

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Fakta menunjukkan bahwa lelang (*auction*) sampai sekarang masih dilirik dan diminati sebagai sarana jual beli, bahkan makin berkembang dengan munculnya puluhan Balai Lelang ketika pemerintah menetapkan kebijakan pembentukan Balai Lelang. Kantor Lelang Negara yang semua hanya berada di kota-kota besar, sekarang sudah dibentuk di seluruh ibu kota propinsi dan beberapa kota yang dipandang perlu, sehingga dapat melaksanakan pelayanan yang lebih efisien dan efektif¹. Pembangunan nasional merupakan tanggung jawab seluruh rakyat Indonesia yang pelaksanaannya dari rakyat, oleh rakyat, dan untuk rakyat. Rakyat bertindak sebagai pelaku utama pembangunan, sedangkan pemerintah berkewajiban membimbing, mengarahkan, dan menciptakan suasana yang mendukung jalannya pembangunan.

Pembangunan nasional Indonesia bertujuan untuk mewujudkan masyarakat adil dan makmur, yang merata material dan spiritual berdasarkan Pancasila dan UUD 1945 dalam wadah Negara Kesatuan Republik Indonesia yang merdeka,, bersatu, dan berkedaulatan rakyat dalam suasana perikehidupan bangsa yang aman, tenteram, tertib, dan dinamis dalam

¹ S. Mantayborbir dan Iman Jauhari, *Hukum Lelang Negara di Indonesia*, Pustaka Bangsa Press, Jakarta, 2003, hlm.ii

lingkungan pergaulan dunia yang merdeka, bersahabat, tertib, dan damai². Pembangunan ekonomi memerlukan peran serta lembaga keuangan untuk membiayainya, karena pembangunan sangat memerlukan tersedianya dana. Oleh karena itu perusahaan perbankan sangat diperlukan dan menjadi sendi penting dalam perekonomian nasional.

Dengan kondisi perbankan yang sehat, efisiensi dan bermanfaat bagi perekonomian menjadi kunci keberhasilan dalam menjaga kelangsungan pembangunan ekonomi. Lembaga yang dapat memenuhi kebutuhan tersebut adalah bank, berbagai lembaga keuangan terutama bank konvensional telah membantu pemenuhan kebutuhan dana bagi kegiatan perekonomian, dengan memberikan pinjaman uang antara lain dalam bentuk kredit perbankan.

Kredit perbankan merupakan salah satu usaha bank konvensional yang telah banyak dimanfaatkan oleh anggota masyarakat yang memerlukan dana menurut Pasal 1 butir 2 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan, Bank adalah badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkannya kepada masyarakat (*surplus of funds*) dalam bentuk kredit dan atau bentuk-bentuk lainnya dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat banyak, bank berfungsi sebagai *financial intermediary* yang bertujuan untuk menunjang pembangunan nasional bukan pembangunan perorangan, meningkatkan pemerataan kesejahteraan rakyat banyak bukan kesejahteraan perorangan/

²Pembangunan Nasional dan Ekonomi, diakses dari <http://www.materisma.com/2017/11/tujuan-pembangunan-nasional-dan-ekonomi.html>, pada tanggal 10 Desember 2018 pukul 16:39

kelompok dan meningkatkan pertumbuhan ekonomi dan stabilitas nasional, bukan pertumbuhan perekonomian perorangan/ kelompok³.

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.⁴ Agunan atau jaminan merupakan suatu hal yang sangat erat hubungannya dengan bank dalam pelaksanaan teknis pemberian kredit. Kredit yang diberikan oleh bank perlu diamankan. Tanpa adanya pengamanan, bank sulit menghindari risiko yang akan datang, sebagai akibat tidak berprestasinya seorang nasabah. Untuk mendapatkan kepastian dan keamanan dari kreditnya, bank melakukan tindakan-tindakan pengamanan dan meminta kepada calon nasabah agar memberikan jaminan suatu barang tertentu sebagai jaminan di dalam pemberian kredit dan yang diatur dalam Pasal 1131 dan 1132 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Di dalam Pasal 1131 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata disebutkan bahwa segala kebendaan orang yang berutang baik yang bergerak maupun yang tidak bergerak, baik yang sudah ada maupun akan ada di kemudian hari menjadi tanggungan untuk segala perikatan perorangan, namun sering orang tidak merasa puas dengan jaminan yang 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

³ M. Yahya Harahap, *Beberapa Tinjauan Tentang Permasalahan hukum Buku Kedua*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1997, hlm. 210.

⁴ Munir Fuady, *Hukum Perkreditan Kontemporer*, Bandung, Citra Aditya Bakti, 2002, hlm . 21

janjinya, bank dapat melaksanakan haknya dengan mendapatkan kedudukan yang lebih tinggi dari kreditur lainnya untuk mendapatkan pelunasan piutangnya. Lebih lanjut istilah hukum jaminan berasal dari terjemahan *Zakerheidesstelli* atau *security of law*. Dalam seminar Badan Pembinaan Hukum Nasional, disebutkan bahwa hukum jaminan meliputi pengertian, baik jaminan kebendaan dan jaminan perorangan. Pengertian jaminan ini mengacu pada jenis jaminan bukan pengertian hukum jaminan⁵.

Selanjutnya hukum jaminan diartikan sebagai peraturan hukum yang mengatur jaminan-jaminan piutang seorang kreditur terhadap debitur⁶. Mengingat tanah memiliki nilai ekonomis yang semakin tinggi, tanah umum digunakan sebagai jaminan utang, pada umumnya mudah dijual, harganya terus meningkat, mempunyai tanda bukti hak, sulit digelapkan maka tanah merupakan barang jaminan untuk pembayaran utang yang paling disukai oleh lembaga keuangan yang memberikan fasilitas kredit. Selain itu, yang memberi kepastian bagi lembaga keuangan adalah tanah dapat dibebani dengan Hak Tanggungan yang memberikan hak istimewa pada kreditor.

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

⁵ Salim HS, *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*, PT Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2004, hlm. 5.

⁶ J. Satrio, *Hukum Jaminan Hak-Hak Kebendaan*, PT Citra Aditya Bakti, Bandung, 1996. hlm. 3.

Yang Berkaitan Dengan Tanah (UUHT). Adanya barang jaminan yang diatur dalam Hak Tanggungan ini berfungsi apabila ada debitur yang ingkar janji atau melakukan wanprestasi terhadap perjanjian kredit tersebut maka pihak bank (kreditur) bisa melakukan eksekusi terhadap Hak Tanggungan dengan melakukan pelelangan umum guna memenuhi prestasi yang tertunda oleh debitur, maka dalam hal ini bank juga tidak terlalu beresiko apabila memberikan kredit dalam jumlah yang besar sesuai dengan barang yang ditanggungkan.

Menurut ketentuan Pasal 1 butir 1 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda yang berkaitan dengan tanah, adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lain⁷.

Proses pemberian kredit bank dengan jaminan hak tanggungan, akan menimbulkan kemungkinan dimana nasabah debitur tidak dapat melaksanakan kewajibannya seperti yang telah disepakati dalam perjanjian kredit. Salah satu kelebihan dari sertifikat hak tanggungan adalah adanya hak yang diberikan oleh undang-undang kepada pemegang hak tanggungan berupa hak eksekutorial yang memiliki kekuatan hukum tetap. Sehingga

⁷ Purwadi Patrik dan Kashadi, *Hukum Jaminan*, Fakultas Hukum Universitas Diponegoro, Semarang, 2001, hlm. 48-51.

apabila debitur cidera janji, obyek hak tanggungan dapat dijual melalui pelelangan umum menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan untuk pelunasan piutang pemegang hak tanggungan.

Selain titel eksekutorial, eksekusi hak tanggungan dapat dilakukan dengan parate eksekusi berdasarkan ketentuan Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996. Ketentuan ini memberikan kepastian bagi perbankan apabila nasabah debitur cidera janji, dengan memberikan kemungkinan dan kemudahan untuk pelaksanaan *parate executie* yang diatur dalam Pasal 224 HIR dan Pasal 258 RBG. Bank selaku kreditur dapat menjual lelang atas barang tidak bergerak yang dijadikan agunan ketika debitur wanprestasi. Dalam ketentuan Pasal 14 ayat (3) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996. Salah satu kelebihan dari sertifikat hak tanggungan adalah adanya hak yang diberikan oleh undang-undang kepada pemegang hak tanggungan berupa hak eksekutorial yang memiliki kekuatan hukum tetap sama halnya seperti putusan pengadilan. Apabila debitur cidera janji, obyek hak tanggungan dapat dijual melalui pelelangan umum menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan untuk pelunasan piutang pemegang hak tanggungan.

Lelang adalah penjualan yang terbuka untuk umum dengan penawaran harga secara tertulis dan/atau lisan semakin meningkat atau menurun untuk mencapai harga tertinggi yang didahului dengan pengumuman lelang. Keberadaan lembaga lelang di Indonesia yang diatur dalam sistim hukum dimaksudkan untuk memenuhi kebutuhan masyarakat di antaranya

penyelesaian sengketa yang telah memperoleh putusan pengadilan. Penjualan umum melalui lembaga lelang di atur dalam *Vendu Reglement* (Pengaturan Lelang stbl.1008 Nomor 189) dan *Vendu Instructie* (instruksi lelang stbl.1908 nomor 190).

Lelang di Indonesia diatur dalam *Vendu Reglement* Stbl. Tahun 1908 Nomor 189 dan berlaku sampai saat ini. Didalam *Vendu Reglement* mengatur hal-hal yang sifatnya mengkhusus namun tetap dikuasai oleh ketentuan-ketentuan dalam KUHPerdara Pasal 1319 yang menyatakan bahwa, “semua perjanjian baik yang mempunyai nama khusus maupun yang tidak dikenal dengan suatu nama tertentu, tunduk pada peraturan umum yang termuat dalam bab ini dan bab yang lain”.

Lelang eksekusi menurut Penjelasan Pasal 41 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah,⁸ meliputi lelang Putusan Pengadilan, Hak Tanggungan, sita pajak, sita Kejaksaan atau Penyidik dan sita Panitia Urusan Piutang Negara. Sedangkan lelang sukarela adalah lelang atas prakarsa sendiri pihak yang berhak atas objek yang akan dilelang. Berbeda halnya dengan lelang eksekusi yang peralihan haknya dilakukan oleh kreditur. Dalam lelang eksekusi, lembaga yang berwenang melaksanakannya adalah Kantor Lelang

⁸ Penjelasan pasal 41 ayat (4) :”lelang eksekusi meliputi lelang dalam rangka pelaksanaan putusan pengadilan,hak tanggungan,sita pajak,sita kejaksaan/penyidik dan sita panitia urusan piutang negara. Dalam pelelangan eksekusi kadang-kadang tereksekusi menolak untuk menyerahkan sertifikat asli hak yang akan dilelang. Hal ini tidak boleh menghalangi dilaksanakannya lelang. Oleh karena itu lelang eksekusi tetap dapat dilaksanakan walaupun sertifikat asli tanah tersebut tidak dapat diperoleh pejabat lelang dari tereksekusi”

Negara sedangkan untuk lelang sukarela dapat dilaksanakan oleh Kantor Lelang Negara atau Balai Lelang Swasta. Dalam pelaksanaan lelang khususnya lelang eksekusi, potensi gugatan sangat tinggi. Pelaksanaan lelang di Indonesia dapat dilakukan melalui prosedur yang telah ditetapkan dalam Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang. Kebaikan lelang antara lain adalah aman, cepat, dan mewujudkan harga yang wajar, selain itu kebaikan lelang yaitu dapat memberikan kepastian hukum bagi pelaksanaan lelang.

Tujuan dari pada lelang hak atas tanah adalah agar pemenang lelang dapat secara sah menguasai dan menggunakan tanah. Sebagaimana diketahui bahwa tanah merupakan benda yang memiliki nilai ekonomis tinggi. Peraturan yang ada terkait dengan lelang tersebut terkadang tidak mampu dalam menampung kasus-kasus yang terjadi di masyarakat. Peralihan hak dengan pelelangan hanya dapat didaftar jika dibuktikan dengan kutipan risalah lelang yang dibuat oleh Pejabat Lelang baik dalam lelang eksekusi dan lelang sukarela⁹.

Proses lelang dilakukan maka akan menimbulkan akibat hukum yaitu peralihan hak obyek lelang dari penjual kepada pemenang lelang. Peralihan hak atas tanah melalui lelang merupakan perbuatan hukum yang sah sepanjang memenuhi syarat yang telah ditentukan dalam peraturan perundang-undangan. Berdasarkan ketentuan Pasal 41 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah bahwa

⁹Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Jilid 1, Cet. XII, Djambatan, Jakarta, 2008, hlm. 516.

peralihan hak melalui pemindahan hak dengan lelang hanya dapat didaftar jika dibuktikan dengan kutipan risalah lelang yang dibuat oleh Pejabat Lelang. Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang, yang selanjutnya disingkat KPKNL, adalah instansi vertikal Direktorat Jenderal Kekayaan Negara (DJKN) yang berada di bawah dan bertanggung jawab langsung kepada Kepala Kantor Wilayah. Penyelenggara Lelang adalah KPKNL atau Balai Lelang yang menyelenggarakan lelang dengan penawaran tertulis tanpa kehadiran Peserta Lelang.

Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Pekanbaru, sebagai salah satu instansi vertikal Direktorat Jenderal Kekayaan Negara (DJKN) Kementerian Keuangan dibentuk berdasarkan Peraturan Menteri Keuangan RI Nomor: 135/PMK.01/2006 tanggal 28 Desember 2006 tentang Organisasi dan Tata Kerja Instansi Vertikal Direktorat Jenderal Kekayaan Negara sebagai imbas dari reorganisasi di tubuh Kementerian Keuangan dimana Direktorat Jenderal Piutang dan Lelang Negara (DJPLN) dilebur menjadi DJKN di mana fungsi Pengurusan Piutang Negara dan Pelayanan Lelang yang merupakan tugas dan fungsi DJPLN digabung dengan fungsi Pengelolaan Kekayaan Negara yang sebelumnya merupakan bagian tugas dan fungsi Direktorat Jenderal Perbendaharaan. Dalam struktur organisasinya, KPKNL Pekanbaru berada di bawah koordinasi dan bertanggungjawab langsung kepada Kantor Wilayah Direktorat Jenderal Kekayaan Negara (DJKN) Riau, Sumatera Barat, dan Kepulauan Riau. KPKNL Pekanbaru mulai melaksanakan pelayanan sejak tanggal 1 April 2007 dengan beralamat

di Jalan Jenderal Sudirman Nomor 24 Kota Pekanbaru, Provinsi Riau. Dalam hal eksekusi hak tanggungan yang dilakukan oleh Kantor Lelang Negara apabila barang yang telah dilelang itu tidak dengan sukarela diserahkan kepada pembeli atau pemenang lelang, maka pembeli lelang tidak perlu mengajukan gugatan biasa untuk pengosongan, pemenang lelang dapat langsung mengajukan permohonan pengosongan kepada pengadilan negeri tempat tergugat ataupun objek sengketa terletak.

Berdasarkan SEMA Nomor 07 Tahun 2012 tentang Rumusan Hukum Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan, halaman 58 mencantumkan : pelelangan hak tanggungan yang dilakukan oleh kreditur sendiri melalui kantor lelang, apabila terlelang tidak mau mengosongkan obyek yang dilelang tidak dapat dilakukan pengosongan berdasarkan Pasal 200 ayat (11) HIR melainkan harus diajukan gugatan. Karena pelelangan tersebut diatas bukan lelang eksekusi melainkan lelang sukarela.

Selanjutnya SEMA Nomor 07 Tahun 2012 telah direvisi dengan SEMA Nomor 4 Tahun 2014 yang mana terhadap pelelangan hak tanggungan oleh kreditur sendiri melalui kantor lelang, apabila terlelang tidak mau mengosongkan objek lelang, eksekusi pengosongan dapat langsung diajukan kepada ketua pengadilan negeri tanpa melalui gugatan. Dalam hal ini, Perlindungan hukum terhadap pembeli lelang/pemenang lelang berarti adanya kepastian hukum hak pemenang lelang atas barang yang dibelinya melalui lelang, memperoleh barang dan hak kebendaan atas barang yang dibelinya

atau dengan kata lain pemenang lelang dapat menguasai obyek lelang yang telah dimilikinya secara yuridis maupun secara materiil. Sesuai dengan putusan Mahkamah Agung Tanggal 26 Desember 1998 Nomor 251/K/SIP/1998 yaitu tentang Pembeli yang mempunyai itikad baik harus mendapatkan Perlindungan Hukum.

Namun dalam pengamatan penulis telah terjadi peristiwa hukum dimana pemenang lelang yang telah melalui proses lelang di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) tidak serta merta pemenang dapat menguasai obyek lelang. Ini dapat dilihat dari adanya ajuan gugatan perkara perdata oleh Christ Windreis sebagai penggugat yang dikenal dengan perkara perdata No.176/PDT.G/2011/PN.PBR dengan menggugat PT. Bank Danamon Tbk Cabang Pekanbaru sebagai tergugat I, Ernawaty Bakar sebagai Tergugat II dan Kepala Kantor Kekayaan Negara dan Lelang Pekanbaru sebagai turut tergugat dengan alasan utama gugatannya bahwa penggugat adalah pemenang lelang yang beritikad baik, atas sebidang tanah sertifikat hak milik nomor:1374 yang tertanggal 21 Januari 1986 terletak di jalan Firdaus/Arifin Ahmad, Kelurahan Sidomulyo, Kecamatan Tampan Pekanbaru seluas (A.10.352 M2) (B.717 M2) yaitu sisa setelah dipotong jalan Arifin Ahmad atas nama Ernawaty (tergugat) yaitu dengan harga penawaran tertinggi sebesar Rp.333.054.000,- (tiga ratus tiga puluh tiga juta lima puluh empat ribu rupiah), sesuai dengan risalah lelang tanggal 27 Januari 1998 Nomor 270/1997/1998.

Berdasarkan latar belakang yang dikemukakan di atas, maka penulis tertarik untuk meneliti lebih lanjut mengenai permasalahan dan menyusunnya dalam tesis yang berjudul: **“PERLINDUNGAN HUKUM PEMENANG LELANG EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN PADA KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA DAN LELANG (KPKNL) PEKANBARU”**.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang di atas, maka dapat diuraikan beberapa permasalahan yang akan dibahas dalam penelitian ini, antara lain:

1. Bagaimana pelaksanaan lelang eksekusi Hak Tanggungan pada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Pekanbaru?
2. Apa akibat hukum bagi pemenang lelang yang tidak bisa menguasai obyek lelang eksekusi Hak Tanggungan?
3. Bagaimana perlindungan hukum terhadap pemenang lelang eksekusi Hak Tanggungan ?

C. Tujuan Penelitian

Sesuai dengan rumusan masalah di atas, maka penelitian ini bertujuan:

1. Untuk mengetahui dan memahami pelaksanaan lelang eksekusi Hak Tanggungan pada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Pekanbaru.
2. Untuk mengetahui dan memahami akibat hukum bagi pemenang lelang yang tidak bisa menguasai obyek lelang eksekusi Hak Tanggungan.

3. Untuk mengetahui dan memahami perlindungan hukum terhadap pemenang lelang eksekusi Hak Tanggungan.

D. Manfaat Penelitian

Setiap penelitian dalam penulisan karya ilmiah diharapkan akan adanya manfaat dari penelitian tersebut, yaitu:

1. Manfaat Teoritis

Secara teoritis, hasil penulisan ini diharapkan dapat memberikan sumbangan pemikiran bagi pengembangan Ilmu Hukum, khususnya dalam bidang Kenotariatan yang berkaitan dengan perlindungan hukum terhadap pemenang lelang eksekusi Hak Tanggungan.

2. Manfaat Praktis

Secara praktis, penulisan ini bermanfaat untuk mengetahui lebih dalam mengenai perlindungan hukum pihak pembeli lelang dalam proses pelelangan yaitu penerapan asas efisiensi yang mana nantinya akan disusun dalam bentuk tesis untuk memenuhi syarat meraih gelar Magister. Penulisan ini bermanfaat bagi notaris sebagai pengetahuan karena notaris berperan juga sebagai Pejabat Lelang dalam menjalankan profesinya yaitu sebagai pembuat akta risalah lelang. Selain itu juga memberikan informasi yang bermanfaat bagi khalayak umum mengenai suatu pelelangan agar semua pihak dapat terlindungi.

E. Keaslian Penelitian

Dalam penelitian ini yang akan dibahas adalah **Perlindungan Hukum Pemenang Lelang Eksekusi Hak Tanggungan (Studi Kasus Pada Kantor**

Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Pekanbaru).

Penelitian ini merupakan karya asli dan pemikiran yang objektif dan jujur. Keseluruhan proses penulisan sampai pada hasilnya merupakan upaya mengkaji kebenaran ilmiah yang dapat dipertanggung jawabkan.

Masalah perlindungan hukum terhadap pemenang lelang eksekusi hak tanggungan merupakan pembahasan yang menarik dan sudah banyak penulis dalam penelitian terdahulu yang membahasnya. Sepanjang penulisan persiapan tesis ini, telah ditemukan sekurang-kurangnya dua penelitian terdahulu yang juga berkaitan dengan masalah ini, yaitu :

1. Penelitian yang dilakukan oleh Ita Sucihati, Fakultas Hukum Universitas Brawijaya pada tahun 2015 dengan judul “Perlindungan Hukum Bagi Pemenang Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Atas Penguasaan Obyek Lelang (Analisis Yuridis Putusan Pengadilan Negeri Kediri Nomor 61/Pdt.G/2012/PN.Kdr)”. Dalam penelitian ini yang dibahas adalah perlindungan hukum bagi pembeli lelang eksekusi hak tanggungan yang dibatalkan oleh pengadilan.
2. Penelitian yang dilakukan oleh Nirmalasari pada program Pascasarjana Universitas Udayana pada tahun 2015 dengan judul “Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Lelang Dalam Proses Pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan” dalam penelitian ini yang dibahas adalah perlindungan hukum terhadap pembeli lelang dalam proses pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan.

Berdasarkan hasil penelitian yang telah dilakukan, dapat disimpulkan beberapa hal sebagai berikut :

- a. Perlindungan hukum bagi pemenang lelang esekusi hak tanggungan diberikan oleh *Vendu Reglement* yang menjadi dasar hukum utama lelang di Indonesia, HIR, dan PMK Nomor 106/PMK.06/2013 tentang perubahan atas PMK Nomor 93/PMK.06/2010 tentang petunjuk pelaksanaan lelang dan PMK Nomor 93/PMK.06/2010 tentang petunjuk pelaksanaan lelang. Kemudian keluar peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang petunjuk pelaksanaan lelang. Risalah lelang tidak memberikan perlindungan hukum bagi pemenang lelang eksekusi hak tanggungan atas penguasaan objek lelang. Perlindungan hukum secara preventif diberikan oleh *Vendu Regliment* terhadap pemenang lelang eksekusi.
- b. Dasar pertimbangan hakim dalam dalam putusan Nomor 61/Pdt.G/2012/PN.Kdr terkait pembatalan lelang eksekusi hak tanggungan tidak sesuai dengan hukum positif Indonesia. Adanya pembatalan lelang eksekusi hak tanggungan oleh putusan pengadilan, mengakibatkan pemenuhan hak preferen yang diberikan oleh undang-undang kepada kreditur pemegang hak tanggungan melalui lelang eksekusi menjadi tidak memiliki kepastian hukum.
- c. Lelang merupakan bentuk jual beli yang masih terbuka terhadap bantahan/keberatan/gugatan dari pihak ketiga. Jika terjadi bantahan akibat gugatan yang diajukan oleh pihak ketiga yang pada akhirnya

gugatan tersebut masuk ke pengadilan dan putusan pengadilan memenangkan gugatan pihak ke tiga tersebut, maka pemenang lelang dapat mengajukan upaya hukum ke pengadilan tinggi untuk menyelesaikan persoalan yaitu melalui banding dan melalui Mahkamah Agung untuk Kasasi. Hal ini dikarenakan penjualan melalui lelang termasuk dalam penjualan perdata dan upaya hukum yang dapat dilakukan adalah upaya hukum dalam ruang lingkup hukum acara perdata.

F. Kerangka Teoritis dan Konseptual

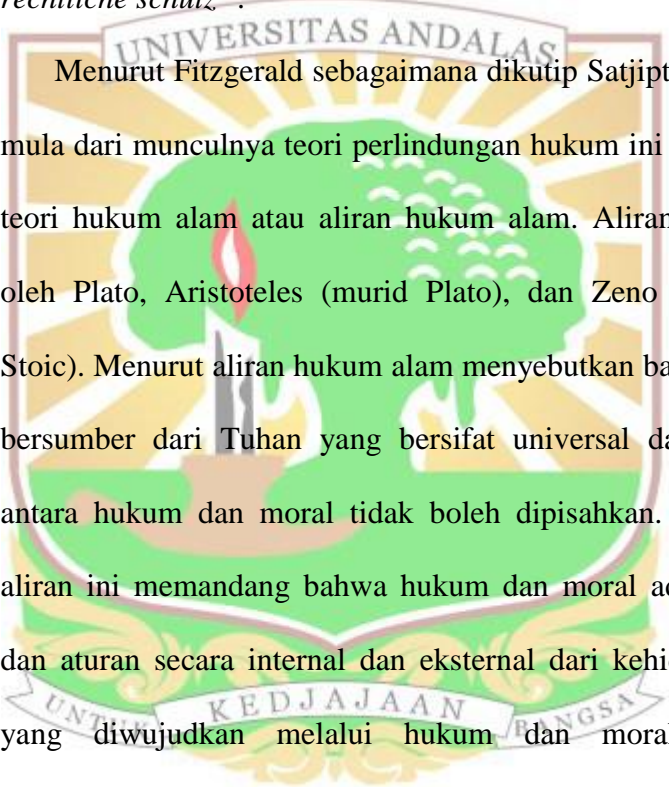
Teori Hukum merupakan pedoman bagaimana orang membangun suatu kaidah hukum tertentu. Berkaitan dengan hal tersebut, kerangka teori yang digunakan dalam penelitian ini adalah:

- 1. Kerangka Teoritis**
 - a. Teori Perlindungan Hukum**

Secara gramatikal, perlindungan adalah tempat berlindung atau hal (perbuatan) memperlindungi. Teori perlindungan hukum merupakan teori yang mengkaji dan menganalisis tentang wujud atau bentuk atau tujuan perlindungan, subjek hukum yang dilindungi serta objek perlindungan yang diberikan oleh hukum kepada subjeknya.

Teori perlindungan hukum merupakan salah satu teori yang sangat penting untuk dikaji, karena fokus kajian teori ini pada perlindungan hukum yang diberikan kepada masyarakat.

Masyarakat yang didasarkan pada teori ini, yaitu masyarakat yang berada pada posisi yang lemah, baik secara ekonomis maupun lemah dari aspek yuridis. Istilah teori perlindungan hukum berasal dari bahasa Inggris, yaitu *legal protection theory*, sedangkan dalam bahasa Belanda disebut dengan *theorie van de wettelijke bescherming*, dan dalam bahasa Jerman disebut dengan *theorie der rechtliche schutz*¹⁰.



Menurut Fitzgerald sebagaimana dikutip Satjipto Raharjo awal mula dari munculnya teori perlindungan hukum ini bersumber dari teori hukum alam atau aliran hukum alam. Aliran ini dipelopori oleh Plato, Aristoteles (murid Plato), dan Zeno (pendiri aliran Stoic). Menurut aliran hukum alam menyebutkan bahwa hukum itu bersumber dari Tuhan yang bersifat universal dan abadi, serta antara hukum dan moral tidak boleh dipisahkan. Para penganut aliran ini memandang bahwa hukum dan moral adalah cerminan dan aturan secara internal dan eksternal dari kehidupan manusia yang diwujudkan melalui hukum dan moral¹¹. Fitzgerald menjelaskan teori perlindungan hukum Salmond bahwa hukum bertujuan mengintegrasikan dan mengkoordinasikan berbagai kepentingan dalam masyarakat karena dalam hal suatu lalu lintas kepentingan, perlindungan terhadap kepentingan tertentu hanya

¹⁰H. Salim HS dan Erlies Septiana Nurbani, *Op. Cit*, hlm. 259.

¹¹Satjipto Raharjo, *Ilmu Hukum*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2000, hlm. 53

dapat dilakukan dengan cara membatasi berbagai kepentingan di lain pihak.

Kepentingan hukum adalah mengurus hak dan kepentingan manusia, sehingga hukum memiliki otoritas tertinggi untuk menentukan kepentingan manusia yang perlu diatur dan dilindungi. Perlindungan hukum harus melihat tahapan yakni perlindungan hukum lahir dari suatu ketentuan hukum dan segala peraturan hukum yang diberikan oleh masyarakat yang pada dasarnya merupakan kesepakatan masyarakat tersebut untuk mengatur hubungan perilaku antara anggota-anggota masyarakat dan antara perseorangan dengan pemerintah yang dianggap mewakili kepentingan masyarakat¹².

Perlindungan hukum yang diberikan bagi rakyat Indonesia merupakan implementasi atas prinsip pengakuan dan perlindungan terhadap harkat dan martabat manusia yang bersumber pada Pancasila dan prinsip Negara Hukum yang berdasarkan Pancasila. Setiap orang berhak mendapatkan perlindungan dari hukum. Hampir seluruh hubungan hukum harus mendapat perlindungan dari hukum. Oleh karena itu terdapat banyak macam perlindungan hukum. Sebelum menguasai perlindungan hukum dalam makna yang sebenarnya dalam ilmu hukum, menarik pula untuk mengurai sedikit mengenai pengertian-pengertian yang dapat timbul dari

¹²*Ibid*, hlm. 54

penggunaan istilah perlindungan hukum, yakni perlindungan hukum bias berarti perlindungan yang diberikan terhadap hukum agar tidak ditafsirkan berbeda dan tidak cederai oleh aparat penegak hukum dan juga bisa berarti perlindungan yang diberikan oleh hukum terhadap sesuatu.¹³

Menurut Satjipto Raharjo, 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. Hukum dapat difungsikan untuk mewujudkan perlindungan yang sifatnya tidak sekedar adaptif dan fleksibel, melainkan juga prediktif dan antisipatif. Hukum dibutuhkan untuk mereka yang lemah dan belum kuat secara sosial, ekonomi, dan politik untuk memperoleh keadilan sosial¹⁴. Menurut pendapat Philipus M. Hadjon bahwa perlindungan hukum bagi rakyat sebagai tindakan pemerintah yang bersifat preventif dan represif. Teori yang digunakan dalam kasus ini adalah teori perlindungan hukum oleh Philipus M. Hadjon, dalam kepustakaan hukum berbahasa Belanda dikenal dengan sebutan

¹³Sudikno Mertokusumo, Penemuan Hukum, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2009, hlm. 38

¹⁴Ibid, hlm. 55

“*rechtbescherming van de burgers*”¹⁵. Pendapat ini menunjukkan kata perlindungan hukum bagi rakyat dalam 2 (dua) macam yaitu:

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

Menurut Soejono Soekanto fungsi hukum adalah untuk mengatur hubungan antara negara atau masyarakat dengan warganya, dan hubungan antara sesama warga masyarakat tersebut, agar kehidupan dalam masyarakat berjalan dengan tertib dan lancar. Hal ini mengakibatkan bahwa tugas hukum untuk mencapai kepastian hukum (demi adanya ketertiban) dan keadilan dalam masyarakat. Kepastian hukum mengharuskan diciptakannya peraturan umum atau kaidah hukum yang berlaku umum. Agar

¹⁵Philipus M. Hadjon, *Perlindungan Hukum bagi Rakyat Indonesia: Sebuah Studi tentang Prinsip-Prinsipnya, Penanganannya oleh Pengadilan dalam Lingkungan Peradilan Umum dan Pembentukan Peradilan Administrasi Negara*, Bina Ilmu, Surabaya, 1987, hlm. 1

tercipta suasana aman dan tentram dalam masyarakat, maka kaidah dimaksud harus ditegakkan serta dilaksanakan dengan tegas¹⁶.

Menurut Satjipto Raharjo, “Hukum melindungi kepentingan seseorang dengan cara mengalokasikan suatu kekuasaan kepadanya untuk bertindak dalam rangka kepentingannya tersebut. Pengalokasian kekuasaan ini dilakukan secara terukur, dalam arti ditentukan keluasan dan kedalamannya. Kekuasaan yang demikian itulah yang disebut hak. Tetapi tidak di setiap kekuasaan dalam masyarakat bisa disebut sebagai hak, melainkan hanya kekuasaan tertentu yang menjadi alas an melekatnya hak itu pada seseorang¹⁷.

Menurut Soetiono, 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 manusia¹⁸. Adapula menurut Muchsin, perlindungan hukum merupakan kegiatan untuk melindungi individu dengan menyasikan hubungan nilai-nilai yang menjelma dalam sikap dan tindakan dalam menciptakan adanya ketertiban dalam pergaulan hidup antar sesama manusia¹⁹.

¹⁶ Soerjono Soekanto, *Penegakan Hukum*, Binacipta, Bandung, 1999, hlm. 15

¹⁷ Satjipto Rahardjo, *Ilmu Hukum*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2012 hlm. 53

¹⁸Setiono, *Rule of Law (Supremasi Hukum)*, Magister Ilmu Hukum Program Pascasarjana Universitas Sebelas Maret, Surakarta, 2004, hlm. 3

¹⁹ Muchsin, *Perlindungan dan Kepastian Hukum bagi Investor di Indonesia*, Magister Ilmu Hukum Program Pascasarjana Universitas Sebelas Maret, Surakarta, 2003, hlm. 14

Pada dasarnya terdapat hubungan antara subjek hukum dengan objek yang dilindungi oleh hukum yang dapat menimbulkan adanya hak dan kewajiban dari masing-masing pihak. Hak dan kewajiban didalam hubungan hukum tersebut harus mendapatkan perlindungan oleh hukum, sehingga anggota masyarakat merasa aman dalam melaksanakannya. Hal ini menunjukkan bahwa arti dari perlindungan hukum itu sendiri adalah pemberian kepastian atau jaminan bahwa seseorang yang melakukan hak dan kewajiban telah dilindungi oleh hukum. Adanya hubungan hukum yang terjadi antara pembeli lelang, debitur dan kreditur menciptakan adanya perlindungan hukum, dalam hal ini perlindungan hukum dapat diartikan bahwa hubungan antara kreditur dan debitur tidaklah mengurangi perlindungan hukum yang seharusnya diterima oleh pemenang lelang.

b. Teori Kepastian Hukum

Hukum pada hakikatnya adalah sesuatu yang abstrak, tetapi dalam manifestasinya bisa berwujud konkrit. Suatu ketentuan hukum baru dapat dinilai baik jika akibat-akibat yang dihasilkan dari penerapannya adalah kebaikan, kebahagiaan yang sebesar-besarnya dan berkurangnya penderitaan.²⁰ Menurut teori konvensional, tujuan hukum adalah mewujudkan keadilan

²⁰Lili Rasjidi dan I. B. Wyasa Putra, *Hukum Sebagai Suatu Sistem*, Remaja Rosdakarya, Bandung, 2003, hlm. 79.

(*rechtsgerechtigheid*), kemanfaatan (*rechtsutiliteit*) dan kepastian hukum (*rechtszekerheid*)²¹.

Hukum berfungsi sebagai perlindungan kepentingan manusia, agar kepentingan manusia terlindungi, hukum harus dilaksanakan secara profesional. Pelaksanaan hukum dapat berlangsung normal, damai, dan tertib. Hukum yang telah dilanggar harus ditegakkan melalui penegakkan hukum. Gustav Radbruch mengelompokkan teori kepastian hukum ke dalam dua bentuk, yakni kepastian oleh karena hukum dan kepastian dalam atau dari hukum itu sendiri.²² Gustav Radbruch menjelaskan bahwa hukum harus berhasil menjamin kepastian ada setiap simpul kemasyarakatan. Kepastian hukum dapat terwujud bila ketentuan-ketentuan dalam hukum tersebut tidak bertentangan satu sama lainnya dan dalam undang-undang tersebut tidak terdapat istilah yang bisa ditafsirkan berbeda-beda²³.

Penegakan hukum menghendaki kepastian hukum, kepastian hukum merupakan perlindungan yustisiable terhadap tindakan sewenang-wenang. Masyarakat mengharapkan adanya kepastian hukum karena dengan adanya kepastian hukum masyarakat akan tertib, aman dan damai. Masyarakat mengharapkan manfaat dalam pelaksanaan penegakkan hukum. Hukum adalah untuk manusia

²¹Achmad Ali, *Menguak Tabir Hukum (Suatu Kajian Filosofis dan Sosiologis)*, PT. Gunung Agung Tbk, Jakarta, 2002, hlm. 85.

²²Utrecht, *Pengantar Dalam Hukum Indonesia Ichtrar*, Jakarta, 1957, hlm. 22-23.

²³Ibid

maka pelaksanaan hukum harus memberi manfaat, kegunaan bagi masyarakat.

Peter Mahmud Marzuki melihat kepastian hukum tidak hanya pada pasal-pasal dalam undang-undang, namun terletak pada konsistensi berbagai peraturan tersebut (tidak boleh bertentangan) termasuk dalam putusan hakim.²⁴ JM. Otto menilai indikator kepastian hukum terlihat apabila memenuhi syarat:

- 1) Tersedia aturan-aturan hukum yang jelas, konsisten dan mudah diperoleh (*accessible*), diterbitkan oleh atau diakui karena (kekuasaan) negara;
- 2) Bahwa instansi-instansi pemerintah menerapkan aturan-aturan hukum itu secara konsisten dan juga tunduk dan taat terhadapnya;
- 3) Bahwa pada prinsipnya bagian terbesar atau mayoritas dari warga negara menyetujui muatan isi dan karena itu menyesuaikan perilaku mereka terhadap aturan-aturan tersebut;
- 4) Bahwa hakim-hakim (peradilan) yang mandiri dan tidak berpihak (*independent and impartial judges*) menerapkan aturan-aturan hukum tersebut secara konsisten sewaktu mereka menyelesaikan sengketa hukum yang dibawa ke hadapan mereka;
- 5) Bahwa keputusan peradilan secara konkrit dilaksanakan²⁵.

Aturan hukum baik berupa undang-undang maupun hukum tidak tertulis, dengan demikian, berisi aturan-aturan yang bersifat umum yang menjadi pedoman bagi individu bertingkah laku dalam hidup bermasyarakat, baik dalam hubungan dengan sesama maupun dalam hubungannya dengan masyarakat. Aturan-aturan itu menjadi batasan bagi masyarakat dalam membebani atau

²⁴Peter Mahmud Marzuki, *Pengantar Ilmu Hukum*, Cetakan 7, Kencana Pranada Media Group, Jakarta, 2011, hlm. 158.

²⁵Sulistiyowati Irianto dkk, *Kajian Sosio Legal*, Jakarta, Pustaka Larasan, 2012, hlm. 122-123.

melakukan tindakan terhadap individu. Adanya aturan semacam itu dan pelaksanaan aturan tersebut menimbulkan kepastian hukum.

Dengan demikian, kepastian hukum mengandung dua pengertian, yaitu pertama; adanya aturan yang bersifat umum membuat individu mengetahui perbuatan apa yang boleh atau tidak boleh dilakukan dan dua; 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. Kepastian hukum bukan hanya berupa pasal dalam undang-undang, melainkan juga adanya konsistensi dalam putusan hakim antara putusan hakim yang satu dengan putusan hakim yang lainnya untuk kasus serupa yang telah diputuskan²⁶.

Kepastian hukum secara normatif adalah ketika suatu peraturan dibuat dan diundangkan secara pasti karena mengatur secara jelas dan logis. Jelas dalam arti tidak menimbulkan keraguan (*multi tafsir*) dan logis dalam arti ia menjadi suatu sistem norma dengan norma lain sehingga tidak berbenturan atau menimbulkan konflik norma. Konflik norma yang ditimbulkan dari ketidakpastian aturan dapat berbentuk kontestasi norma, reduksi norma, atau distorsi norma²⁷.

²⁶ Peter Mahmud Marzuki, Op.Cit, hlm. 157-158

²⁷ Ibid, hlm. 159-160

Peran pemerintah dan pengadilan dalam menjaga kepastian hukum sangat penting. Pemerintah tidak boleh menerbitkan aturan pelaksanaan yang tidak diatur oleh undang-undang atau bertentangan dengan undang-undang. Apabila hal itu terjadi, pengadilan harus menyatakan bahwa peraturan demikian batal demi hukum, artinya dianggap tidak pernah ada sehingga akibat yang terjadi karena adanya peraturan itu harus dipulihkan seperti sedia kala.

c. Teori Efektivitas Hukum

Adalah teori yang mengkaji dan menganalisis tentang keberhasilan, kegagalan dan faktor-faktor yang mempengaruhi dalam pelaksanaan dan penerapan hukum. Hans Kelsen menyajikan definisi tentang efektivitas hukum. Efektivitas hukum adalah: “Apakah orang-orang pada kenyataannya berbuat menurut suatu cara untuk menghindari sanksi yang diancamkan oleh norma hukum atau bukan, dan apakah sanksi tersebut benar-benar dilaksanakan bila syaratnya terpenuhi atau tidak terpenuhi²⁸”.

Hukum akan menjadi efektif jika tujuan keberadaan dan penerapannya dapat mencegah perbuatan-perbuatan yang tidak diinginkan dapat menghilangkan kekacauan. Hukum yang efektif secara umum dapat membuat apa yang dirancang dapat diwujudkan. Di dalam kamus besar bahasa Indonesia (KBBI) ada

²⁸Hans Kelsen, *Teori Umum tentang Hukum dan Negara*, Nusa Media, Bandung, 2006, hlm.39.

dua istilah yang berkaitan dengan efektivitas, yaitu efektif dan keefektifan. Efektif artinya (1) ada efeknya (akibatnya, pengaruhnya, kesannya), (2) manjur atau mujarab, (3) dapat membawa hasil, berhasil guna (tentang usaha, tindakan), (4) mulai berlaku (tentang undang-undang, peraturan). Sedangkan Keefektifan artinya (1) keadaan berpengaruh, hal berkesan, (2) kemanjuran; kemujaraban, (3) keberhasilan (usaha, tindakan), dan (4) hal mulai berlakunya (undang-undang, peraturan)²⁹.

2. **Kerangka Konseptual**

Selain didukung dengan kerangka teoritis, penulisan ini juga didukung oleh kerangka konseptual yang merumuskan definisi-definisi tertentu yang berhubungan dengan judul penelitian yang diangkat, yakni :

a. **Perlindungan Hukum**

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 atau dengan kata lain 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

²⁹Departemen Pendidikan dan Kebudayaan, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, Balai Pustaka, Jakarta, 1989, hlm.801.

ancaman dari pihak manapun³⁰. Perlindungan hukum terhadap pembeli lelang/pemenang lelang berarti adanya kepastian hukum hak pemenang lelang atas barang yang dibeliya melalui lelang, memperoleh barang dan hak kebendaan atas barang yang dibelinya atau dengan kata lain pemenang lelang dapat menguasai obyek lelang yang telah dimilikinya secara yuridis maupun secara materiil.

b. Pemenang Lelang Eksekusi

Pengertian lelang di Indonesia dapat ditemukan dalam pasal 1 Vendu Reglement yang saat ini masih berlaku. Menurut pasal tersebut lelang adalah setiap penjualan barang di muka umum dengan cara penawaran harga naik-naik, turun-turun, dan/atau tertulis melalui usaha mengumpulkan para peminat atau peserta lelang yang dipimpin oleh pejabat lelang atau *Vendemeester*.

Lelang adalah proses membeli dan menjual barang atau jasa dengan cara menaarkan kepada penawar, menawarkan tawaran harga lebih tinggi, dan kemudian menjual barang kepada penawar harga tertinggi³¹. Lelang Eksekutorial adalah lelang untuk melaksanakan putusan/penetapan pengadilan atau dokumen-dokumen lain yang sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, dipersamakan dengan itu, dalam rangka membantu penegakan hukum, antara lain: Lelang Eksekusi Panitia Urusan Piutang Negara (PUPN), Lelang Eksekusi Pengadilan, Lelang Eksekusi Pajak,

³⁰Satjipto Rahardjo. Op. Cit. hlm. 74

³¹Lelang, diakses dari <https://id.wikipedia.org/wiki/Lelang>, 14 Desember 2017 pukul 15:32 Wib.

Lelang Eksekusi Harta Pailit, Lelang Eksekusi Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan, Lelang Eksekusi dikuasai/tidak dikuasai Bea Cukai, Lelang Eksekusi Barang Sitaan Pasal 45 Kitab Undang-Undang Hukum Acara Pidana (KUHP), Lelang Eksekusi Barang Rampasan, Lelang Eksekusi Barang Temuan, Lelang Eksekusi Fidusia, Lelang Eksekusi Gadai. Menurut Prof. Polderman, Lelang adalah alat untuk mengadakan perjanjian atau persetujuan yang menguntungkan bagi si penjual dengan cara menghimpun para peminat³².

c. Hak Tanggungan

Definisi Hak Tanggungan sesuai dengan Undang-Undang Nomor 4 tanggal 9 April 1996 pasal 1 ayat (1) adalah: “Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, yang selanjutnya disebut Hak Tanggungan adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu terhadap kreditor-kreditor lain”³³.

Hak Tanggungan merupakan hak penguasaan atas tanah, berisikan kewenangan bagi kreditor untuk berbuat sesuatu mengenai

³²Pengertian Lelang Definisi Fungsi dan Klasifikasi Tata Cara Penawaran Lelang Serta Pembayaran dan Aspek Hukum, diakses dari www.landasanteori.com pada tanggal 14 Desember 2017 pukul 22.10

³³Hak Tanggungan, diakses dari <https://id.m.wikipedia.org/wiki/HakTanggungan>, pada tanggal 14 Desember 2017 pukul 20.15

tanah yang dijadikan agunan, tetapi bukan untuk dikuasai secara fisik dan digunakan, melainkan untuk menjualnya apabila debitur cidera janji atau wanprestasi dan mengambil hasilnya baik seluruh atau sebagian sebagai pembayaran lunas utang debitur kepadanya.³⁴

d. Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang,

Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Pekanbaru, sebagai salah satu instansi vertikal Direktorat Jenderal Kekayaan Negara (DJKN) Kementerian Keuangan, dibentuk berdasarkan Peraturan Menteri Keuangan RI Nomor: 135/PMK.01/2006 tanggal 28 Desember 2006 tentang Organisasi dan Tata Kerja Instansi Vertikal Direktorat Jenderal Kekayaan Negara sebagai imbas dari reorganisasi di tubuh Kementerian Keuangan dimana Direktorat Jenderal Piutang dan Lelang Negara (DJPLN) dilebur menjadi DJKN di mana fungsi Pengurusan Piutang Negara dan Pelayanan Lelang yang merupakan tugas dan fungsi DJPLN digabung dengan fungsi Pengelolaan Kekayaan Negara yang sebelumnya merupakan bagian tugas dan fungsi Direktorat Jenderal Perbendaharaan.

G. Metode Penelitian

Sebagai suatu karya ilmiah, tesis harus dilakukan dengan metodologi penelitian yang tepat, guna membantu Penulis untuk menemukan, merumuskan, atau menganalisa dan memecahkan masalah-masalah tertentu

³⁴Boedi Harsono, Op. Cit. Hlm. 23.

untuk mengungkapkan suatu kebenaran. Adapun metode penelitian yang digunakan dalam menyusun tesis ini adalah sebagai berikut:

1. Metode Pendekatan Masalah

Metode pendekatan yang dipergunakan dalam penelitian hukum ini adalah metode pendekatan hukum yuridis empiris, yaitu suatu pendekatan yang tidak hanya menekankan pada kenyataan pelaksanaan hukumnya saja, tetapi juga menekankan pada kenyataan pelaksanaan peraturan perundang-undangan hukum berlaku efektif dalam praktek yang dijalankan oleh anggota masyarakat.

Dalam pendekatan ini sebenarnya bagaimana menemukan *law in action* dari suatu peraturan sehingga perilaku yang nyata dapat diobservasi sebagai akibat diberlakukannya hukum positif dan merupakan bukti apakah telah berperilaku sesuai atau tidak dengan ketentuan hukum normatif (kodifikasi atau undang-undang)³⁵. Metode pendekatan empiris digunakan pula karena permasalahan yang akan dibahas bersifat empiris yang berkaitan dengan kenyataan yang ada dalam studi analisis mengenai perlindungan hukum terhadap pemenang lelang eksekusi Hak Tanggungan.

Aspek yuridis dalam penelitian ini adalah peraturan perundang-undangan atau norma-norma yang memuat ketentuan mengenai hal-hal yang berhubungan dengan perlindungan hukum pemenang lelang eksekusi Hak Tanggungan di KPKNL Pekanbaru. Sedangkan aspek empirisnya

³⁵Abdulkadir Muhammad, *Hukum dan Penelitian Hukum*, PT Citra Aditya, Bandung, 2004, hlm. 132

adalah praktek pemberian perlindungan hukum terhadap pemenang lelang eksekusi Hak Tanggungan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, melalui penelitian untuk mengumpulkan data obyektif yang merupakan data primer.

2. Spesifikasi Penelitian

Spesifikasi penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah deskriptif analitis. Deskriptif yang berarti penelitian ini menggambarkan keadaan dari obyek yang diteliti secara rinci, menyeluruh, dan sistematis mengenai segala sesuatu atau sejumlah faktor-faktor yang mempengaruhi data yang diperoleh itu, lalu dikumpulkan, disusun, dijelaskan kemudian dianalisis. Bersifat analitis mengandung makna yaitu mengelompokkan, menghubungkan, membandingkan ketentuan-ketentuan mengenai perlindungan hukum terhadap pemenang lelang eksekusi Hak Tanggungan.

3. Sumber dan Jenis Data Penelitian

Data yang diperlukan dalam suatu penelitian hukum terarah pada penelitian data sekunder dan data primer.³⁶ Sumber dan jenis data penelitian dari penulisan tesis ini adalah:

a. Data Primer

Data primer adalah data yang diperoleh secara langsung dari sampel dan responden melalui wawancara atau interview dan penyebaran angket, sedangkan penelitian kepustakaan hanya sebagai

³⁶*Pedoman Penulisan Usulan Penelitian dan Tesis*, Program Studi Magister Kenotariatan Program Pasca Sarjana Universitas Andalas, Padang, 2012, hlm. 7.

data pendukung.³⁷ Data primer diperoleh dari penelitian di lapangan oleh nara sumber. Narasumber dalam penelitian ini adalah dan Kepala Seksi Pelayanan Lelang dan Pejabat Lelang KPKNL Pekanbaru.

b. Data Sekunder

Data sekunder adalah data yang bukan diusahakan sendiri pengumpulannya oleh peneliti, misalnya biro statistik, majalah, keterangan-keterangan atau publikasi lainnya. Data sekunder merupakan data pendukung kelengkapan yang diperoleh melalui penelitian kepustakaan. Penelitian kepustakaan bertujuan untuk mengkaji, meneliti, dan menelusuri data-data sekunder mencakup bahan primer yaitu bahan-bahan hukum yang mengikat, bahan sekunder yaitu memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer, dan bahan hukum tersier yaitu bahan yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder³⁸. Data sekunder terdiri dari:³⁹

- 1) **Bahan hukum primer**, terdiri dari:
 - a) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945,
 - b) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (*Burgerlijk Wetboek*);
 - c) Het Herziene Indonesisch Reglement (HIR);
 - d) Recht Reglement Buiten Gewesten (RBg);
 - e) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA);

³⁷Ronny Hanitijo Soemitro, *Metode Penelitian Hukum dan Jurimetri*, Ghalamania Indonesia, Jakarta, 1990, hlm. 10

³⁸Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, UI-Pres, Jakarta, 1982, hlm. 52

³⁹*Ibid*, hlm. 35.

- f) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (UUHT);
- g) Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan;
- h) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;
- i) Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.
- j) SEMA Nomor 07 Tahun 2012 jo. SEMA Nomor 4 Tahun 2014 tentang Rumusan Hukum Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan;
- k) Putusan Mahkamah Agung Tanggal 26 Desember 1998 Nomor 251/K/SIP/1998 yaitu tentang Pembeli Yang Mempunyai Itikad Baik Harus Mendapatkan Perlindungan Hukum.

2) **Bahan hukum sekunder**

Bahan yang berhubungan dengan hukum primer seperti buku-buku, majalah, jurnal, literatur dan dokumen yang berasal dari KPKNL Pekanbaru yang berkaitan dengan perlindungan hukum terhadap pemenang lelang eksekusi Hak Tanggungan.

3) **Bahan hukum tersier**

Bahan yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan sekunder; contohnya adalah kamus baik kamus besar bahasa Indonesia ataupun kamus huku, ensiklopedia, indeks kumulatif, serta website dan literatur online lainnya yang dapat membantu memberikan keterangan terhadap hal-hal yang diperoleh dari bahan hukum primer dan bahan sekunder.

4. Teknik Pengumpulan Data

Untuk memperoleh data yang akurat dan obyektif, dimana dalam penelitian ini dilakukan 2 (dua) cara pengumpulan data, yaitu data primer dan data sekunder. Teknik pengumpulan data yang digunakan adalah teknik *purposive sampling*. Yang dimaksud dengan *purposive* bahwa pengambilan sampel tersebut disesuaikan dengan tujuan penelitian. Penarikan *sampling* merupakan proses dalam memilih suatu bagian populasi dan populasi yang ditunjuk adalah subjek yang ditunjuk sesuai dengan penelitian.

5. Teknik Analisis Data

Teknik analisis data yang digunakan adalah analisis kualitatif, yaitu analisis yang tidak mendasarkan penelitiannya pada pengumpulan data dari lokasi yang luas dengan responden yang banyak, dengan keterangan jawaban yang banyak, tetapi dengan keterangan berdasarkan kenyataan yang bersifat global (umum). Jadi walaupun lokasinya terbatas, respondennya sedikit, dan jika data yang diperoleh itu merupakan kenyataan yang berlaku, maka data tersebut sudah cukup membuktikan kebenarannya⁴⁰. Data yang diperoleh dari penelitian lapangan disusun secara lengkap, sistematis, benar, dan konsisten. Data tersebut kemudian dianalisis dengan cara menganalisis keadaan dan fakta yang ada berdasarkan teori-teori yang dikaitkan dengan masalah yang diteliti dan

⁴⁰ Hilman Hadikusuma, *Metode Pembuatan Kertas Kerja atau Skripsi Ilmu Hukum*, Mandar Maju, Bandung, 1995, hlm. 99.

mempelajari apa yang dinyatakan responden baik secara lisan maupun secara tertulis.

H. Sistematika Penulisan

Sistematika penulisan dapat memberikan gambaran secara menyeluruh mengenai karya ilmiah yang tentunya disesuaikan dengan aturan baru dalam penulisan karya ilmiah. Adapun sistematika penulisan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut :

BAB I merupakan pendahuluan yang menguraikan tentang latar belakang, rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, keaslian penelitian, kerangka teori dan konseptual, metode penelitian dan sistematika penulisan; BAB II tentang Tinjauan Umum Pustaka ini meliputi: Pengertian dan Dasar Hukum Lelang, Asas Hukum dalam Sistem Lelang Negara, Fungsi dan Jenis-Jenis Lelang, Pengertian dan Sifat Hak Tanggungan, Subjek dan Objek Hak Tanggungan, Eksekusi dan Hapusnya Hak Tanggungan, dan Hukum Jaminan berikut Pengaturannya.

BAB III memuat hasil penelitian dan pembahasan terhadap permasalahan yang ditemui lalu dikaitkan dengan landasan teori guna menjawab apakah masih relevan dengan permasalahan yang dirumuskan dalam penelitian ini; dan BAB IV sebagai penutup yang berisikan kesimpulan dan saran serta kemudian diikuti dengan daftar pustaka dan lampiran-lampiran.