

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Jual beli merupakan kegiatan yang berlaku di dunia ekonomi dan perdagangan. Dalam bidang ekonomi dan usaha, jual beli dianggap sebagai bagian terpenting dalam sebuah aktivitas usaha karena langsung berhubungan dengan konsumen. Jual beli adalah sebuah proses pemindahan hak milik berupa barang atau harta kepada pihak lain dengan menggunakan uang sebagai salah satu alat tukarnya. Jual beli adalah suatu persetujuan dengan mana pihak satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak lain untuk membayarkan harga yang dijanjikan.¹ Salah satu bentuk jual beli yaitu dengan cara pelelangan.

Lelang adalah suatu bentuk penjualan barang yang dilakukan secara terbuka untuk umum dengan harga penawaran yang semakin meningkat atau menurun untuk mencapai harga tertinggi, yang diajukan secara tertulis maupun secara lisan, sebelumnya didahului pemberitahuan tentang akan adanya pelelangan atau penjualan barang.² Lelang merupakan suatu penjualan barang di muka umum dengan cara penawaran secara lisan dan naik-naik untuk memperoleh harga yang semakin meningkat atau dengan penawaran harga yang semakin menurun dan/atau dengan penawaran harga secara tertutup dan tertulis yang didahului dengan usaha mengumpulkan para calon peminat/pembeli lelang yang dipimpin oleh pejabat lelang.³

¹ Pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Bab Kelima tentang Jual Beli

² Rachmadi Usman, *Hukum Lelang*, Jakarta: Sinar Grafika, 2016, hlm. 21

³ Sutarjo, *Pelelangan Dalam Rangka Eksekusi Oleh Pengadilan Negeri Dan PUPN, Serta Aspek-Aspek Hukum Yang Timbul Dalam Praktek*, Makalah Penyuluhan Lelang, Medan:1995, hlm. 22

Lelang merupakan suatu alat untuk mengadakan perjanjian atau persetujuan yang menguntungkan bagi si penjual dengan cara menghimpun para peminatnya. F. X. Sutardjo merumuskan pengertian lelang sebagai berikut: “Cara penjualan barang di muka umum yang dilaksanakan oleh atau dihadapan Pejabat Lelang, dengan cara pembentukan harga kompetitif melalui penawaran harga secara terbuka/lisan atau tertutup/tertulis yang didahului dengan pengumuman lelang.”⁴ Keterkaitan lelang dengan jual beli terdapat dalam Buku III Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tentang perikatan yang diatur dalam Pasal 1457 – pasal 1460 KUHPerdata dimana dalam perjanjian itu pihak penjual berkewajiban untuk menyerahkan objek jual beli kepada pembeli dan berhak menerima objek tersebut. Beberapa unsur yang terdapat di dalamnya yaitu :

1. Memiliki subjek hukum yaitu penjual dan pembeli
2. Kesepakatan antara penjual dan pembeli tentang barang dan harga
3. Memiliki hak dan kewajiban yang timbul antara penjual dan pembeli

Setiap subjek hukum yang ingin melakukan penjualan secara lelang pada awalnya harus melakukan pendaftaran permohonannya terlebih dahulu kepada juru lelang. Pada dasarnya barang siapa yang ingin mengadakan penjualan umum, wajib memberitahukan hal tersebut kepada juru lelang, atau di tempat dimana ditempatkannya pemegang buku, kepada pemegang buku dengan memberitahukan pada hari atau hari yang ditentukan untuk diadakannya penjualan. Surat permohonan lelang diajukan secara tertulis oleh Penjual atau Pemilik Barang yang bermaksud melakukan penjualan barang secara lelang melalui KPKNL (Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang) untuk dimintakan jadwal pelaksanaan

⁴ F. X. Sutardjo, “*Prospek Dan Tantangan Lelang Di Era Globalisasi*”, (Makalah disampaikan pada perkuliahan Peraturan Lelang, Universitas Indonesia, Depok, 4 September 2006 sampai dengan 30 Desember 2006), hlm. 8.

lelang, disertai dengan dokumen persyaratan lelang sesuai dengan jenis lelangnya.

Dalam hal legalitas formal subjek dan objek lelang telah dipenuhi dan Pemilik Barang telah memberikan kuasa kepada Balai Lelang untuk menjual secara lelang, Pemimpin Balai Lelang mengajukan surat permohonan lelang kepada KPKNL atau Pejabat Lelang Kelas II untuk dimintakan jadwal pelaksanaan lelangnya.⁵ Setelah itu, adanya kewajiban untuk melakukan

pengumuman penjualan lelang tersebut serta melakukan proses pelaksanaan lelang tersebut. Dalam pelaksanaan lelang ada beberapa tahapan yang akan dilakukan dalam melaksanakan lelang. Diantaranya ada tahapan pra lelang yaitu suatu tahap untuk persiapan lelang yaitu pemohon lelang disertai dengan dokumen yang telah disyaratkan kepada kantor lelang. Setiap peserta lelang menyeteror uang jaminan penawaran lelang yang besarnya ditentukan oleh penjual lelang.

Pelelangan yang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang berlaku tidak dapat dibatalkan. Pembatalan pelelangan hanya dapat dilakukan sebelum pelaksanaan lelang. Pada saat tahapan pelaksanaan lelang penentuan harga limit oleh penjual dan diserahkan kepada pejabat lelang sebelum lelang dimulai. Cara penawaran ditetapkan oleh Kepala Kantor Lelang dengan memperhatikan usulan dari penjual. Cara penawaran harus diumumkan di depan calon pembeli (media, selebaran, internet). Penawaran yang diajukan tidak dapat diubah atau dibatalkan oleh peserta lelang. Dalam pelaksanaan lelang pada awalnya dilaksanakannya pengumuman atas penawaran barang yang dijadikan sebagai objek lelang secara terbuka kepada calon peserta lelang pada waktu yang bersamaan. Pada saat hari yang telah ditentukan lelang tersebut dilaksanakan oleh para peserta lelang.

⁵ Rachmadi Usman, *Hukum Lelang*, Jakarta: Sinar Grafika, 2016, hlm. 121

Peserta lelang saling melakukan penawaran harga dari barang lelang atau objek lelang tersebut dengan penawaran harga yang mendekati harga yang diinginkan oleh penjual atau pemilik barang. Apabila harga barang lelang telah tercapai sesuai dengan harga yang diinginkan oleh penjual atau tidak ada peserta lain yang menawar dengan harga yang lebih tinggi, maka setelah itu diputuskan pemenang lelang dan terjadi jual beli lelang antara pemilik barang lelang dengan pemenang lelang atau pembeli lelang.

Pada Peraturan Menteri Keuangan No.27/pmk.06/2016 pada pasal 5 menyebutkan beberapa jenis lelang yang terdiri dari:

- a. Lelang Eksekusi yaitu lelang untuk melaksanakan putusan atau penetapan pengadilan, dokumen-dokumen lain yang dipersamakan dengan itu, dan/ atau melaksanakan ketentuan dalam peraturan perundang-undangan.
- b. Lelang Noneksekusi Wajib yaitu Lelang untuk melaksanakan penjualan barang yang oleh peraturan perundang-undangan diharuskan dijual secara lelang. Lelang
- c. Noneksekusi Sukarela yaitu Lelang atas Barang milik swasta, perorangan atau badan hukum/badan usaha yang dilelang secara sukarela.

Terkait dalam pelaksanaan lelang ini, adanya pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan. Berdasarkan Pasal 1 ayat 1 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan menyebutkan bahwa hak tanggungan merupakan suatu hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain. Dalam pengikatan Hak Tanggungan apabila debitur cidera janji atau wanprestasi maka objek dari hak tanggungan dijual oleh kreditor melalui pelelangan umum. Debitur yang melakukan cidera janji (wanprestasi) adalah

apabila ia tidak mampu melakukan prestasi sesuai dengan yang telah diperjanjikan dengan pihak bank (kreditur). Kriteria dalam cidera janji ini dapat berupa kelalaian pembayaran angsuran, tidak melakukan pembayaran pada waktunya atau sama sekali tidak melakukan pembayaran.⁶

Pemegang hak tanggungan berhak mengambil seluruh atau sebagian dari hasilnya untuk pelunasan piutangnya, dengan mendahului daripada kreditor yang lain. Berdasarkan Pasal 20 Undang-Undang Hak Tanggungan yang telah menentukan bahwa jika debitur wanprestasi maka berdasarkan hak yang ada pada pemegang Hak Tanggungan pertama yaitu janji untuk menjual objek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum atau atas kesepakatan pemberi dan pemegang hak tanggungan dapat dijual dibawah tangan.

Dalam praktiknya, eksekusi hak tanggungan melalui proses lelang yaitu penawaran langsung oleh peserta lelang dengan sistem harga naik-naik, yaitu penawaran pertama dilemparkan oleh juru lelang dengan standar harga terbatas dan pemenangnya ialah penawar harga tertinggi. Proses dari pelelangan tersebut bisa disebut sebagai pelelangan umum yaitu suatu cara alternatif apabila penyelamatan kredit bermasalah yang dilakukan oleh pihak kreditur tidak berhasil. Berdasarkan Pasal 1457 dan Pasal 1458 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menyatakan bahwa persetujuan jual beli lelang antara peminat lelang dengan pihak penjual sudah mengikat saja saat seseorang dinyatakan sebagai pemenang lelang. Pada saat seseorang dinyatakan sebagai pemenang lelang, pada saat tersebut terjadinya dengan sendirinya bentuk pengikatan dari jual beli lelang tersebut. Dimana harus memenuhi unsur unsur dalam Pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yaitu pemenang lelang sebagai pembeli wajib melunasi

⁶ Djuhaenadah Hasan dalam Seri Dasar Hukum Ekonomi 4, Hukum Jaminan Indonesia, Elips : Jakarta: 1998, hlm. 63

pembayaran sebesar jumlah penawaran yang telah ditetapkan dan pihak penjual wajib menyerahkan barang yang dilelang kepada orang yang ditunjuk sebagai pemenang lelang. Pemenang lelang atau pembeli lelang ialah orang, badan hukum atau badan usaha yang mengajukan penawaran tertinggi dan disahkan sebagai pemenang lelang oleh pejabat lelang.⁷ Peserta lelang dapat dinyatakan sebagai pembeli atau pemenang lelang apabila:

- 1) Pembeli lelang adalah orang atau badan hukum atau badan usaha yang mengajukan penawaran tertinggi
- 2) Pembeli lelang ditetapkan dan disahkan sebagai pemenang lelang oleh pejabat lelang
- 3) Pembeli dilarang mengambil atau menguasai barang yang dibelinya sebelum memenuhi Kewajiban Pembayaran Lelang dan pajak atau pungutan sah lainnya sesuai peraturan perundang-undangan
- 4) Pembeli harus melunasi kewajiban pembayaran lelang dan pajak atau pungutan sah lainnya
- 5) Pembeli yang bersangkutan tidak melunasi kewajiban pembayaran lelang, pejabat lelang harus membatalkan pengesahannya sebagai pembeli
- 6) Pembeli yang tidak memenuhi kewajibannya setelah disahkan sebagai pembeli lelang, tidak diperbolehkan mengikuti lelang diseluruh wilayah indonesia dalam waktu 6 (enam) bulan.

Pembeli lelang berhak untuk meminta petikan risalah lelang dalam hal yang bersangkutan menjadi pemenang lelang dan mendapatkan barang dan bukti pelunasan serta dokumen-dokumennya apabila ditunjuk sebagai pemenang lelang.⁸ Adapun barang yang dilelang tanpa kesukarelaan dari pemilik barang dan seringkali pihak yang berkepentingan terhadap barang tersebut tidak menginginkan lelang, sehingga dalam praktiknya terdapat para pihak yang merasa terganggu terhadap kepentingannya itu sendiri dengan adanya pelaksanaan lelang.

⁷Pasal 1 angka(22) Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia No.27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang

⁸ Isti Indrilistiani, Modul Pengetahuan Lelang: Penghapusan Barang Milik Negara. Jakarta: Pusat Pendidikan dan Latihan Keuangan Umum Badan Pendidikan dan Pelatihan Keuangan Departemen Keuangan, 2007, hlm.24

Berdasarkan Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan memberikan kewenangan kepada pemegang hak tanggungan pertama untuk menjual objek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan utangnya dari hasil penjualan tersebut apabila debitur cidera janji dan pemegang hak tanggungan pertama tidak perlu meminta persetujuan terlebih dahulu dari pemberi hak tanggungan.⁹ Dalam lelang eksekusi hak tanggungan ini adanya terjadi permasalahan terkait penyerahan barang atas objek lelang yang telah dibeli oleh pembeli atau pemenang lelang tersebut. Dalam pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan, yang menjadi penelitian penulis adalah nasabah selaku debitur yang jaminannya telah di lelang oleh pihak bank tersebut melalui KPKNL (Kantor Pelayanan (Kekayaan Negara dan Lelang) tidak ingin menyerahkan aset atau objek lelang secara fisik/ materil kepada pihak pemenang atau pembeli lelang dan beberapa ada yang mengajukan gugatan ke pengadilan karena nasabah tersebut tidak menyetujui dan merasa keberatan bahwa jaminannya tersebut dijadikan sebagai objek lelang dan telah terjual. Jaminan kredit dari nasabah tersebut dijadikan sebagai objek lelang dikarenakan nasabah tersebut telah melakukan cidera janji atau wanprestasi.

Secara hukum pemenuhan piutang pihak bank tunduk terhadap ketentuan-ketentuan sebagaimana diatur pada Pasal 1132 KUHPerdara yaitu yang berbunyi sebagai berikut:¹⁰

“kebendaan tersebut menjadi jaminan bersama-sama bagi semua orang yang mengutangkan padanya, pendapatan penjualan benda-benda itu di bagi-bagi menurut keseimbangan, yaitu menurut besar-kecilnya piutang masing-masing, kecuali apabila dipara berpiutang itu ada alasan-alasan yang sah untuk didahulukan”

⁹ Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah

¹⁰ Pasal 1132 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

Bank menyatakan pihak nasabah wanprestasi maka pihak bank melakukan penyerahan penagihan piutangnya kepada KPKNL dengan cara melakukan penjualan pelelangan umum terhadap jaminan kreditnya. Setelah itu pihak bank memenuhi persyaratan yang telah diajukan oleh KPKNL untuk pelaksanaan pelelangan tersebut. Berdasarkan Pasal 1 ayat (24) dalam Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 yang menyebutkan bahwa telah terpenuhinya persyaratan lelang sesuai jenis lelangnya oleh penjual yaitu berupa dokumen dan tidak menunjukkan adanya perbedaan data, serta menunjukkan hubungan hukum antara penjual (subjek lelang) dengan barang yang akan dilelang (objek lelang), sehingga meyakinkan pejabat lelang bahwa subjek lelang berhak melelang objek lelang dan objek lelang tersebut dapat dilelang.¹¹

Setelah objek lelang tersebut telah terjual maka pemenang/ pembeli lelang melakukan kewajiban- kewajibannya sebagai pemenang lelang. Pemenang/pembeli lelang juga berhak mengambil alih aset atau objek lelang yang telah ia beli yang dapat di buktikan dengan akta Risalah Lelang. Namun hak dari pemenang lelang tersebut tidak bisa ia dapatkan di karenakan adanya permasalahan bahwa pihak nasabah tidak ingin menyerahkan objek lelang yang telah ia beli. Oleh karena itu maka pihak pembeli lelang melakukan permohonan untuk melakukan eksekusi pengosongan melalui pengadilan. Dalam praktek penjualan barang secara lelang tidak selalu berfungsi dengan baik, karena adanya kendala dalam pelaksanaannya.

Perlawanan dan keberatan dari debitur/ pihak ketiga terhadap hasil barang lelang atau jaminan debitor merupakan salah satu kendala yang terjadi dalam lelang eksekusi hak tanggungan ini. Perlindungan hukum terhadap

¹¹ Pasal 1 ayat (24) Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016

pembeli/pemenang lelang yaitu adanya suatu kepastian hukum terhadap hak pemenang lelang atas barang yang dibelinya melalui lelang, memperoleh barang dan hak kebendaan atas barang yang dibelinya dengan kata lain pemenang lelang dapat menguasai objek lelang yang telah dimilikinya secara yuridis maupun materiil.

Adapun yang menjadi alasan penulis untuk mengadakan penelitian di kota Padang tentang Perlindungan Hukum Terhadap Pemenang Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Yang Tidak Dapat Menguasai Objek Lelang di Kota Padang yaitu :

1. Karena adanya permasalahan yang ada di Kota Padang tentang masalah lelang yang berhubungan dengan judul penulis sehingga penulis tidak begitu sulit untuk mendapatkan data karena objek sengketa lelang tersebut berada di kota Padang, dimana penulis juga berdomisili dan sedang menempuh pendidikan Magister Kenotariatan di kota Padang.
2. Karena Kantor KPKNE di tingkat provinsi berada di Kota Padang.
3. Metode dari Penulis tesis ini memakai Yuridis Sosialogis dimana penulis memerlukan suatu penelitian antara peraturan yang ada dengan pelaksanaan di lapangan yang berhubungan dengan lelang serta dengan mudah mendapatkan narasumber yang berhubungan dengan kasus ini.

Oleh sebab itu, berdasarkan uraian di atas, maka penulis tertarik untuk melakukan penelitian dan menulis karya ilmiah berupa tesis yang berjudul :

**”PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PEMENANG LELANG
EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN YANG TIDAK DAPAT MENGUASAI
OBJEK LELANG DI KOTA PADANG”**

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang yang telah dikemukakan di atas, dapat dirumuskan permasalahan sebagai berikut :

1. Bagaimana penyerahan objek lelang Eksekusi Hak Tanggungan pada KPKNL Padang serta proses balik nama SHM atas tanah objek lelang eksekusi hak tanggungan ?
2. Bagaimana perlindungan hukum terhadap pemenang lelang eksekusi hak tanggungan terhadap objek lelang yang belum diserahkan kepadanya ?
3. Bagaimana akibat hukum terhadap lelang dalam hal obyek lelang tidak bisa diserahkan kepada pemenang lelang?

C. Tujuan Penelitian

Berdasarkan latar belakang dan rumusan masalah yang diuraikan di atas, maka tujuan dari penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Untuk mengetahui penyerahan objek lelang Eksekusi Hak Tanggungan pada KPKNL Padang serta proses balik nama SHM atas tanah obyek lelang eksekusi hak tanggungan
2. Untuk mengetahui perlindungan hukum terhadap pemenang lelang eksekusi hak tanggungan terhadap obyek lelang yang belum diserahkan kepadanya
3. Untuk mengetahui akibat hukum terhadap lelang dalam hal obyek lelang tidak bisa diserahkan kepada pemenang lelang.

D. Manfaat Penelitian

Adapun manfaat dari penelitian ini yang diharapkan adalah :

1. Secara Teoritis

- a. Dapat berguna sebagai sumbangan pemikiran dalam ilmu hukum. Sehingga keberadaannya dapat dipergunakan untuk kepentingan masyarakat.
- b. Menambah pengetahuan dan literatur di bidang hukum perdata yang dapat dijadikan sumber pengetahuan baru.

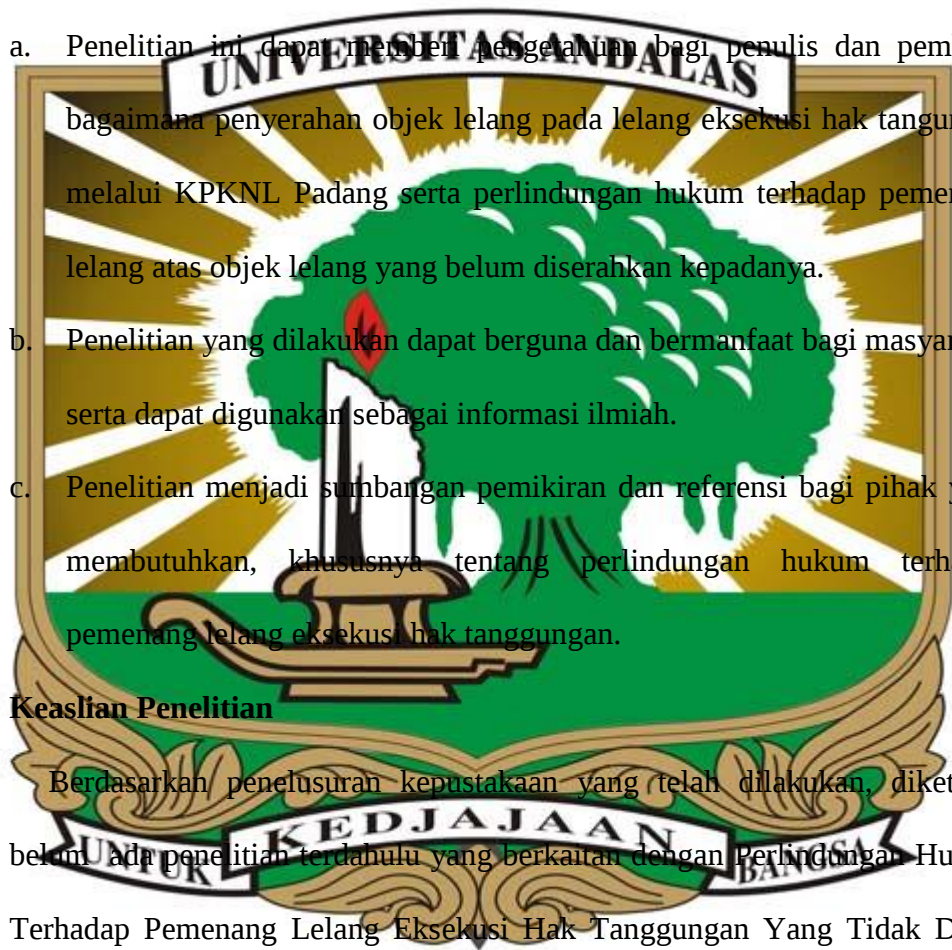
2. Secara Praktis

- a. Penelitian ini dapat memberi pengetahuan bagi penulis dan pembaca bagaimana penyerahan objek lelang pada lelang eksekusi hak tanggungan melalui KPKNL Padang serta perlindungan hukum terhadap pemenang lelang atas objek lelang yang belum diserahkan kepadanya.
- b. Penelitian yang dilakukan dapat berguna dan bermanfaat bagi masyarakat serta dapat digunakan sebagai informasi ilmiah.
- c. Penelitian menjadi sumbangan pemikiran dan referensi bagi pihak yang membutuhkan, khususnya tentang perlindungan hukum terhadap pemenang lelang eksekusi hak tanggungan.

E. Keaslian Penelitian

Berdasarkan penelusuran kepustakaan yang telah dilakukan, diketahui belum ada penelitian terdahulu yang berkaitan dengan Perlindungan Hukum Terhadap Pemenang Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Yang Tidak Dapat Menguasai Objek Lelang di Padang. Meskipun ada peneliti-peneliti pendahulu yang pernah melakukan penelitian mengenai tema permasalahan judul diatas, namun secara judul dan substansi pokok permasalahan yang dibahas berbeda dengan penelitian ini.

Adapun penelitian yang berkaitan adalah sebagai berikut :



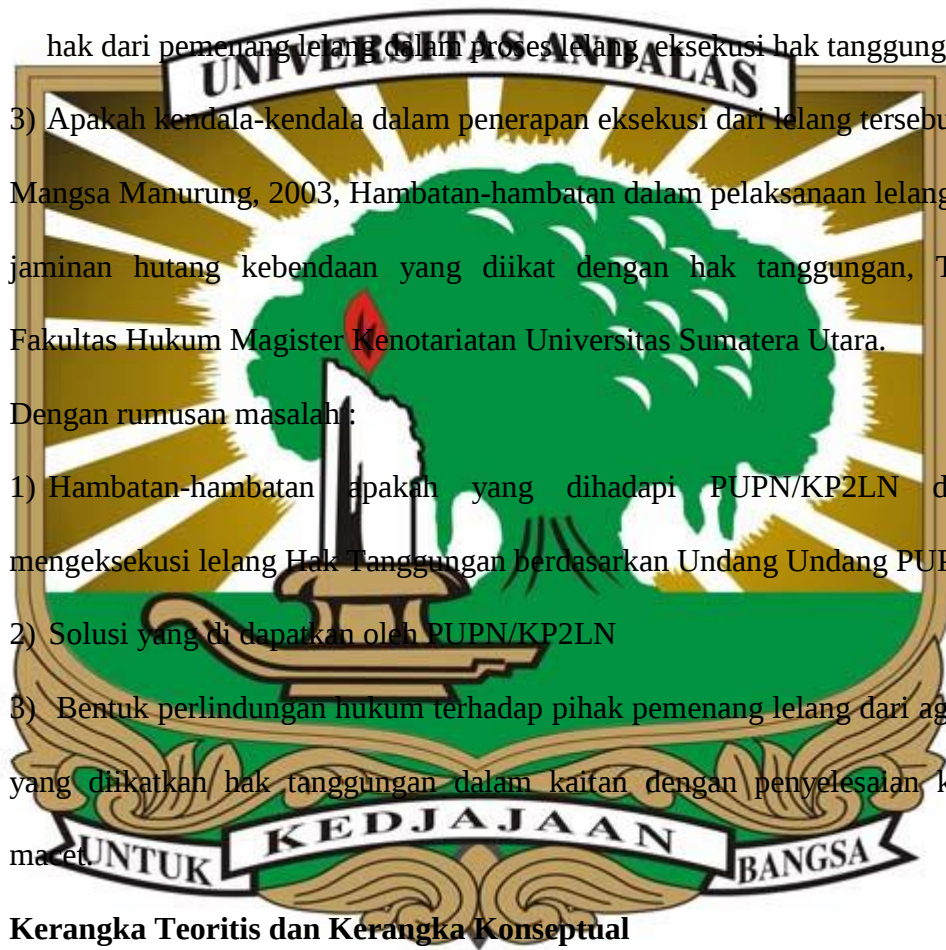
1. Senji Sudharma, 2014, Perlindungan Hukum Terhadap Pemenang Lelang Ekeksi Hak Tanggungan di KPKNL Padang, Tesis, Fakultas Hukum Magister Kenotariatan Universitas Andalas. Dengan rumusan masalah :

- 1) Bagaimana tata cara pelaksanaan eksekusi hak tanggungan melalui proses lelang?
- 2) Bagaimana perlindungan hukum yang diberikan untuk dapat melindungi hak dari pemenang lelang dalam proses lelang eksekusi hak tanggungan?
- 3) Apakah kendala-kendala dalam penerapan eksekusi dari lelang tersebut?

2. Mangsa Manurung, 2003, Hambatan-hambatan dalam pelaksanaan lelang atas jaminan hutang kebendaan yang diikat dengan hak tanggungan, Tesis, Fakultas Hukum Magister Kenotariatan Universitas Sumatera Utara.

Dengan rumusan masalah:

- 1) Hambatan-hambatan apakah yang dihadapi PUPN/KP2LN dalam mengeksekusi lelang Hak Tanggungan berdasarkan Undang Undang PUPN
- 2) Solusi yang di dapatkan oleh PUPN/KP2LN
- 3) Bentuk perlindungan hukum terhadap pihak pemenang lelang dari agunan yang diikatkan hak tanggungan dalam kaitan dengan penyelesaian kredit macet.



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

¹² J.J.J. M Wuisman, dengan penyunting M.Hisyam, *Penelitian Ilmu-Ilmu Sosial*, Jakarta: FE UI, 1996, Hlm. 203

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 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 Sudikno 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

¹³ *Ibid*, hlm.16

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

¹⁵ Achmad Ali, *Menguak Teori Teori Hukum (Legal Theory) dan Teori Peradilan (Judicialprudence) Termasuk Interpretasi Undang-Undang (Legisprudence)*, Kencana, Jakarta, Volume I, 2007, hlm. 288

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.

b. Teori Kesepakatan

Kesepakatan atau kata sepakat merupakan bentukan atau merupakan unsur-unsur dari suatu perjanjian (*Overeenkomst*) yang bertujuan untuk menciptakan suatu keadaan dimana pihak-pihak yang mengadakan perjanjian mencapai suatu kesepakatan atau tercapainya suatu kehendak. Dalam Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menyatakan bahwa Perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap orang lain atau lebih. Adapun hubungan yang timbul diantara para pihak tersebut adalah hubungan hukum dimana hak dan kewajiban diantara pihak atau para pihak tersebut dijamin oleh hukum. dengan timbulnya hubungan hukum sebagaimana dimaksud lahirilah perikatan. Perjanjian juga mengandung azas dari kebebasan berkontrak, menurut hukum ruang lingkupnya yaitu:¹⁶

- a) Kebebasan untuk tidak atau membuat perjanjian
- b) Kebebasan untuk memilih pihak dengan siapa seseorang tersebut akan mengandalkan suatu perjanjian
- c) Kebebasan untuk memilih menentukan kuasa dari perjanjian yang akan dibuatnya
- d) Kebebasan untuk membuat perjanjian
- e) Kebebasan untuk menentukan objek perjanjian
- f) Kebebasan untuk menentukan bentuk perjanjian
- g) Kebebasan untuk menerima atau menyimpangi ketentuan-ketentuan yang bersifat opsional

2. Kerangka Konseptual

¹⁶ Daeng Naja, *Hukum Kredit dan Bank Garansi*, Jakarta : PT Citra Aditya Bakti, 2005, hlm.179

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 lindung 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 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 Raharjo 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.¹⁷

Menurut Muchsin, perlindungan hukum merupakan kegiatan untuk

¹⁷ Satjipto Raharjo.,1993,*Penyelenggaraan Keadaan dalam Masyarakat yang Sedang berubah*, Jurnal Masalah Hukum,

melindungi individu dengan menyasikan hubungan nilai-nilai atau kaidah-kaidah yang menjelma dalam sikap dan tindakan dalam menciptakan adanya ketertian dalam pergaulan hidup antar sesama manusia. Perlindungan hukum merupakan suatu hal yang melindungi subyek-subyek hukum melalui peraturan perundang-undangan yang berlaku dan di paksakan pelaksanaannya dengan suatu sanksi.

Philipus M.Hadjon membedakan perlindungan hukum bagi rakyat dalam 2 (dua) macam yaitu:¹⁸

1. Perlindungan Hukum Represif artinya ketentuan hukum dapat dihadirkan sebagai upaya pencegahan terhadap tindakan pelanggaran hukum. Perlindungan hukum ini bertujuan untuk menyelesaikan terjadinya sengketa, termasuk penanganannya dilembaga peradilan.
2. Perlindungan hukum preventif bertujuan untuk mencegah terjadinya sengketa, yang mengarahkan tindakan pemerintah bersikap hati-hati dalam pengambilan keputusan berdasarkan diskresi.

b. Lelang

Istilah lelang berasal dari bahasa Belanda, yaitu *vendu*, sedangkan dalam bahasa Inggris disebut dengan *auction*.¹⁹ 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

¹⁸ Philipus M.Hadjon, 1987, *Perlindungan Hukum bagi Rakyat Indonesia: Sebuah Studi tentang Prinsip-Prinsipnya, Penanganannya oleh Pengadilan dalam Lingkungan Peradilan Umum dan Pembentukan Peradilan Administrasi Negara*, Surabaya: Bina Ilmu, hlm.1

¹⁹ Salim H.S. 2004. *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*. Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, hlm. 237

penjualan barang, yang diadakan di muka umum dengan penawaran harga yang meningkat atau menurun atau dengan pemasukan harga dalam sampul tertutup, atau kepada orang-orang yang diundang atau sebelumnya diberi tahu mengenai pelelangan atau penjualan itu, atau diizinkan untuk ikut serta, dan diberi kesempatan untuk menawar harga, menyetujui harga yang ditawarkan atau memasukkan harga dalam sampul tertutup.²⁰

Roell menyatakan penjualan umum adalah suatu rangkaian kejadian yang terjadi antara saat di mana seseorang hendak menjual sesuatu atau lebih dari satu barang, baik secara pribadi maupun dengan perantaraan kuasanya memberi kesempatan kepada orang-orang yang hadir melakukan penawaran untuk membeli barang-barang yang ditawarkan sampai kepada saat di mana kesempatan lenyap, ditambahkan bahwa penjualan itu adalah secara sukarela, kecuali jika dilakukan atas permintaan hakim (misalnya barang bukti sitaan).²¹

“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”. Pengertian lelang yang telah disebutkan di atas unsur pokoknya yaitu:

1. saat dan tempat tertentu.
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 sebagai pemenang.
5. dilakukan di hadapan Pejabat Lelang.

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

²¹ *Ibid*, hlm. 22

Petunjuk Pelaksanaan Lelang diatur dalam Peraturan Menteri Keuangan Nomor: 27/PMK.06/2016, tanggal 22 Februari 2016, berkaitan dengan 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 tanggal 26 Juli 2013.

Dalam Pasal 1 angka 1 PMK nomor 27/PMK.06/2016 menyatakan bahwa, Lelang adalah penjualan barang yang terbuka untuk umum dengan penawaran harga secara tertulis dan/ atau lisan yang semakin meningkat atau menurun untuk mencapai harga tertinggi, yang didahului dengan Pengumuman Lelang.

Lelang pada dasarnya merupakan jual beli, hanya cara penjualannya dilakukan dengan cara yang khusus seperti yang disebutkan dalam pengertian lelang, tidak seperti jual beli di pasar. Pihak dalam jual beli adalah Penjual dan Pembeli, serta harus dilakukan di hadapan Pejabat Lelang. Berdasarkan Pasal 1a VR yang menyatakan: "Menurut ketentuan dalam ayat berikut dan pasal ini penjualan di muka umum tidak boleh diadakan kecuali di depan juru lelang. Dengan peraturan pemerintah dapat dilakukan penjualan di muka umum dibebaskan dari campur tangan juru lelang. Seorang yang berbuat bertentangan dengan ketentuan dalam pasal ini, pidana paling banyak sepuluh ribu rupiah; perbuatannya yang dapat dipidana dipandang sebagai pelanggaran.

3. Hak Tanggungan

Dalam kamus 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 dengan tanah itu untuk pelunasan hutang tertentu terhadap kreditur lainnya.²² Eksekusi hak tanggungan diatur dalam pasal 20 Undang-undang 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 dimiliki 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. Iras-iras 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.

G. Metode Penelitian

²² Salim H.S, *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*, Jakarta: PT Raja Garfindo, hlm .96

Metode adalah suatu cara yang teratur dan terpikir dengan baik-baik untuk mencapai tujuan tertentu, bahwa tujuan tertentu mengenai yang dilakukan harus mempunyai arah, sasaran atau maksud yang pasti, terang, nyata, atau jelas. Metode penelitian merupakan suatu sistem dari prosedur dan teknik penelitian. Sehingga akan dapat menjawab pertanyaan-pertanyaan yang muncul sebagai objek penelitian. Guna mendapatkan data yang konkret sebagai bahan dalam penulisan ini, maka metode yang digunakan adalah :

1. Tipe Penelitian

Tipe penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah Penelitian yuridis sosiologis, yaitu penelitian hukum dengan melihat norma-norma hukum yang berlaku, kemudian menghubungkannya dengan kenyataan dan masalah yang timbul pada saat penelitian berlangsung.

2. Sifat Penelitian

Jenis penelitian ini adalah bersifat deskriptif, yaitu penelitian ini memberikan gambaran secara rinci mengenai masalah yang teliti tentang sifat-sifat suatu individu, keadaan, gejala atau kelompok tertentu atau untuk mengetahui dengan jelas perlindungan hukum pemenang lelang eksekusi hak tanggungan saat mengambil aset obyek lelang yang telah dibelinya

3. Jenis dan Sumber Data

Jenis Data yang dipakai dalam penelitian ini adalah :

- a. Data Primer, yaitu data yang diperoleh langsung dari sumber penelitian atau pihak-pihak yang terkait dalam pelaksanaan lelang seperti Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Padang, Badan Petanahan Nasional dan Pengadilan Negeri Kelas I A Padang.



b. Data Sekunder, yaitu data yang diperoleh dengan mencari literatur yang ada. Data sekunder yang diperoleh dari bahan-bahan hukum untuk menunjang kelengkapan tulisan ini, yaitu :

- 1) Bahan hukum primer, yaitu berasal dari berbagai peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan materi penulisan ini. Adapun peraturan yang digunakan adalah KUHPerdata, Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, Peraturan Menteri Keuangan Nomor: 27/PMK.06/2016, tanggal 22 Februari 2016, Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang;
- 2) Bahan hukum sekunder, yaitu berasal dari hasil-hasil karya orang-orang dari kalangan hukum, teori-teori dan pendapat para sarjana yang menjelaskan bahan hukum primer;
- 3) Bahan hukum tersier, yaitu bahan yang memberikan petunjuk ataupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder, seperti kamus hukum yang membantu menjelaskan istilah-istilah hukum yang ada.

Sumber Data yang akan digunakan dalam penelitian adalah berasal dari :

- a. Penelitian Lapangan (*field research*)

Melalui penelitian lapangan akan mengumpulkan data-data konkrit, baik secara primer maupun sekunder. Untuk mendapatkan secara primer akan melakukan penelitian melalui wawancara dengan pihak-pihak yang dapat dijadikan sebagai responden untuk memperoleh informasi yang lengkap tentang permasalahan yang berkaitan dengan judul tesis ini. Sedangkan untuk mendapatkan secara sekunder akan melakukan penelitian di Kantor



Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Padang, Badan Pertanahan Nasional Padang dan Pengadilan Negeri Kelas I A Padang.

b. Penelitian Kepustakaan (*library research*)

Yakni penelitian yang dilakukan terhadap undang-undang, peraturan-peraturan, buku, makalah dan artikel yang ada kaitannya dengan masalah yang akan diteliti.

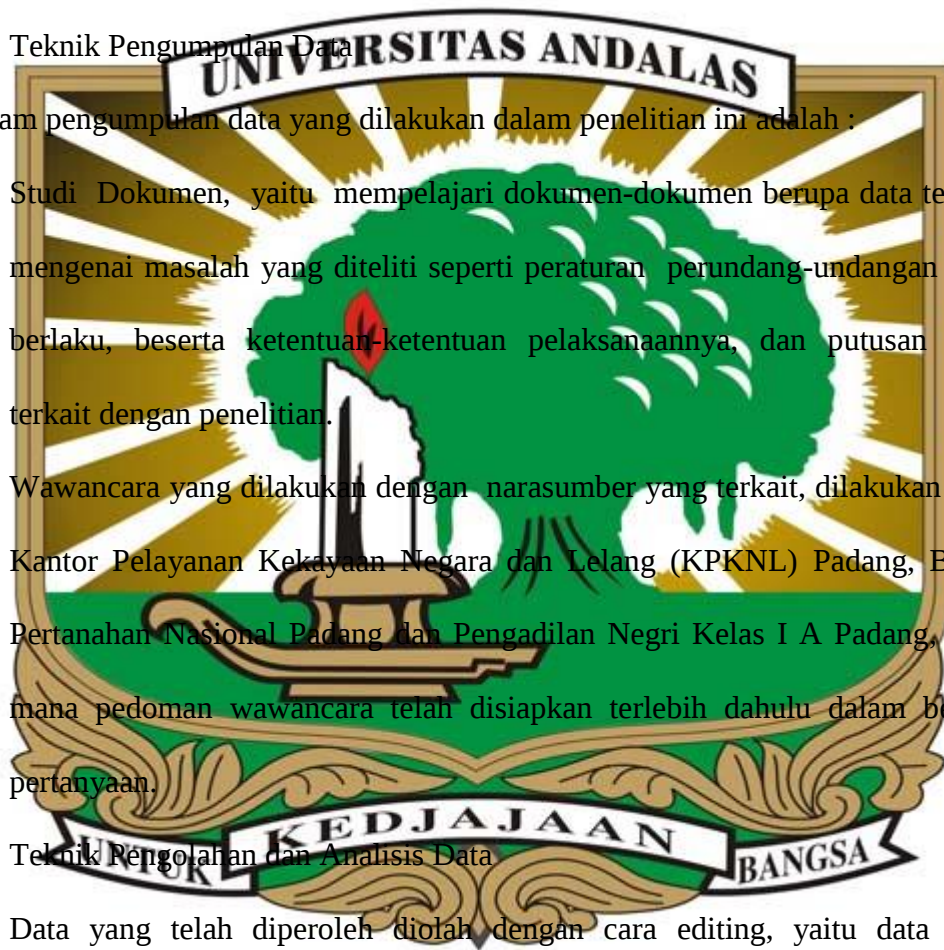
4. Teknik Pengumpulan Data

Dalam pengumpulan data yang dilakukan dalam penelitian ini adalah :

- a. Studi Dokumen, yaitu mempelajari dokumen-dokumen berupa data tertulis mengenai masalah yang diteliti seperti peraturan perundang-undangan yang berlaku, beserta ketentuan-ketentuan pelaksanaannya, dan putusan yang terkait dengan penelitian.
- b. Wawancara yang dilakukan dengan narasumber yang terkait, dilakukan pada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Padang, Badan Pertanahan Nasional Padang dan Pengadilan Negeri Kelas I A Padang, yang mana pedoman wawancara telah disiapkan terlebih dahulu dalam bentuk pertanyaan.

5. Teknik Pengolahan dan Analisis Data

Data yang telah diperoleh diolah dengan cara editing, yaitu data yang diperoleh tidak semuanya dimasukkan ke dalam hasil penelitian, namun dipilih terlebih dahulu data yang berkaitan dengan masalah yang diteliti, sehingga diperoleh data yang lebih terstruktur. Data tersebut diolah dan dianalisis secara data kualitatif yang bersifat yuridis, yaitu tidak menggunakan angka-angka (tidak menggunakan rumus matematika), tetapi



menggunakan kalimat-kalimat yang merupakan pandangan para pakar, peraturan perundang-undangan, termasuk data yang penulis peroleh di lapangan yang memberikan gambaran secara rinci mengenai permasalahan.

H. Jadwal Penelitian

Jadwal Penelitian yang dilaksanakan penulis adalah sebagai berikut :

a. Tahap Persiapan

Pada tahap persiapan ini penelitian dimulai dengan kegiatan yang disebut sebagai pra-riset, yang termasuk di dalamnya yaitu pengumpulan seluruh bahan-bahan kepustakaan, kemudian dilanjutkan dengan pengajuan judul disetujui dan ditetapkan maka disusunlah rancangan usulan penelitian (proposal) yang kemudian diajukan kepada pembimbing tesis untuk kemudian dikonsultasikan demi mencapai kesempurnaan dari penulisan penelitian ini. Setelah diperoleh persetujuan dari pembimbing tesis dilanjutkan dengan penyusunan instrument penelitian dan pengurusan izin penelitian dan hal-hal lain yang dianggap perlu.

b. Tahap Pelaksanaan

Tahap ini diklasifikasikan menjadi 2, yaitu :

1. Pada pelaksanaan penelitian kepustakaan diawali dengan pengumpulan dan pengkajian terhadap data sekunder.
2. Pada penelitian lapangan dilakukan wawancara yang telah dipersiapkan sebelumnya sehingga memperoleh data yang akurat dari permasalahan yang diteliti.

c. Tahap Penyelesaian

Tahap ini merupakan tahap akhir dalam penyelesaian penulisan penelitian yang dilakukan beberapa tahap, dimulai dengan kegiatan menganalisis data penelitian, kemudian dilanjutkan ke tahap penulisan laporan awal dan konsultasi dengan pembimbing tesis. Setelah itu barulah melangkah ke tahap akhir yaitu penyusunan laporan akhir dan presentasi akhir dihadapan sidang dosen penguji.

