

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Negara Indonesia adalah negara kesatuan yang berbentuk republik, sebagai tujuan dasar menjadi bangsa yang merdeka, bersatu, berdaulat, adil dan makmur. Untuk mewujudkan masyarakat yang adil dan makmur berdasarkan Pancasila dan Undang-undang Dasar 1945 (UUD 1945), kiranya perlu dilaksanakan pembangunan disegala bidang, termasuk dalam hal ini adalah pembangunan di bidang ekonomi. Dalam melaksanakan pembangunan di bidang ekonomi ini, faktor permodalan merupakan syarat yang mempunyai peranan yang sangat penting.¹ Masyarakat berusaha menunjang pembangunan dengan cara mengembangkan berbagai usaha untuk mengembangkan kehidupan perekonomiannya.

Masyarakat Indonesia dalam mengembangkan kehidupan perekonomiannya masih membutuhkan modal terutama dari segi keuangan. Pada perkembangan ekonomi sekarang ini, banyak cara yang dilakukan agar mendapatkan apa yang diinginkan, terutama bagi para pengusaha maupun orang-orang yang bekerja dilingkungan industri, dimana mereka masih berada dalam tahap untuk meningkatkan usaha, sehingga segi pemodalan (uang) menjadi masalah utamanya. Lembaga yang dapat melayani masyarakat dalam memperoleh pinjaman atau kredit sangat diperlukan oleh

¹ Adrian Sutedi, 2010, *Hukum Hak Tanggungan*, Sinar Grafika, Jakarta, hlm 2

masyarakat, karena salah satu cara untuk mendapatkan modal tersebut yaitu melalui perkreditan.

Salah satu lembaga keuangan yang dapat membantu memberikan solusi mengenai permasalahan permodalan tersebut adalah perbankan.

Pengertian bank seperti yang tercantum dalam Pasal 1 angka 2 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan disebutkan bahwa Bank adalah badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan, dan menyalurkan kepada masyarakat dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat banyak. Kegiatan sehari-hari bank pada umumnya selalu berusaha menghimpun dana sebanyak-banyaknya dari masyarakat dalam bentuk simpanan, dan kemudian mengelola dana tersebut untuk disalurkan kembali kepada masyarakat dalam bentuk pinjaman atau kredit. Untuk dapat dilaksanakannya pemberian kredit itu, harus ada suatu persetujuan atau perjanjian antara bank sebagai kreditor dengan nasabah penerima kredit sebagai debitor yang dinamakan perjanjian kredit. Dalam memberikan kredit kepada masyarakat, bank harus merasa yakin bahwa dana yang dipinjamkan kepada masyarakat itu akan dapat dikembalikan tepat pada waktunya beserta bunganya dan dengan syarat-syarat yang telah disepakati bersama oleh bank dan nasabah yang bersangkutan di dalam perjanjian kredit.²

² *Ibid*, hlm 12-13

Dalam membuat perjanjian kredit, bank pada umumnya tidak akan memberikan kredit begitu saja tanpa memperhatikan jaminan yang diberikan debitor untuk menjamin kredit yang diperolehnya itu.³ Agunan atau jaminan merupakan suatu hal yang sangat erat hubungannya dengan bank dalam pelaksanaan teknis pemberian kredit. Kredit yang diberikan oleh bank perlu diamankan. Tanpa adanya pengamanan, bank sulit menghindari risiko yang akan datang, sebagai akibat tidak berprestasinya seorang nasabah. Untuk mendapatkan kepastian dan keamanan dari kreditnya, bank melakukan tindakan-tindakan pengamanan dan meminta kepada calon nasabah agar memberikan jaminan suatu barang tertentu sebagai jaminan di dalam pemberian kredit dan yang diatur dalam Pasal 1131 dan 1132 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata).

Pasal 1131 KUHPerdata menyebutkan bahwa segala kebendaan orang yang berutang baik yang bergerak maupun yang tidak bergerak, baik yang sudah ada maupun akan ada di kemudian hari menjadi tanggungan untuk segala perikatan perorangan, namun sering orang tidak merasa puas dengan jaminan yang diberikan. Oleh karena itu bank perlu meminta supaya benda tertentu dapat dijadikan jaminan yang diikat secara yuridis. Dengan demikian apabila debitor tidak menepati janjinya, bank dapat melaksanakan haknya dengan mendapatkan kedudukan yang lebih tinggi dari kreditor lainnya untuk mendapatkan pelunasan piutangnya.⁴

³ Munir Fuady, 2002, *Hukum Perkreditan Kontemporer*, Citra Aditya Bakti, Bandung, hlm 21-22

⁴ Adrian Sutedi, *Op Cit*, hlm 15

Jaminan kredit adalah pemberian keyakinan kepada pihak kreditor atas pembayaran utang yang telah diberikannya kepada debitor, yang terbit dari



suatu perjanjian yang bersifat tambahan (*assessor*) terhadap perjanjian pokoknya.⁵ Pada praktik perbankan, untuk memberi pengamanan yang lebih terhadap dana yang disalurkan oleh kreditor kepada debitor, dibutuhkan jaminan khusus yang sering digunakan yaitu jaminan kebendaan berupa tanah. Tanah merupakan barang jaminan untuk pembayaran utang yang paling disukai oleh lembaga keuangan yang memberikan fasilitas kredit, sebab tanah mempunyai nilai ekonomis yang relatif tinggi, mempunyai tanda bukti hak, sulit digelapkan dan dapat dibebani dengan hak tanggungan yang memberikan hak istimewa kepada kreditor.

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

Dengan diundangkannya UUHT pada tanggal 9 April 1996, maka segala ketentuan mengenai *Creditverband* dalam Buku II KUHPerdara yang diberlakukan berdasarkan Pasal 57 UUPA dinyatakan tidak berlaku lagi. Hal tersebut mengantarkan bangsa Indonesia ke era Hak Tanggungan yang bersifat nasional. Pengertian Hak Tanggungan berdasarkan Pasal 1 ayat (1) UUHT, yaitu:

"Hak tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, yang selanjutnya disebut hak tanggungan adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar

⁵ *Ibid*, hlm 8

Pokok-Pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan hutang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain."

Pemberian kredit dengan jaminan hak tanggungan merupakan suatu perjanjian penjaminan yang bersifat *accessoir* terhadap perjanjian pokok, yaitu perjanjian kredit. Perjanjian penjaminan ini diperlukan karena selain untuk menjamin pelunasan atau pelaksanaan kewajiban debitor terhadap kreditor, juga memberikan suatu kemudahan dalam penyelesaian sengketa apabila debitor wanprestasi. Hal ini disebabkan karena hukum memberikan hak kepada pihak yang merasa dirinya dirugikan untuk bertindak langsung pada tahap realisasi paksa hak (eksekusi) apabila pihak lawan mengingkari kewajibannya.⁶

Pelaksanaan eksekusi atas jaminan hutang oleh kreditor pada prinsipnya bukan merupakan satu-satunya cara untuk menyelesaikan kredit macet. Eksekusi jaminan Hak Tanggungan merupakan langkah terakhir yang dilakukan kreditor selaku penerima Hak Tanggungan apabila debitor selaku pemberi Hak Tanggungan cidera janji (*wanprestasi*).

Pada prakteknya, apabila debitor melakukan cidera janji (*wanprestasi*), maka kreditor atau pemegang Hak Tanggungan mengirimkan surat peringatan sebanyak tiga kali kepada debitor supaya melunasi hutangnya. Apabila setelah dilakukan tiga kali peringatan secara patut debitor tetap tidak melunasi hutangnya, maka debitor dapat dikatakan *wanprestasi* sehingga pemegang Hak Tanggungan dalam hal ini dapat melakukan eksekusi terhadap Hak Tanggungan

⁶ Mochammad Dja'is, 2004, *Pikiran Dasar Hukum Eksekusi*, Fakultas Hukum Universitas Diponegoro, Semarang, hlm 6

yang dibebankan atas jaminan hutang. Eksekusi yang dimaksud yaitu lelang terhadap objek jaminan yang dibebankan Hak Tanggungan.⁷

Pasal 6 UUHT menyatakan bahwa apabila debitor cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil lelang tersebut. Tata cara eksekusi yang diatur dalam Pasal 6 UUHT tersebut biasa disebut dengan *Parate Executie*. Berdasarkan pasal tersebut, hak dari pemegang Hak Tanggungan untuk melaksanakan haknya adalah hak yang semata-mata diberikan oleh Undang-undang. Walau demikian, tidak berarti hak tersebut demi hukum ada melainkan harus diperjanjikan terlebih dahulu oleh para pihak dalam Akta Pembebanan Hak Tanggungan atas hak atas tanah.⁸

Berdasarkan UUHT terdapat tiga macam eksekusi hak tanggungan yaitu *Title Executorial*, *Parate Executie*, dan Eksekusi Dibawah Tangan. Yang membedakan ketiga macam eksekusi Hak Tanggungan tersebut yaitu terdapat pada prosedur pelaksanaannya.⁹ Eksekusi Hak Tanggungan dengan *Title Executorial* yaitu penjualan barang eksekusi Hak Tanggungan dilakukan berdasarkan irah-irah “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa” yang dilakukan melalui tata cara sesuai dengan Hukum Acara Perdata. Sedangkan untuk Eksekusi Dibawah Tangan harus memenuhi unsur yang

⁷ Roni Mantiri, *Eksekusi Hak Tanggungan pada Kredit Macet*, dikutip dari <https://www.djkn.kemenkeu.go.id/2013/beritamedia/eksekusi-hak-tanggungan-kredit-macet> diakses pada tanggal 24 Februari 2021 pukul 14.30 WIB

⁸ Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, 2005, *Seri Hukum Harta Kekayaan: Hak Tanggungan*, Ctk. Pertama, Kencana Prenada Media, Jakarta, hlm. 248.

⁹ Anton Suyatno, "Kepastian Hukum Dalam Penyelesaian Kredit Macet Melalui Eksekusi Jaminan Hak Tanggungan Pada Lembaga Perbankan Tanpa Melalui Proses Gugatan di Pengadilan dalam Rangka Pengembangan Perekonomian Indonesia", Ringkasan Disertasi, Universitas Padjajaran, 2014, hlm.2

tercantum dalam Pasal 20 UUHT yaitu adanya kesepakatan antara pemberi Hak Tanggungan dan pemegang Hak Tanggungan.¹⁰

Pada pelaksanaannya, kreditor atau pemegang Hak Tanggungan pertama biasanya melakukan eksekusi Hak Tanggungan dengan cara *parate executie*. *Parate executie* tersebut biasanya dilakukan oleh pemegang Hak Tanggungan pertama apabila debitur *waprestasi* melalui Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (selanjutnya disebut KPKNL). *Parate executie* sering dilakukan oleh kreditor pemegang hak tanggungan karena dianggap lebih mudah, biaya lebih murah, pelaksanaannya lebih singkat.¹¹

Pengaturan mengenai tatacara melakukan lelang itu sendiri termuat di dalam Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang (Selanjutnya disebut PMK Petunjuk Pelaksanaan Lelang). Dalam Pasal 5 PMK Petunjuk Pelaksanaan Lelang, menyatakan terdapat tiga jenis lelang yaitu lelang eksekusi, lelang non eksekusi wajib, dan lelang non eksekusi sukarela. *Parate executie* merupakan jenis eksekusi yang termasuk dalam lelang noneksekusi sukarela. Ketentuan Pasal 1 Angka 6 PMK Petunjuk Pelaksanaan Lelang telah dijelaskan mengenai lelang noneksekusi sukarela yaitu lelang atas barang milik swasta, perorangan atau badan hukum/badan usaha yang dilelang secara sukarela.

Perlindungan hukum yang diberikan kepada pemenang lelang dalam peraturan teknis pelaksanaan lelang dapat dilihat dalam pasal 4 PMK petunjuk pelaksanaan lelang, yang menyatakan bahwa “lelang yang telah dilaksanakan

¹⁰ Ivan Ari dan Ivan Setiadi, *Eksekusi Hak Tanggungan*, dikutip dari <http://www.hukumproperti.com/hak-tanggungan/eksekusi-hak-tanggungan/diakses> pada tanggal 24 Februari 2021 pukul 20.39 WIB.

¹¹ Deasy Soekromo, "*Kepastoran Hukum Pemenuhan Hak Kreditor Dalam Eksekusi Objek Jaminan Hak Tanggungan Melalui Parate Eksekusi*", Jurnal Hukum, No.1 Vol. 1, Fakultas Hukum Universitas Sam Ratulangi Manado, 2016, hlm.34

sesuai dengan ketentuan yang berlaku tidak dapat dibatalkan.” Dari rumusan ini telah mencerminkan adanya asas kepastian hukum terhadap pemenang lelang eksekusi hak tanggungan. Peraturan ini bersifat teknis, sehingga hanya mengikat para pihak di dalamnya. Berdasarkan studi kasus yang diteliti saat ini, masih terdapat putusan pembatalan lelang atas lelang eksekusi hak tanggungan. Selain terkait pembatalan lelang, peraturan teknis tentang petunjuk pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan terkait dokumen kelengkapan dalam proses lelang, keabsahan obyek lelang, serta memberikan perlindungan hukum kepada pemohon lelang.

Berdasarkan Putusan Mahkamah Agung RI No. 821/K/SIP/1974 yang menyebutkan bahwa "Pembelian dimuka umum melalui kantor lelang adalah pembeli beritikad baik, harus dilindungi Undang-undang". Sedangkan kenyataannya di dalam praktek hal tersebut tidak terjadi, karena dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 1061 K/Pdt/2017, dimana TUAN JOHNSON sudah memenangkan lelang, dengan Risalah Lelang Nomor : 050/2014 tanggal 29 Januari 2014. TUAN JOHNSON sudah melakukan kewajibannya untuk membayar pajak dan sudah balik nama atas nama TUAN JOHNSON, namun TUAN JOHNSON tidak bisa menguasai objek tanah tersebut. Pada bulan Juli 2014 muncul gugatan dari pemilik awal, yaitu Tuang ONG THUN LIAN alias KADIR, Ny. TJIN HONG, Ny. CUN KI.

Di dalam Putusan Pengadilan Negeri Nomor : 23/Pdt. G/2014/PN.Bn hakim mengabulkan Gugatan para penggugat, yang mana gugatannya adalah bahwa para penggugat adalah pemilik sebahagian dari sebidang tanah yang menjadi objek perkara, bahwa tergugat selaku pemenang lelang (TUAN JOHNSON) adalah pembeli yang tidak beritikad baik, bahwa perbuatan para

tergugat adalah perbuatan melawan hukum sehingga telah patut serta beralasan hukum bagi para penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Binjai/ Majelis Hakim untuk menyatakan Risalah Lelang Nomor : 050/2014 tanggal 29 Januari 2014 tidak sah dan cacat hukum atau tidak mempunyai kekuatan hukum sejak diterbitkan. Pada tingkat Pengadilan Tinggi yaitu dalam Putusan Nomor : 90/PDT/2016/PT. MDN menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Nomor : 23/Pdt. G/2014/PN. Bn dan pada tingkat Mahkamah Agung dalam Putusan Nomor 1061 K/Pdt/2017 juga menguatkan putusan di Pengadilan Negeri dan Pengadilan Tinggi.

Berdasarkan uraian di atas, maka penulis ingin melakukan penelitian, bagaimana perlindungan hukum terhadap pemenang lelang tersebut, karena pemenang lelang tersebut sudah membeli sesuai dengan prosedur pelaksanaan lelang. Oleh karena itu penulis ingin mengkajinya lebih jauh dengan melakukan penelitian dengan judul **"PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PEMENANG LELANG EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN (Studi Putusan Nomor 1061K/PDT/2017)"**.

B. Rumusan Masalah

Adapun yang menjadi rumusan masalah dalam penelitian ini adalah:

1. Bagaimana prosedur lelang eksekusi tanah yang terikat Hak Tanggungan?
2. Bagaimana pertimbangan hakim dalam Putusan Nomor 1061K/PDT/2017?
3. Bagaimana perlindungan hukum terhadap pemenang lelang eksekusi hak tanggungan di dalam Putusan No. 1061K/PDT/2017?

C. Tujuan Penelitian

Adapun yang menjadi tujuan penelitian ini adalah:

1. Untuk mengetahui bagaimana prosedur lelang eksekusi tanah yang terikat Hak Tanggungan.
2. Untuk mengetahui bagaimana pertimbangan hakim dalam Putusan Nomor 1061K/PDT/2017.
3. Untuk mengetahui bagaimana perlindungan hukum terhadap pemenang lelang eksekusi hak tanggungan di dalam putusan No.1061K/PDT/2017.

D. Manfaat Penelitian

Manfaat penelitian ini dapat dikualifikasikan menjadi dua (2) hal, yaitu:

1. Secara Teoritis

Hasil penelitian ini diharapkan dapat menambah referensi dibidang Hukum Perdata khususnya yang berkaitan dengan Hukum Peraturan Lelang, serta diharapkan dapat memberikan sumbangan ilmu hukum pada umumnya.

2. Secara Praktis

a. Penelitian ini diharapkan dapat memberi pengetahuan mengenai bagaimana kekuatan hukum akta risalah lelang pemenang lelang eksekusi hak tanggungan.

b. Penelitian ini diharapkan dapat menambah wawasan dan ilmu pengetahuan di bidang hukum mengenai masalah perlindungan hukum terhadap pemenang lelang eksekusi hak tanggungan.

c. Penelitian ini diharapkan dapat memberikan informasi sekaligus pemecah atau jalan keluar mengenai permasalahan yang timbul dalam pemberian perlindungan hukum terhadap pemenang lelang eksekusi hak tanggungan.

E. Keaslian Penelitian

Penelitian ini dilakukan dengan pertimbangan bahwa berdasarkan informasi dan penelusuran kepustakaan di perpustakaan Fakultas Hukum dan Magister Kenotariatan Universitas Andalas serta penelitian yang dipublikasikan di internet, bahwa penelitian dengan judul "PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PEMENANG LELANG EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN (Studi Putusan No.1061K/PDT/2017)" belum pernah dilakukan. Memang ada ditemukan penelitian sebelumnya yang hampir mempunyai kesamaan dengan judul yang diteliti penulis, namun permasalahannya berbeda, yaitu:

1. Ressha Tiara, Tesis Mahasiswa Magister Kenotariatan Universitas Andalas tahun 2018 dengan judul "Perlindungan Hukum Terhadap Pemenang Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Yang Tidak Dapat Menguasai Objek Lelang Di Kota Padang". Adapun rumusan masalah dari tesis tersebut adalah:
 - a. Bagaimana penyerahan objek lelang eksekusi hak tanggungan pada KPKNL padang serta proses balik nama SHM atas tanah objek lelang eksekusi hak tanggungan?
 - b. Bagaimana perlindungan hukum terhadap pemenang lelang eksekusi hak tanggungan terhadap objek lelang yang belum diserahkan kepadanya?
 - c. Bagaimana akibat hukum terhadap lelang dalam hal obyek lelang tidak bisa diserahkan kepada pemenang lelang?
2. Alwine Rosdiana Pakpahan, Tesis Mahasiswa Magister Kenotariatan Universitas Sumatera Utara tahun 2017 dengan judul "Perlindungan Hukum terhadap Pemenang Lelang Yang Beritikad Baik Atas Gugatan Perlawanan Debitor Pemberi Jaminan Hak Tanggungan Yang Telah dilelang Oleh Bank (Studi Putusan Mahkamah Agung No. 3564.K/PDT/2015)". Adapun rumusan masalah dari tesis tersebut adalah:

- a. Bagaimana legalitas dan kekuatan hukum lelang eksekusi objek jaminan hak tanggungan yang dilakukan atas permohonan kreditor pemegang sertifikat hak tanggungan dalam suatu perjanjian kredit bank?
- b. Bagaimana perlindungan hukum terhadap pemenang lelang yang beritikad baik atas gugatan pelawanan yang diajukan oleh debitor pemberi hak tanggungan?
- c. Bagaimana dasar pertimbangan hukum majelis hakim kasasi Mahkamah Agung atas gugatan keberatan debitor pemberi Hak Tanggungan dalam putusan MA. No.3564.K/PDT/2015?

F. Kerangka Teoritis dan Kerangka Konseptual

1. Kerangka Teoritis

Teori adalah untuk menerangkan atau menjelaskan mengapa gejala spesifik atau proses tertentu terjadi,¹² dan satu teori harus diuji dengan menghadapkannya pada fakta-fakta yang dapat menunjukkan ketidakbenarannya.¹³

Sedangkan kerangka teori adalah kerangka pemikiran atau butir-butir pendapat, teori, thesis, mengenai sesuatu kasus atau permasalahan yang menjadi bahan perbandingan, pegangan teoretis.¹⁴ Teori-teori yang digunakan dalam tulisan ilmiah berupa tesis ini adalah sebagai berikut:

a. Teori Perlindungan Hukum

Teori yang digunakan dalam kasus ini adalah teori perlindungan hukum oleh Philipus M. Hadjon, dalam kepustakaan hokum berbahasa Belanda dikenal dengan sebutan “*rechtbescherming van de burgers.*”

¹² J.J.J. M Wuisman, dengan penyunting M. Hisyam, 1996, *Penelitian Ilmu-Ilmu Sosiasl*, FE UI, Jakarta, hlm 203

¹³ *Ibid*, hlm 16

¹⁴ M. Solly Lubis, 1994, *Filsafat Ilmu dan Penelitian*, Mandar Maju: Bandung, hlm 80

pendapat ini menunjukkan kata perlindungan hukum merupakan terjemahan dari Bahasa Belanda yakni “*rechtbescherming*.”

Philipus M. Hadjon membedakan perlindungan hukum bagi rakyat dalam 2 (dua) macam yaitu:

1. Perlindungan hukum represif artinya ketentuan hukum dapat dihadirkan sebagai upaya pencegahan terhadap tindakan pelanggaran hukum. Upaya ini diimplementasikan dengan membentuk aturan hukum yang bersifat normatif.
2. Perlindungan hukum yang preventif bertujuan untuk mencegah terjadinya sengketa, yang mengarahkan tindakan pemerintah bersikap hati-hati dalam pengambilan keputusan berdasarkan diskresi. Perlindungan hukum yang represif bertujuan untuk menyelesaikan terjadinya sengketa, termasuk penanganannya di lembaga peradilan.

Menurut Soerjono Soekanto fungsi hukum adalah untuk mengatur hubungan antara negara atau masyarakat dengan warganya, dan hubungan antara sesama warga masyarakat tersebut, agar kehidupan dalam masyarakat berjalan dengan tertib dan lancar. Hal ini mengakibatkan bahwa tugas hukum untuk mencapai kepastian hukum (demi adanya ketertiban) dan keadilan dalam masyarakat. Kepastian hukum mengharuskan diciptakannya peraturan umum atau kaidah umum yang berlaku umum. Agar tercipta suasana aman dan tentram dalam masyarakat, maka kaidah dimaksud harus ditegakkan serta dilaksanakan dengan tegas.

Hukum pada hakikatnya adalah sesuatu yang abstrak, tetapi dalam manifestasinya bisa berwujud konkrit. Suatu ketentuan hukum baru dapat

dinilai baik jika akibat-akibat yang dihasilkan dari penerapannya adalah kebaikan, kebahagiaan yang sebesar-besarnya dan berkurangnya penderitaan. Menurut teori konvensional, tujuan hukum adalah mewujudkan keadilan (*rechtsgerechtigheid*), kemanfaatan (*rechtsutiliteit*) dan kepastian hukum (*rechtszekerheid*) Menurut Satjipto Raharjo, "Hukum melindungi kepentingan seseorang dengan cara mengalokasikan suatu kekuasaan kepadanya untuk bertindak dalam rangka kepentingannya tersebut. Pengalokasian kekuasaan ini dilakukan secara terukur, dalam arti, ditentukan keluasannya dan kedalamannya. Kekuasaan yang demikian itulah yang disebut hak. Tetapi tidak di setiap kekuasaan dalam masyarakat bias disebut sebagai hak, melainkan hanya kekuasaan tertentu yang menjadi alasan melekatnya hak itu pada seseorang.

Menurut Setiono, perlindungan hukum adalah tindakan atau upaya untuk melindungi masyarakat dari perbuatan sewenang-wenang oleh penguasa yang tidak sesuai dengan aturan hukum, untuk mewujudkan ketertiban dan ketentraman sehingga memungkinkan manusia untuk menikmati martabatnya sebagai manusia. Adapula menurut Muchsin, perlindungan hukum merupakan kegiatan untuk melindungi individu dengan menyasikan hubungan nilai-nilai atau kaidah-kaidah yang menjelma dalam sikap dan tindakan dalam menciptakan adanya ketertiban dalam pergaulan hidup antar sesama manusia. Pada dasarnya terdapat hubungan antara subjek hukum dengan objek yang dilindungi oleh hukum yang dapat menimbulkan adanya hak dan kewajiban dari masing-masing pihak. Hak dan kewajiban didalam hubungan hukum

tersebut harus mendapatkan perlindungan oleh hukum, sehingga anggota masyarakat merasa aman dalam melaksanakannya. Hal ini menunjukkan bahwa arti dari perlindungan hukum itu sendiri adalah pemberian kepastian atau jaminan bahwa seseorang yang melakukan hak dan kewajiban telah dilindungi oleh hukum.

Adanya hubungan hukum yang terjadi antara pembeli lelang, debitur dan kreditur menciptakan adanya perlindungan hukum, dalam hal ini perlindungan hukum dapat diartikan bahwa hubungan antara kreditur dan debitur tidaklah mengurangi perlindungan hukum yang seharusnya diterima oleh pembeli lelang tersebut.

b. Teori Kepastian Hukum

Hukum dipandang sebagai sesuatu yang otonom, karena hukum tak lain hanyalah kumpulan aturan-aturan hukum, norma-norma hukum, dan asas-asas hukum. Bagi penganut aliran-aliran ini, tujuan hukum semata-mata untuk mewujudkan kepastian hukum. Menurut Sudikni Mertokusumo kepastian hukum merupakan sebuah jaminan bahwa hukum tersebut harus dijalankan dengan cara yang baik. Kepastian hukum menghendaki adanya upaya pengaturan hukum dalam perundang-undangan yang dibuat oleh pihak yang berwenang dan berwibawa, sehingga aturan-aturan itu memiliki aspek yuridis yang dapat menjamin adanya kepastian bahwa hukum berfungsi sebagai suatu peraturan yang harus ditaati. Gustav Radbruch, seorang filsuf hukum Jerman mengajarkan adanya tiga ide dasar hukum yang oleh sebagian besar pakar teori hukum

dan filsafat hukum juga diidentikan sebagai tiga tujuan hukum yaitu keadilan, kemanfaatan dan kepastian hukum.¹⁵

Kepastian hukum dalam pelaksanaan lelang diatur dalam peraturan perundang-undangan yang mengaturnya, antara lain syarat-syarat yang diajukan kepada penjual yang menyatakan objek lelang tersebut dapat dijual karena telah terpenuhi sesuai legalitas formalnya dan pelaksanaan lelang ini memberikan suatu kepastian hukum bagi pembeli lelang dengan dibuktikan oleh akta risalah lelang apabila objek lelang tersebut telah terjual.

2. Kerangka Konseptual

Kerangka konseptual merupakan suatu kerangka yang didasarkan pada suatu peraturan perundang-undangan tertentu dan juga berisikan definisi-definisi yang dijadikan pedoman dalam penulisan tesis ini. Untuk itu penulis akan menguraikan secara ringkas tentang maksud dari pemilihan judul tesis ini:

a. Perlindungan Hukum

Perlindungan hukum terdiri atas kata perlindungan dan hukum, perlindungan berdasarkan pengertian dari Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) yaitu proses, cara, perbuatan melindungi. Perlindungan berasal dari kata lindungi yang memiliki arti mengayomi, mencegah, mempertahankan, dan membentengi. Sedangkan perlindungan berarti konservasi, pemeliharaan, penjagaan. Perlindungan hukum ini merupakan gambaran dari bekerjanya fungsi hukum untuk menciptakan suatu tujuan-tujuan

¹⁵ Achmad Ali, 2007, *Mengungkap Teori-teori Hukum (Legal Theory) dan Teori Peradilan (Judicialprudence) Termasuk Interpretasi Undang-undang (Legisprudence)*, Jakarta: Kencana, Volume 1, hlm. 288

hukum yaitu keadilan, kemanfaatan dan kepastian hukum. Perlindungan hukum yaitu suatu perlindungan yang diberikan kepada subyek hukum dengan aturan hukum, baik secara preventif (pencegahan) maupun dalam bentuk yang bersifat represif (pemaksaan), baik secara tertulis maupun tidak tertulis dalam rangka menegakkan peraturan hukum.

Menurut Satjipto Roharjo mendefinisikan perlindungan hukum adalah memberikan pengayoman kepada hak asasi manusia yang dirugikan orang lain dan perlindungan tersebut diberikan kepada masyarakat agar mereka dapat menikmati semua hak-hak yang diberikan oleh hukum.¹⁶ Menurut Muchsin, perlindungan hukum merupakan kegiatan untuk melindungi individu dengan menyerasikan hubungan nilai-nilai atau kaidah-kaidah yang menjelma dalam sikap dan tindakan dalam menciptakan adanya ketertiban dalam pergaulan hidup antar sesama manusia. Perlindungan hukum merupakan suatu hal yang melindungi subyek-subyek hukum melalui peraturan perundang-undangan yang berlaku dan dipaksakan pelaksanaannya dengan suatu sanksi.

b. Pemenang Lelang

Istilah lelang berasal dari bahasa Belanda, yaitu *vendu*, sedangkan dalam bahasa Inggris, disebut dengan *auction*.¹⁷ Secara Yuridis istilah lelang sebagai "penjualan di muka umum" dipergunakan dalam peraturan lelang sebagaimana termuat dalam pasal 1 *Vendu Reglement* menyatakan: "penjualan di muka umum (*openbare verkoping*) ialah pelelangan dan penjualan barang, yang diadakan di muka umum dengan penawaran harga

¹⁶ Satjipto Roharjo, 1993, *Penyelenggaraan Keadaan Dalam Masyarakat Yang Sedang Berubah*, Jurnal Masalah Hukum.

¹⁷ Salim H.S, 2004, *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*, Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, hlm 237.

yang meningkat atau menurun atau dengan pemasukan harga dalam sampul tertutup, atau kepada orang-orang yang diundang atau yang sebelumnya diberi tahu mengenai pelelangan atau penjualan itu, atau diizinkan ikut serta, dan diberi kesempatan untuk menawar harga, menyetujui harga yang ditawarkan atau memasukan harga dalam sampul tertutup.¹⁸

Pasal 1 angka 26 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2016 menjelaskan bahwa: "Nilai limit adalah harga minimal barang yang akan dilelang dan ditetapkan oleh penjual/pemilik barang". Penawaran tertinggi yang telah mencapai atau melampaui harga nilai limit disahkan sebagai pemenang lelang oleh Pejabat Lelang yang bersangkutan.

Peserta yang disahkan sebagai pemenang lelang, memikul kewajiban membayar:

1. Harga lelang
2. Bea lelang
3. Uang miskin, dan pungutan lain yang diatur berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

c. Eksekusi Hak Tanggungan

Hak Tanggungan dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia diartikan sebagai suatu barang yang dapat dijadikan jaminan. Dalam Pasal 1 ayat 1 Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 disebutkan bahwa yang dimaksud dengan Hak Tanggungan itu adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana yang dimaksud dalam Undang-undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria berikut atau tidak berikut terhadap benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan

¹⁸ Rachmadi Usman, 2016, *Hukum Lelang*, Sinar Grafika, Jakarta, hlm 20.

dengan tanah itu untuk pelunasan hutang tertentu terhadap kreditur lainnya.¹⁹

Eksekusi Hak Tanggungan diatur dalam Pasal 20 Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996. Eksekusi hak tanggungan ini terjadi karena pemberi hak tanggungan atau debitur tidak melaksanakan prestasinya sebagaimana mestinya Eksekusi hak tanggungan dapat dilakukan dengan 3

(tiga) cara, yaitu:

1. Hak untuk menjual objek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri, merupakan salah satu perwujudan dari kedudukan yang diutamakan yang dipunyai oleh pemegang hak tanggungan.
2. Eksekusi atas titel eksekutorial yang terdapat pada sertifikat hak tanggungan, sebagaimana yang dimaksud dalam pasal 14 ayat (2) Undang-undang Nomor 4 tahun 1996. Irah-irah yang dicantumkan pada sertifikat hak tanggungan dimaksud untuk menegaskan adanya kekuatan eksekutorial pada sertifikat hak tanggungan, sehingga apabila debitur cidera janji, siap untuk di eksekusi seperti halnya suatu putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap.
3. Eksekusi di bawah tangan, adalah penjualan objek hak tanggungan yang dilakukan oleh pemberi hak tanggungan berdasarkan kesepakatan dengan pemegang hak tanggungan.

d. Putusan Nomor 1061K/Pdt/2017

TUAN JOHNSON adalah pemenang lelang berdasarkan Risalah Lelang Nomor : 050/2014 tanggal 29 Januari 2014. Tetapi TUAN JOHNSON tidak bisa menguasai objek tanah tersebut, karena dalam

¹⁹ Salim HS, 2004, *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*, PT. Raja Grafindo, Jakarta, hlm 96

Putusan Mahkamah Agung Nomor 1061 K/Pdt/2017, Risalah Lelang tersebut dibatalkan. Jadi hal tersebut membuktikan bahwa Risalah Lelang tersebut tidak mempunyai kekuatan hukum. Sedangkan TUAN JOHNSON adalah pembeli beritikad baik.

G. Metode Penelitian

Dalam pembuatan Tesis ini penulis melakukan metode penelitian sebagai berikut:

1. Jenis Penelitian

Jenis penelitian yang digunakan adalah penelitian hukum yuridis normatif. Penelitian hukum yuridis normatif atau penelitian kepustakaan ini merupakan penelitian dengan cara meneliti bahan pustaka, yakni menggunakan berbagai data sekunder seperti peraturan perundang-undangan, keputusan pengadilan, teori hukum, dan dapat berupa pendapat para sarjana.²⁰ Penelitian yang dilakukan oleh penulis lebih menekankan kepada pendekatan keputusan pengadilan dan peraturan perundang-undangan yang bersangkutan mengenai kasus yang ditangani.

2. Sumber Data

Dalam penelitian ini sumber data yang digunakan adalah data sekunder. Data sekunder yaitu, data yang diperoleh atau berasal dari bahan kepustakaan²¹ yang termasuk dalam data sekunder yaitu:

a. Bahan hukum primer

Bahan hukum primer yaitu bahan hukum yang mengikat yang membuat orang taat dan mematuhi, seperti undang-undang dan putusan hakim yang terdiri dari:

²⁰ Bambang Sunggono, 1996, *Metodologi Penelitian Hukum*, PT Raja Grafindo Persada, Jakarta, hlm 12.

²¹ *Ibid*

- 1) Kitab Undang-undang Hukum Perdata
- 2) Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (UUPA)
- 3) Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan.
- 4) Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang

- 5) Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung Nomor 1068K/Pdt/2008
- 6) Putusan pengadilan Nomor 1061K/Pdt/2017

b. Bahan hukum sekunder

Bahan hukum sekunder yaitu semua publikasi tentang hukum yang merupakan dokumen yang tidak resmi, publikasi tersebut terdiri dari buku-buku teks yang membicarakan suatu dan/atau beberapa permasalahan hukum, kamus-kamus, jurnal-jurnal hukum dan putusan hakim. publikasi tersebut merupakan petunjuk atau penjelasan mengenai bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder yang berasal dari jurnal hukum.²²

c. Bahan hukum tersier

Bahan hukum tersier yaitu bahan yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan sekunder seperti kamus hukum.²³

3. Teknik Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data yang digunakan dalam penelitian ini adalah studi

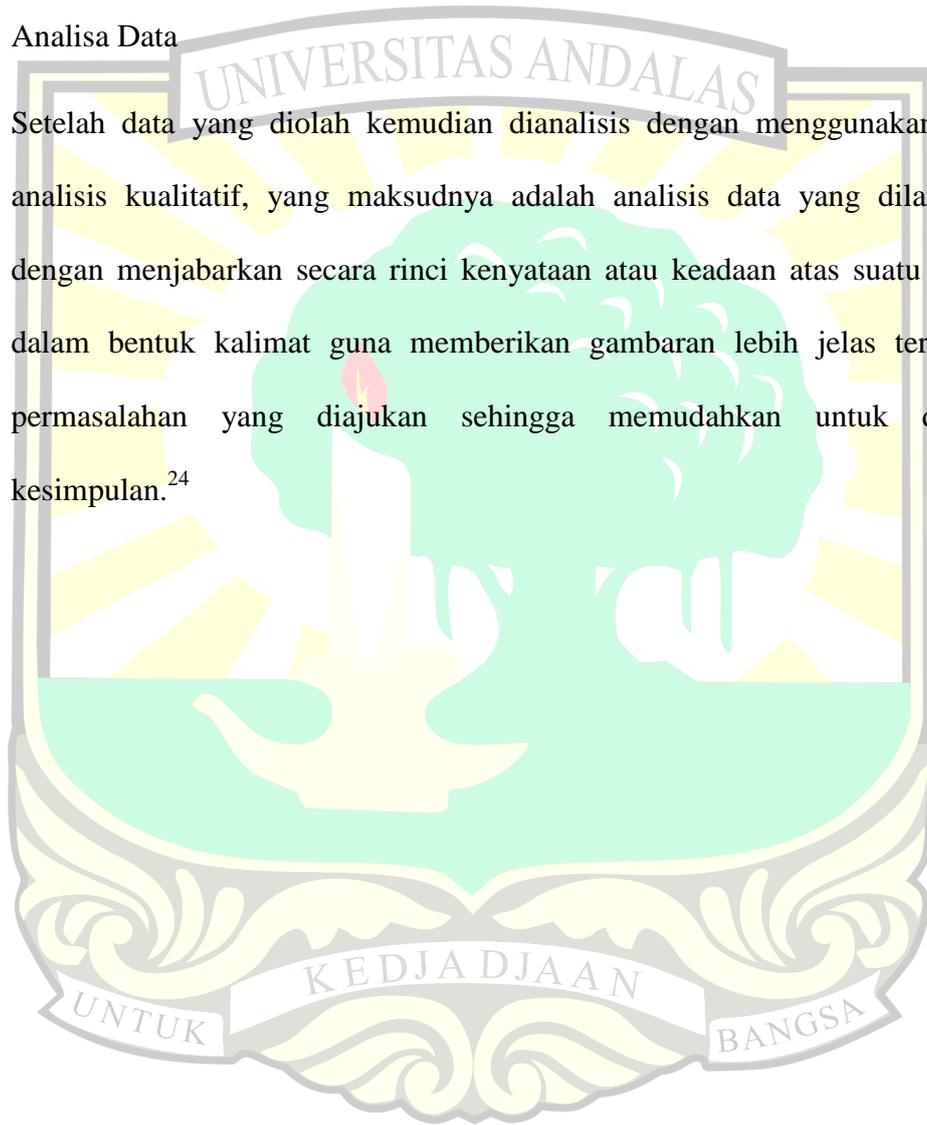
²² Zainudin Ali, 2009, *Metode Penelitian Hukum*, Sinar Grafika, Jakarta, hlm 54.

²³ Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, 2012, *Penelitian Hukum Normatif*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, hlm 14

dokumen, studi dokumen adalah teknik pengumpulan data dengan cara mempelajari bahan kepustakaan atau literatur-literatur yang ada, terdiri dari perundang-undangan, dokumen-dokumen, buku- buku, jurnal hukum, kamus hukum yang berkaitan dengan masalah yang akan diteliti. Bahan dan literatur yang dipakai berkaitan dengan kasus hukum yang sedang penulis analisa.

4. Analisa Data

Setelah data yang diolah kemudian dianalisis dengan menggunakan cara analisis kualitatif, yang maksudnya adalah analisis data yang dilakukan dengan menjabarkan secara rinci kenyataan atau keadaan atas suatu objek dalam bentuk kalimat guna memberikan gambaran lebih jelas terhadap permasalahan yang diajukan sehingga memudahkan untuk ditarik kesimpulan.²⁴



²⁴ Bambang Sugono, *Log Cit*