

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Pembangunan dibidang perekonomian merupakan hal yang diprioritaskan oleh Negara untuk mencapai masyarakat yang makmur dan sejahtera, hal ini sebagaimana yang dimuat dalam Undang – Undang Dasar Republik Indonesia tahun 1945. Perbankan merupakan salah satu sektor yang ikut berperan dalam pembangunan perekonomian nasional. Seiring dengan meningkatnya suatu pembangunan serta kebutuhan akan pendanaan maka lembaga perbankan memberikan solusi untuk mengatasi hal tersebut dan memberikan kemudahan bagi masyarakat yang membutuhkan dana baik berupa korporasi maupun perorangan. Solusi yang diberikan oleh perbankan adalah berupa pemberian pinjaman atau kredit.

Pemberian pinjaman berupa kredit kepada masyarakat biasanya didahului dengan penyerahan kredit oleh debitur kepada kreditur. Dalam hal ini antara kreditur dan debitur dalam melaksanakan proses kredit sudah pasti didahului dengan perjanjian kredit. Perjanjian kredit selalu terkait dengan adanya suatu jaminan yang mana hal ini dilakukan oleh Bank agar memperoleh kepastian hukum bahwa pinjaman yang diberikan kepada debitur dapat dipergunakan sesuai kebutuhan dan dikembalikan sesuai dengan yang diperjanjikan. Dengan adanya jaminan yang diikat dalam bentuk perjanjian jaminan ini akan lebih mengurangi resiko kerugian terhadap Bank apabila debitur wanprestasi atau tidak dapat melunasi kredit atau pinjamannya.

Dengan demikian adanya jaminan yang diikat dalam perjanjian kredit bertujuan untuk menjamin bahwa utang debitur akan dibayar dengan lunas¹.

Dalam proses pelaksanaan pemberian kredit yang diikat dengan Hak Tanggungan ada beberapa hal yang harus diperhatikan oleh kreditur ataupun debitur yaitu:

1. Pengikatan Hak Tanggungan diadakan untuk menjamin pelunasan utang – utang debitur, karena dengan diadakannya pengikatan Hak Tanggungan tersebut kreditur akan mendapatkan hak untuk didahulukan pelunasan piutangnya daripada kreditur lainnya.
2. Objek yang akan dijamin dengan Hak Tanggungan harus memenuhi asas spesialisitas dan asas publisitas. Asas spesialisitas ini dimaksudkan hak Tanggungan tersenut hanya dapat dibebankan atas benda tidak bergerak berupa tanah atau hak atas tanah, disamping itu Hak tanggungan harus memenuhi asas publisitas yang artinya pemberian Hak Tanggungan tersebut harus didaftarkan di kantor pertanahan yang dapat dilihat oleh orang lain ataupun masyarakat umum².

Terhadap penerimaan jaminan kredit tersebut terkait dengan berbagai macam ketentuan hukum jaminan, jaminan kredit yang diterima bank dari debitur menjadi salah satu objek yang berkaitan dengan kepentingan Bank. Jaminan kredit ini harus dapat diyakini sebagai jaminan yang baik dan berharga sehingga akan dapat memenuhi fungsi – fungsinya³. Yang dimaksud dengan memnuhi fungsi – fungsinya tersebut adalah jaminan kredit berfungsi

¹ Adrian Sutedi, *Hukum Hak Tanggungan*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2010) hlm. 24.

² Adrian Sutedi, *Hukum....Log. Cit.*

³ R. Subekti, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, (Bnadung: PT.Intermasa, 1982) hlm. 127.

sebagai pengaman pelunasan kredit apabila dikemudian hari debitur wanprestasi atau tidak menyelesaikan pelunasan utangnya kepada Bank sebagaimana ketentuan dalam perjanjian kredit akan dilakukan penjualan atas objek jaminan kredit yang bersangkutan. Fungsi jaminan kredit sebagai pengaman pelunasan kredit sangat berkaitan dengan kepentingan Bank dalam menyalurkan dananya kepada debitur . Dengan adanya jaminan yang dikuasai dan diikat Bank sesuai dengan ketentuan yang berlaku, pelaksanaan fungsi tersebut akan terlaksana apabila debitur ingkar janji⁴ .

Menurut ketentuan Pasal 1131 Kitab Undang –Undang Hukum Perdata menyatakan bahwa “Segala harta kekayaan seorang debitur, baik berupa benda–benda bergerak maupun benda–benda tetap, baik yang sudah ada maupun yang baru akan ada dikemudian hari, menjadi jaminan bagi semua perikatan utangnya. Dengan berlakunya ketentuan pasal tersebut, maka dengan sendirinya atau demi hukum terjadilah pemberian jaminan oleh seorang debitur kepada setiap krediturnya atas segala kekayaan yang dimiliki debitur tersebut. Dalam hal ini artinya debitur yang menggunakan fasilitas kredit tidak hanya meminjam uang saja namun demi kepentingan dan keamanan bagi Bank sebagai sipemberi uang kepada debitur sebagai penerima uang wajib menjaminkan suatu barang dengan nilai yang sama ataupun lebih tinggi nilainya. Barang yang dijaminkan ini wajib berfungsi apabila pada suatu saat debitur tidak mampu membayar utangnya atau ingkar janji, maka si kreditur dapat dengan segera mengeksekusi jaminan tersebut.

⁴ M. Hasan, *Aneka Perjanjian*, (Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 2001) hlm. 94.

Dalam rangka menciptakan dan mengamankan kredit yang telah disalurkan oleh kreditur kepada debitur haruslah barang yang dijaminan mudah dieksekusi guna melunasi utang sipenerima kredit yang mana salah satunya berupa barang tidak bergerak yang dibebani Hak Tanggungan. Pemerintah telah mengundangkan dan memberlakukan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda – Benda yang berkaitan dengan tanah. Undang –undang ini memberikan definisi mengenai 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 yang dimaksud dalam Undang – Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan dasar Pokok – Pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda–benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur – kreditur lain.

Dalam Pasal 1 butir 1 Undang – Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan menyatakan bahwa “Hak Tanggungan adalah hak jaminan atas tanah untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur – kreditur lain”.

Hal ini berarti bahwa jika debitur cidera janji, kreditur pemegang Hak Tanggungan berhak menjual melalui pelelangan umum tanah yang telah dijadikan jaminan menurut ketentuan peraturan perundang- undangan yang bersangkutan, dengan hak mendahului daripada kreditur–kreditur lain. Kedudukan diutamakan tersebut sudah barang tentu tidak mengurangi prefensi piutang – piutang Negara menurut ketentuan – ketentuan hukum yang berlaku.

Dengan adanya perjanjian pengikatan Hak Tanggungan ini, maka apabila debitur yang sudah dianggap tidak mampu membayar utangnya oleh Bank selaku kreditur terlebih dahulu dikirimkan surat peringatan pertama, kedua, ketiga. Jika surat peringatan tersebut tidak ditanggapi dengan baik oleh debitur dan debitur tidak mempunyai itikad baik untuk merespon surat peringatan yang sudah diberikan oleh kreditur maka Bank selaku kreditur dapat dengan segera mengeksekusi Objek hak Tanggungan dan menjualnya melalui mekanisme lelang.

Eksekusi yang dapat dilaksanakan oleh Bank selaku kreditur yaitunya penyitaan objek jaminan dan kemudian dijual melalui lelang. Berdasarkan Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 213/PMK.06/2020 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang pada Bab I Pasal yang memberikan definisi bahwa Lelang adalah penjualan barang yang terbuka untuk umum dengan penawaran harga secara tertulis/lisan yang semakin meningkat atau menurun untuk mencapai harga tertinggi yang didahului dengan pengumuman lelang.

Keberadaan Hak Tanggungan sebagai objek jaminan dari Debitur terhadap Kreditur yang dapat dilakukan pelelangan oleh Kreditur atas dasar telah ingkar janji nya Debitur yang tidak dapat membayar utang - utang nya yang pada mulanya diatur melalui pemenuhan tata cara pembebanannya dilihat dari segi tahap pemberian Hak Tanggungan yaitu, pertama: untuk kepentingan pembebanan Hak Tanggungan maka Debitur wajib menyerahkan sertifikat hak atas tanahnya yang akan dibebani Hak Tanggungan kepada

Kreditur. Kedua: Debitur wajib pula memberikan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) yang dikeluarkan oleh kantor Pertanahan setempat⁵.

Dalam suatu perjanjian kredit dengan menggunakan Hak Tanggungan sebagai jaminan kredit, posisi Bank sebagai Kreditur hanya memegang Sertifikat Hak Tanggungan yang telah terdaftar dan dikeluarkan oleh kantor Pertanahan tempat dimana objek Hak Tanggungan tersebut berada. Sedangkan penerima kredit selaku Debitur tetap menguasai objek Hak Tanggungan tersebut. Didalam sertifikat kepemilikan dari objek Hak Tanggungan tersebut oleh kantor Pertanahan telah diketahui bahwasanya hak kepemilikan tersebut telah dipasang Hak Tanggungan sebagai jaminan hutang dari pemilik objek Hak Tanggungan tersebut kepada Bank yang telah memberikan pinjaman kredit⁶.

Dalam hal ini telah diketahui bahwa penerima kredit yang telah secara benar tidak mampu membayar hutangnya atau ingkar janji kepada pemberi kredit maka berdasarkan ketentuan yang tercantum dalam Undang-Undang Hak Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, yang selanjutnya disebut dengan UUHT. Kreditur berhak melakukan pelelangan dengan kekuasaan sendiri dan pada umumnya setelah dilakukan penjualan atau setelah ditetapkan pemenang lelang sebagai pemilik baru maka pemilik yang lama sudah tidak berhak lagi menguasai dan menduduki objek jaminan yang secara nyata telah dilelang.

⁵ Adrian Sutedi, *Hukum Hak.....Op.Cit.*

⁶ Ibid.

Dalam kasus Lelang eksekusi atas objek lelang berupa sebidang tanah dengan luas 600 m² yang di atasnya berdiri sebuah rumah tempat tinggal yang terletak di Jalan Amal Nomor 12 yang dahulunya bernama Gang Amal, Rukun Tetangga 006, Rukun Warga 001 Kelurahan Tobek Godang, Kecamatan Tampan, Kota Pekanbaru, Provinsi Riau . Telah dilakukan pelelangan dimuka umum berdasarkan peraturan yang berlaku atas objek lelang tersebut dan pelaksanaan lelang telah menghasilkan seorang pemenang lelang. Setelah pemenang lelang menunaikan kewajibannya dan selanjutnya akan melakukan eksekusi terhadap objek lelang namun pemenang lelang mendapati objek lelang masih dikuasai oleh Debitur.

Berdasarkan uraian diatas, maka penulis tertarik melakukan penelitian dengan judul **"PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PEMENANG LELANG YANG OBJEKNYA TIDAK DAPAT DIKUASAI"**. Adapun sebagai rumusan masalah adalah sebagai berikut:

B. Rumusan Masalah

1. Bagaimana konstruksi eksekusi Hak Tanggungan berdasarkan Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah?
2. Bagaimana perlindungan hukum terhadap pemenang lelang yang objeknya tidak dapat dikuasai?
3. Bagaimana Pertimbangan hakim dalam Putusan Nomor 86/Pdt.G/2020/PNPbr?

C. Tujuan Penelitian

1. Untuk mengetahui konstruksi eksekusi Hak Tanggungan berdasarkan Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah!
2. Untuk mengetahui perlindungan hukum terhadap pemenang lelang yang objeknya tidak dapat dikuasai!
3. Untuk mengetahui Pertimbangan hakim dalam Putusan Nomor 86/Pdt.G/2020/PNPbr!

D. Manfaat Penelitian

Penelitian ini diharapkan dapat bermanfaat baik secara teoritis maupun secara praktis. Manfaat penelitian secara teoritis diharapkan dapat memberikan masukan bagi para pihak sebagai upaya dalam menyempurnakan kebijakan politik hukum, peraturan perundang-undangan maupun yurisprudensi. Melalui penelitian ini diharapkan dapat bermanfaat juga bagi dunia akademis terutama sumbangan pemikiran bagi mahasiswa hukum, program pasca sarjana bidang hukum serta notaris mengenai perjanjian hutang piutang pada umumnya dan akta pengakuan hutang pada khususnya.

Manfaat secara praktis bahwa melalui penelitian ini diharapkan dapat memberikan tambahan pengetahuan hukum serta perlindungan hukum bagi masyarakat yang membuat suatu perjanjian dan dapat bermanfaat bagi pengembangan penelitian dimasa mendatang.

E. Keaslian Penelitian

Berdasarkan penelusuran kepustakaan yang penulis lakukan di perpustakaan Universitas Andalas, khususnya pada program studi Magister Kenotariatan bahwa penelitian dengan judul “Tanggung Jawab Kreditur Sebagai Pemegang Hak Tanggungan Atas Pengosongan Objek Lelang “ sampai saat ini sepengetahuan penulis belum pernah dilakukan, namun pernah dilakukan penelitian mengenai topik yang relative sama, akan tetapi pada tempat penelitian yang berbeda dengan yang penulis teliti. Adapun penelitian yang pernah dilakukan yang dimaksud diatas adalah sebagai berikut:

1. Tesis dari M. VIKRAM AKBAR pada Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya dengan judul **“PENGOSONGAN OBJEK LELANG EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN SEBAGAI UPAYA PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PEMBELI YANG BERITIKAD BAIK”**, dengan rumusan masalah sebagai berikut:
 - a. Bagaimana pengaturan objek lelang eksekusi hak tanggungan berdasarkan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 menggunakan parate eksekusi?
 - b. Bagaimana pengosongan objek lelang eksekusi Hak Tanggungan sebagai upaya perlindungan hokum terhadap pembeli yang beritikad baik?
 - c. Bagaimana pertimbangan hukum berdasarkan Putusan Nomor 133/Pdt/2018/Pt Smg dengan eksekusi Hak Tanggungan?

2. Tesis dari Ali Husni pada Fakultas Hukum Universitas Sumatera Utara dengan judul **“PENJUALAN OBJEK LELANG HAK TANGGUNGAN SECARA LELANG SEBAGAI LANGKAH EKSEKUSI”**, dengan rumusan masalah sebagai berikut:

- a. Bagaimana pengaturan pelaksanaan penjualan Hak Tanggungan melalui lelang?
- b. Bagaimana hambatan dalam pelaksanaan lelang atas objek Hak Tanggungan?
- c. Bagaimana solusi atas hambatan pelaksanaan lelang atas objek Hak Tanggungan?

F. Kerangka Teori dan Konseptual

1. Kerangka Teori

Kerangka teori adalah kerangka pemikiran atau butir-butir pendapat, teori, mengenai suatu kasus atau permasalahan yang menjadi bahan perbandingan atau pegangan teoritis dalam penelitian⁷. Burhan Ashshofa mengungkapkan suatu teori merupakan serangkaian asumsi, konsep, defenisi dan proposisi untuk menerangkan suatu fenomena sosial secara sistematis dengan cara merumuskan antara konsep⁸. Teori diartikan sebagai suatu sistem yang berisikan preposisi - preposisi yang telah diuji kebenarannya. Apabila berpedoman kepada teori maka seorang ilmuwan akan dapat menjelaskan, aneka macam gejala sosial yang dihadapinya

⁷ M.Solly Lubis, *Filsafat Ilmu dan Penelitian*, Bandung: Mandar Maju, 1994, hlm. 80.

⁸ Burhan Ashshofa, *Metode Penelitian Hukum*, Jakarta: Rineka Cipta, 1996, hlm. 19.

walaupun hal ini tidak selalu berarti adanya pemecahan terhadap masalah yang dihadapi⁹. Teori menggambarkan keteraturan atau hubungan dari gejala-gejala yang tidak berubah di bawah kondisi tertentu tanpa pengecualian. Fungsi teori dalam penelitian ini adalah untuk memberikan arahan atau petunjuk dan meramalkan serta menjelaskan gejala yang dihadapinya. Teori menurut Snelbecker adalah sebagai perangkat proposisi yang terintegrasi secara sintaksis yaitu yang mengikuti aturan tertentu yang dapat diamati dan fungsi sebagai wahana untuk meramalkan dan menjelaskan fenomena yang diamati. Sementara dalam penelitian tersebut diperlukan suatu teori yang melandas. Fungsi teori dalam penelitian adalah untuk mensistimatisasikan penemuan-penemuan penelitian, membuat ramalan atau prediksi atas dasar penemuan dan menyajikan penjelasan yang dalam hal ini untuk menjawab pertanyaan. Artinya teori merupakan suatu penjelasan rasional yang berkesesuaian dengan objek yang dijelaskan dan harus didukung oleh fakta yuridis untuk dapat dinyatakan benar.

a. Teori Kepastian Hukum

Kepastian hukum merupakan salah satu tujuan hukum itu sendiri dan dapat dikatakan sebagai bagian upaya mewujudkan keadilan, Bentuk nyata dari kepastian hukum adalah pelaksanaan atau penegakan hukum terhadap suatu tindakan tanpa memandang siapa yang melakukan.

⁹ Soerjono Soekanto dan Sri Mamuji, *Penelitian Hukum Normatif (Suatu Tinjauan Singkat)*, Jakarta: Rajawali Press, 2010, hlm. 6.

Dengan adanya kepastian hukum setiap orang dapat memperkirakan apa yang akan dialami jika melakukan tindakan hukum tertentu. Kepastian hukum diperlukan untuk mewujudkan prinsip persamaan dihadapan hukum tanpa diskriminasi¹⁰.

Kata Kepastian berkaitan erat dengan asas kebenaran yaitu sesuatu yang secara ketat dapat disilogismekan secara legal formal.

Melalui logika deduktif, aturan – aturan hukum hukum positif ditempatkan sebagai premis mayor, sedangkan peristiwa konkrit menjadi premis minor. Melalui system logika tertutup akan serta merta dapat diperoleh konklusinya. Konklusi itu harus berupa sesuatu yang dapat dipilih, sehingga semua orang wajib berpegang padanya. Dengan pegangan inilah masyarakat menjadi tertib. Oleh sebab itu, kepastian akan mengarahkan masyarakat kepada ketertiban¹¹.

Kepastian hukum akan menjamin seseorang melakukan perilaku sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku, sebaliknya tanpa ada kepastian hukum maka seseorang tidak memiliki ketentuan baku dalam menjalankan perilaku¹². Dengan demikian tidak salah apabila Gustav Radbruch mengemukakan kepastian hukum sebagai salah satu tujuan dari hukum. Dalam tata kehidupan masyarakat berkaitan erat dengan kepastian hukum. Dalam tata kehidupan

¹⁰ Bodenheimer dan Satjipto Raharjo, *Ilmu Hukum*, Bandung: Pt Citra Aditya Bakti, 2006, hlm. 277.

¹¹ Sidharta Arief, *Pengembangan Hukum, Ilmu Hukum, Teori Hukum Dan Filsafat Hukum*, Bandung: PT. Refika Aditama, 2007, hlm. 8.

¹² Denico Doly, *Aspek Hukum Hak Tanggungan Dalam Plekasanaan Roya*, Jurnal Hukum Edisi I, Universitas Sam Ratu Langi, Manado, 2001, hlm.14.

masyarakat berkaitan erat dengan kepastian hukum. Kepastian hukum merupakan sesuai dengan yang bersifat normative baik ketentuan maupun putusan hakim. Kepastian hukum merujuk merujuk pada pelaksanaan tata kehidupan yang dalam pelaksanaannya jelas, teratur, konsisten dan konsekwen serta tidak dapat dipengaruhi oleh keadaan-keadaan yang sifatnya subjektif dalam kehidupan masyarakat¹³.

Kepastian hukum merupakan pertanyaan yang hanya bisa dijawab secara normative, bukan sosiologis. Kepastian hukum secara normative adalah ketika suatu peraturan dibuat dan diundangkan secara pasti karena mengatur secara jelas dan logis. Jelas dalam artian tidak menimbulkan keragu – ragan dan logis dalam artian ia menjadi suatu system, norma dengan nama lain sehingga tidak berbenturan atau menimbulkan konflik norma. Konflik norma yang ditimbulkan dari ketidakpastian aturan dapat berbentuk kontestasi norma, reduksi norma, atau distorsi norma¹⁴.

Gustav Radbruch mengemukakan empat hal mendasar yang berhubungan dengan makna kepastian hukum, yaitu: Pertama, bahwa hukum itu positif, artinya bahwa hukum positif itu adalah perundang-undangan, Kedua: bahwa hukum itu didasarkan pada fakta, ketiga: bahwa fakta harus dirumuskan dengan cara yang jelas sehingga menghindari kekeliruan dalam pemaknaan, disamping itu mudah dilaksanakan, keempat: hukum positif tidak boleh mudah diubah.

¹³ Nur Agus Susanto, *Dimensi Aksiologis Dari Putusan Kasus ST*, Kajian Putusan Peninjauan Kembali Nomor 97 PK/Pid.Sus/2012, Jurnal Yudisial Vol. 7 No. 3 Desember 2014

¹⁴ Nur Agus Susanto, *Dimensi.....Op. Cit.*

Pendapat Gustav Radbruch tersebut didasarkan pada pandangannya bahwa kepastian hukum adalah kepastian tentang hukum itu sendiri.. Kepastian hukum merupakan produk hukum itu sendiri. Berdasarkan pendapatnya tersebut maka menurut Gustav Radbruch hukum positif mengatur kepentingan-kepentingan manusia dalam masyarakat harus selalu ditaati meskipun hukum positif itu kurang adil¹⁵.

Selanjutnya kepastian hukum adalah perihal yang pasti, ketentuan atau ketetapan. Hukum secara hakiki harus pasti dan adil. Pasti sebagai pedoman kelakuan dan adil karena pedoman kelakuan itu harus menunjang suatu tatanan yang dinilai wajar. Hanya karena bersifat adil dan dilaksanakan dengan pasti hukum dapat menjalankan fungsinya. Kepastian hukum merupakan pertanyaan hanya bisa dijawab secara normative, bukan secara sosiologis¹⁶.

b. Teori Perlindungan Hukum

Teori yang digunakan penelitian ini adalah teori perlindungan hukum oleh Philipus M. Hadjon, dalam kepustakaan hukum berbahasa Belanda dikenal dengan sebutan "*Rechtbescherming van de burgers*". Pendapat ini menunjukkan kata perlindungan hukum merupakan terjemahan dari bahasa Belanda yakni "*Rechtbescherming*".

Philipus M. Hadjon membedakan perlindungan hukum dalam dua bentuk, yakni:

¹⁵ <https://ngobronhukum.wordpress.com/memahami-kepastian-hukum/> diakses pada tanggal 25 Desember 2017.

¹⁶ Diminikus Rato, *Filsafat Hukum: Mencari, Memahami Hukum*, Yogyakarta: Laksbang Pressindo, 2010, hlm. 2014

1) Perlindungan hukum represif.

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 preventif

Perlindungan hukum preventif bertujuan untuk mencegah terjadinya sengketa, yang mengarahkan tindakan pemerintah bersikap hati-hati dalam pengambilan keputusan berdasarkan diskresi.

c. Teori Keadilan

Keadilan merupakan salah satu tujuan hukum selain kepastian hukum dan kemanfaatan hukum. Hakekat hukum bertumpu pada ide keadilan dan kekuatan moral. Ide keadilan tidak pernah lepas dari kaitannya dengan hukum, sebab membicarakan hukum secara jelas atau samar-samar senantiasa merupakan pembicaraan tentang keadilan pula¹⁷. Yang dimaksud dengan keadilan adalah:

- 1) Meletakkan sesuatu pada tempatnya.
- 2) Menerima hak tanpa lebih dan memberikan hak orang lain tanpa kurang.
- 3) Memberikan hak setiap yang berhak secara lengkap tanpa kurang antara sesama yang berhak, dalam keadaan yang sama,

¹⁷ Satjipto Raharjo, 1982, *Ilmu Hukum*, Bandung: Alumni, hlm. 45.

penghukuman orang yang jahat atau melanggar hukum sesuai dengan kesalahan dan pelanggarannya¹⁸.

Di Indonesia keadilan digambarkan dalam Pancasila sebagai dasar negara, yaitu keadilan sosial bagi seluruh rakyat Indonesia. Dalam sila ke lima terkandung nilai-nilai yang merupakan tujuan hidup bersama.

Adapun keadilan tersebut didasari dan dijiwai oleh hakikat keadilan dan kemanusiaan, yaitu keadilan dalam hubungannya manusia dengan dirinya sendiri, manusia dengan manusia lainnya, manusia dengan masyarakat, bangsa, dan negara, serta hubungan manusia dengan Tuhannya.

Pandangan Aristoteles tentang keadilan merupakan suatu pemberian hak persamaan tapi bukan persama rataan. Aristoteles membedakan hak persamaannya sesuai dengan hak proposional. Kesamaan hak dalam pandangan manusia sebagai suatu unit atau wadah yang sama. Inilah yang dapat dipahami bahwa semua orang atau setiap warga negara sama dihadapan hukum. Kesamaan proposional memberi tiap orang apa yang menjadi haknya sesuai dengan kemampuan dan prestasi yang dilakukannya.

¹⁸ Kahar Mansyur, 1985, *Membina Moral dan Akhlak*, Jakarta: Kalam Mulia, hlm. 71.

2. Kerangka Konseptual

Kerangka konseptual dalam penelitian ini merupakan gambaran hubungan antara konsep – konsep yang akan diteliti. Konsep adalah ide atau pengertian yang diabstrakkan dari peristiwa konkrit, cara menjelaskan konsep adalah dengan definisi. Dalam rangka mempermudah pembahasan penelitian ini, maka ditentukanlah definisi operasional yang dimaksud dalam judul penelitian ini sebagai berikut:

a. Tanggung Jawab Kreditur

Kreditur sebagai pemegang Hak Tanggungan bertanggung jawab dalam memastikan keberadaan objek Hak Tanggungan yang akan dilelang serta menyerahkan kelengkapan surat surat objek tersebut kepada pejabat lelang untuk kemudian dibuatkan risalah lelang yang akan diserahkan kepada pemenang lelang sebagai dokumen bukti kepemilikan objek lelang.

b. Pengikatan Hak Tanggungan

Pengikatan Hak Tanggungan terhadap tanah yang di atasnya ada bangunan diawali dengan proses pemberian kredit oleh bank yang diawali dengan adanya Perjanjian utang piutang yang dijamin dengan Hak Tanggungan atau biasa disebut dengan perjanjian Kredit sebagai Perjanjian Pokok. Pemberian Hak Tanggungan didahului dengan janji untuk memberikan Hak Tanggungan sebagai jaminan pelunasan utang tertentu, yang dituangkan di dalam dan merupakan bagian tak

terpisahkan dari perjanjian utang-piutang yang bersangkutan atau perjanjian lainnya yang menimbulkan utang tersebut¹⁹.

Proses Pembebanan Hak Tanggungan dilaksanakan melalui 2 tahap kegiatan, yaitu :

- a. Tahap pemberian Hak Tanggungan, dengan dibuatnya Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), yang didahului dengan perjanjian utang piutang yang dijamin.

Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998, PPAT adalah pejabat umum yang berwenang membuat akta pemindahan hak atas tanah dan akta lain dalam rangka pembebanan hak atas tanah, yang bentuk aktanya ditetapkan, sebagai bukti dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai tanah yang terletak dalam daerah kerjanya masing-masing. Dalam kedudukannya sebagai yang disebutkan diatas, maka akta-akta yang dibuat oleh PPAT merupakan akta otentik.

- b. Tahap Pendaftaran Hak Tanggungan

Tahap pendaftaran Hak Tanggungan oleh Kantor Pertanahan, yang merupakan saat lahirnya Hak Tanggungan yang dibebankan yaitu:

- 1) Pendaftaran Hak Tanggungan dilakukan oleh Kantor Pertanahan dengan membuat buku tanah Hak Tanggungan dan mencatatnya dalam buku tanah hak atas tanah yang menjadi obyek Hak Tanggungan serta menyalin catatan tersebut pada sertipikat hak atas tanah yang bersangkutan.

¹⁹ Kashadi, *Hak Tanggungan dan Jaminan Fidusia*, Semarang: Universitas Diponegoro, 2000, hlm. 35.

Tanggal buku tanah Hak Tanggungan adalah tanggal hari ketujuh setelah penerimaan secara lengkap surat-surat yang diperlukan bagi pendaftarannya dan jika hari ketujuh itu jatuh pada hari libur, buku tanah yang bersangkutan diberi tanggal hari kerja berikutnya.

2) Hak Tanggungan lahir pada hari tanggal buku tanah Hak Tanggungan.

c. Pengosongan Objek Lelang

Pengosongan objek lelang merupakan salah satu bentuk eksekusi riil. Didalam praktiknya eksekusi pengosongan ini frekuensinya paling sering terjadi. Pengosongan adalah tindakan untuk meninggalkan objek lelang yang sebelumnya menjadi objek jaminan melalui Hak Tanggungan. Kata meninggalkan dalam konteks ini adalah pihak pihsk ysg kslsh dan yang tidak memiliki kepentingan atas objek tersebut oleh karena putusan atau penetapan pengadilan harus meninggalkan objek tersebut secara riil dan secara materil.

d. Lelang

Lelang adalah penjualan barang yang terbuka untuk umum dengan penawaran harga secara tertulis atau lisan yang semakin meningkat atau menurun untuk mencapai harga tertinggi dan didahului dengan pengumuman lelang. Lelang dilakukan untuk menjual barang yang telah dijamin oleh debitur pada sebuah perikatan utang –

piutang dan kemudian debitur tersebut cidera janji atau tidak melunasi utangnya menurut yang telah diperjanjikan sebelumnya.

G. Metode Penelitian

Metode merupakan cara yang tepat untuk melakukan sesuatu sedangkan *logi mogos* adalah ilmu atau pengetahuan. Dengan demikian metodologi diartikan sebagai cara melakukan sesuatu dengan menggunakan pikiran secara seksama untuk mencapai suatu tujuan. Dengan metode diharapkan mampu mengungkapkan kebenaran penelitian.

Dalam penelitian ini metode yang digunakan adalah metode penelitian hukum normative. Metode penelitian hukum normative menggunakan norma hukum yang berlaku ditengah masyarakat sebagai bahan kajiannya. Adapun pendekatan yang digunakan adalah sebagai berikut:

1. Pendekatan dan Sifat Penelitian

a. Pendekatan Perundang-Undangan

Pendekatan perundang-undangan adalah pendekatan yang dilakukan dengan cara menelaah semua peraturan perundang-undangan dan regulasi yang bersangkutan paut dengan isu hukum yang ditangani.

Dalam pendekatan perundang-undangan peneliti perlu memahami hierarki dan asas-asas dalam peraturan perundang-undangan.

b. Pendekatan Konseptual

Pendekatan konseptual merupakan jenis pendekatan dalam penelitian hukum yang memberikan sudut pandang analisis penyelesaian permasalahan dalam penelitian hukum dilihat dari aspek konsep-

konsep hukum yang melatarbelakanginya. Sebagian besar jenis pendekatan ini dipakai untuk memahami konsep-konsep yang berkaitan dengan penormaan suatu peraturan perundang-undangan. Pendekatan ini beranjak dari doktrin-doktrin yang berkembang dalam ilmu hukum.

c. Pendekatan Sejarah Aturan Hukum

Pendekatan sejarah aturan hukum dilakukan dengan menelusuri aturan hukum yang dibuat pada masa lampau, baik berupa aturan hukum tertulis maupun tidak tertulis, yang masih ada relevansinya dengan masa kini. Penelusuran sejarah aturan hukum terutama berkaitan dengan permasalahan penelitian yang beranjak dari adanya kekosongan norma²⁰. Peneliti ingin menemukan norma baru untuk mengisi kekosongan tersebut dengan bercermin kepada aturan yang pernah berlaku dimasa lalu.

d. Pendekatan Perbandingan

Pendekatan ini dilakukan dengan cara membandingkan aturan hukum yang ada baik dalam suatu Negara yang sama maupun pada suatu Negara yang berbeda untuk mendapatkan persamaan dan perbedaan diantara undang-undang tersebut untuk menjawab isu antara ketentuan undang-undang dengan filosofi yang melahirkan undang-undang tersebut.

²⁰ Made Pasek Diantha, *Metodologi Penelitian Hukum Normatif*, Cetakan II (Jakarta: PT. Fajar Interpratama Mandiri), 2017, hlm. 160.

e. Pendekatan Kasus

Pendekatan kasus dilakukan dengan cara menelaah kasus yang terkait dengan isu hukum yang dihadapi. Kasus yang diteliti merupakan kasus yang telah menjadi putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap atau *inkracht*. Kajian pokok dalam pendekatan ini adalah *ratio decidendi* atau *reasoning* dari hakim hingga sampai pada suatu putusan.

2. Teknik Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data yang digunakan dalam penulisan ini ada dua macam, yakni sebagai berikut:

a. Studi Kepustakaan

Studi kepustakaan dilakukan dengan cara mengumpulkan bahan hukum primer, sekunder dan tersier yang berkaitan dengan isu hukum yang terdapat dalam penelitian ini, dan selanjutnya akan dianalisis berdasarkan teori-teori yang dapat digunakan sebagai pedoman.

b. Penelusuran Internet

Penelusuran internet dilakukan dengan cara mengakses website dan jurnal-jurnal yang telah dipublikasikan secara online yang berkaitan dengan isu hukum dalam penelitian ini.

Bahan hukum tersebut kemudian penulis pelajari, dianalisis dan dirumuskan kedalam suatu system bahasan yang sistematis dan saling berkaitan dengan tema yang diangkat dalam penelitian ini.

3. Sumber dan Jenis Data

Data yang digunakan dalam penelitian ini adalah data sekunder yang berupa dokumen-dokumen yang penulis dapatkan dengan cara menelusuri kepustakaan yang dapat memberikan informasi atau keterangan yang dibutuhkan dalam penelitian ini. Sedangkan data yang digunakan dalam penelitian ini bersumber dari bahan hukum sebagai berikut:

a. Bahan Hukum Primer

Bahan hukum Primer adalah seluruh peraturan perundang-undangan yang digunakan dalam penelitian ini. Adapun bahan hukum primer dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

- 1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata
- 2) Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah.
- 3) Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang

b. Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder yang digunakan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

- 1) Buku-buku ilmiah yang berkaitan dengan perjanjian, Hak Tanggungan, dan lelang.
- 2) Makalah-makalah ilmiah yang berkaitan dengan tema dalam

penelitian ini.

- 3) Doktrin para ahli yang berkaitan dengan perjanjian
- 4) Situs internet.

c. Bahan Hukum Tersier

Bahan hukum tersier adalah bahan hukum tambahan yang digunakan dalam pencarian makna atau arti sebuah kata dalam penulisan ini, yakni sebagai berikut:

- 1) Kamus Besar Bahasa Indonesia.
- 2) Kamus Hukum Indonesia.

4. Teknik Analisis Data

Setelah bahan hukum terkumpul kemudian penulis melakukan analisis terhadap bahan hukum tersebut untuk mendapatkan argumentasi akhir untuk menjawab permasalahan yang diangkat dalam penelitian ini. Adapun teknik analisis data yang digunakan adalah sebagai berikut:

a. Teknik Deskriptif

Teknik deskriptif dilakukan dengan cara memaparkan suatu peristiwa hukum atau kondisi hukum dengan apa adanya tanpa menyertakan tanggapan atau pendapat pribadi

b. Teknik Komparatif

Teknik komparatif dilakukan dengan cara memperbandingkan satu pendapat hukum dengan pendapat hukum lainnya. Pendapat-pendapat tersebut diidentifikasi dalam jumlah yang dianggap cukup untuk memberi kejelasan tentang materi hukum yang diperbandingkan.

c. Teknik Evaluatif

Teknik evaluative dilakukan dengan cara mengevaluasi pandangan-pandangan yang telah diperoleh yang mungkin penulis tidak setuju setelah melalui berbagai macam penafsiran.

d. Teknik Argumentatif

Teknik argumentasi ini digunakan terakhir dalam suatu penelitian setelah dilakukan evaluasi terhadap pandangan-pandangan yang telah diperoleh. Teori argumentasi pertama kali dikemukakan oleh Chain Perelman seorang guru besar hukum Perancis di tahun 1963 dalam bukunya yang berjudul *Justice et Raison*²¹. Disitu dipaparkan tentang nalar atau *reasoning* dari suatu nilai yang membentuk keadilan.

