

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Dalam rangka mencapai tujuan pembangunan nasional Indonesia yaitu untuk mewujudkan masyarakat yang adil dan makmur berdasarkan Pancasila dan Undang-Undang Dasar 1945, perlu dilaksanakan pembangunan di segala bidang, termasuk dalam hal ini adalah pembangunan dalam bidang ekonomi. Dalam melaksanakan pembangunan di bidang ekonomi ini, faktor permodalan merupakan syarat yang mempunyai peranan yang sangat penting.¹ Masyarakat Indonesia dalam mengembangkan kehidupan perekonomiannya masih membutuhkan modal. Pada perkembangan ekonomi sekarang ini, banyak cara yang dilakukan agar mendapatkan apa yang diinginkan, terutama bagi para pengusaha maupun orang-orang yang bekerja di lingkungan industri, dimana mereka masih berada dalam tahap untuk meningkatkan usaha, sehingga segi permodalan (uang) menjadi masalah utamanya.²

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 Perbankan disebutkan bahwa: “Bank adalah badan usaha yang

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

² Desiana Mulyawardani, *Perlindungan Hukum Terhadap Pemenang Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Berdasarkan Pasal 6 Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 (Studi Di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Semarang)*, Tesis Program Pascasarjana Universitas Diponegoro Semarang, 2012, hlm. 1.

menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan, dan menyalurkan kepada masyarakat dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat banyak.”³

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 kreditur dengan nasabah penerima kredit sebagai debitur 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.⁴ Dalam membuat perjanjian kredit, bank pada umumnya tidak akan memberikan kredit begitu saja tanpa memperhatikan jaminan yang diberikan debitur untuk menjamin kredit yang diperolehnya itu.⁵

Oleh karena itu jaminan merupakan suatu hal yang sangat erat hubungannya dengan bank, tanpa adanya jaminan tentunya pelaksanaan pemberian kredit tidak akan tercapai. Untuk mendapatkan kepastian dan keamanan dari kreditnya bank melakukan tindakan-tindakan pengamanan dan meminta kepada calon nasabah agar

³*Ibid*, hlm. 2.

⁴ Adrian Sutedi, *Op.Cit.* hlm. 12-13.

⁵Munir Fuady, *Hukum Perkreditan Kontemporer*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2002, hlm. 21-22.

memberikan jaminan suatu barang tertentu sebagaimana diatur dalam Pasal 1131 dan 1132 KUHPerdota.

Di dalam Pasal 1131 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPer) disebutkan bahwa:

“Segala barang-barang orang bergerak dan yang tak bergerak milik debitur, baik yang sudah ada maupun yang akan ada, menjadi jaminan untuk perikatan perorangan debitur itu.”⁶

Namun sering orang tidak merasa puas dengan jaminan yang dirumuskan secara umum, oleh karena itu, bank perlu meminta supaya benda tertentu dapat dijadikan jaminan yang diikat secara yuridis. Dengan demikian apabila debitur tidak menepati janjinya, bank dapat melaksanakan haknya dengan mendapatkan kedudukan yang lebih tinggi dari kreditur lainnya untuk mendapatkan pelunasan piutangnya.⁷

Salah satu yang sering kali dijadikan jaminan atau agunan adalah tanah. Tanah merupakan barang jaminan untuk pembayaran utang yang paling disukai oleh lembaga keuangan yang memberikan fasilitas kredit, sebab tanah, pada umumnya mudah dijual, harganya terus meningkat, mempunyai tanda bukti hak, sulit digelapkan dan dapat dibebani dengan Hak Tanggungan yang memberikan hak istimewa pada kreditur. 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

⁶ Solahuddin, *Kitab Undang-Undang Hukum Pidana, Acara Pidana, & Perdata (KUHP, KUHP, & KUHPdt)*, Jakarta, Visi Media, 2008, hlm. 433.

⁷ Adrian Sutedi, *Op.Cit*, hlm. 15.

pengaturannya akan diatur lebih lanjut dengan suatu Undang-undang. Berkaitan dengan hal tersebut, maka Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah (UUHT) Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah.

Kemudian dalam Pasal 1 ayat (1) UUHT menyebutkan, 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 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 kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lain.”

Bahwa dalam 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 debitur terhadap kreditur, juga memberikan suatu kemudahan dalam penyelesaian sengketa apabila debitur 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.⁸

Eksekusi jaminan Hak Tanggungan merupakan langkah terakhir yang dilakukan kreditur selaku penerima Hak Tanggungan apabila debitur selaku pemberi Hak Tanggungan cidera janji (wanprestasi). Pelaksanaan eksekusi tersebut diatur dalam

⁸Mochammad Dja'is, *Pikiran Dasar Hukum Eksekusi*, Fakultas Hukum Universitas Diponegoro, Semarang, 2004, hlm. 6.

UUHT dengan mengatur model eksekusi secara variasi sehingga para pihak dapat memilih eksekusi sesuai dengan keinginan mereka. Eksekusi Hak Tanggungan pada dasarnya dapat dilakukan dengan berbagai cara. Berdasarkan Pasal 20 Undang-undang Hak Tanggungan, apabila debitur cidera janji maka eksekusi Hak Tanggungan dapat dilakukan dengan cara:⁹

1. Penjualan lelang obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan pemegang Hak tanggungan pertama, sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 UUHT.
2. Penjualan melalui pelelangan umum obyek Hak Tanggungan berdasarkan titel eksekutorial yang terdapat dalam sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (2) menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan untuk pelunasan piutang pemegang Hak Tanggungan dengan hak mendahului daripada kreditur-kreditur lainnya.
3. Penjualan obyek Hak Tanggungan di bawah tangan

Dalam Pasal 6 Undang-undang Hak Tanggungan, memberikan suatu kedudukan yang kuat kepada pemegang Hak Tanggungan, yaitu dengan memberikan suatu hak yang sangat ampuh, yang disebut *parate* eksekusi. Pemegang Hak Tanggungan pertama tidak perlu meminta persetujuan terlebih dahulu dari pemberi Hak Tanggungan dan tidak perlu pula meminta penetapan Ketua Pengadilan Negeri setempat untuk melakukan eksekusi obyek Hak Tanggungan. Pemegang Hak Tanggungan pertama hanya perlu mengajukan permohonan kepada Kepala Kantor Lelang Negara setempat untuk pelaksanaan pelelangan umum dalam rangka eksekusi obyek Hak Tanggungan tersebut.

Dalam kasus ini debitur yang memasang Hak Tanggungan terhadap tanah hak milik Nomor Sertifikat 292 ternyata tercatat dua kali dibebani hak tanggungan. Ketika

⁹ Desiana Mulyawardani, *Op.Cit*, hlm. 7-8.

dalam perjalanan debitur atas nama Ibu Rukiyah Harahap menghibahkan tanahnya yang telah terbebani hak tanggungan tadi, kemudian berdirilah bangunan Puskesmas Rejosari atas dasar hibah secara lisan antara debitur dengan pihak Pemerintah Kota Pekanbaru, dan pihak Badan Pertanahan Nasional (BPN) pun mengeluarkan sertifikat hibahnya. Kemudian dalam perjalanan waktu debitur tidak memenuhi kreditur, maka kreditur pun melelang terhadap tanah yang dipasang hak tanggungan tadi bersama pihak Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL), dimana pada saat itu yang ditetapkan sebagai pemenang lelangnya adalah Saudara Afifuddin dengan berdasarkan Risalah Lelang Nomor: 19 Tahun 2001.

Oleh karena bangunan yang berdiri diatas objek lelang adalah bangunan Pemerintah Kota Pekanbaru, maka pada tanggal 02 November Tahun 2002, pemenang lelang mempertanyakan status tanah beserta bangunan lelang tersebut kepada pihak Pemerintah Kota Pekanbaru sehubungan dengan adanya surat dari Kepala Puskesmas Rejosari Kecamatan Tenayan Raya yakni dr. Armiyetti pada tanggal 18 April 2013 tentang surat balasan dari Badan Pemeriksaan Keuangan Republik Indonesia Perwakilan Provinsi Riau No. 13:/Tim Audit-1. KPD PKU/04/2013 yang mengatakan bahwa kronologis sengketa Aset Bangunan Puskesmas dan 2 (dua) unit Rumah Dinas. Berdasarkan pembicaraan dengan Bapak Gazali Nurdin (Pihak yang merasa memiliki tanah Puskesmas dan tanah 2 (dua) unit rumah dinas, pada bulan Februari 2012 Bapak Gazali menerangkan telah membeli tanah Puskesmas dan 2 (dua) unit Rumah Dinas Puskesmas Rejosari melalui Lelang

Bank yang telah digadaikan oleh keluarga ahli waris yang menghibahkan tanah tersebut pada tahun 2001 (dokumen tidak ada). Berkas Sertifikat Asli hanya diperlihatkan saja dan Bapak Gazali Nurdin tidak bersedia memberikan fotocopynya dengan data sebagai berikut:

1. Sertifikat Puskesmas an. Afifuddin B.A, dengan surat ukur tanggal 21 Februari 2011 dengan nomor Sertifikat 5379, Luas Bangunan 445 M2, dengan tanda tangan sertifikat tanggal 11 April 2012,
2. Sertifikat Rumah Dinas an. Zulnaidi Husin. SH, Radiawan. SE dengan luas 445 M2, surat ukur tanggal 06 Agustus 2002 dengan AJB tanggal 08 Agustus 2002. dimana saat itu tercatat dalam sertifikat Nomor: 376, namun tidak ada balasan mengenai status bangunan tersebut dari pihak Pemerintah Kota Pekanbaru. Akan tetapi bangunan Puskesmas tersebut masih berdiri dan beroperasi untuk kepentingan pelayanan masyarakat untuk berobat bahkan sampai sekarang.

Pada tanggal 18 April 2013 sehubungan dengan Pemeriksaan oleh Badan Pemeriksaan Keuangan Republik Indonesia (BPK RI) Perwakilan Provinsi Riau Nomor: 13/tim audit-lkpd pku/04/2013, Kepala Puskesmas Rejosari pun menyurati Pemenang Lelang untuk mengkonfirmasi terhadap sengketa bangunan Puskesmas yang Menurut Pemko Pekanbaru merupakan asset yang sedang diaudit oleh BPKP Wilayah Riau pada waktu itu. Setelah itu pihak BPN menyurati pihak Afifuddin selaku pemenang lelang untuk diselenggarakannya acara mediasi sebanyak 2 (dua)

kali, terakhir pada tanggal 19 Oktober 2015. Dari hasil proses mediasi tersebut terjadilah kesepakatan, bahwa pihak BPN telah melakukan kesalahan didalam mengeluarkan sertifikat sebagai bukti hak kepemilikan terhadap suatu objek tanah, sehingga surat sertifikat hibah dari pihak Pemerintah Kota Pekanbaru telah dicabut kembali oleh pihak BPN.

Selanjutnya Pasal 1 Peraturan Lelang LN 1908 No. 189 jo. LN 1904 No. 56, pengertian Lelang adalah penjualan barang di muka umum atau penjualan barang yang terbuka untuk umum. Pengertian tersebut diperjelas kemudian oleh Pasal 1 angka 1 Kep Menkeu No. 304/KMK 01/2002, sebagaimana diubah dengan Kep. Menkeu No. 450/KMK 01/2002, yang berbunyi:

“Lelang adalah penjualan barang yang terbuka untuk umum baik secara langsung maupun melalui media elektronik dengan cara penawaran harga secara lisan dan/atau tertulis yang didahului dengan usaha mengumpulkan peminat”¹⁰

Lelang secara objektif dilaksanakan di muka umum dan hak serta kewajiban diantara peserta lelang adalah sama, serta penawaran yang khas di dalam lelang sehingga tercipta kompetisi harga yang optimal. Dasar hukum pelaksanaan lelang pada awalnya adalah *Vendu Reglement* selanjutnya disebut VR Stbl. 1908 Nomor 189 sebagaimana telah diubah terakhir dengan Stbl 1930 Nomor 85. Didalam

¹⁰ M. Yahya Harahap, *Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata*, Sinar Grafika, 2014, hlm. 115-116.

perkembangannya di masyarakat, lelang banyak digunakan didalam perjanjian kredit perbankan dengan jaminan baik fidusia maupun hak tanggungan.¹¹

Proses lelang yang dilakukan dengan cara penjualan dimuka umum, Folderman memberikan pengertian penjualan dimuka umum adalah alat untuk mengadakan perjanjian atau persetujuan yang paling menguntungkan untuk si penjual dengan cara menghimpun peminat. Syarat utamanya adalah menghimpun para peminat untuk mengadakan perjanjian jual beli yang paling menguntungkan si penjual.¹²

Lembaga lelang di Indonesia bukan hanya sebagai lembaga eksekusi pengadilan sebagaimana pandangan masyarakat umumnya di Indonesia, namun juga lembaga lelang melakukan pelelangan atas objek lelang di luar eksekusi sebagai salah satu cara penjualan barang selain penjualan yang biasa terjadi. Pada kenyataannya lelang yang dilakukan di luar barang eksekusi pengadilan atau yang disebut dengan lelang sukarela kurang dimanfaatkan oleh masyarakat, padahal dengan melakukan penjualan secara lelang ada beberapa manfaat yang akan dinikmati oleh masyarakat tersebut. Kurangnya pengetahuan masyarakat mengakibatkan apa yang diharapkan pemerintah yaitu agar masyarakat memanfaatkan lembaga lelang kurang tercapai dan mengakibatkan kebaikan atau manfaat lelang tidak dapat pula dirasakan oleh masyarakat.¹³

¹¹Sutardjo, *Eksekusi Lelang Barang Jaminan Dan Masalah Yang Timbul Dalam Praktek Lelang*, Jakarta, Rineka Cipta, 2005, hlm. 11.

¹²Rochmat Soemitro, *Peraturan dan Instruksi Lelang*, Bandung, Eressco, 2003, hlm. 106.

¹³S. Mantayborbir dan V.J. Mantayborbir, *Hukum Perbankan dan Sistem Hukum Piutang dan Lelang Negara*, Jakarta, Pustaka Bangsa Press, 2006, hlm. 21.

Lelang memberikan beberapa manfaat atau kebaikan dibandingkan dengan penjualan yang lainnya yaitu: adil, cepat, aman, mewujudkan harga yang tinggi dan memberikan kepastian hukum. Keuntungan lain yang didapat melalui lelang yaitu dengan sistem lelang maka pembeli lelang seringkali mendapatkan harga lebih murah dari harga pasaran.¹⁴ Pada saat lelang dilaksanakan maka acara lelang menjadi tanggung jawab pejabat lelang (*Vendu Meester*) sebagaimana dimaksud dalam VR yaitu orang khusus diberi wewenang oleh Menteri Keuangan untuk melaksanakan penjualan barang secara lelang berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Syarat-syarat untuk dapat melakukan penjualan di muka umum, yaitu :¹⁵

1. Penjualan di muka umum harus selengkap mungkin,
2. Ada kehendak untuk mengikatkan diri,
3. Bahwa pihak lainnya (pembeli) yang akan mengadakan/melakukan perjanjian tidak dapat ditunjuk sebelumnya, dengan perkataan lain belum ada pelanggaran aturan lelang jika hanya memberikan kesempatan kepada khalayak ramai untuk melakukan penawaran.

Unsur pokok pengertian lelang pada prinsipnya meliputi antara lain:¹⁶

1. Saat dan tempat tertentu

¹⁴Muhammad Candra Noor Fajri, *Perlindungan Hukum Terhadap Pemenang Lelang*, Yogyakarta, Fakultas Hukum UGM, 2007, hlm. 46.

¹⁵Firman Septianto, *Hukum Lelang, Pelaksanaan dan Dasar Hukumnya*, Jakarta, Prenada Media, 2006, hlm. 15.

¹⁶*Ibid*

2. Dilakukan di depan umum dengan mengumpulkan peminat melalui cara pengumuman
3. Dilaksanakan dengan cara penawaran yang khusus yaitu tertulis dan atau lisan.
4. Penawaran tertinggi dinyatakan pemenang.

Oleh karena itu sering kali persoalan muncul apabila objek hak tanggungan yang telah dilelang oleh kreditur untuk pelunasan hutang debitur, dan kemudian dengan telah terjadinya lelang tersebut kepemilikan atas tanah yang dijadikan objek jaminan telah beralih kepada pemenang lelang. Bahwa kemudian atas pelaksanaan lelang yang dilakukan oleh kreditur atas jaminan hutang debitur tersebut menjadi persoalan dengan adanya gugatan ke pengadilan yang diajukan oleh debitur maupun pihak-pihak yang merasa memiliki kepentingan di atas objek hak tanggungan tersebut. Tidak hanya sampai disitu saja, persoalan lain juga muncul dengan adanya klaim dari pihak-pihak lain yang merasa mempunyai hak atas objek hak tanggungan.

Persoalan dari objek yang akan diteliti oleh penulis, yakni dimana telah terjadi suatu permasalahan dimasa lalu terhadap status kepemilikan atas tanah dan bangunan sebagai satu kesatuan yang tidak terpisahkan dari objek lelang. Oleh karena itu, diatas tanah objek lelang, telah berdiri bangunan Puskesmas Kelurahan Rejosari, Kecamatan Tenayan Raya, Kota Pekanbaru berdasarkan Surat Sertifikat Hibah yang dihibahkan oleh Ibu Rukiyah Harahap (pemilih/tanah debitur). Padahal saat itu Sertifikat Hak Milik (SHM) sedang dibebankan Hipotik pertama kali pada tanggal 16

Mei 1989 Nomor: 710, tercatat dalam buku tanah Hipotik Nomor: 1932. Pada saat objek lelang ini dibebankan Hipotik, debitur secara sepihak menghibahkan objek/tanah yang dijaminakan itu kepada pihak Pemerintah Kota Pekanbaru.

Salah satu permasalahan yang dihadapi oleh Pemenang Lelang sebagaimana dalam Risalah Lelang Nomor: 190 Tahun 2001 yang menyebutkan, bahwasanya sebidang tanah dengan luas 22. 143 M2 berikut segala yang ada di atasnya yang terletak di Jalan Indah Sari III Kel. Rejosari, Kec. Bukit Raya Pekanbaru berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor: 376 tanggal 21 Maret 1989 atas nama Rukiyah Harahap telah dimenangkan lelang oleh saudara Afifuddin dengan harga lelang Rp. 180. 500. 000,- (seratus delapan puluh juta lima ratus ribu rupiah). Oleh karena adanya klaim dari Pemerintah Kota Pekanbaru, bahwasanya tanah dan di atasnya terdapat bangunan Puskesmas adalah milik Pemerintah Kota Pekanbaru, oleh karena adanya klaim dari Pemerintah Kota Pekanbaru tersebut, pemenang lelang telah menyurati Walikota Pekanbaru berkenaan dengan adanya bangunan Puskesmas milik Pemerintah Kota Pekanbaru, namun kenyataannya sampai pada saat ini permasalahan tersebut tidak juga terselesaikan walaupun telah dilakukan beberapa kali mediasi dengan pihak Pemerintah Kota Pekanbaru.

Berdasarkan rumusan permasalahan di atas, penulis tertarik untuk melakukan penelitian berkenaan dengan ***“Perlindungan Hukum Bagi Pemenang Lelang Di Atas Tanah Objek Lelang Terdapat Bangunan Puskesmas Rejosari Kecamatan Tenayan Raya Kota Pekanbaru ”***.

B. Perumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang tersebut di atas, maka permasalahan yang akan penulis ajukan adalah:

1. Bagaimanakah perlindungan hukum terhadap pemenang lelang berdasarkan Undang-undang No. 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan yang di atas tanah objek lelang terdapat bangunan Puskesmas?
2. Apa upaya hukum yang dapat dilakukan oleh pemenang lelang dengan adanya bangunan Puskesmas di atas objek lelang?

C. Tujuan Penelitian

Sebuah penelitian yang baik adalah memiliki tujuan yang hendak di capai, maka tujuan utama penelitian ini adalah :

1. Untuk mengetahui dan menganalisis perlindungan hukum terhadap pemenang lelang berdasarkan Undang-undang No. 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan yang di atas tanah objek lelang terdapat bangunan Puskesmas.
2. Untuk mengetahui dan menganalisis upaya hukum yang dapat dilakukan oleh pemenang lelang dengan adanya bangunan Puskesmas di atas objek lelang.

D. Manfaat Penelitian

Adapun manfaat dari penelitian ini dapat penulis kemukakan, yaitu :

1. **Manfaat Teoritis**

Secara teoritis, untuk memberikan sumbangsih ilmu pengetahuan khususnya di bidang hukum perdata yang berkaitan dengan Perlindungan Hukum Bagi Pemenang Lelang Berdasarkan Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan, terutama tentang Di Atas Tanah Objek Lelang Terdapat Bangunan Puskesmas Rejosari Kecamatan Tenayan Raya Kota Pekanbaru (Risalah Lelang No. 190/2001) yang harus sesuai dengan aturan yang berlaku. Serta penelitian ini diharapkan dapat berguna sebagai sumbangan pemikiran dalam ilmu hukum. Sehingga keberadaannya dapat dipergunakan untuk kepentingan masyarakat.

2. Manfaat Praktis

Hasil dari Tesis ini diharapkan dapat memberikan masukan serta sebagai bahan pertimbangan yang dapat dipertimbangkan bagi penyelenggara kebijakan dalam rangka pembaharuan hukum khususnya terhadap hukum perdata, yang lebih spesifik terhadap Perlindungan Hukum Bagi Pemenang Lelang Yang Di Atas Tanah Objek Lelang Terdapat Bangunan Puskesmas Rejosari Kecamatan Tenayan Raya Kota Pekanbaru.

E. Keaslian Penelitian

Penelitian ini dilakukan oleh penulis berdasarkan pertimbangan bahwa adanya informasi serta telah dilakukan penelusuran khususnya dilingkungan kepustakaan Universitas Andalas “Perlindungan Hukum Bagi Pemenang Lelang Di Atas Tanah Objek Lelang Terdapat Bangunan Puskesmas Rejosari

Kecamatan Tenayan Raya Kota Pekanbaru”, belum pernah dilakukan penelitian. Memang pernah ada penelitian sebelumnya yang dilakukan oleh:

1. Syafrudin Simbolon, NPM 131020192, Mahasiswa Program Studi Magister Ilmu Hukum Pascasarjana Universitas Islam Riau (UIR), Pekanbaru, Tahun 2015 dengan judul “Analisis Terhadap Pelaksanaan Eksekusi Lelang Sita Jaminan Dalam Putusan Nomor 131/PDT.G/2010/PN.PBR (Studi Kasus).”
2. Mega Dwita Andayati, NIM 1020115040, Mahasiswi Program Studi Magister Kenotariatan Pasca Sarjana Universitas Andalas Padang, Tahun 2016 dengan judul “Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Melalui Balai Lelang Mandiri Prasarana (PT. Baleman) Untuk Penyelesaian Kredit Macet Pada Bank Nagari.”

Apabila ditelusuri penelitian sebelumnya dengan penelitian yang akan diteliti ini, maka permasalahan yang akan dibahas adalah berbeda. Oleh karena itu penelitian ini dapat dinyatakan asli dan dapat dipertanggungjawabkan secara akademis.

F. Kerangka Teori dan Konseptual

Penulisan ini diperlukan suatu kerangka teori dan konseptual sebagai landasan berfikir dalam menyusun proposal penelitian ini.

1. Kerangka Teori

Kerangka teori merupakan teori yang dibuat untuk memberikan gambaran yang sistematis mengenai masalah yang akan di teliti.¹⁷ Teori adalah untuk menerangkan atau menjelaskan mengapa gejala spesifik atau proses tertentu terjadi.¹⁸ yang biasa digunakan untuk menganalisis permasalahan tersebut. Teori-teori ini sesungguhnya dibangun berdasarkan teori yang dihubungkan dengan kondisi sosial di mana hukum dalam arti sistem norma itu ditetapkan.¹⁹ Dalam hal ini teori dan asas yang dapat digunakan adalah sebagai berikut:

a. Teori Perlindungan Hukum

Menurut Soedjono Dirdjosisworo bahwa pengertian hukum dapat dilihat dari delapan arti, yaitu hukum dalam arti penguasa, hukum dalam arti para petugas, hukum dalam arti sikap tindakan, hukum dalam arti sistem kaidah, hukum dalam arti jalinan nilai, hukum dalam arti tata hukum, hukum dalam arti ilmu hukum, hukum dalam arti disiplin hukum. Beberapa arti hukum dari berbagai macam sudut pandang yang dikemukakan oleh Soedjono Dirdjosisworo menggambarkan bahwa hukum tidak semata-mata peraturan perundang-undangan tertulis dan aparat penegak hukum seperti yang selama ini dipahami oleh masyarakat

¹⁷ Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, UI Press, Jakarta, 1996, hlm. 127.

¹⁸ M. Hisyam, *Penelitian Ilmu-Ilmu Sosial*, Jilid I FE UI, Jakarta, 1996, hlm. 203.

¹⁹ Mukti Fajar dan Yulianto Achmad, *Dualisme Penelitian Hukum Normatif dan Empiris*, Pustaka Pelajar, Bandung, 2010, hlm. 140.

umum yang tidak tahu tentang hukum. Tetapi hukum juga meliputi hal-hal yang sebenarnya sudah hidup dalam pergaulan masyarakat.²⁰

Dalam hal memahami hukum ada konsep konstruksi hukum. Terdapat tiga jenis atau tiga macam konstruksi hukum yaitu, *pertama*, konstruksi hukum dengan cara memperlawankan. Maksudnya adalah menafsirkan hukum antara aturan-aturan dalam peraturan perundang-undangan dengan kasus atau masalah yang dihadapi. *Kedua*, konstruksi hukum yang mempersempit adalah membatasi proses penafsiran hukum yang ada di peraturan perundang-undangan dengan keadaan yang sebenarnya. *Ketiga*, konstruksi hukum yang memperluas yaitu konstruksi yang menafsirkan hukum dengan cara memperluas makna yang dihadapi sehingga suatu masalah dapat dijerat dalam suatu peraturan perundang-undangan.

Menurut Hans Kelsen, hukum adalah ilmu pengetahuan normatif dan bukan ilmu alam.²¹ Lebih lanjut Hans Kelsen menjelaskan bahwa hukum merupakan teknik sosial untuk mengatur perilaku masyarakat.²²

Secara kebahasaan, kata perlindungan dalam bahasa Inggris disebut dengan *protection*. Istilah perlindungan menurut KBBI dapat disamakan dengan istilah

²⁰Soedjono Dirdjosisworo, *Pengantar Ilmu Hukum*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2008, hlm. 25-43.

²¹Jimly Asshiddiqie dan M. Ali Safa'at, *Teori Hans Kelsen Tentang Hukum*, Sekretariat Jenderal dan Kepaniteraan MK RI, Jakarta, 2006, hlm. 12

²²Hans Kelsen, *Dasar-Dasar Hukum Normatif*, Nusamedia, Jakarta, 2009, hlm. 343.

proteksi, yang artinya adalah proses atau perbuatan melindungi, sedangkan menurut Black's Law Dictionary, *protection* adalah *the act of protecting*.²³

Secara umum, perlindungan berarti mengayomi sesuatu dari hal-hal yang berbahaya, sesuatu itu bisa saja berupa kepentingan maupun benda atau barang. Selain itu perlindungan juga mengandung makna pengayoman yang diberikan oleh seseorang terhadap orang yang lebih lemah. Dengan demikian, perlindungan hukum dapat diartikan dengan segala upaya pemerintah untuk menjamin adanya kepastian hukum untuk memberi perlindungan kepada warga negaranya agar hak-haknya sebagai seorang warganegara tidak dilanggar, dan bagi yang melanggarnya akan dapat dikenakan sanksi sesuai peraturan yang berlaku.²⁴

Pengertian perlindungan hukum adalah suatu perlindungan yang diberikan terhadap subyek hukum dalam bentuk perangkat hukum baik yang bersifat preventif maupun yang bersifat represif, baik yang tertulis maupun tidak tertulis. Dengan kata lain perlindungan hukum sebagai suatu gambaran dari fungsi hukum, yaitu konsep dimana hukum dapat memberikan suatu keadilan, ketertiban, kepastian, kemanfaatan dan kedamaian.²⁵

Adapun pendapat yang dikutip dari beberapa ahli mengenai perlindungan hukum sebagai berikut:

²³<http://repository.uin-suska.ac.id/7119/3/BAB%20II.pdf> diakses pada hari senin tanggal 5 Juni 2017 pukul 20.00 wib

²⁴*Pemegang Paten Perlu Perlindungan Hukum*, Republika, 24 Mei 2004.

²⁵Rahayu, *Pengangkutan Orang*, etd.eprints.ums.ac.id. Peraturan Pemerintah RI, Nomor 2 Tahun 2002 Tentang Tatacara Perlindungan Korban dan Saksi Dalam Pelanggaran Hak Asasi Manusia Yang Berat Undang-Undang RI, Nomor 23 Tahun 2004 Tentang Penghapusan Kekerasan Dalam Rumah Tangga, 2009.

Menurut Satjipto Rahardjo perlindungan hukum adalah adanya upaya melindungi kepentingan seseorang dengan cara mengalokasikan suatu Hak Asasi Manusia (HAM) kekuasaan kepadanya untuk bertindak dalam rangka kepentingannya tersebut.²⁶

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.²⁷

Menurut Muchsin, perlindungan hukum adalah kegiatan untuk melindungi individu dengan menyetarakan hubungan nilai-nilai atau kaidah-kaidah yang menjelma dalam sikap dan tindakan dalam menciptakan adanya ketertiban dalam pergaulan hidup antara sesama manusia.²⁸

Menurut Hetty Hasanah, perlindungan hukum yaitu merupakan segala upaya yang dapat menjamin adanya kepastian hukum, sehingga dapat memberikan perlindungan hukum kepada pihak-pihak yang bersangkutan atau yang melakukan tindakan hukum.²⁹

²⁶Satjipto Rahardjo, *Sisi-Sisi Lain dari Hukum di Indonesia*, Kompas, Jakarta, 2003, hlm. 121.

²⁷Setiono, "Rule of Law", Disertasi S2 Fakultas Hukum, Universitas Sebelas Maret, Surakarta, 2004, hlm. 3.

²⁸Muchsin, *Perlindungan dan Kepastian Hukum bagi Investor di Indonesia*, Disertasi S2 Fakultas Hukum, Universitas Sebelas Maret, Surakarta, 2003, hlm. 14.

²⁹Hetty Hasanah, "Perlindungan Konsumen dalam Perjanjian Pembiayaan Konsumen atas Kendaraan Bermotor dengan Fidusia", artikel diakses pada hari senin tanggal 5 Juni 2017 pukul 20.00 wib dari <http://jurnal.unikom.ac.id/vol3/perlindungan.html>.

Menurut A. Mukti Arto, perlindungan hukum bermakna melindungi hak-hak pencari keadilan yang menurut hukum harus dilindungi, baik yang diminta, maupun yang tidak diminta, melalui proses peradilan yang efektif dan efisien baik dalam pemeriksaan perkara maupun dalam pelaksanaan putusan.³⁰

Perlindungan hukum dan keadilan merupakan kewenangan *ex officio* hakim pemeriksa perkara karena membantu jabatannya untuk membantu keadilan guna mendapatkan keadilan secara efektif dan efisien melalui proses peradilan yang sederhana, cepat, dan biaya ringan dan menyelamatkan pencari keadilan dari kegagalan mendapatkan keadilan. Agar hakim pemeriksa perkara mendapatkan wahana yang tepat sehingga dapat melaksanakan komitmennya untuk mewujudkan keadilan berdasarkan Ketuhanan YME tersebut, maka perlu dibangun sistem baru dalam praktik peradilan di Indonesia, yaitu “sistem peradilan berbasis perlindungan hukum dan keadilan.”

Menurut CST. Kansil, perlindungan hukum adalah berbagai upaya hukum yang harus diberikan oleh aparat penegak hukum untuk memberikan rasa aman, baik secara pikiran maupun fisik dari gangguan dan berbagai ancaman dari manapun.

b. Teori Kepastian Hukum

Menurut J.C.T Simorangkir, hukum adalah peraturan yang bersifat memaksa, yang menentukan tingkah laku manusia dalam lingkungan masyarakat yang dibuat oleh badan resmi yang berwajib, pelanggaran

³⁰ A. Mukti Arto, *Penemuan Hukum Islam Dami Mewujudkan Keadilan “Membangun Sistem Peradilan Berbasis Perlindungan Hukum Dan Keadilan.”* Pustaka Pelajar, Yogyakarta, 2017, hlm. 81.

terhadap peraturan berakibatkan diambilnya tindakan, dengan hukuman tertentu.³¹

Roeslan Saleh menyatakan, bahwa :

“Cita hukum bangsa dan negara Indonesia adalah pokok-pokok pikiran yang terkandung dalam Pembukaan Undang-Undang Dasar 1945, untuk membangun negara yang merdeka, bersatu, berdaulat, adil dan makmur. Cita hukum itulah Pancasila”³² dan “Segala warga negara bersamaan kedudukannya di dalam hukum dan pemerintahan dan wajib menjunjung hukum dan pemerintahan itu dengan tidak ada kecualinya”.³³

Menurut Lawrence M. Friedman, penegakan hukum bergantung pada, substansi hukum, struktur hukum, pranata hukum dan budaya hukum.³⁴ Jimly Asshiddiqie, penegakan hukum adalah proses dilakukan upaya untuk tegaknya atau berfungsinya norma hukum secara nyata sebagai pedoman perilaku dalam lalu lintas atau hubungan hukum dalam kehidupan bermasyarakat dan bernegara.³⁵

Menurut Gastav Radbruch unsur utama dalam penegakan hukum, yaitu:

- 1) Keadilan (*Gerechtigkeit*);
- 2) Kepastian hukum (*Rechtssicherheit*); dan



³¹ J.B Daliyo, *Pengantar Ilmu Hukum*, Prenhalindo, Jakarta, 2007, hlm. 30.

³² Roeslan Saleh, *Pembinaan Cita Hukum dan Asas-Asas Hukum Nasional*, Karya Dunia Fikir, Jakarta, 1996, hlm. 15.

³³ Pasal 27 ayat (1), Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.

³⁴ <http://ashibly.blogspot.com/2011/07/teori-hukum.html>, diakses pada hari senin tanggal 5 Juni 2017 pukul 20.00 wib.

³⁵ Jimly Asshiddiqie, *Makalah Penegakan Hukum*, diakses dari google.com, diakses pada hari senin tanggal 5 Juni 2017 pukul 20.00 wib.

3) Kemanfaatan hukum (*Zweckmabigkeit*).³⁶

Keadilan dibentuk oleh pemikiran yang benar, dilakukan secara adil dan jujur serta bertanggung jawab atas tindakan yang dilakukan. Menegakkan keadilan dalam hukum sesuai dengan realitas masyarakat yang aman dan damai. Keadilan harus dibangun sesuai dengan cita hukum (*Rechtidee*) dalam negara hukum (*Rechtsstaat*), bukan negara kekuasaan (*Machtsstaat*), yaitu :

- 1) Kepastian hukum (*Rechtssicherheit*);
- 2) Kemanfaat hukum (*Zweckmassigkeit*);
- 3) Keadilan hukum (*Gerechtigkeit*); dan
- 4) Jaminan hukum (*Doelmatigkeit*).³⁷

Penegakan hukum dan keadilan harus menggunakan jalur pemikiran yang tepat dengan alat bukti dan barang bukti untuk merealisasikan keadilan hukum dan isi hukum harus ditentukan oleh keyakinan etis, adil tidaknya suatu perkara.³⁸ Kepastian hukum merupakan perlindungan *yustisiabel* terhadap tindakan sewenang-wenang dalam keadaan tertentu. Masyarakat mengharapkan kepastian hukum, karena dengan adanya kepastian hukum masyarakat akan lebih tertib.³⁹

Hukum untuk manusia, maka pelaksanaan hukum atau penegakan hukum harus memberi manfaat atau kegunaan bagi masyarakat. Kepastian hukum sangat identik

³⁶Gustav Radbruch, *Gerechtigkeit, Rechtssicherheit, Zweckmaßigkeit*, dikutip oleh Shidarta dalam tulisan *Putusan Hakim: Antara Keadilan, Kepastian Hukum, dan Kemanfaatan*, dari buku *Reformasi Peradilan dan Tanggung Jawab Negara*, Komisi Yudisial, Jakarta, 2010, hlm. 3.

³⁷ Ishaq, *Dasar-dasar Ilmu Hukum*, Sinar Grafika, Jakarta, 2009, hlm. 43.

³⁸ *Ibid.*, hlm. 44.

³⁹Lili Rasdjidi dan Ira Rasjidi, *Dasar-Dasar Filsafat dan Teori Hukum*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2001, hlm. 42.

dengan pemahaman *positivisme* hukum. *Positivisme* hukum adalah satu-satunya sumber hukum adalah undang-undang.⁴⁰

Aturan hukum menjadi pedoman bagi individu bertingkah laku dalam hidup bermasyarakat, baik dalam hubungan dengan sesama maupun dalam hubungan dengan masyarakat. Batasan bagi masyarakat dalam membebani atau melakukan tindakan terhadap individu dan pelaksanaan aturan kepastian hukum, yaitu :

- 1) Adanya aturan yang bersifat umum membuat individu mengetahui perbuatan apa yang boleh atau tidak boleh dilakukan; dan
- 2) Berupa keamanan hukum bagi individu dari kesewenangan pemerintah karena dengan adanya aturan yang bersifat umum itu individu dapat mengetahui apa saja yang boleh dibebankan atau dilakukan oleh Negara terhadap individu.⁴¹

Kepastian hukum secara normatif adalah suatu peraturan dibuat dan diundangkan secara pasti karena mengatur secara jelas dan logis.⁴² Undang-undang dan hukum diidentikkan.⁴³ Hakim positivis dapat dikatakan sebagai corong undang-undang.

Montesquieu menyatakan, yaitu :

“Dalam suatu negara yang berbentuk Republik, sudah sewajarnya bahwa undang-undang dasar para hakim menjalankan tugas sesuai dengan apa yang tertulis dalam undang-undang. Para hakim dari negara tersebut adalah tak lain

⁴⁰*Ibid.*, hlm. 43.

⁴¹ Peter Mahmud Marzuki, *Pengantar Ilmu Hukum*, Kencana, Jakarta, 2008, hlm. 157-158.

⁴²*Ibid.*, hlm. 159-160.

⁴³Pontang Moerad, *Pembentukan Hukum Melalui Putusan Pengadilan Dalam Perkara Pidana*, Alumni, Bandung, 2005, hlm. 120.

hanya merupakan mulut yang mengucapkan perkataan undang-undang, makhluk yang tidak berjiwa dan tidak dapat mengubah, baik mengenai daya berlakunya, maupun kekerasannya”⁴⁴.

Penegakan hukum mengutamakan kepastian hukum juga akan membawa masalah apabila penegakan hukum terhadap permasalahan yang ada dalam masyarakat tidak dapat diselesaikan berdasarkan hati nurani dan keadilan.⁴⁵ Penegak hukum menitik beratkan kepada nilai keadilan sedangkan nilai kemanfaatan dan kepastian hukum dikesampingkan, maka hukum itu tidak dapat berjalan dengan baik. Hal menarik, apabila terdapat 2 (dua) unsur yang saling tarik menarik antara Keadilan dan Kepastian Hukum, Roeslan Saleh mengemukakan:

“Keadilan dan kepastian hukum merupakan dua tujuan hukum yang kerap kali tidak sejalan satu sama lain dan sulit dihindarkan dalam praktik hukum. Suatu peraturan hukum yang lebih banyak memenuhi tuntutan kepastian hukum, maka semakin besar pada kemungkinannya aspek keadilan yang terdesak. Ketidak sempurnaan peraturan hukum ini dalam praktik dapat diatasi dengan jalan memberi penafsiran atas peraturan hukum tersebut dalam penerapannya pada kejadian konkrit. Apabila dalam penerapannya dalam kejadian konkrit, keadilan dan kepastian hukum saling mendesak, maka hakim sejauh mungkin harus mengutamakan keadilan di atas kepastian hukum”⁴⁶.

Roscoe Pound dalam teorinya menyatakan bahwa: “Hukum adalah alat untuk memperbaiki (merekayasa) masyarakat (*law as a tool of social engineering*)”⁴⁷.

Bahwa kemudian menurut pemikiran Satjipto Rahardjo dengan menyatakan:

“Bahwa hukum adalah untuk manusia, pegangan, optik atau keyakinan dasar, tidak melihat hukum sebagai suatu yang sentral dalam ber hukum, melainkan manusialah yang berada di titik pusat perputaran hukum. Hukum itu berputar di

⁴⁴Andi Hamzah, *Hukum Acara Pidana Indonesia*, Saptar Artha Jaya, Jakarta, 1996, hlm. 114.

⁴⁵Ahmad Rifai, *Penemuan Hukum oleh Hakim, Dalam Perspektif Hukum Progresif*, Sinar Grafika, Jakarta, 2010, hlm. 30.

⁴⁶ Roeslan Saleh, *Kata Hatiku, Tentangmu*, Diandra Press, Jakarta, 2008, hlm. 121-122.

⁴⁷Darji Darmodiharjo dan Shidarta, *Pokok-pokok Filsafat Hukum, Apa dan Bagaimana Filsafat Hukum Indonesia*, Gramedia, Jakarta, 1995, hlm. 113.

sekitar manusia sebagai pusatnya. Hukum ada untuk manusia, bukan manusia untuk hukum”.⁴⁸

Indonesia memiliki kultur masyarakat yang beragam dan memiliki nilai yang luhur, tentunya sangat mengharapkan keadilan dan kemanfaatan yang dikedepankan dibandingkan unsur kepastian hukum. Keadilan merupakan hakekat dari hukum, sehingga penegakan hukum pun harus mewujudkan kemanfaatan.⁴⁹

2. Kerangka Konseptual

Untuk menghindari kesalahpahaman atas istilah yang dipergunakan dalam penelitian ini, perlu dijelaskan maksud dan definisi terhadap batasan-batasan terkandung dalam judul sebagai berikut:

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.⁵⁰

Pemenang lelang berdasarkan Peraturan Menteri Keuangan No. 93/2010 tentang petunjuk pelaksanaan lelang adalah pembeli yang mengajukan penawaran tertinggi dan disahkan sebagai pemenang lelang oleh Pejabat Lelang. Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 adalah Undang-undang yang mengatur tentang Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, yang selanjutnya disebut Hak Tanggungan, adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak

⁴⁸Abdul Halim, *Teori-teori Hukum Aliran Positivisme dan Perkembangan Kritik-kritiknya*, Jurnal Asy-Syir'ah, Vol. 42 No. II, 2009, hlm. 390.

⁴⁹Syaiful Bakhri, *Pidana Denda Dan Korupsi*, Total Media, Yogyakarta, 2009, hlm. 129.

⁵⁰Setiono, *Loc.Cit.*

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 kreditor-kreditor lain.

Lelang adalah penjualan barang yang terbuka untuk umum baik secara langsung maupun melalui media elektronik dengan cara penawaran harga secara lisan dan/atau tertulis yang didahului dengan usaha mengumpulkan peminat”⁵¹

Risalah Lelang adalah berita acara pelaksanaan lelang yang dibuat oleh Pejabat Lelang mempunyai kekuatan pembuktian (*bewijskracht, probatory force*) yang sempurna (*volledig, complete*) bagi para pihak.⁵²

G. Metode Penelitian

Metode penelitian merupakan suatu cara yang digunakan untuk memperoleh pengetahuan yang benar melalui langkah-langkah tertentu secara sistematis. Penelitian ini termasuk kedalam penelitian hukum yang ditinjau dari segi sifat, bentuk, tujuan dan penerapan dari berbagai sudut disiplin ilmu.⁵³ Metode adalah proses⁵⁴ atau prinsip tata cara memecahkan suatu masalah, sedangkan penelitian adalah pemeriksaan secara hati-hati, tekun dan tuntas terhadap suatu

⁵¹ M. Yahya Harahap, *Loc. Cit*

⁵² *Ibid*, hlm. 169

⁵³ Bambang Waluyo, *Penelitian Hukum Dalam Praktek*, Sinar Grafika, Jakarta, 1991,hlm.7.

⁵⁴ Thamrin. S., *Metode Penelitian, Seri Kuliah*, UIR Press, Pekanbaru, 1996, hlm. 4.

gejala untuk menambah pengetahuan manusia.⁵⁵ Penelitian bertujuan untuk mengungkapkan kebenaran secara sistematis, metodologis dan konsisten.⁵⁶ Metode penelitian merupakan penelitian yang menyajikan bagaimana cara atau langkah-langkah yang harus diambil dalam suatu penelitian secara sistematis dan logis sehingga dapat dipertanggungjawabkan kebenarannya.⁵⁷ Maka dalam penyusunan tesis ini penulis menggunakan beberapa bagian metode penelitian yaitu:

1. Pendekatan Masalah

Metode penelitian yang digunakan dalam penelitian ini menggunakan metode yuridis sosiologis, maksudnya adalah suatu penelitian yang menggambarkan, menelaah, menjelaskan dan menganalisa hukum baik dalam bentuk teori maupun praktek dari hasil penelitian di lapangan.⁵⁸ Tujuan dari suatu metode penelitian hukum ini berfungsi untuk melihat hukum dalam artian nyata dan meneliti bagaimana bekerjanya hukum di lingkungan masyarakat, khususnya tentang Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah sebagaimana yang diatur didalam Undang-undang Nomor. 4 Tahun 1996, seerta hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana yang diatur didalam Undang-undang Nomor. 5 Tahun 1960 Tentang peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA). Dikarenakan penelitian ini merujuk pada

⁵⁵ Soerjono Soekanto, *Op. Cit.*, hlm. 6.

⁵⁶ Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif, Suatu Tinjauan Singkat*, Radja Grafindo Persada, Jakarta, 2004, hlm. 1.

⁵⁷ Sutrisno Hadi, *Metodologi Riset Nasional*, Rineka Cipta, Jakarta, 2001, hlm. 46.

⁵⁸ Masri Singarimbun dan Sofian Effendi, *Metode Penelitian Survai*, PT. Pustaka LP3ES Indonesia, Jakarta, 2005, hlm. 3.

penelitian kepustakaan dan studi dokumen yang dilakukan oleh penulis dan hanya tertuju pada peraturan-peraturan atau bahan-bahan hukum lainnya, maka sifat penelitian ini adalah yuridis normatif.

2. Sifat Penelitian

Sedangkan dari sifatnya, penelitian ini merupakan penelitian deskriptif analisis. Metode deskriptif dapat diartikan sebagai proses pemecahan masalah yang diselidiki dengan menggambarkan atau melukiskan keadaan subyek atau obyek peneliti (seorang, lembaga, masyarakat dan lain-lain), dan pada saat sekarang berdasarkan fakta yang tampak atau sebagaimana adanya.⁵⁹

3. Sumber Data

Pengumpulan data diperoleh dari penelitian kepustakaan yang didukung melalui penelitian lapangan, yakni sebagai berikut:

a. *Library Research*

Yaitu menghimpun data dengan melakukan penelaahan bahan kepustakaan atau data sekunder yang meliputi bahan hukum primer, bahan hukum sekunder dan bahan hukum tertier.⁶⁰

Library Research ini dilakukan pada:

- 1) Perpustakaan Fakultas Hukum Reguler Mandiri Universitas Andalas;
- 2) Perpustakaan Fakultas Hukum Universitas Andalas;

⁵⁹ Masri Singarimbun dan Sofian Effendi, *Op. Cit.*, hlm. 7.

⁶⁰ Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, Rajawali Press, Jakarta, 1995, hlm. 39.

- 3) Perpustakaan Soeman HS Provinsi Riau; dan
 - 4) Buku-buku dan bahan-bahan perkuliahan yang penulis miliki.
1. Bahan hukum primer, yaitu bahan-bahan hukum yang mempunyai kekuatan hukum yang mengikat, yakni:
 - a) Kitab Undang-undang Hukum Perdata.
 - b) Undang-undang Nomor. 5 Tahun 1960 Tentang peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA).
 - c) Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (UUHT).
 2. Bahan hukum sekunder, yaitu bahan hukum yang erat kaitannya dengan bahan hukum primer yang dapat membantu menganalisis, memahami dan menjelaskan bahan hukum primer antara lain: hasil penelitian, karya tulis dari ahli hukum serta teori dari sarjana yang berkaitan dengan permasalahan yang diteliti.⁶¹
 3. Bahan Tertier adalah bahan pendukung diluar bidang hukum seperti kamus ensiklopedia, majalah, jurnal atau yang terkait dengan Hak Pemenang Lelang.
 - b. *Field Research*

⁶¹ Tim Penyusun, *Pedoman Penelitian dan Penulisan Tesis*, Program Magister Kenotariatan Program Pascasarjana Fakultas Hukum Universitas Andalas, Padang, 2012, hlm. 7.

Penelitian lapangan (*field research*) bertujuan untuk mendapatkan data yang terkait dengan Hak Pemenang Lelang dengan melakukan wawancara kepada:

- 1) Badan Keuangan dan Aset Daerah (BKAD) Kota Pekanbaru, sebanyak 1 (satu) orang.
- 2) Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kota Pekanbaru, sebanyak 1 (satu) orang.
- 3) Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Provinsi Riau, sebanyak 1 (satu) orang.
- 4) Debitur (perorangan) sebagai Pemenang Lelang di Kota Pekanbaru, sebanyak 1 (satu) orang.

4. Populasi dan Sampel

- a. Populasi adalah keseluruhan atau himpunan objek dengan ciri yang sama⁶² atau populasi adalah suatu objek penelitian sebagai sasaran untuk mendapatkan dan mengumpulkan data.⁶³
- b. Sampel Untuk mempermudah penulis dalam penelitian ini, maka penulis menentukan sampel dimana sampel adalah himpunan bagian atau sebagian dari populasi⁶⁴ yang dijadikan objek penelitian yang dianggap

⁶² Bambang Sunggono, *Metodologi Penelitian Hukum*, PT Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2007, hlm. 118.

⁶³ P. Joko Subagyo, *Metode Penelitian Dalam Teori Dan Praktek*, Rineka Cipta, Jakarta, 2011, hlm. 23.

⁶⁴ Bambang Sunggono, *Op. Cit*, hlm. 119.

dapat mewakili keseluruhan populasi.⁶⁵ Dalam penelitian ini penulis menggunakan metode sensus dan *metode purposive* yang merupakan suatu cara pengambilan data terlebih dahulu menentukan kriteria tersebut oleh penulis.

5. Alat Pengumpulan Data

Adapun penelitian ini, penulis menggunakan 2 (dua) alat pengumpulan data, yakni:

a. Studi Dokumen

Tujuan studi dokumen ini adalah untuk mengumpulkan data sekunder yang terkait dengan permasalahan yang diajukan dengan cara mempelajari buku-buku, majalah, jurnal, hasil penelitian dan dokumen-dokumen peraturan perundang-undangan yang terkait dengan masalah yang akan diteliti.

b. Wawancara (*Interview*)

Wawancara adalah cara untuk memperoleh informasi dengan bertanya langsung pada yang diwawancarai.⁶⁶ *Interview* yang digunakan dalam penelitian ini adalah *interview* bebas terpimpin, yaitu dengan mempersiapkan terlebih dahulu pertanyaan-pertanyaan sebagai pedoman, tetapi tidak menutup kemungkinan adanya variasi pertanyaan sesuai

⁶⁵*Ibid.*, hlm. 121.

⁶⁶ Masri Singarimbun dan Sofian Effendi, *Op. Cit.*, hlm. 57.

dengan situasi ketika wawancara berlangsung.⁶⁷ Wawancara mana dilakukan dengan pihak yang berhubungan langsung dengan penelitian penulis dan wawancara dilakukan secara terstruktur (*structured interview guide*).

6. Pengolahan Data dan Analisis

a. Pengolahan Data

Data yang digunakan adalah seluruh data yang berhasil dikumpulkan dan disatukan. Tahap selanjutnya dilakukan editing, yaitu melakukan pengeditan seluruh data yang telah dikumpulkan dan disaring menjadi suatu pengumpulan data yang benar-benar dapat dijadikan acuan dalam penarikan kesimpulan.⁶⁸

b. Analisis Data

Analisis data yang digunakan dalam penelitian tesis ini adalah dengan menggunakan metode analisis kualitatif, yaitu uraian yang dilakukan terhadap data yang terkumpul dengan tidak menggunakan angka-angka ataupun rumus statistik namun berupa kalimat berdasarkan pada peraturan perundang-undangan, pandangan responden, pandangan ahli dan termasuk pengalaman peneliti.⁶⁹ Hingga dapat menjawab permasalahan dari penelitian ini.

⁶⁷ *Ibid.*, hlm. 59-60.

⁶⁸ Tim Penyusun, *Op. Cit.*, hlm. 8.

⁶⁹ *Ibid.*

BAB IV

PENUTUP

A. Kesimpulan.

Dari latar belakang, hasil penelitian dan pembahasan tersebut di atas, maka dapat disimpulkan sebagai berikut, yakni:

1. Perlindungan hukum terhadap pembeli lelang/pemenang lelang berarti adanya kepastian hukum terhadap hak Pemenang Lelang untuk dapat menguasai objek lelang yang telah dimenangkannya, baik secara yuridis maupun secara materiil. Pelaksanaan lelang itu sendiri berdasarkan Peraturan Menteri Keuangan No. 93/PMK.06/2010 sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Menteri Keuangan No. 106/PMK.06/2013 telah memberikan kewenangan kepada KPKNL dalam melaksanakan yang sangat luas termasuk diantaranya lelang eksekusi. *Vendu Reglement* tidak memberikan perlindungan hukum terhadap Pemenang Lelang, maka dilakukan perlindungan hukum secara represif agar Pemenang Lelang mendapatkan kepastian hak terhadap objek tanah lelang yang telah dimenangkannya.
2. Adapun upaya hukum bagi Pemenang Lelang terhadap objek tanah lelang yang telah berdiri bangunan Pemerintah Kota Pekanbaru yakni bangunan Puskesmas, maka diperlukan perlindungan hukum secara represif yakni dengan cara mengajukan permohonan gugatan di PN dalam hal ini yakni PN Klas IA Pekanbaru, agar Pemenang Lelang mendapatkan kepastian hukum terhadap objek lelang yang telah dimenangkannya

B. Saran.

1. Hendaknya ada perlindungan hukum terhadap pemenang lelang didalam pemenuhan haknya sebagai pemilik objek yang telah dimenangkannya secara lelang sekalipun adanya klaim dari Pemerintah Kota Pekanbaru terhadap tanah yang telah dilelang tersebut diakrenakan telah berdirinya bangunan Puskesmas Rejosari. Diperlukannya mediasi eksklusif antara para Pemenang Lelang, pihak Ahli waris pemenang lelang, pihak ahli debitur, pihak Bank sebagai kreditur, pihak Pemerintah Pekanbaru, Pihak BPN serta pihak-pihak lain terkait permasalahan tersebut. Terhadap Pemerintah harus segera membentuk regulasi khusus mengenai Undang-Undang tentang lelang sebagai pengganti *Vendu Reglement*, yang mencakup beberapa materi pelaksanaan lelang serta perlindungan hukum bagi pemenang lelang, dikarenakan bentuk perlindungan hukum didalam *Vendu Reglement* itu tidak sesuai lagi dan bahkan tidak mendapatkan kepastian hak terhadap pemenang lelang.
2. Sebagaimana yang telah djelaskan dalam ketentuan Pasal 200 ayat (1) HIR dan penjelasan dalam Pasal 11 butir ke 12 UU No. 49 Prp Tahun 1960, maka perlu adanya bentuk upaya hukum secara represif, dengan tidak berbenturan pada aturan hukum, dimana Ketua Pengadilan memberikan penerangan dan pengarahannya kepada Pemenang Lelang selaku pemohon *excutorial verkoop* dan eksekusi riil terhadap Hak Tanggungan jika yang bersangkutan mengajukan permohonan terhadap Eksekusi Bangunan Puskesmas melalui PN setempat serta tidak menunda untuk melakukan perlindungan hukum tersebut.

DAFTAR PUSTAKA

Buku-Buku

- A. Mukti Arto, *Penemuan Hukum Islam Dami Mewujudkan Keadilan “Membangun Sistem Peradilan Berbasis Perlindungan Hukum Dan Keadilan”*, Pustaka Pelajar, Yogyakarta, 2017.
- Abdul Halim, *Teori-teori Hukum Aliran Positivisme dan Perkembangan Kritik-kritiknya*, Jurnal Asy-Syir’ah, Vol. 42 No. II, 2009.
- Abdul Kadir Muhammad, *Hukum Harta Kekayaan*, Cetakan I, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1994.
- , *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2012,
- Adrian Sutedi, *Hukum Hak Tanggungan*, Sinar Grafika, Jakarta, 2010.
- , *Sertifikat Hak Atas Tanah*, Sinar Grafika, Jakarta, 2014.
- Ahmad Rifai, *Penemuan Hukum oleh Hakim, Dalam Perspektif Hukum Progresif*, Sinar Grafika, Jakarta, 2010.
- Andi Hamzah, *Hukum Acara Pidana Indonesia*, Sapta Artha Jaya, Jakarta, 1996.
- Bambang Sunggono, *Metodologi Penelitian Hukum*, PT Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2007.
- Bambang Waluyo, *Penelitian Hukum Dalam Praktek*, Sinar Grafika, Jakarta, 1991.
- Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi, dan Pelaksanaannya*, Djambatan, Jakarta, 2005.
- Celina Tri Siwi Kristiyanti, *Hukum Perlindungan Konsumen*, Sinar Grafika, Jakarta, 2008.
- Darji Darmodiharjo dan Shidarta, *Pokok-pokok Filsafat Hukum, Apa dan Bagaimana Filsafat Hukum Indonesia*, Gramedia, Jakarta, 1995.
- Freddy Harris Dan Leny Helena, *Notaris Indonesia*, PT. Lintas Cetak Djaja, Jakarta, 2017.

- Firman Septianto, *Hukum Lelang, Pelaksanaan dan Dasar Hukumnya*, Jakarta, Prenada Media, 2006.
- Gatot Supramono, *Perbankan dan Masalah Kredit Suatu Tinjauan di Bidang Yuridis*, Rineka Cipta, Jakarta, 2009.
- Gunawan Widjaja, *Memahami Prinsip Keterbukaan Dalam Hukum Perdata*, PT. RajaGrafindo, Jakarta, 2006.
- Hans Kelsen, *Dasar-Dasar Hukum Normatif*, Nusamedia, Jakarta, 2009.
- Henny Tanuwidjaja, *Pranata Hukum Jaminan Utang Dan Sejarah Lembaga Hukum Notariat*, Refika Aditama, Bandung, 2012.
- Irma Devita Purnasari, *Kiat-Kiat Mudah, Dan Bijak Memahami Masalah, Hukum Jaminan Perbankan*, Kaifa, Bandung, 2014.
- Ishaq, *Dasar-dasar Ilmu Hukum*, Sinar Grafika, Jakarta, 2009.
- J. Satrio, *Hukum Perikatan-Perikatan Yang Terlahir Dari Perjanjian*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2001.
- J.B Daliyo, *Pengantar Ilmu Hukum*, Prenhalindo, Jakarta, 2007.
- Kashadi, *Hak Tanggungan dan Jaminan Fidusia*, Universitas Diponegoro, Semarang 2000.
- Lili Rasdjidi dan Ira Rasjidi, *Dasar-Dasar Filsafat dan Teori Hukum*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2001.
- M. Agus Santoso, *Hukum, Moral & Keadilan Sebuah Kajian Filsafat Hukum*, Kencana, Jakarta, 2012.
- M. Hisyam, *Penelitian Ilmu-Ilmu Sosial*, Jilid I FE UI, Jakarta, 1996.
- M. Yahya Harahap, *Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata*, Sinar Grafika, 2014.
- Maria Farida Indrati Soeprapto, *Ilmu Perundang-Undangan: Dasar-Dasar Dan Pembentukannya*, Kanisius, Yogyakarta, 1998.
- Masri Singarimbun dan Sofian Effendi, *Metode Penelitian Survei*, PT. Pustaka LP3ES Indonesia, Jakarta, 2005.

- Mochammad Dja'is, *Pikiran Dasar Hukum Eksekusi*, Fakultas Hukum Universitas Diponegoro, Semarang, 2004.
- Muchsin, *Perlindungan dan Kepastian Hukum bagi Investor di Indonesia*, Disertasi S3 Fakultas Hukum, Universitas Sebelas Maret, Surakarta, 2003.
- Munir Fuady, *Teori-Teori Besar (Grand Theory) Dalam Hukum*, Kencana, Jakarta, 2013.
- Muhammad Candra Noor Fajri, *Perlindungan Hukum Terhadap Pemenang Lelang*, Yogyakarta, Fakultas Hukum UGM, 2007.
- Mukti Fajar dan Yulianto Achmad, *Dualisme Penelitian Hukum Normatif dan Empiris*, Pustaka Pelajar, Bandung, 2010.
- Munir Fuady, *Hukum Perkreditan Kontemporer*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2002.
- P. Joko Subagyo, *Metode Penelitian Dalam Teori Dan Praktek*, Rineka Cipta, Jakarta, 2011.
- Peter Mahmud Marzuki, *Pengantar Ilmu Hukum*, Kencana, Jakarta, 2008.
- Pontang Moerad, *Pembentukan Hukum Melalui Putusan Pengadilan Dalam Perkara Pidana*, Alumni, Bandung, 2005.
- Rachmadi Usman, *Hukum Lelang*, Sinar Grafika, Jakarta, 2016.
- Rahayu, *Pengangkutan Orang*, *etd.eprints.ums.ac.id. Peraturan Pemerintah RI, Nomor 2 Tahun 2002 Tentang Tata cara Perlindungan Korban dan Saksi Dalam Pelanggaran Hak Asasi Manusia Yang Berat Undang-Undang RI, Nomor 23 Tahun 2004 Tentang Penghapusan Kekerasan Dalam Rumah Tangga*, 2009.
- Ridwan HR, *Hukum Administrasi Negara*, PT. RajaGrafindo Persada, Jakarta, 2011.
- Roeslan Saleh, *Pembinaan Cita Hukum dan Asas-Asas Hukum Nasional*, Karya Dunia Fikir, Jakarta, 1996.
- _____, *Peraturan dan Instruksi Lelang*, Bandung, Eressco, 2003.
- S. Mantayborbir dan V.J. Mantayborbir, *Hukum Perbankan dan Sistem Hukum Piutang dan Lelang Negara*, Jakarta, Pustaka Bangsa Press, 2006.
- Salim HS, *Hukum Kontrak, Teori & Teknik Penyusunan Kontrak*, Sinar Grafika, Jakarta, 2008.

- Satjipto Rahardjo, *Sisi-Sisi Lain dari Hukum di Indonesia*, Kompas, Jakarta, 2003.
- Seorjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, Rajawali Press, Jakarta, 1995.
- _____, *Penelitian Hukum Normatif, Suatu Tinjauan Singkat*, RadjaGrafindo Persada, Jakarta, 2004.
- _____, *Pengantar Penelitian Hukum*, UI Press, Jakarta, 1996.
- Serfianto DP dan Iswi Hariyani, *Bisakah BUMN Dipailitkan*, Media Indonesia, 10 September 2007.
- Setiawan, *Pokok-Pokok Hukum Perikatan*, Bina Cipta, Jakarta, 1987.
- Setiono, “*Rule of Law*”, Disertasi S3 Fakultas Hukum, Universitas Sebelas Maret, Surakarta, 2004.
- Soebekti, *Hukum Perjanjian*, Intermasa, Jakarta, 1987.
- Soedjono Dirdjosisworo, *Pengantar Ilmu Hukum*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2008.
- Soerjono Soekanto, *Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Penegakkan Hukum*, RajaGrafindo Persada, Jakarta, 2014.
- Solahuddin, *Kitab Undang-Undang Hukum Pidana, Acara Pidana, & Perdata (KUHP, KUHPA, & KUHPdt)*, Jakarta, Visi Media, 2008.
- Sri Soerdawi Masjchun Sofwan, *Hukum Bangunan Perjanjian Pemborongan*, Liberty, Yogyakarta, 1982.
- _____, *Hukum Perdata, Hukum Perutangan, Bagian B*, Seksi Hukum Perdata Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada, Yogyakarta, 1980.
- Sudikno Mertokusumo, *Penemuan Hukum, Sebuah Pengantar*, Liberty, Yogyakarta, 2007.
- Sutan Remy Sjahdeini, *Hak Tanggungan, Asas-Asas Ketentuan Pokok Dan Masalah Yang Dihadapi Oleh Perbankan (Suatu Kajian Mengenai Undang-Undang Hak Tanggungan)*, Cetakan I, Alumni Bandung, 1999.
- Sutardjo, *Eksekusi Lelang Barang Jaminan Dan Masalah Yang Timbul Dalam Praktek Lelang*, Jakarta, Rineka Cipta, 2005.

_____, *Pengetahuan Lelang*, Alfabeta, Jakarta, 1994.

Sutarno, *Aspek-Aspek Hukum Perkreditan Pada Bank*, Alfabeta, Bandung, 2005.

Sutrisno Hadi, *Metodologi Riset Nasional*, Rineka Cipta, Jakarta, 2001.

Suhariningsih, *Tanah Terlantar*, Prestasi Pusaka, Jakarta, 2009.

Syaiful Bakhri, *Pidana Denda Dan Korupsi*, Total Media, Yogyakarta, 2009.

Thamrin. S., *Metode Penelitian, Seri Kuliah*, UIR Press, Pekanbaru, 1996.

Titik Triwulan T dan Ismu Gunadi Widodo, *Hukum Tata Usaha Negara Dan Hukum Acara Peradilan Tata Usaha Negara Indonesia*, Kencana, Jakarta, 2011.

Urip Santoso, *Perolehan Hak Atas Tanah Kencana*, Jakarta, 2015.

Yuslim, *Menegakkan Hukum Tanpa Melanggar Hukum, Eksaminasi Putusan Praperadilan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 04/Pid. Prap/2015/Pn/Jkt.Sel*, RajaGrafindo Persada, Jakarta, 2015.

Internet

Hetty Hasanah, “*Perlindungan Konsumen dalam Perjanjian Pembiayaan Konsumen atas Kendaraan Bermotor dengan Fidusia*”, artikel diakses pada hari senin tanggal 5 Juni 2017 pukul 20.00 wib dari <http://jurnal.unikom.ac.id/vol3/perlindungan.html>.

I Ketut Wirya, (Pemerhati Masalah Barang Milik Negara), *Persoalan Sekitar Barang Milik Negara*, Kedaulatan Rakyat, 1 November 2004.

Jimly Asshiddiqie, *Makalah Penegakan Hukum*, diakses dari google.com, diakses pada hari senin tanggal 5 Juni 2017 pukul 20.00 wib.

<http://ashibly.blogspot.com/2011/07/teori-hukum.html>, diakses pada hari senin tanggal 5 Juni 2017 pukul 20.00 wib.

<http://repository.uin-suska.ac.id/7119/3/BAB%20II.pdf> diakses pada hari senin tanggal 5 Juni 2017 pukul 20.00 wib.

Majalah dan artikel

Desiana Mulyawardani, *Perlindungan Hukum Terhadap Pemenang Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Berdasarkan Pasal 6 Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996*

(Studi Di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Semarang), Tesis Program Pascasarjana Universitas Diponegoro Semarang, 2012.

Gustav Radbruch, *Gerechtigkeit, Rechtssicherheit, Zweckmäßigkeit*, dikutip oleh Shidarta dalam tulisan *Putusan Hakim: Antara Keadilan, Kepastian Hukum, dan Kemanfaatan*, dari buku *Reformasi Peradilan dan Tanggung Jawab Negara*, Komisi Yudisial, Jakarta, 2010.

Jimly Asshiddiqie dan M. Ali Safa'at, *Teori Hans Kelsen Tentang Hukum*, Sekretariat Jenderal dan Kepaniteraan MK RI, Jakarta, 2006.

Pemegang Paten Perlu Perlindungan Hukum, *Republika*, 24 Mei 2004.

Roeslan Saleh, *Kata Hatiku, Tentangmu*, Diandra Press, Jakarta, 2008.

Tim Penyusun, *Pedoman Penelitian dan Penulisan Tesis, Program Magister Kenotariatan Program Pascasarjana Fakultas Hukum Universitas Andalas*, Padang, 2012.

Undang-Undang

Keputusan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 304/Kmk.01/2002 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang Menteri Keuangan Republik Indonesia.

Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUHPerdata)

Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 106/PMK. 06/2013 Tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK. 06/2010 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.

Peraturan Lelang, Peraturan Penjualan Di Muka Umum Di Indonesia (Ordonansi 28 Februari 1908, S. 1908-189, Berlaku Sejak 1 April 1908) (Dg. S. 1940-56 Jo. S. 1941-3, Pasal 1 Peraturan Ini Telah Diganti Dengan Pasal 1, La, Lb.).

Peraturan Menteri Keuangan Nomor 106/PMK.06/2013 Tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.

Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Peraturan Pemerintah Nomor 6 Tahun 2006 Tentang Pengelolaan Barang Milik Daerah.

Peraturan Pemerintah Nomor 11 Tahun 2010 Tentang Penertiban Tanah Terlantar.

Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996 Tentang Hak Guna Bangunan, Hak Guna Usaha, Dan Hak Pakai Atas Tanah.

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah.

Undang-Undang No. 37 Tahun 2008 Tentang Ombudsman.

Undang-undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen.

Undang-Undang Nomor 17 Tahun 2003 Tentang Keuangan Negara..

Wawancara

Hasil Wawancara dengan Kepala Bidang Pengelolaan Aset Badan Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah Kota Pekanbaru (Kabid Pengelolaan Aset BPKAD), Bapak Dino Prima, Hari Selasa tanggal 28 November 2017, pukul 17. 05 Wib. Di Kantor Badan Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah Kota Pekanbaru.

Hasil Wawancara dengan Kepala Seksi Pelayanan Lelang (Kasi Pelayanan Lelang), Bapak Engkus Kusumah Permana, Hari Senin 27 November, pukul 16. 15 WIB, di KPKNL Pekanbaru.

Hasil Wawancara dengan Pelaksana Tugas Kepala Seksi Sengketa (Plt Kasi Sengketa) yakni Bapak Parninghotan Harahap, Hari Senin 27 Desember, pukul 13. 30 WIB, di BPN Pekanbaru.