cara membuat perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) terlebih dahulu. Dalam hal melakukan pengalihan hak atas tanah melalui proses jual beli telah diatur di dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yaitu perjanjian jual beli tanah harus dilakukan dihadapan pejabat yang berwenang yang dalam hal ini adalah Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang daerah kerjanya sesuai dengan daerah dimana objek jual beli tersebut berada.

Tetapi pada kenyataannya, masih ada saja masyarakat yang awam mengenai hukum dengan melangsungkan jual beli tanah hanya dengan bukti selebar kwitansi biasa saja atau hanya dengan membuat perjanjian jual beli dibawah tangan. Dimana menurut pembeli mereka sudah saling percaya dikarenakan adanya faktor keluarga dan sudah kenal dengan orang yang menjual tersebut. Hal ini tentunya akan menimbulkan kesulitan-kesulitan nantinya dimana perjanjian jual beli dibawah tangan tidak menjamin adanya kepastian hukum terhadap

tanah/bangunan yang bersangkutan. Kepastian hukum adalah keadaan dimana suatu peraturan dibuat dan diundangkan secara pasti karena mengatur secara jelas dan logis. Jelas dalam artian tidak terdapat kekaburan norma atau keraguan (multitafsir) dan logis dalam artian menjadi suatu sistem norma dengan norma lain sehingga tidak berbenturan atau menimbulkan konflik norma.

Maka dari itu dalam melakukan jual beli tanah sebaiknya dilakukan dihadapan pejabat yang berwenang dan mengikuti prosedur yang telah diatur dalam peraturan undang-undang. Selain itu untuk menjamin kepastian hukum dalam setiap peralihan hak atas tanah yang timbul akibat jual beli maka oleh UUPA diwajibkan untuk melakukan pendaftaran peralihan hak karena jual beli tersebut. Disamping itu dalam sebuah perjanjian jual beli untuk melepaskan hak atas tanah harus memenuhi asas terang dan tunai. Terang yang berarti jual beli tersebut dilakukan dihadapan pejabat umum yang berwenang, dalam hal ini adalah Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), sedangkan yang dimaksud dengan tunai adalah pada saat pemindahan hak atas tanah dari penjual kepada pembeli diikuti dengan pembayaran atas tanah tersebut dengan harga yang telah disepakati antara pihak penjual dengan pihak pembeli.

Pada praktiknya di dalam masyarakat, tidak jarang ditemukan kasus mengenai seseorang yang melakukan perjanjian jual beli dibawah tangan atas objek jual beli yang masih terikat jaminan bank. Dalam perjanjian tersebut biasanya pun pihak pembeli mengetahui bahwa sertipikat hak

atas tanah yang menjadi objek jual beli tersebut masih dijaminan di bank sebagai jaminan utang pihak penjual maka dari itu dilakukan perjanjian pengikatan jual beli terlebih dahulu. Hal-hal mengenai utang piutang tidak lepas dari hal jaminan. Jaminan diperlukan untuk menjamin pembayaran suatu utang.

Dalam perjanjian jual beli rumah dan tanah sering sekali terdapat masalah didalamnya dikarenakan tanah memiliki peran yang sangat penting untuk menyokong kehidupan dalam masyarakat. Kebutuhan atas tanah akan semakin bertambah seiring dengan pertumbuhan jumlah penduduk yang kesemuanya memerlukan tanah untuk bermukim serta meneruskan kehidupannya. Seiring berjalannya waktu, cara pandang masyarakat terhadap nilai tanah mulai berubah, yang saat ini tanah menjadi kebutuhan primer. Namun rumitnya pemenuhan terhadap semua persyaratan yang berkaitan dengan pelaksanaan jual beli tanah di hadapan PPAT, maka ditemukan suatu terobosan hukum dan hingga kini masih dilakukan dalam praktek jual beli tanah yaitu dengan dibuatnya akta pengikatan jual beli (PJB) meskipun isinya sudah mengatur tentang jual beli tanah namun formatnya baru hanya sebatas pengikatan jual beli saja, yaitu suatu bentuk perjanjian yang merupakan atau pendahuluan.

Pengalihan kepemilikan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) pada Bank melalui jual beli bukanlah hal yang dilarang asalkan dilakukan sesuai dengan prosedur yang telah ditetapkan oleh pihak Bank. Terhadap jual beli rumah dan tanah yang dilakukan di

bawah tangan tidak dapat dibuatkan aktanya oleh Notaris maupun Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) karena proses tersebut dilakukan tanpa persetujuan Bank selaku kreditor dan tidak sesuai dengan prosedur yang berlaku, sehingga notaris tidak boleh membuat aktanya sebagai alat bukti telah terjadi pengalihan kepemilikan KPR tersebut, dengan bentuk akta apapun juga. Apabila notaris membuat suatu akta yang berkaitan dengan pengalihan KPR tersebut maka notaris dapat dituntut di kemudian hari oleh pihak yang dirugikan khususnya pembeli dan pihak bank, karena telah membuat akta yang bertentangan dengan hukum.

Jual beli tanah dan rumah KPR yang dilakukan secara di bawah tangan akan sangat merugikan si pembeli (pemilik yang baru). Selain hal tersebut di atas si pembeli (dalam peralihan KPR secara di bawah tangan) menurut penulis akan mengalami kesulitan untuk mengambil sertipikat tanah dari BTN, oleh karena pihak bank hanya akan menyerahkan sertipikat tersebut kepada debitur lama. Hal ini semakin rumit apabila debitur lama tidak bersedia untuk mengambil atau debitur lama tidak lagi diketahui keberadaannya. Sehingga perlindungan hukum bagi pembeli sangat lemah. Berdasarkan penelitian yang penulis telah lakukan dikasus-kasus alih debitur yang dilakukan secara di bawah tangan cukup banyak terjadi. Dari penelitian penulis dan hasil wawancara penulis terdapat pula permohonan untuk pengesahan jual beli rumah KPR yang telah terlanjur dilakukan secara di bawah tangan dari Pengadilan.

5. SIMPULAN

Perjanjian pengikatan jual beli yang dilakukan dengan objek yang masih terikat jaminan bank sebenarnya sah saja karena dalam pelaksanaannya Pengikatan Jual Beli yang dilakukan tersebut belum beralih haknya karena Pengikatan Jual Beli termasuk ke dalam perjanjian obligatoir yaitu dimana suatu perjanjian belum terjadi adanya penyerahan secara nyata dan para pihak yang membuat perjanjian tersebut mengakui adanya Pengikatan Jual Beli tersebut sehingga perjanjian tersebut berlaku sebagai Undang-Undang bagi para pihak yang membuatnya. Namun, di dalam Pengikatan Jual Beli tersebut harus diuraikan mengenai keadaan objek yang sebenarnya, bahwa objek dalam Pengikatan Jual Beli tersebut masih terikat jaminan bank sehingga belum bisa dilakukan Akta Jual Beli dan baru bisa dilakukan Akta Jual Beli ketika telah melunasi utangnya di bank dan objek dalam Pengikatan Jual Beli tersebut telah di roya oleh pihak bank. Akibat hukum terhadap perjanjian pengikatan jual beli yang dibuat dengan objek yang masih terikat jaminan bank dan dibebani hak tanggungan di bank adalah pihak ketiga atau pembeli dari objek yang masih menjadi jaminan bank tersebut apabila nantinya pada kenyataannya debitur atau pihak yang menjual wanprestasi dan cidera janji dalam melunasi utang jaminan kreditnya di bank sehingga objek jual beli dalam Pengikatan Jual Beli tersebut harus di eksekusi melalui pelelangan umum atau bisa melalui penjualan bawah tangan oleh pihak kreditor atau bank. Dalam hal terjadinya hal tersebut, pihak ketiga atau pembeli, tidak

dapat meminta ganti rugi terhadap bank. Maka dari itu, dalam Pengikatan Jual Beli yang dilakukan harus memuat klausula mengenai pengaturan bagaimana penyelesaiannya jika penjual yang wanprestasi atau cidera janji dalam melunasi utangnya sehingga objek Pengikatan Jual Beli yang masih menjadi jaminan bank di eksekusi oleh pihak bank sebagai kreditur.

Akibat hukum bagi pembeli terhadap jual beli hak atas tanah yang dilakukan secara di bawah tangan, antara lain:

- a. Tidak dapat mendaftarkan peralihan hak atas tanahnya (balik nama) sertifikatnya ke Kantor Pertanahan setempat.
- b. Tidak mendapatkan suatu alat pembuktian yang kuat apabila kelak tanah yang dibelinya terjadi sengketa.
- c. Pembeli tidak dapat menjaminkan sertifikatnya untuk memperoleh kredit yang diajukannya, tanpa melibatkan pihak penjual tanah yang bersangkutan

Mengenai Perlindungan hukum bagi pembeli terhadap jual beli hak atas tanah yang dilakukan secara dibawah tangan adalah bukti perjanjian tersebut, meskipun dilakukan secara dibawah tangan, tetapi hal tersebut dapat dijadikan suatu bentuk perlindungan hukum karena dapat menjadi suatu alat bukti dengan kekuatan pembuktian yang lemah. Hal tersebut dapat ditemukan dalam pasal 1866 KUH Perdata, dan dipertegas dalam pasal 1874 KUH Perdata yang menyebutkan tentang suatu alat bukti dapat merupakan suatu tulisan yang dibuat secara dibawah tangan. Sehingga hukum telah melindungi pihak pembeli apabila suatu saat terjadi sengketa,

namun apabila ingin melakukan balik nama maka para pihak baik penjual maupun pembeli harus membuat akta jual beli yang dibuat oleh PPAT sebagai landasan untuk melakukan balik nama di kantor BPN. Sedangkan bentuk Perlindungan Hukum yang diberikan kepada kreditur dalam Perjanjian Kredit dengan jaminan Hak Tanggungan ketika debitur wanprestasi adalah sesuai dengan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah.

Kepastian hukum dilakukan oleh para pihak untuk menyelesaikan persoalan mengenai pengoperan kredit dibawah tangan adalah melalui pengadilan dan atau melalui lelang terbuka untuk umum yang independen untuk kepentingan semua pihak terutama untuk melindungi kepentingan debitur, kreditur, dan pemenang lelang. Aman, artinya pelaksanaan lelang yang dipimpin dan/atau dilaksanakan serta disaksikan oleh pejabat lelang selaku pejabat umum yang diangkat oleh pemerintah, Cepat, artinya pelaksanaan lelang selalu didahului dengan pengumuman lelang yang mengharuskan peserta atau calon pembeli lelang pada saat yang sama telah menyetor uang jaminan, Bagi pemenang lelang harus melakukan pembayaran lelang secara tunai sehingga waktu dan biaya lebih efisien, Mewujudkan harga-harga yang wajar, karena sistem pelelangan bersifat kompetitif dan transparan serta harga limit ditentukan oleh penjual atau pemohon lelang, Kepastian hukum, artinya pelaksanaan lelang yang dipimpin oleh pejabat lelang menghasilkan akta otentik

yang disebut risalah lelang, Risalah lelang ini dapat dipergunakan oleh pemenang lelang sebagai bukti perolehan hak dan sebagai dasar untuk membalik nama obyek lelang menjadi atas nama pemenang lelang.

6. DAFTAR PUSTAKA

BUKU

Amiruddin dan Asikin, Zainal, *Pengantar Metode Penelitian hukum*, Jakarta, PT. Raja Grafindo Persada, 2014.

Soekanto, Soerjono, *Ringkasan Metodologi Penelitian Hukum Empiris*, Jakarta,

Indonesia-Hill, 1990.

Soimin, Soedharyo, *Status Hak dan Pembebasan Tanah*, Jakarta, Sinar Grafika, 2001.

Sutarno, *Aspek-Aspek Hukum Perkreditan Pada Bank*, Bandung, Alfabeta, 2009.

WAWANCARA

Hasil Wawancara dengan Pihak Pembeli pada tanggal 07 Mei 2020 di Siantar