

# BAB I

## PENDAHULUAN

### A. Latar Belakang Masalah

Indonesia merupakan Negara kesatuan yang berbentuk republik sebagaimana dijelaskan dalam Pasal 1 ayat (1) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, dan merupakan Negara hukum (*rechtstaat*) yang memiliki tujuan untuk memajukan kesejahteraan rakyat, tertuang pada alinea keempat Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, yaitu melindungi segenap bangsa Indonesia serta untuk memajukan kesejahteraan umum. Salah satu cara untuk mewujudkan kesejahteraan umum pada masyarakat yaitu dengan menjamin perdamaian dan keadilan sosial. Sehingga dengan adanya hukum berlaku pada suatu Negara dapat menjamin keadilan bagi warga Negaranya.<sup>1</sup> Sebagai warga Negara yang baik di dalam sebuah Negara hukum, seseorang atau disebut subyek hukum dituntut untuk melakukan sesuatu harus sesuai dengan ketentuan yang berlaku, begitu juga dalam suatu urusan kekayaan dan kepemilikan lainnya, seperti tanah beserta perbuatan hukum yang ada didalamnya.

Tanah memiliki peran yang sangat penting bagi kehidupan manusia.<sup>2</sup> Tidak hanya menjadi sumber daya alam, tanah memiliki fungsi sosial bagi rakyat Indonesia guna meningkatkan kemakmuran dan kesejahteraan.

---

<sup>1</sup>Moh Kusnardi dan Harmaily Ibrahim, *Pengantar Hukum Tata Negara Indonesia*, Sinar Bakti, Jakarta, 2010, hlm.153.

<sup>2</sup>Maria S.W. Sumardjono, *Tanah Dalam Perspektif Hak Ekonomi, Sosial dan budaya*, Kompas, Jakarta, 2009, hlm. 41.

Peraturan Perundang-Undangan dibentuk untuk mengatur pengelolaan tanah supaya sarana penunjang kesejahteraan dan kemakmuran rakyat tetap terjaga. Sebagaimana didalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria Pasal 1 ayat (2) ditegaskan seluruh bumi, air dan ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dalam wilayah Republik Indonesia sebagai karunia Tuhan Yang Maha Esa adalah bumi, air dan ruang angkasa bangsa Indonesia dan merupakan kekayaan nasional. Tanah juga sebagai salah satu kebutuhan dasar dalam kehidupan masyarakat, baik sebagai tempat hidup, tempat usaha, juga dapat digunakan sebagai jaminan untuk mendapatkan dana dalam berusaha dan untuk memenuhi kebutuhan hidup lainnya.<sup>3</sup>

Jaminan adalah suatu perikatan antara kreditur dengan debitur, dimana debitur memperjanjikan sejumlah hartanya untuk pelunasan hutang menurut ketentuan Perundang-Undangan yang berlaku apabila dalam waktu yang ditentukan terjadi kemacetan pembayaran utang si debitur. Mariam Darus Badruzaman berpendapat jaminan adalah suatu tanggungan yang diberikan seorang debitur dan atau pihak ketiga kepada kreditur untuk menjamin kewajibannya dalam suatu perikatan.<sup>4</sup> Hal ini menjelaskan jaminan adalah milik pihak peminjam (debitur) yang dijanjikan kepada pemberi pinjaman (kreditur), jika peminjam tidak dapat mengembalikan pinjaman tersebut.<sup>5</sup>

Tempat untuk menjaminkan tanah agar mendapatkan dana adalah bank. Pasal 1 ayat (2) Undang-Undang Nomor 10 tahun 1998 tentang

---

<sup>3</sup>Zidna Aufima, *Peran PPAT Selaku Pengguna Layanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik*, ISSN 1907-6479 JJR 22 2 December 2020, hlm. 260.

<sup>4</sup>Mariam Darus Badruzaman, *Perjanjian Kredit Bank*, Alumni, Bandung, 1991, hlm. 1.

<sup>5</sup>H.M Arba dan Diman Ade Mulada, *Hukum Hak Tanggungan: Hak tanggungan Atas Tanah Dan Benda-Benda Yang Berada Di Atasnya*, Sinar Grafika, Jakarta, 2020, hlm. 1.

Perbankan menerangkan bank merupakan badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkannya kepada masyarakat dalam bentuk kredit, yang dilakukan dengan penagihan uang yang dipinjam oleh peminjam melalui jaminan tanah dengan jangka waktu tertentu berdasarkan perjanjian yang sudah disepakati.

Pasal 1 ayat (11) Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan menerangkan kredit merupakan suatu penyedia jasa keuangan atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, dilakukan dengan persetujuan kedua belah pihak yang dengan sepakat mengikatkan dirinya dengan pihak lain dalam melakukan suatu perbuatan hukum sesuai dengan ketentuan dari Pasal 1320 ayat (1) KUHPerdara menyatakan sebagai salah satu syarat sah nya perjanjian diperlukan adanya sepakat mereka yang mengikatkan dirinya, dilatar belakangi oleh asas konsensualisme, kata sepakat itu sendiri merupakan suatu syarat untuk melakukan suatu perjanjian, yang dari kesepakatan itu debitur diberi batas waktu sesuai dengan kesepakatan kedua belah pihak untuk melunasi pinjaman beserta bunganya sebelum jatuh tempo, sedangkan uang atau hal yang dipersamakan dengan itu untuk diberikan pinjaman kepada debitur tidak boleh bertentangan dengan Undang-Undang, ketertiban umum dan kesusilaan sesuai dengan ketentuan pasal 1320 ayat (4) KUHPerdara menyatakan salah satu syarat sah nya perjanjian apabila dilakukan atas suatu sebab yang halal.<sup>6</sup>

---

<sup>6</sup>Lukman Santosa Az, *Hak Dan Kewajiban Hukum Nasabah Bank*, Pustaka Yustisia, Yogyakarta, 2011, hlm. 59-60.

Perbankan dalam menjalankan fungsinya sebagai media penyimpanan dan pemberi pinjaman kepada masyarakat sebagai lembaga keuangan memiliki tanggung jawab yang sangat besar karena pemberian dana pinjaman bukan hanya dari modal pihak perbankan saja, akan tetapi juga menggunakan dana yang lebih besar dari masyarakat yang menyimpan uang atau dana miliknya di bank tersebut.<sup>7</sup>

Pihak perbankan harus mampu dalam bertanggung jawab atas dana yang disimpan oleh masyarakat tersebut, karena jika pihak bank tidak mampu mengembalikan dana tersebut saat terjadi pemberian kredit tentunya hal ini akan sangat merugikan dan mempengaruhi kesehatan bank, akibat fatalnya kemungkinan masyarakat tidak akan mempercayai pihak bank untuk menyimpan dana mereka kembali, dan mungkin akan terjadi penarikan dana besar-besaran dari masyarakat tersebut.<sup>8</sup>

Aspek yang paling penting bagi bank untuk mendapat keamanan dalam menyalurkan kredit yaitu dengan adanya suatu jaminan, khususnya jaminan kebendaan sehingga pemberian kredit tersebut tercapai, sebagaimana diatur dalam Pasal 1131 KUHPerdara yang menyatakan bahwa baik barang bergerak maupun tidak bergerak milik debitur, yang sudah ada maupun nanti yang akan ada, akan menjadi jaminan untuk perikatan bagi perorangan debitur tersebut.

---

<sup>7</sup>Moch.Faisal Salam, *Pertumbuhan Hukum Bisnis Syariah di Indonesia*, Pustaka, Bandung, 2006, hlm. 167.

<sup>8</sup>Kusumaningtuti SS, *Peranan Hukum Dalam Penyelesaian Krisis Perbankan di Indonesia*, Rajawali Press, Jakarta, 2010, hlm. 9.

Kredit yang dikeluarkan oleh bank akan memiliki resiko sehingga dalam pelaksanaannya bank harus memperhatikan asas-asas perkreditan yang sehat, diantaranya yaitu:

1. Bank tidak diperkenankan memberikan kredit tanpa surat perjanjian tertulis.
2. Bank tidak diperkenankan memberikan kredit kepada usaha yang sejak semula telah diperhitungkan kurang sehat dan akan menimbulkan kerugian.
3. Bank tidak diperkenankan memberikan kredit untuk pembelian saham dan modal kerja dalam jual beli saham atau
4. Memberikan kredit melampaui batas maksimum pemberian kredit.<sup>9</sup>

Perlindungan tersebut diatas merupakan bentuk dari jaminan khusus yang merupakan jaminan atas harta kekayaan debitur yang ditunjuk sebagai objek jaminan utang, agar kedudukan jaminan khusus ini sama atau setara dengan Undang-Undang maka dibuatkanlah suatu perjanjian jaminan yang kedudukannya sama dengan perjanjian (*Asas Pacta Sunt Servanda*).

Perjanjian jaminan adalah jaminan yang timbul karena adanya perjanjian pokok. Perjanjian jaminan merupakan perjanjian aksesori (*acesoir*), yaitu perjanjian yang melekat pada perjanjian pokok, karena perjanjian ini tidak dapat berdiri sendiri.

Perjanjian jaminan timbul dan hapusnya tergantung kepada perjanjian pokoknya. Perjanjian jaminan mengabdikan kepada perjanjian pokok dan diadakan untuk kepentingan perjanjian pokok dan memberikan kedudukan kuat dan aman bagi para kreditur. Perjanjian pokok ini dapat berupa perjanjian pinjam meminjam, perjanjian kredit atau juga dapat berupa

---

<sup>9</sup>Muhamad Djuhamna, *Hukum Perbankan di Indonesia*, PT.Citra Aditya Bakti, Bandung, 2000, hlm. 392.

perjanjian pemborongan yang selalu diminta bank garansi.<sup>10</sup> Keberadaan perjanjian Jaminan memiliki akibat hukum tertentu yaitu :

1. Adanya perjanjian pokok dan saling bergantung setelah perjanjian tambahan timbul.
2. Hapusnya perjanjian tersebut bergantung pada perjanjian pokok tersebut.
3. Apabila perjanjian pokok batal maka perjanjian tambahan juga batal.
4. Apabila perjanjian pokok beralih maka perjanjian tambahan juga mengikuti.

Jaminan atas harta benda milik debitur selalu terkait dengan hutang tertentu sidebitur, perjanjian tambahan tidak akan bisa dilakukan apabila perjanjian pokok tidak ada.<sup>11</sup> Bank dalam memberikan kredit tidak menerima begitu saja objek yang akan dijadikan jaminan hutang tersebut, namun akan memeriksa terlebih dahulu objek jaminan itu apakah nanti bisa dijadikan jaminan atau tidak saat memberikan kredit.<sup>12</sup>

Bank tidak hanya menggunakan perjanjian tambahan tetapi juga diikuti dengan membuat Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) serta Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT), Pasal 10 angka 2 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah menyatakan pemberian hak tanggungan dilakukan dengan pembuatan Akta

---

<sup>10</sup>Etty Mulyati dan Fajrina Aprilianti Dwiputri, Prinsip Kehati-Hatian Dalam Menganalisis Jaminan Kebendaan Sebagai Pengaman Perjanjian Kredit Perbankan, *jurnal Hukum Kenotariatan dan ke-PPAT UNPAD*, Volume 1, Nomor 2, Juni 2018, Bandung, hlm. 9.

<sup>11</sup>M.Khoidin, *Hukum jaminan (Hak-Hak jaminan, Hak Tanggungan, dan Eksekusi Hak Tanggungan)*, Laksbang Yusitia, Surabaya, 2017, hlm. 37.

<sup>12</sup>Munir Fuady, *Hukum Perkreditan Kontemporer*, Mandar Maju, Bandung, 2002, hlm. 21-22.

Pemberian Hak Tanggungan (APHT) oleh PPAT sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Pasal 1 angka (4) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah selanjutnya disebut (UUHT) menyatakan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat Akta Pemidahan Hak Atas Tanah, Akta Pembebanan Hak Atas Tanah, Dan Surat Pemberian Kuasa Membebankan Hak Tanggungan menurut Peraturan Undang-Undang yang berlaku.

Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah menyatakan 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 selanjutnya disebut (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 kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain.

Kreditor mempunyai kuasa menjual barang yang dijadikan sebagai jaminan, yang diartikan sebagai menguasai ini bukan dikuasai untuk digunakan sendiri atau dikuasai secara fisik dan individual melainkan dikuasai dalam artian memiliki hak untuk menjualnya pada pelelangan. Eksekusi hak tanggungan sering terjadi karena debitur wanprestasi, diatur dalam Pasal 1238 KUHPerdara bahwa debitur dinyatakan lalai dengan

surat perintah, atau dengan akta sejenis itu, atau berdasarkan kekuatan dari perikatan sendiri, yaitu bila perikatan ini mengakibatkan debitur harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan.

I Ketut Oka Setiawan mengemukakan wanprestasi itu sendiri merupakan cidera janji yang dilakukan debitur ketika prestasi tidak dibayar setelah tanggal untuk membayar hutang jatuh tempo, yang mana hak dan kewajiban yang lahir dari perikatan tidak terpenuhi.<sup>13</sup> Objek yang sering dijadikan jaminan atau agunan adalah tanah, karena tanah sendiri memiliki peranan penting bagi kelangsungan hidup manusia contohnya dalam kehidupan sehari-hari sehingga banyak debitur yang menjadikan tanah sebagai jaminan untuk pelunasan hutang.<sup>14</sup>

Proses pemberian kredit bank akan menimbulkan kemungkinan dimana debitur tidak dapat melaksanakan kewajibannya seperti yang telah disepakati dalam perjanjian kredit, karena itu bank mengajukan Sertifikat Hak Tanggungan sebagai syarat jaminan memberikan kredit. Salah satu kelebihan dari Sertifikat Hak Tanggungan ini 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.

Sehingga 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

---

<sup>13</sup>I Ketut Oka Setiawan, *Hukum Perikatan*, Sinar Grafika, Jakarta, 2020, hlm. 19.

<sup>14</sup>Maria S.W.Sumarjono, *Op. Cit.* hlm. 41.



dilakukan dengan parate eksekusi berdasarkan ketentuan Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah. Ketentuan ini memberikan kepastian bagi perbankan yaitu apabila debitur cidera janji, pemegang hak tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual objek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut.<sup>15</sup>

Eksekusi hak tanggungan dapat dilakukan dengan berbagai cara dalam hal ini menurut ketentuan dari Pasal 20 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, jika debitur wanprestasi atau cidera janji dapat melakukan eksekusi hak tanggungan dengan cara :

1. Apabila debitur cidera janji, maka berdasarkan :
  - a. hak pemegang hak tanggungan pertama untuk menjual obyek hak tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6, atau
  - b. titel eksekutorial yang terdapat dalam sertipikat hak tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 angka 2, obyek hak tanggungan dijual melalui pelelangan umum menurut tata cara yang ditentukan dalam Peraturan Perundang-Undangan untuk pelunasan piutang pemegang hak tanggungan dengan hak mendahului dari pada kreditor-kreditor lainnya.
2. Penjualan bisa juga dilakukan melalui pelelangan umum sesuai dengan ketentuan Pasal 14 angka 2. Atas kesepakatan pemberi dan pemegang hak tanggungan penjualan obyek hak tanggungan dapat juga dilaksanakan secara di bawah tangan jika dengan demikian itu akan dapat diperoleh harga tertinggi yang menguntungkan semua pihak.<sup>16</sup>

Pasal 1 angka (1) Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 122 Tahun 2023 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang menyatakan

---

<sup>15</sup>Ita Sucihati, *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)*, *Student Journal Hukum*, April 2014, hlm. 3.

<sup>16</sup>Herowati Poesoko, *Dinamika Parate Exsecutie Obyek Hak Tanggungan*, Aswaja Pressindo, Yogyakarta, 2013, hlm. 5.

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.

Pasal 6 angka 1 Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 122 Tahun 2023 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang menyatakan objek lelang meliputi setiap barang yang berwujud maupun tidak berwujud, bergerak maupun tidak bergerak, dapat dihabiskan maupun tidak dapat dihabiskan, yang dapat diperdagangkan, dipakai, dipergunakan, dimanfaatkan atau dinikmati serta mempunyai nilai ekonomis, dapat dijual secara lelang, dan dari penjualan tersebut bank berhak mengambil hasilnya baik secara keseluruhan atau sebagian sesuai dengan jumlah hutang yang tersisa untuk dilunasi sepenuhnya.

Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah memberikan kedudukan yang kuat bagi pemegang hak tanggungan yaitu berhak melakukan pelelangan jaminan apabila debitur cidera janji, pemegang hak tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut.<sup>17</sup> Pemegang hak tanggungan hanya perlu meminta persetujuan Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) terdekat dalam rangka untuk melakukan eksekusi objek hak tanggungan.

---

<sup>17</sup>Adhi Gunawan, *Tinjauan Yuridis Terhadap Putusan Hakim Dalam Pembatalan Akta Risalah Lelang*, *journal Universitas 17 Agustus 1945 Semarang*, Vol 1 No. 2, Desember 2022, Semarang, hlm. 87.

Pasal 2 Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 122 Tahun 2023 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang menyatakan, lelang terdiri atas kategori, lelang wajib dan lelang sukarela. Lelang wajib sebagaimana dimaksud terdiri dari jenis lelang eksekusi dan lelang non eksekusi wajib, perbedaan dari kedua lelang ini terletak pada tujuan dari mengadakan lelang tersebut.

Pasal 1 angka (6) Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 122 Tahun 2023 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang menyatakan lelang eksekusi adalah lelang untuk melaksanakan penjualan barang berdasarkan putusan/penetapan pengadilan, dokumen yang memiliki kekuatan hukum yang sama dengan putusan/penetapan pengadilan, atau melaksanakan ketentuan dalam peraturan Perundang-Undangan, sedangkan lelang non eksekusi wajib terdapat dalam Pasal 1 angka (7) yang menyatakan lelang non eksekusi wajib yang selanjutnya disebut lelang non eksekusi adalah lelang untuk melaksanakan penjualan barang yang oleh peraturan perundangundangan diharuskan melalui lelang.<sup>18</sup>

Lelang memberikan kemudahan dalam penjualan dari pada sarana lainnya yaitu adil, cepat, aman dan memiliki harga yang tinggi serta memberikan kepastian hukum pada pembelinya, manfaat lainnya yaitu dalam pelaksanaan lelang terkadang bisa mendapatkan harga yang lebih murah dari pada media penjualan lainnya.<sup>19</sup> Saat lelang dilaksanakan acara lelang menjadi tanggung jawab Pejabat Lelang (*Vendu Meester*) yang

---

<sup>18</sup>Rohmat Soemitro, *Peraturan Dan Intruksi Lelang*, PT.Eresco, Bandung, 2005, hlm. 34.

<sup>19</sup>Muhammad Candra Noor Fajri, *Perlindungan Hukum Terhadap Pemenang Lelang*, Yogyakarta, Fakultas Hukum UGM, 2007, hlm. 46.

diberi kewenangan oleh Menteri Keuangan dalam melaksanakan penjualan barang melalui lelang, adapun syarat-syarat penjualannya yaitu:

1. Saat melakukan penjualan secara umum harus selengkap mungkin.
2. Memilik kehendak untuk mengikat diri.
3. Bahwa pembeli yang akan menawar tidak boleh melakukan perjanjian sebelumnya agar tidak adanya pelanggaran dengan memberikan kesempatan menawar kepada pihak-pihak yang ikut dalam pelelangan.<sup>20</sup>

Unsur pokok lelang meliputi:

1. Pada saat dan tempat tertentu.
2. Mengumpulkan peminat dengan pengumuman melalui media apapun dan dilakukan di depan umum.
3. Dilaksanakan dengan penawaran langsung atau tertulis.<sup>21</sup>
4. Penawar yang tertinggi dinyatakan sebagai pemenang.<sup>21</sup>

Berdasarkan pengertian yang telah dijabarkan di atas, maka dapat dikatakan bahwa lelang adalah penjualan barang dimuka umum yang didahului upaya pengumpulan peminat melalui pengumuman yang dilakukan oleh dan atau dihadapan pejabat lelang dengan pencapaian harga yang optimal melalui cara penawaran lisan naik-naik atau turun-turun dan/atau tertulis.<sup>22</sup>

Pelelangan umum yang dimaksud dalam Undang-Undang hak tanggungan merupakan suatu sarana untuk melakukan penjualan atas objek hak tanggungan, melalui perantaraan Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL). Sebelum pelaksanaan eksekusi lelang, juru lelang atau pejabat lelang wajib membuat pengumuman lelang lewat media massa dengan tujuan agar dapat diketahui oleh masyarakat luas serta memberikan kesempatan kepada pihak-pihak jika ada yang merasa dirugikan untuk mengajukan sanggahan atau keberatan melalui pengadilan

---

<sup>20</sup>Firman Septianto, *Hukum Lelang Pelaksanaan Dan Dasar Hukumnya*, Prenada Media, Jakarta, 2006, hlm. 15.

<sup>21</sup>*Ibid.*

<sup>22</sup>Sutiarnoto, *Peraturan Hukum Lelang Di Indonesia*, USU Press, Medan, 2018, hlm. 5.

negeri. Proses lelang yang dilakukan oleh para pihak yang terkait dalam jaminan hak tanggungan akan menimbulkan akibat hukum yaitu peralihan hak obyek lelang dari penjual kepada pemenang lelang.

Boedi Harsono menyatakan, peralihan hak atas tanah dibedakan menjadi 2 yaitu peralihan hak atas tanah karena pewarisan tanpa wasiat serta peralihan hak atas tanah karena pemindahan hak. Salah satu bentuk pemindahan haknya bisa melalui jual beli, karena perbuatan hukum pemindahan hak atas tanah yang sengaja dialihkan kepada pihak lain.<sup>23</sup>

Pejabat lelang atau juru lelang adalah pejabat umum yang diangkat oleh Menteri Keuangan untuk membuat akta autentik dalam bentuk Akta Risalah Lelang yaitu pada akhir proses lelang sebagai pembuktian sempurna atas peralihan hak dari penjual ke pembeli. Pengertian risalah lelang menurut Pasal 1 angka 34 Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 122 Tahun 2023 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang menyatakan risalah lelang adalah berita acara pelaksanaan lelang yang dibuat oleh Pejabat Lelang yang merupakan akta autentik dan mempunyai kekuatan pembuktian sempurna. Pasal 35 Peraturan Lelang (St. 1908 No. 189 jo St. 1940 No. 56) mengatakan:

1. Memerintahkan Pejabat Lelang membuat risalah lelang
2. Pembuatan risalah lelang bersifat imperative, karena merupakan bukti autentikasi pelaksanaan lelang.<sup>24</sup>

Akta risalah lelang memuat segala hal mengenai proses pelaksanaan lelang dari awal hingga akhir. Berdasarkan Pasal 1868 KUHPerdara,

---

<sup>23</sup>Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Djambatan, Jakarta, 2004, hlm. 317-318.

<sup>24</sup>M. Yahya Harahap, *Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata*, Sinar Grafika, Jakarta, 2006, hlm. 169.

sebuah akta dapat dinyatakan sebagai akta autentik jika memenuhi syarat mutlak yaitu:

1. Akta dibuat oleh dan atau dihadapan pejabat-pejabat umum.
2. Akta dibuat dan diresmikan dalam bentuk yang ditentukan oleh Undang- Undang.
3. Pejabat umum yang membuat akta tersebut berada di wilayah kewenangannya.<sup>25</sup>

Kasus posisi dalam Putusan Nomor 49/Pdt.G/2021/PN.Kdi yang akan dibahas dalam penelitian ini yaitu bermula saat Sunarti Gaffar mengajukan utang/kredit kepada Bank BRI Cabang SAM Ratulangi dengan menjaminkan Sertipikat Hak Milik Nomor 00366 milik Terlawan I dengan merujuk seolah-olah bangunan tiga unit ruko milik La Dullah sebagai bagian atau seolah-olah sebagai satu kesatuan dengan objek jaminan Sunarti Gaffar tersebut.

Utang/kredit yang diajukan Sunarti Gaffar kemudian disetujui oleh Bank BRI Cabang SAM Ratulangi dengan jaminan tersebut diatas, namun saat masuk proses pembayaran angsuran kredit oleh Sunarti Gaffar pada Bank BRI Cabang SAM Ratulangi pembayaran tersebut mengalami macet sampai akhirnya Sunarti Gaffar dinyatakan cidera janji atau wanprestasi oleh Bank BRI Cabang SAM Ratulangi, karena itu Bank BRI Cabang SAM Ratulangi memutuskan melakukan lelang atas objek jaminan tersebut yaitu Sertipikat Hak Milik Nomor 00366 termasuk tiga unit ruko milik La Dullah dalam daftar barang yang dilelang, sebelumnya La Dullah sama sekali belum/tidak mengetahui sama sekali perjanjian kredit yang

---

<sup>25</sup>Maria Selviana Br. Sembiring dan Muhammad Ilham, *Akibat hukum terhadap pembatalan risalah lelang eksekusi hak tanggungan (Studi Putusan Mahkamah Agung Nomor : (2868 K/Pdt/2018), Indonesia of journal Business Law*, Vol 2 No. 1, Juli 2023, Universitas Deli Sumatera Utara, Medan, hlm. 82.

dilakukan oleh Sunarti Gaffar dan Bank BRI Cabang SAM Ratulangi yang memasukkan tiga unit ruko miliknya seolah-olah satu kesatuan dengan objek jaminan Sunarti Gaffar tersebut.

La Dullah dalam Putusan Pengadilan ini mulanya memiliki hubungan hukum dengan Sunarti Gaffar dalam perjanjian jual beli yaitu berupa lahan kosong yang bersebelahan dengan lahan yang berisi tiga unit ruko milik La Dullah tersebut, yang dijual oleh La Dullah kepada Sunarti Gaffar adalah lahan kosong dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 00366 tidak termasuk ketiga unit ruko yang berada disebelah lahan kosong tersebut, yang mana hal ini juga dijelaskan oleh saksi 2 Pelawan atas nama Drs. Muhadis. N selaku PPAT sementara/Camat pada masa perjanjian jual beli tersebut didalam persidangan.

Saat masuk proses pembayaran angsuran kredit oleh Sunarti Gaffar pada Bank BRI Cabang SAM Ratulangi pembayaran tersebut mengalami macet sampai akhirnya Sunarti Gaffar dinyatakan cidera janji atau wanprestasi oleh Bank BRI Cabang SAM Ratulangi, karena itu Bank BRI Cabang SAM Ratulangi memutuskan melakukan lelang atas objek jaminan yaitu Sertipikat Hak Milik Nomor 00366 termasuk tiga unit ruko milik La Dullah dalam daftar barang yang dilelang yang ditunjuk sudah satu kesatuan dengan objek jaminan tersebut.

Lelang tersebut setelah dilaksanakan didapatkan pemenangnya adalah Heri P Maulana yang mana berdasarkan hasil Lelang dinyatakan dalam risalah lelang sebagai pemegang hak atas objek jaminan kredit Sunarti Gaffar tersebut termasuk tiga unit ruko milik La Dullah yang

diklaim sudah satu kesatuan dengannya, bahwa dalam pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) antara Sunarti Gaffar dan Bank BRI Cabang SAM Ratulangi diduga memasukkan atau menyuruh memasukan keterangan palsu yang dinyatakan bahwa objek berupa tiga unit ruko milik La Dullah merupakan satu kesatuan dengan objek jaminan Sunarti Gaffar, padahal tiga unit ruko milik La Dullah tersebut pada kenyataanya berdiri diatas lahan/tanah bersertipikat sendiri yaitu SHM Nomor 00378 dan SHM Nomor 00749 yang saat ini dikuasai secara sah oleh La Dullah. Berdasarkan hal tersebut La Dullah merasakan keberatan dan sangat dirugikan, sehingga La Dullah mengajukan perlawanan sebagai Pihak Ketiga (*Derden Verzet*), yakni sejauh objek yang menyangkut hak miliknya.

Kasus Posisi dalam Putusan Nomor 11/Pdt.G/2020/PN.Dmk juga bermula pada perjanjian kredit yang dilakukan oleh Mustofa dengan PT Bank Danamon Indonesia, Tbk Bank Danamon Cabang Demak yang mana Mustofa menjaminkan Sertifikat Hak Milik sebidang tanah dengan luas 8.250 M2, yang mana setelah kredit tersebut masuk dalam proses pembayaran mengalami macet sehingga Mustofa dikatakan lalai/wanprestasi oleh pihak bank, bank dalam hal ini melakukan pelelangan jaminan milik Mustofa tersebut kepada Pihak Kepala Kantor Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) dan didapat pemenang lelangnya adalah Dedy Setyawan Haryanto, yang mana setelah lelang selesai Dedy setyawan Haryanto meminta eksekusi objek lelang kepada pengadilan negeri demak untuk pengsongan objek, dan pada saat itulah Sumiyatun



selanjutnya disebut (Penggugat) mengetahui bahwa lahan yang masih dikuasainya hingga sekarang dijadikan jaminan kredit oleh Mustofa yang mana Sertifikat Hak Milik atas lahan tersebut telah dibalik nama oleh Mustofa menjadi atas namanya.

Padahal sebelum kejadian perjanjian kredit tersebut Pernah terjadi jual beli antara Penggugat dan saksi Muthoin dengan penjualan tanah gogol seluas  $\frac{1}{4}$  setelahnya Muthoin menjual kembali  $\frac{1}{4}$  lahan tersebut kepada Mustofa secara lisan tanpa Surat Pernyataan Jual beli lalu lahan tersebut dijual kembali oleh Mustofa kepada Muthoin, namun setelahnya Mustofa malah datang kerumah anak Penggugat yang bernama Hartoyo disaksikan oleh isteri dari Hartoyo yaitu Endang Dwi Mulyati yang mana Mustofa meminjam Sertifikat Hak Milik Nomor 11 atas nama Sumiyati tersebut kepada anak Penggugat dengan alasan pencocokan tanah pensil dan Hartoyo diyakinkan oleh Mustofa akan mengembalikan Sertifikat tersebut setelah pencocokan pensil selesai namun hingga saat ini tidak dikembalikan juga oleh Mustofa.

Selang beberapa lama Mustofa datang kerumah Penggugat untuk meminta cap jempol Penggugat dan suaminya yang sedang sakit pada sebuah surat yang mana Mustofa beralasan bahwa Penggugat akan mendapatkan pakan ternak, dikarenakan Penggugat dan suaminya tidak bisa baca tulis Mustofa dengan meyakinkan menyuruh Penggugat untuk memberikan saja cap jempolnya dan suaminya, setelah itu tidak ada kabar lagi dari Mustofa dan Sertifikat Hak Milik tersebut juga tidak dikembalikan, hingga sampai eksekusi objek lelang yang dilakukan oleh

Dedy Setyawan Haryanto barulah Penggugat mengetahui bahwa lahan miliknya telah dibalik nama dan dijadikan jaminan hutang oleh Mustofa oleh karena itu Penggugat merasa telah dirugikan oleh perbuatan melawan hukum yang telah dilakukan oleh Mustofa dan melakukan perlawanan ke Pengadilan Negeri Demak untuk mendapatkan kembali hak milik akan lahan tersebut.

Persoalan hukum tersebut diduga telah terjadi suatu pemberian keterangan palsu atau adanya indikasi pemalsuan keterangan atas kepemilikan atau sengaja melakukan tindak pidana penipuan kedalam suatu akta aotentik yang dapat dianalisis sengaja dilakukan oleh debitur, sehingga pembuatan Akta Pemberian Hak Tannggungan bisa berjalan dengan lancar tanpa memperjelas dan meninjau kembali objek yang dijadikan jaminan tersebut sehingga mempermudah dalam mendaftarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan tersebut kepada Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional.

Sementara dalam perjanjian kredit dengan memakai jaminan tersebut, pihak bank tidak menerapkan prinsip kehati-hatian dalam memberikan kredit sebagaimana dipersyaratkan dalam peraturan perbankan, hal mana pihak bank tidak objektif dalam memberikan penilaian proposal kredit yang diajukan debitur serta tidak melakukan analisis secara mendalam terhadap status kepemilikan tanah dan bangunan yang dijadikan objek jaminan.

Tindakan pihak bank yang tidak menerapkam kehati-hatian tersebut tentunya telah melanggar ketentuan Pasal 8 ayat 1 Undang - Undang

Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan, hal mana dalam rangka pemberian kredit kepada nasabah bank, maka bank harus menerapkan prinsip kehati-hatian dengan cara melakukan analisis yang mendalam atas nasabah tersebut dan berpegang pada pedoman perkreditan dan pembiayaan berdasarkan prinsip syariah, dengan ketidak hati-hatian bank tersebut dalam memberikan kredit tentunya akan membawa dampak kerugian bagi Pihak Ketiga selaku pemilik dari sebagian objek jaminan tersebut, nyatanya Pihak Ketiga dalam hal ini tidak pernah memberikan ijin kepada siapapun untuk menjaminkan tiga unit ruko miliknya kepada bank apalagi menikmati fasilitas kredit yang diberikan oleh pihak bank atas adanya objek jaminan tersebut.

Kasus tersebut diatas merupakan contoh kasus terkait dengan ketidak hati-hatian oleh bank dalam memberikan kredit sehingga sangat merugikan bagi La Dullah (pihak ketiga) pada Putusan Nomor 49/Pdt.G/2021/PN.Kdi selaku pemilik sebagian objek jaminan, dan pada Putusan Nomor 11/Pdt.G/2020/PN.Dmk yaitu Sumiyatun adalah pemilik sah dari objek Jaminan dari Mustofa tersebut, untuk menjamin kepastian hukum, maka terhadap La Dullah (pihak ketiga) dan Sumiyatun yang telah dirugikan tentunya harus diberikan perlindungan hukum untuk memastikan hak milik La Dullah atas tiga unit ruko tersebut tetap menjadi miliknya dan memastikan Sumiyatun mendapatkan kembali hak miliknya, namun didalam praktek seringkali dijumpai pihak ketiga menjadi pihak yang lemah, karena memang dalam peraturan Perundang-Undangan Perbankan tidak ada ketentuan yang mengatur tentang pemberian perlindungan

hukum terhadap Pihak Ketiga yang dirugikan sebagai akibat perjanjian kredit antara debitur dan kreditur sehingga terjadinya kekosongan hukum didalamnya.

Peraturan Perundang-Undangan Perbankan hanya mengatur hubungan hukum antara bank dengan nasabahnya namun tidak dijelaskan secara tegas perlindungan hukum untuk Pihak Ketiganya, sehingga dengan permasalahan yang sering terjadi seperti kasus diatas yaitu atas objek yang dijamin baik atas persetujuan pihak ketiga maupun seperti dalam kasus ini yang mana pihak ketiganya tidak mengetahui jika tiga unit bangunan ruko miliknya dijadikan sebagai objek jaminan sehingga menjadikan pihak ketiga sebagai pihak yang lemah dalam hukum.

Berdasarkan permasalahan diatas menarik kiranya diangkat suatu permasalahan mengenai perlindungan hukum terhadap pihak ketiga tersebut ke dalam bentuk Penelitian dengan mengangkat Judul **“Perlindungan Hukum Pihak Ketiga Atas Hak Kepemilikan Sebagian Objek Lelang (Studi Putusan Negeri Nomor 49/Pdt.G/2021/PN.Kdi)”**.

## **B. Rumusan Masalah**

Berdasarkan Latar Belakang diatas permasalahan yang akan di teliti oleh Penulis adalah:

1. Bagaimana perlindungan hukum pihak ketiga atas hak kepemilikan sebagian objek lelang baik dalam perspektif Hukum Pidana maupun Hukum Perdata?
2. Bagaimana pertimbangan hakim dalam memutus perkara yang sebagian objek lelang merupakan hak milik pihak ketiga ?

### **C. Tujuan Penelitian**

Melaksanakan penelitian haruslah memiliki tujuan, tujuan dari penelitian ini yaitu:

1. Untuk mengetahui dan menganalisis bagaimana perlindungan hukum pihak ketiga atas hak kepemilikan sebagian objek lelang baik dalam perspektif Hukum Pidana maupun Hukum Perdata.
2. Untuk menganalisis dan mengetahui bagaimana pertimbangan hakim dalam memutus perkara yang sebagian objek lelang merupakan hak milik pihak ketiga.

### **D. Manfaat Penelitian**

Sesuai dengan tujuan penelitian ini yang telah disebutkan diatas, maka manfaat penelitian ini yaitu berupa:

#### **1. Manfaat Teoritis**

Penelitian ini diharapkan untuk mendapat ilmu pengetahuan yang lebih lagi khususnya ilmu pengetahuan dibidang hukum keperdataan dan hukum pidana yang berkaitan dengan perlindungan dan kepastian hukum bagi pihak ketiga, serta mengetahui bagaimana pertimbangan hakim dalam memutus perkara dalam Putusan Nomor

49/Pdt.G/2021/K.di dan Putusan Nomor 11/Pdt.G/2020/PN.Dmk, yang harus dilakukan dengan ketentuan Undang-Undang yang berlaku, serta penelitian ini diharapkan akan berguna sebagai penambahan dalam kajian ilmu hukum, sehingga penelitian ini keberadaannya dapat berguna bagi masyarakat.

## **2. Manfaat Praktis**

Penelitian ini diharapkan akan dapat menjadi rujukan bagi pemerintah, pejabat yang berwenang untuk mengambil keputusan, kebijakan atau instuisi yang dapat meluruskan pandangan pemerintah maupun pejabat yang berwenang dalam memutus suatu perkara, dan sebagai bahan pertimbangan bagi penyelenggara keadilan dalam pembaruan hukum tentang keperdataan, atau lebih spesifiknya sesuai dengan permasalahan dalam penelitian ini, yaitu sebagai perlindungan hukum pihak ketiga atas hak kepemilikan sebagian objek berdasarkan Putusan Nomor 49/Pdt.G/2021/K.di dan perlindungan atas hak kepemilikan objek lelang pada Putusan Nomor 11/Pdt.G/2020/PN.Dmk, serta sebagai landasan tambahan wawasan ilmu hukum yang akan bermanfaat bagi khalayak ramai sehingga lebih memahami tentang kredit dan hak tanggungan yang dijukan sebagai jaminan nantinya, serta bagaimana proses pelaksanaan lelang yang tidak akan menimbulkan persalahan yang seperti kasus dalam penelitian ini apabila terjadi hal-hal seperti ini nantinya.

## **E. Keaslian Penelitian**

Penelitian ini dilakukan berdasarkan pertimbangan yang cukup dari studi kepustakaan dan dalam mencari kasus-kasus tentang hak milik dalam suatu perkara di persidangan sehingga tidak akan terjadi kesamaan atau kasus yang pernah dibahas oleh pihak lain, adapun penelitian yang pernah dilakukan sebelumnya oleh beberapa pihak mengangkat judul Penelitian:

1. Rizki Utama Putra, NIM 1520123058, Mahasiswa Program Studi

Magister Kenotariatan Universitas Andalas Padang, Tahun 2018 dengan judul “Perlindungan Hukum Bagi Pemenang Lelang Di Atas Tanah Objek Lelang Yang Terdapat Bangunan Puskesmas Rejosari Di Kota Pekanbaru”, dengan rumusan masalah sebagai berikut:

- (1) Bagaimanakah perlindungan hukum terhadap pemenang lelang berdasarkan Undang-Undang No.4 Tahun 1996 tentang hak tanggungan yang diatas objek lelang terdapat bangunan puskesmas?
- (2) Apa upaya hukum yang dapat dilakukan oleh pemenang lelang dengan adanya bangunan puskesmas diatas objek lelang?

Perbedaan dan persamaan penelitian terdahulu diatas dengan penelitian ini adalah:

- a. Perbedaanya penelitian terdahulu ini lebih fokus pada perlindungan hukum pemenang lelang yang diatas tanah objek lelang terdapat bangunan puskesmas yang diklaim milik pemerintah, sedangkan penelitian pada tesis ini lebih

fokus pada perlindungan hukum pihak ketiga atas hak kepemilikan sebagian objek lelang dan pemilik sah dari objek lelang.

b. Persamaannya sama-sama membahas tentang objek hak tanggungan sebagai jaminan kepada bank dalam perjanjian kredit yang mengalami macet pembayaran/angsuran sehingga pihak bank memutuskan untuk melelang objek jaminan tersebut.

2. Michael Willy Chandra, NIM 1720020005, Mahasiswa Magister Kenotariatan Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara Medan, Tahun 2019 dengan judul “Penyelesaian Sengketa Kredit Macet Melalui Pelaksanaan Pelelangan Aset Debitur Oleh PT.Bank Artha Garaha Internasional, Tbk Medan”, dengan rumusan masalah sebagai berikut:

- (1) Bagaimana kedudukan aset debitur sebagai jaminan dalam perjanjian kredit pada PT.Bank Artha Graha Internasional, Tbk Medan yang digunakan untuk penyelesaian sengketa kredit macet?
- (2) Bagaimana proses penyelesaian sengketa kredit macet melalui pelaksanaan lelang aset debitur oleh PT.Bank Artha Garaha International, Tbk medan?
- (3) Bagaimana mekanisme pelelangan aset debitur terkait penyelesaian kredit macet antara nasabah dengan pihak PT.Bank Artha Graha International, Tbk medan?



Perbedaan dan persamaan penelitian terdahulu diatas dengan penelitian ini adalah:

- a. Perbedaanya penelitian terdahulu ini lebih fokus pada bagaimana proses penyelesaian kredit macet melalui pelaksanaan pelelangan aset debitur, sedangkan penelitian ini lebih fokus akan permasalahan hukum atas sebagian hak kepemilikan pihak ketiga yang dijadikan seolah-olah satu kesatuan dengan objek jaminan pada perjanjian kredit dan balik nama yang dilakukan tanpa sepengetahuan Pihak ketiga.
- b. Persamaannya sama-sama mengangkat permasalahan tentang perjanjian kredit kepada bank dengan jaminan yang ansurannya terkendala.

3. MEI AYU KURNIASARI, NIM 21301900041, Mahasiswa Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Islam Sultan Agung Semarang, Tahun 2021 dengan judul “Perlindungan Hukum Terhadap Pihak Ketiga Dalam Perjanjian Kredit dengan Jaminan Hak Tanggungan Di Kabupaten Semarang”, dengan rumusan masalah sebagai berikut:

- (1) Bagaimana pelaksanaan perjanjian kredit dengan jaminan hak tanggungan di kabupaten semarang?
- (2) Bagaimana perlindungan hukum terhadap pihak ketiga dalam perjanjian kredit dengan jaminan hak tanggungan di kabupaten semarang
- (3) Bagaimana contoh akta hak tanggungan?

Perbedaan dan persamaan penelitian terdahulu diatas dengan penelitian ini adalah:

- a. Perbedaanya penelitian terdahulu ini lebih fokus membahas tentang perlindungan hukum terhadap pihak ketiga yang tidak dapat mengeksekusi secara fisik objek hak tanggungan yang dibeli melalui kesepakatan bersama namun masih dikuasai oleh pemilik yang sebelumnya, sedang penelitian ini lebih fokus untuk mendapatkan kepastian dan perlindungan hukum terhadap pihak ketiga yang sebagian hak kepemilikannya yaitu tiga unit ruko dijadikan seolah-olah satu kesatuan dan hak miliknya dijadikan objek jaminan orang lain pada perjanjian kredit.
- b. Persamaannya sama-sama membahas tentang perlindungan hukum terhadap pihak ketiga yang haknya atas kepemilikan suatu objek namun dijadikan hak kepemilikan oleh orang lain.

## **F. Kerangka Teori dan Konseptual**

Penulisan ini memerlukan suatu kerangka teori dan kerangka konseptual sebagai landasan berfikir dalam menyusun penelitian tesis.

### **1. Kerangka Teori**

Kerangka teori adalah suatu teori yang dibuat sebagai gambaran yang sistematis mengenai permasalahan yang akan diteliti.<sup>26</sup> Teori

---

<sup>26</sup>Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, UI Press, Jakarta, 2014, hlm. 127.

menerangkan dan menjelaskan alasan terjadi gejala spesifik atau proses tertentu.<sup>27</sup> Hingga bisa digunakan untuk mengkaji dan menganalisis permasalahan tersebut. Teori-teori tersebut dibangun berdasarkan kondisi sosial dimana hukum atau sistem norma tersebut ditetapkan.<sup>28</sup> Penelitian ini merujuk pada teori kepastian hukum, teori perlindungan hukum dan teori lelang.

#### a. Teori Kepastian Hukum

Kepastian berasal dari kata “pasti”, yang maknanya tentu, sudah tetap, tidak boleh tidak, suatu hal yang sudah tentu.<sup>29</sup> Gustav Radbruch filsuf hukum dari Jerman mengemukakan, terdapat tiga ide dasar hukum yang mana oleh banyak pakar teori hukum dan filsafat hukum diartikan sebagai tiga tujuan hukum, diantaranya keadilan, kemanfaatan dan kepastian hukum.<sup>30</sup>

Kepastian adalah perihal (keadaan) 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

---

<sup>27</sup>M.Hisyam, *Penelitian Ilmu-Ilmu Sosial*, Jilid I FE UI, Jakarta, 1996, hlm. 203.

<sup>28</sup>Mukti Fajar dan Yulianto Achmad, *Dualisme Penelitian Hukum Normatif dan Empiris*, Pustaka Pelajar, Bandung, 2010, hlm. 140.

<sup>29</sup>W.J.S. Poerwadarminta, *Kamus Umum Bahasa Indonesia Edisi Ketiga*, Balai Pustaka, 2006, hlm. 847.

<sup>30</sup>Achmad Ali, *Menguak Teori Hukum (Legal Theory) & Teori Peradilan (Judicialprudence) Termasuk Undang-Undang (Legisprudence)*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, 2010, hlm. 288.

fungsinya. Kepastian hukum merupakan pertanyaan yang hanya bisa dijawab secara normatif, bukan sosiologi.<sup>31</sup>

Kepastian hukum secara normatif adalah ketika suatu peraturan dibuat dan diundangkan secara pasti karena mengatur secara jelas dan logis. Jelas dalam artian tidak menimbulkan keraguan (multi tafsir) dan logis. Jelas dalam artian menjadi suatu sistem norma dengan norma lain sehingga tidak berbenturan atau menimbulkan konflik norma. Kepastian hukum menunjuk kepada pemberlakuan hukum yang jelas, tetap, konsisten dan konsekuen yang pelaksanaannya tidak dapat dipengaruhi oleh keadaan-keadaan yang sifatnya subjektif. Kepastian dan keadilan bukanlah sekedar tuntutan moral, melainkan secara faktual mencirikan hukum. Suatu hukum yang tidak pasti dan tidak mau adil bukan sekedar hukum yang buruk.<sup>32</sup>

Jan Michiel Otto berpendapat kepastian hukum di Negara-Negara berkembang, banyak terjadi ketidak efektifan hukum yang memiliki sebab-sebab yuridis dan non yuridis, mengingat adanya ketidak-lengkapan sumber-sumber hukum, banyak mengalami kesulitan mencari dan menemukan aturan hukum mana yang seharusnya berlaku dalam suatu situasi konkrit bagi para praktisi dan pengemban hukum, mengalami kesulitan memastikan bagaimana semua aturan yang tersedia dan ditemukan yang ada seharusnya ditafsirkan dan dimaknai. Ketidakpastian tentang apa yang

---

<sup>31</sup>Dominikus Rato, *Filsafat Hukum Mencari: Memahami dan Memahami Hukum*, Laksbang Pressindo, Yogyakarta, 2010, hlm. 59.

<sup>32</sup>CST Kansil, dkk, *Kamus Istilah Hukum*, Jala Permata Aksara, Jakarta, 2009, hlm. 385.

seharusnya menjadi hukum, tidak ada kepastian hukum dalam arti formil-yuridis. Sekalipun kepastian hukum demikian ternyata ada, maka kepastian hukum yang muncul kerap kali hanyalah berupa kepastian hukum yuridis atau teoretikal belaka.<sup>33</sup>

Jan Michiel Otto mendefinisikan bahwa kepastian hukum sebagai kemungkinan dalam situasi tertentu yaitu :

- 1) Tersedia aturan-aturan hukum yang jelas atau jernih, konsisten dan mudah diperoleh (accessible), yang diterbitkan oleh kekuasaan negara;
- 2) Bahwa instansi-instansi penguasa (pemerintahan) menerapkan aturan-aturan hukum tersebut secara konsisten dan juga tunduk dan taat kepadanya;
- 3) Bahwa mayoritas warga pada prinsipnya menyetujui muatan isi dan karena menyesuaikan perilaku mereka terhadap aturan-aturan tersebut;
- 4) Bahwa hakim-hakim (peradilan) yang mandiri dan tidak berpihak menerapkan aturan-aturan hukum tersebut secara konsisten sewaktu mereka menyelesaikan sengketa hukum; dan
- 5) Bahwa keputusan peradilan secara konkrit dilaksanakan.<sup>34</sup>

Pendapat lain tentang kepastian hukum dikemukakan oleh Peter Mahmud Marzuki di dalam bukunya pengantar ilmu hukum, yang mana kepastian hukum mempunyai dua makna, yaitu:<sup>35</sup>

1. Pertama, yaitu sebagai aturan yang bersifat umum guna membuat individu mengerti tentang perbuatan apa yang boleh dan tidak boleh dilakukan.
2. Kedua, berupa keamanan hukum untuk setiap orang dari kesewenangan pemerintah, dengan adanya aturan yang bersifat

---

<sup>33</sup>Jan Michiel Otto, *Kepastian Hukum Yang Nyata Di Negara Berkembang, Kajian sosio-legal*, Edisi Pertama, Pustaka Larasan, Denpasar, 2012, hlm. 121.

<sup>34</sup>Sidartha, *Karakteristik Penalaran Hukum dalam Konteks Keindonesiaan*, Utomo, Bandung, 2006, hlm. 85.

<sup>35</sup>Peter Mahmud Marzuki, *Pengantar Ilmu Hukum*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, 2008, hlm. 137.

umum tersebut individu dapat mengerti apa saja yang boleh untuk dibebankan atau dilakukan oleh Negara kepada tiap individu. Kepastian hukum berarti terdapat konsistensi dan ketetapan dalam putusan hakim antara putusan yang satu dengan yang lain dalam kasus yang sama yang telah diputus, jadi kepastian hukum tidaklah hanya berupa Pasal dalam Undang-Undang.

Penggunaan upaya hukum, termasuk hukum pidana, merupakan salah satu upaya yang bisa digunakan dalam mengatasi masalah sosial terutama dalam penegakan hukum, namun disamping itu harus dilandasi dengan tujuan untuk mencapai kesejahteraan masyarakat pada umumnya, akan tetapi kebijakan hukum inipun termasuk dalam bidang kebijakan sosial, yaitu segala usaha yang rasional untuk mencapai kesejahteraan masyarakat.

Tegaknya suatu hukum didalam lingkungan masyarakat harus memenuhi beberapa unsur, yang diantaranya :

1. Berlakunya hukum secara yuridis, artinya apabila penentuannya didasarkan pada kaedah yang lebih tinggi tingkatannya
2. Berlaku secara sosiologis, apabila kaedah tersebut efektif. Artinya kaedah tersebut dapat dipaksakan berlakunya oleh penguasa walaupun keputusan tersebut tidak diterima masyarakat
3. Berlakunya secara filosofis, artinya sesuai dengan cita-cita hukum sebagai nilai positif yang tinggi.<sup>36</sup>

---

<sup>36</sup>Barda Nawawi Arief, *Kebijakan Legislatif dalam Penanggulangan Kejahatan dengan Pidana Penjara*, Genta Publishing, Semarang, 2009, hlm. 17.

Ketiga unsur inilah yang seharusnya dipenuhi dalam hukum dan penegakan hukum. Karena tanpa adanya suatu hukum yang dapat tegak di dalam tengah-tengah masyarakat maka tidak ada kontrol sosial terhadap pola tingkah laku masyarakat. Namun, dari unsur-unsur yang harus dipenuhi dalam penegakan hukum tersebut, di dalam penegakan hukum juga terdapat beberapa kaedah/faktor-faktor yang ada di dalamnya, diantaranya: kaedah hukum/peraturan itu sendiri, petugas/penegak hukum, fasilitas, masyarakat, akan tetapi untuk berfungsinya suatu kaedah hukum dalam masyarakat sangat tergantung dari pada hubungan yang serasi (kaitan proposional) antara keempat faktor diatas.<sup>37</sup> Sehingga penegakan hukum dapat berjalan dengan baik.

Sudikno Mertokusumo menyatakan, kepastian hukum merupakan jaminan bagi yang berhak memperoleh haknya menurut hukum sehingga Putusan dapat dilaksanakan, meski kepastian hukum berkaitan dengan keadilan namun hukum tidak identik dengan keadilan melainkan hukum bersifat umum, menyamaratakan dan mengikat, sedangkan keadilan itu sendiri bersifat subjektif, tidak menyamaratakan dan individualistis.<sup>38</sup>

Fernando M. Manullang mengemukakan, kepastian hukum merupakan pelaksanaan hukum yang diketahui masyarakat sesuai dengan bunyinya sehingga diketahui hukum itu dilaksanakan, dalam memahami nilainya harus dipastikan bahwa nilai hukum itu

---

<sup>37</sup>*Ibid*, hlm. 14.

<sup>38</sup>Sudikno Mertokusumo, *Teori Hukum*, Cahaya Atma Pustaka, Yogyakarta, 2016, hlm. 160.

mempunyai relasi yang erat kaitannya dengan instrumen hukum positif.<sup>39</sup>

Nurhasnah Ismail berpendapat dalam peraturan Perundang-Undangan memerlukan persyaratan yang berkaitan dengan struktur internal dari norma hukum itu sendiri sebagai penciptaan kepastian hukum. Persyaratan internal menurut Nurhasnah Ismail yaitu sebagai berikut:

1. Kejelasan konsep yang digunakan berisi deskripsi mengenai perilaku tertentu yang disatukan dalam konsep tertentu.
2. Kejelasan hirarki dari lembaga pembentukan Perundang-Undangan, kejelasan hirarki ini sangat penting sebagai penentu sah dan mengikat atau tidaknya pembentukan peraturan Perundang-Undangan yang dibuatnya.
3. Adanya konsistensi norma hukum yang artinya ketentuan-ketentuan Peraturan Perundang-Undangan yang berkaitan dengan suatu subjek tidak bertentangan antara satu sama lain.<sup>40</sup>

M.Kordela mengemukakan asas kepastian hukum sangat diperlukan untuk terciptanya Peraturan Perundang-Undangan

---

<sup>39</sup>Fernando M.Manullang, *Legisme, Legalitas, Dan Kepastian Hukum*, Kencana, Jakarta, 2016, hlm. 95.

<sup>40</sup>Nurhasnah Ismail, *Perkembangan hukum Pertanahan Pendekatan Ekonomi Politik*, UGM Press, Yogyakarta, 2011, hlm. 39-41.



karena kepastian hukum merupakan prinsip utama dari berbagai macam prinsip supremasi hukum.<sup>41</sup>

Utrecht menyatakan, kepastian hukum mengandung dua pengertian, yaitu pertama, adanya aturan yang bersifat umum membuat individu mengetahui perbuatan apa yang boleh atau tidak boleh dilakukan, dan kedua, berupa keamanan hukum bagi individu dari kesewenangan pemerintah karena dengan adanya aturan bersifat umum itu individu dapat mengetahui apa saja yang boleh dibebankan atau dilakukan oleh negara terhadap individu.<sup>42</sup>

Van Apeldoorn mengatakan kepastian hukum mempunyai dua segi. pertama, mengenai soal dapat ditentukannya (*bepaalbaarheid*) hukum dalam hal-hal yang konkret, artinya pihak-pihak yang mencari keadilan ingin mengetahui apakah yang menjadi hukumnya dalam hal yang khusus, sebelum ia memulai perkara. Kedua, kepastian hukum berarti keamanan hukum, artinya perlindungan bagi para pihak terhadap kesewenangan hakim.

Teori kepastian hukum menurut Rene Descartes, seorang dari Prancis yang berpendapat bahwa suatu kepastian hukum dapat diperoleh dari metode sanksi yang diberlakukan kepada subjek hukum baik perorangan maupun badan hukum yang lebih menekankan pada proses orientasi proses pelaksanaan bukan pada hasil pelaksanaan. Kepastian memberikan kejelasan dalam

---

<sup>41</sup>Samudra Putra Indratanto, Nurainun, *Asas Kepastian Hukum Dalam Implementasi Putusan Mahkamah Konstitusi Berbentuk Peraturan Lembaga Negara Dan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang*, Jurnal Ilmu Hukum, 2020, hlm. 88-100.

<sup>42</sup>Utrecht, *Rangkuman Intisari Ilmu Hukum*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2014, hlm. 23.

melakukan perbuatan hukum saat pelaksanaan kontrak dalam prestasi bahkan saat kontrak tersebut wanprestasi. Kaitannya dengan tesis ini, teori kepastian hukum digunakan untuk mengkaji dan menganalisis pertimbangan hakim dalam memutus perkara yang sebagian objek lelang merupakan hak milik pihak ketiga berdasarkan Putusan Pengadilan Nomor 49/Pdt.G/2021/PN.Kdi dan Putusan Pengadilan Nomor 11/Pdt.G/2020/PN.Dmk .

**b. Teori Perlindungan Hukum**

Teori Perlindungan Hukum merupakan salah satu teori yang sangat penting untuk dikaji, karena fokus kajian teori ini pada perlindungan hukum yang diberikan kepada masyarakat yang berada pada posisi yang lemah, baik secara ekonomis maupun lemah dari aspek yuridis.<sup>43</sup>

Perlindungan hukum merupakan gambaran dari bekerjanya fungsi hukum untuk mewujudkan tujuan-tujuan hukum, yakni keadilan, kemanfaatan dan kepastian hukum. Perlindungan hukum adalah suatu perlindungan yang diberikan kepada subyek hukum sesuai dengan aturan hukum, baik itu yang bersifat preventif (pencegahan) maupun dalam bentuk represif (pemaksaan), baik yang secara tertulis maupun tidak tertulis dalam rangka menegakkan peraturan hukum.<sup>44</sup>

---

<sup>43</sup>Salim HS dan Erlies Septiana Nurbaini, *Penerapan Teori Hukum Pada Penelitian Tesis Dan Desertasi*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2013, hlm. 259.

<sup>44</sup>Benedicta Desca Prita Octalina, *Perlindungan Hukum Terhadap Anak Korban Eksploitasi Ekonomi*, <http://e-journal.uajy.ac.id/7178/1/JURNAL.pdf>, Diakses pada tanggal 28 Desember 2023 pukul 20.00.

Fitzgerald menyatakan sebagaimana dikutip dari buku Satjipto Raharjo awal mula 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).<sup>45</sup> 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 moral.

Selanjut Fitzgerald menjelaskan bahwa hukum bertujuan mengintegrasikan dan mengkoordinasikan berbagai kepentingan dalam masyarakat untuk suatu lalu lintas kepentingan, perlindungan terhadap kepentingan tertentu hanya dapat dilakukan dengan cara membatasi berbagai kepentingan dilain 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

---

<sup>45</sup>Satjipto Raharjo, *Ilmu Hukum*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2000, hlm. 53.

antara perseorangan dengan pemerintah yang dianggap mewakili kepentingan masyarakat.<sup>46</sup>

Satjipto Raharjo mengemukakan, perlindungan hukum adalah memberikan pengayoman terhadap hak asasi manusia (HAM) yang dirugikan orang lain dan perlindungan itu di berikan kepada masyarakat agar dapat menikmati semua hak-hak yang diberikan oleh hukum.<sup>47</sup> 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 sosial.

Phillipus M. Hadjon mengemukakan bahwa perlindungan hukum bagi rakyat sebagai tindakan pemerintah yang bersifat preventif dan represif. Perlindungan hukum yang preventif bertujuan untuk mencegah terjadinya sengketa, yang mengarahkan tindakan pemerintah bersikap hati-hati dalam pengambilan keputusan berdasarkan diskresi, dan perlindungan yang represif bertujuan untuk menyelesaikan apabila terjadinya sengketa, termasuk penanganannya di lembaga peradilan.

Sesuai dengan uraian di atas, maka dapat dinyatakan bahwa fungsi hukum bertujuan untuk melindungi rakyat dari bahaya dan tindakan yang dapat merugikan dan menderitakan hidupnya dari orang lain, masyarakat maupun penguasa. Selain itu berfungsi pula

---

<sup>46</sup>*Ibid*, hlm. 54.

<sup>47</sup>*Ibid*, hlm. 55.

untuk memberikan keadilan serta menjadi sarana untuk mewujudkan kesejahteraan bagi seluruh rakyat.

Eddy Os Hiariej menyebutkan bahwa konsep perlindungan hukum itu dapat dilihat secara *in abstracto* dan *in concreto*, perlindungan *in abstracto* mengandung makna substansi suatu kaidah hukum, haruslah memberikan perlindungan, sementara perlindungan hukum *in concreto* mengandung arti bahwa praktik penegakan hukum harus memberikan perlindungan.<sup>48</sup>

A. Mukti Arto berpendapat, perlindungan hukum memiliki makna melindungi hak-hak pencari keadilan yang menurut hukum harus dilindungi, baik yang diminta maupun yang tidak diminta dalam perlindungan tersebut, melalui proses peradilan yang efektif dan efisien baik dalam pemeriksaan perkara maupun dalam pelaksanaan putusan pengadilan yang timbul.<sup>49</sup>

Hetty Hasanah mengatakan, perlindungan hukum merupakan segala upaya yang dapat menjamin adanya kepastian hukum, serta dapat memberikan perlindungan hukum kepada pihak-pihak yang bersangkutan atau yang melakukan tindakan hukum tertentu.<sup>50</sup> Setiono berpendapat, perlindungan hukum yaitu tindakan atau upaya untuk melindungi masyarakat dari penyelewengan oleh penguasa yang tidak sesuai dengan aturan hukum, dan mewujudkan

---

<sup>48</sup>Eddy Os Hiariej, *Teori Dan Hukum Pembuktian*, Kompas, 2012, hlm. 6.

<sup>49</sup>A. Mukti Arto, *Penemuan Hukum Islam Dami Mewujudkan Keadilan: Membangun Sistem Peradilan Berbasis Perlindungan Hukum Dan Keadilan*, Pustaka Pelajar, Yogyakarta, 2017, hlm. 81.

<sup>50</sup>Hetty Hasanah, *Perlindungan Konsumen dalam Perjanjian Pembiayaan Konsumenatas Kendaraan Bermotor dengan Fidusia*, artikel diakses pada hari Sabtu tanggal 18 November 2023 pukul 20.00 WIB dari <http://jurnal.unikom.ac.id/vol13/perlindungan.html>.

ketertiban dan ketentraman sehingga memungkinkan manusia menikmati hidupnya secara bermartabat.<sup>51</sup>

Muchsin menyatakan, perlindungan hukum adalah kegiatan untuk melindungi individu dengan menyasikan hubungan nilai-nilai atau kaidah-kaidah yang menjelma dalam sikap dan tindakan dalam menciptakan adanya ketertiban dalam pergaulan hidup antara sesama manusia.<sup>52</sup>

Tindakan hukum pemerintah merupakan tindakan-tindakan yang berdasarkan sifatnya menimbulkan akibat hukum. Karakteristik paling penting dari tindakan hukum yang dilakukan oleh pemerintah yaitu perbuatan yang bersifat sepihak. Keputusan sebagai instrument hukum pemerintah dalam melakukan tindakan hukum sepihak, dapat menjadi penyebab terjadinya pelanggaran hukum terhadap warga negara, apalagi dalam negara hukum modern yang memberikan kewenangan yang luas kepada pemerintah untuk mencampuri kehidupan, oleh karena itu diperlukan perlindungan hukum bagi warga negara terhadap tindakan hukum pemerintah.<sup>53</sup>

Soedjono Dirdjosisworo menerangkan bahwa pengertian hukum dapat dilihat dari delapan arti, yaitu hukum dalam arti penguasa, hukum dalam arti para petugas, hukum dalam arti sikap tindakan, hukum dalam arti sistem kaidah, hukum dalam arti

---

<sup>51</sup> Setiono, *Rule of Law (Supremasi Hukum)*, PT.Citra Aditya Bakti, Bandung, 2004, hlm. 3.

<sup>52</sup> Muchsin, *Perlindungan dan Kepastian Hukum bagi Investor di Indonesia*, Disertasi S3 Fakultas Hukum Universitas Sebelas Maret, Surakarta, 2003, hlm. 14.

<sup>53</sup> Ridwan HR, *Hukum Administrasi Negara*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2014, hlm. 274.

jalanan nilai, hukum dalam arti tata hukum, hukum dalam arti ilmu hukum, hukum dalam arti disiplin hukum. Beberapa arti hukum dari berbagai macam sudut pandang yang dikemukakan oleh Soedjono Dirdjosisworo menggambarkan bahwa hukum tidak semata-mata Peraturan Perundang-Undangan tertulis dan aparat penegak hukum seperti yang selama ini dipahami oleh masyarakat umum yang tidak tahu tentang hukum. Tetapi hukum juga meliputi hal-hal yang sebenarnya sudah hidup dalam pergaulan masyarakat.<sup>54</sup>

Hans Kelsen dalam bukunya mengemukakan, hukum adalah ilmu pengetahuan normatif dan bukan ilmu alam.<sup>55</sup> Lebih lanjut Hans Kelsen menjelaskan bahwa hukum merupakan teknik sosial untuk mengatur perilaku masyarakat.<sup>56</sup>

Pengertian perlindungan hukum adalah suatu perlindungan yang diberikan terhadap subyek hukum dalam bentuk perangkat hukum baik yang bersifat preventif maupun yang bersifat represif, baik yang tertulis maupun tidak tertulis, dengan kata lain perlindungan hukum sebagai suatu gambaran dari fungsi hukum, yaitu konsep dimana hukum dapat memberikan suatu keadilan, ketertiban, kepastian, kemanfaatan dan kedamaian. Kaitannya dengan tesis ini, teori perlindungan hukum digunakan untuk mengkaji dan menganalisis persoalan bagaimana perlindungan

---

<sup>54</sup>Soedjono Dirdjosisworo, *Pengantar Ilmu Hukum*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2008, hlm. 25-43.

<sup>55</sup>Jimly Asshiddiqie dan M. Ali Safa'at, *Teori Hans Kelsen Tentang Hukum*, Sekretariat Jenderal dan Kepaniteraan MK RI, Jakarta, 2006, hlm. 12.

<sup>56</sup>Hans Kelsen, *Dasar-Dasar Hukum Normatif*, Nusamedia, Jakarta, 2009, hlm. 343.

hukum pihak ketiga atas hak kepemilikan sebagian objek lelang berdasarkan Putusan Pengadilan Nomor 49/Pdt.G/2021/PN.Kdi dan Putusan Pengadilan Nomor 11/Pdt.G/2020/PN.Dmk.

### c. Teori Keadilan

Teori keadilan berkaitan dengan teori hukum alam hingga zaman Socrates sampai Francois Geny menjadikan keadilan sebagai tiara hukum. Pada teori hukum alam selalu mengutamakan *the search for justice*. Teori keadilan pastinya berhubungan dengan hak, kebebasan, kekuasaan, peluang, kemakmuran dan pendapatan. Teori keadilan dapat disebut dengan Teori Keadilan Aristoteles dan Teori Keadilan Hans Kelsen.

Teori Keadilan Aristoteles memandang keadilan seperti yang dituangkan dalam bukunya yang berjudul *nicomachean ethics*, dalam bukunya menjelaskan mengenai keadilan berdasarkan filsafat Aristoteles yang dianggap inti dari filsafat hukum adalah hukum berkaitan dengan keadilan.<sup>57</sup>

Aristoteles dalam pandangannya keadilan merupakan persamaan namun bukan kesamarataan, menurut Aristoteles hak persamaan disesuaikan dengan hak proporsional. Kesamaan hak dipandangan manusia sebagai suatu wadah yang sama, inilah yang dapat dipahami bahwa semua orang atau setiap warga negara dihadapan hukum sama. Kesamaan proporsional memberi tiap orang apa yang menjadi haknya sesuai dengan kemampuan dan prestasi yang telah dilakukannya, lebih

---

<sup>57</sup>Muhammad Taufiq, *Keadilan Substansial Memangkas Rantai Birokrasi Hukum*, Cetakan I, Pustaka Pelajar, Yogyakarta, 2014, hlm. 15.



lanjut, keadilan menurut pandangan Aristoteles dibagi kedalam dua macam keadilan, keadilan *distributief* dan keadilan *commutatief*.

Keadilan *distributif* adalah keadilan yang memberikan kepada tiap orang porsi menurut prestasinya. Keadilan *Commutatief* memberikan sama banyaknya kepada setiap orang tanpa membedakan prestasinya dalam hal ini berkaitan dengan peranan tukar menukar barang dan jasa, dari pembagian macam keadilan ini Aristoteles mendapatkan banyak kontroversi dan perdebatan.

Keadilan distributif menurut Aristoteles berfokus pada distribusi, honor, kekayaan, dan barang-barang lain yang sama-sama bisa didapatkan dalam masyarakat, dengan mengesampingkan pembuktian matematis, jelaslah bahwa apa yang ada dibenak Aristoteles ialah distribusi kekayaan dan barang berharga lain berdasarkan nilai yang berlaku di kalangan warga, distribusi yang adil boleh jadi merupakan distribusi yang sesuai dengan nilai kebajikannya, yakni nilainya bagi masyarakat.

Pandangan Hans Kelsen mengenai keadilan yang bersifat positivisme, nilai-nilai keadilan individu dapat diketahui dengan aturan-aturan hukum yang mengakomodir nilai-nilai umum, namun tetap pemenuhan rasa keadilan dan kebahagiaan diperuntukan tiap individu. Sebagai aliran positivisme Hans Kelsen mengakui juga bahwa keadilan mutlak berasal dari alam, yakni lahir dari hakikat suatu benda atau hakikat manusia, dari penalaran manusia atau kehendak tuhan, pemikiran tersebut diesensikan sebagai doktrin yang

disebut hukum alam, doktrin hukum alam beranggapan bahwa ada suatu keteraturan hubungan-hubungan manusia yang berbeda dari hukum positif, yang lebih tinggi dan sepenuhnya sah dan adil, karena berasal dari alam, dari penalaran manusia atau kehendak Tuhan.

Dua hal lagi konsep keadilan yang dikemukakan oleh Hans Kelsen pertama tentang keadilan dan perdamaian, keadilan yang bersumber dari cita-cita irasional, keadilan dirasionalkan melalui pengetahuan yang dapat berwujud suatu kepentingan-kepentingan yang pada akhirnya menimbulkan suatu konflik kepentingan. Penyelesaian atas konflik kepentingan tersebut dapat dicapai melalui suatu tatanan yang memuaskan salah satu kepentingan dengan mengorbankan kepentingan yang lain atau dengan berusaha mencapai suatu kompromi menuju suatu perdamaian bagi semua kepentingan.

Kedua, konsep keadilan dan legalitas. Untuk menegakkan di atas dasar suatu yang kokoh dari suatu tatanan sosial tertentu, menurut Hans Kelsen pengertian keadilan bermaknakan legalitas. Suatu peraturan umum adalah adil jika ia benar-benar diterapkan, sementara itu suatu peraturan umum adalah tidak adil jika diterapkan pada suatu kasus dan tidak diterapkan pada kasus lain yang serupa.

Konsep keadilan dan legalitas inilah yang diterapkan dalam hukum nasional bangsa Indonesia, yang memaknai bahwa peraturan hukum nasional dapat dijadikan sebagai payung hukum (*law umbrella*) bagi peraturan-peraturan hukum nasional lainnya sesuai

tingkat dan derajatnya dan peraturan hukum itu memiliki daya ikat terhadap materi-materi yang dimuat dalam peraturan hukum tersebut.

Plato berpendapat, keadilan adalah emansipasi dan partisipasi warga polis/negara dalam memberikan gagasan tentang kebaikan untuk negara, hal tersebut kemudian dijadikan pertimbangan filsafat bagi suatu Undang-Undang.<sup>58</sup>

Teori keadilan dalam hukum menurut Derrida justru tidak diperoleh dari sumber-sumber dalam tatanan hukum, tetapi dari sesuatu yang melampaui hukum itu sendiri, menurutnya keadilan tidak berarti kesesuaian dengan Undang-Undang, karena kesesuaian dengan Undang-Undang belum memastikan adanya keadilan.<sup>59</sup>

Hampir sama dengan Aristoteles, pendapat Thomas Aquinas tentang keadilan adalah apa yang sepatutnya bagi orang lain menurut suatu kesamaan proporsional. Uraian pembagian keadilan menurut Thomas Aquinas adalah sebagai berikut:

1. Keadilan distributif (*iustitia distributiva*) adalah keadilan yang berkenaan dengan pembagian jabatan, pembayaran pajak, dan sebagainya.
2. Keadilan legal (*iustitia legalis*) adalah menyangkut pelaksanaan hukum, atau keadilan umum atau keadilan menurut Undang-Undang yang sesuai dengan *lex naturalis*.

---

<sup>58</sup>Hyronimus Rheti, *Filsafat Hukum*, Universitas Atma Jaya Yogyakarta, Yogyakarta, 2011, hlm. 240–241.

<sup>59</sup>*Ibid*, hlm. 248.

Keadilan komutatif atau keadilan tukar menukar (*iustitia commutativa*) adalah berkenaan dengan transaksi jual beli, keadilan balas dendam (*iustitia vindicativa*) yang pada masa itu berkenaan dengan hukum pidana.<sup>60</sup>

John Rawls terkenal dengan gagasan teori keadilan substantif dan membagi prinsip keadilan menjadi dua, yaitu:

1. Prinsip kebebasan setara, bahwa setiap pribadi memiliki hak yang setara terhadap kebebasan-kebebasan dasar yang sistemnya sama dengan kebebasan untuk semua (*liberty for all*).
2. Prinsip perbedaan menyangkut sosial ekonomi yaitu prinsip ketidaksetaraan sosial dan ekonomi yang disusun agar memberi keuntungan terbesar bagi pihak yang tidak beruntung.

Berdasarkan kedua prinsip tersebut, John Rawls merumuskan keadilan dalam konsep umum adalah nilai-nilai sosial didistribusikan dengan setara kecuali distribusi tidak setara itu membawa keuntungan bagi semua orang. Artinya setiap orang harus mengambil manfaat dari ketidaksetaraan sosial apa pun.<sup>61</sup>

Kaitannya dengan tesis ini, teori keadilan digunakan sebagai teori pelengkap untuk mengkaji dan menganalisis permasalahan yang kedua yaitu akibat hukum dari pertimbangan hakim dalam memutus perkara yang sebagian objek lelang merupakan hak milik

---

<sup>60</sup>Budiono Kusumohamidjojo, *Filsafat Hukum: Problematik Ketertiban yang Adil*, CV Mandar Maju, Bandung, 2011, hlm. 641.

<sup>61</sup>Karen Leback, *Teori-Teori Keadilan*, Cetakan ke-6, Nusa Media, Bandung, 2018, hlm. 53.

pihak ketiga berdasarkan Putusan Nomor 49/Pdt.G/2021/PN.Kdi dan Putusan Nomor 11/Pdt.G/2020/PN.Dmk. .

## 2. Kerangka Konseptual

Untuk menghindari ketidaktahuan terhadap penelitian ini, maka penelitian ini membatasi istilah pokok yang terkandung dalam judul ini, adapun konsep yang dimaksud meliputi hal-hal sebagai berikut :

### a. Perlindungan Hukum

Perlindungan hukum adalah upaya yang dilakukan pemerintah atau penguasa dengan sejumlah peraturan yang ada untuk memberikan perlindungan bagi subjek hukum. Philipus M.Hadjon berpendapat perlindungan hukum adalah perlindungan akan harkat dan martabat, serta pengakuan terhadap hak-hak asasi manusia yang dimiliki oleh subyek hukum berdasarkan ketentuan hukum dari kesewenangan.<sup>62</sup>

### b. Hak Milik

Pasal 20 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria menentukan bahwa: “hak milik adalah hak yang turun temurun,terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah,dengan mengingat ketentuan pasal 6 UUPA yaitu tanah harus berfungsi sosial, artinya bila kepentingan umum menghendaki maka kepentingan pribadi harus dikorbankan (dengan ganti kerugian yang layak).

### c. Lelang

---

<sup>62</sup>Philipus M.Hadjon, *Perlindungan Hukum Bagi Rakyat Di Indonesia, Sebuah Studi Tentang Prinsip-Prinsipnya, Penangannanya Oleh Pengadilan Dalam Lingkungan Peradilan Umum Dan Pembentukan Peradilan Administrasi*, Peradaban, Jakarta, 2007, hlm. 25.

Pasal 1 angka (1) Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 122 Tahun 2023 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang menyatakan 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.

Risalah Lelang menurut Pasal 1 angka 34 Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 122 Tahun 2023 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang menyatakan Risalah Lelang adalah berita acara pelaksanaan lelang yang dibuat oleh pejabat lelang yang merupakan akta autentik dan mempunyai kekuatan pembuktian sempurna.

**d. Hak Tanggungan**

Pasal 1 angka (1) UUHT menyatakan hak tanggungan adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain. Kreditor mempunyai kuasa menjual barang yang dijadikan sebagai jaminan, yang diartikan sebagai menguasai ini bukan dikuasai untuk digunakan sendiri atau dikuasai secara fisik dan individual melainkan

dikuasai dalam artian memiliki hak untuk menjualnya pada pelelangan.<sup>63</sup>

## **G. Metode Penelitian**

### **1. Jenis Penelitian**

Jenis penelitian yang digunakan adalah penelitian yuridis normatif dengan mengkaji pelaksanaan atau implementasi hukum.<sup>64</sup> Penelitian ini dilakukan dengan mengkaji isi Putusan Pengadilan Negeri Nomor 49/Pdt.G/2021/PN.K.di dan Putusan Nomor 11/Pdt.G/2020/PN.Dmk. studi kepustakaan dan Perundang-Undangan disertai asas-asas hukum yang terkait dengan permasalahan yang akan dibahas yaitu Perlindungan hukum pihak ketiga atas hak kepemilikan sebagian objek lelang.

### **2. Pendekatan Masalah**

Pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini yaitu pendekatan Perundang-Undangan (*statute approach*), baik KUHPerdara, Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 122 Tahun 2023 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, dengan melihat norma-norma atau ketentuan perundang-undangan yang berlaku.<sup>65</sup>

Serta meneliti bahan-bahan kepustakaan dan mengkaji isi Putusan Pengadilan Negeri Nomor 49/Pdt.G/2021/PN.K.di dan Putusan Nomor

---

<sup>63</sup>Salim H.S, *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*, PT Raja Garfindo, Jakarta, 2016, hlm .96.

<sup>64</sup>Abdul Kadir Muhammad, *Hukum dan Penelitian Hukum*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2004, hlm. 102.

<sup>65</sup>Soejarno Soekarto dan Sri Mahmudji, *Penelitian Hukum Normatif, Suatu Tinjauan Singkat*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2003, hlm. 13.

11/Pdt.G/2020/PN.Dmk, menggunakan metode analisis data kualitatif yaitu disajikan secara deskriptif analisis yang bersifat sebagai pemaparan dan bertujuan untuk memperoleh gambaran (deskripsi) lengkap tentang keadaan hukum yang berlaku pada saat tertentu ketika terjadi permasalahan hukum. Penelitian ini diharapkan mampu memberi informasi secara lengkap dan jelas mengenai bagaimana pertimbangan hakim yang menjadi acuan pembatalan serta perlindungan hukum yang dilakukan terkait Pembatalan akta Risalah Lelang pada Putusan Nomor 11/Pdt.G/2020/PN.Dmk dan pengembalian sebagian objek lelang pada Perkara Putusan Nomor 49/Pdt.G/2021/PN K.di.

### 3. Sumber Data

Sumber data yang digunakan pada penelitian ini didapatkan dari data sekunder. Penelitian data sekunder adalah data yang didapat dari kepustakaan yang berkaitan dengan objek penelitian.<sup>66</sup> Data sekunder dalam penelitian ini yaitu:

1. Bahan Hukum Primer adalah bahan hukum yang sifatnya mengikat.

Bahan hukum primer meliputi :

- a) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945
- b) Kitab Undang-undang Hukum Perdata (*Burgelik Wetboek*)
- c) Kitab Undang-Undang Hukum Pidana (*Wetboek Van Strafrecht*)
- d) Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan

---

<sup>66</sup>Abdul Kadir Muhammad, *Op. Cit.* hlm. 122.



- e) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah
  - f) Undang Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA).
  - g) Peraturan Menteri Keuangan Nomor 122 Tahun 2023 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang
2. Bahan Hukum Sekunder adalah bahan-bahan yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer yang dapat membantu dan menganalisa bahan hukum primer yang terdiri dari:<sup>67</sup>
- a) Literatur-literatur mengenai perlindungan hukum pihak ketiga dan pembatalan akta risalah lelang,
  - b) Hasil-hasil penelitian terdahulu, yang pembahasannya terkait dengan perlindungan hukum pihak ketiga dan pertimbangan hakim yang menyebabkan pembatalan akta risalah lelang,
  - c) Artikel, jurnal, makalah-makalah yang berkaitan dengan perlindungan hukum terhadap pihak ketiga.
  - d) Penemuan karya ilmiah lainnya dari kalangan hukum dan sebagainya yang berkaitan dengan perlindungan hukum pihak ketiga dan pertimbangan hakim yang menyebabkan pembatalan akta risalah lelang.
3. Bahan Hukum Tersier adalah bahan-bahan yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan sekunder yang

---

<sup>67</sup> Sorjono Soekanto, *Op.Cit.* hlm. 43.

berasal dari kamus, ensiklopedia, majalah, surat kabar dan sebagainya.<sup>68</sup>

#### **4. Teknik Pengumpulan Data**

Pengumpulan bahan hukum, yang perlu digunakan dan dilakukan yaitu data sekunder yang disusun dan diperoleh dengan studi kepustakaan dengan cara mengumpulkan data sekunder berupa bahan hukum primer, sekunder, tersier, yang diambil dari beberapa literature, peraturan Perundang-undangan, surat kabar, dan bahan hukum lainnya yang akan berguna dan berkaitan dengan penelitian.<sup>69</sup>

#### **5. Teknik Pengolahan Data dan Analisis**

Analisis data yang digunakan dalam penelitian ini yaitu analisis secara kualitatif yang menganalisa data yang akan menghasilkan data deskriptif, yaitu analisis terhadap data-data untuk menghasilkan data yang tersusun secara sistematis berdasarkan peraturan perundang-undangan pandangan para ahli dan analisis peneliti, yang menggambarkan permasalahan dari seputar judul penelitian ini data yang telah diperoleh akan diolah dengan cara editing tidak semuanya dimasukkan ke dalam hasil penelitian, yang mana akan dianalisis terlebih dahulu permasalahan apa yang akan dimasukkan sehingga data yang diperoleh lebih terstruktur.

---

<sup>68</sup>Bambang Sunggono, *Metode Penelitian Hukum*, PT. Raja Grafindo, Cetakan ke-16, Jakarta, 2016, hlm. 116-117.

<sup>69</sup>Amiruddin dan Zainal Asikin, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, Rajawali Press, Jakarta, 2018, hlm. 14.