

## BAB I

### PENDAHULUAN

#### A. Latar Belakang

Negara Indonesia merupakan negara hukum, penegasan ketentuan konstitusi ini sebagaimana ditetapkan pada Pasal 1 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945 dimana kekuasaan tunduk pada hukum. Menurut Pasal 28 D ayat (1) Undang-Undang Dasar Tahun 1945, sebagai negara hukum, setiap orang berhak atas pengakuan, jaminan, perlindungan dan kepastian hukum yang adil serta perlakuan yang sama di hadapan hukum.

Perlindungan hukum menurut Satjipto Rahardjo adalah memberikan pengayoman terhadap hak asasi manusia yang dirugikan orang lain dan perlindungan itu diberikan kepada masyarakat agar dapat menikmati semua hak-hak yang diberikan oleh hukum.<sup>1</sup> Sementara perlindungan hukum menurut C.S.T Kansil bahwa perlindungan hukum untuk memberikan rasa aman, baik secara fikiran maupun fisik dari gangguan dan berbagai ancaman dari pihak manapun.<sup>2</sup> Pada dasarnya, perlindungan hukum merupakan sebuah konsep universal dari negara hukum yang terdiri atas dua bentuk, yakni perlindungan hukum preventif dan perlindungan hukum represif. Perlindungan hukum secara preventif dapat diartikan sebagai sebuah tindakan pencegahan berbeda dengan perlindungan

---

<sup>1</sup> Satjipto Rahardjo, 2000, *Ilmu hukum*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, hlm.54.

<sup>2</sup> C.S.T Kansil, 1989, *Pengantar Ilmu Hukum Dan Tata Hukum Indonesia*, Balai Pustaka, Jakarta, hlm. 102.

hukum represif yang bertindak setelah adanya atau munculnya suatu pelanggaran sebagai suatu konsekuensi akibat dari sebuah tindakan pelanggaran hingga pemberian sanksi.

Setiap Peristiwa Hukum yang terjadi harus dilindungi oleh Hukum, seperti halnya Perjanjian Utang Piutang atau lebih dikenal dengan perjanjian pinjam meminjam. Perjanjian Menurut Pasal 1313 KUHPerdara menjelaskan bahwa pada intinya Perjanjian merupakan perbuatan hukum satu orang atau lebih yang mengikatkan dirinya terhadap orang lain.

Adapun pengertian dari Pinjam meminjam dijelaskan dalam Pasal 1754 Buku III KUHPerdara bahwa :

Pinjam Meminjam adalah perjanjian dengan mana pihak yang satu memberikan kepada pihak yang lain suatu jumlah tertentu barang-barang yang habis karena pemakaian, dengan syarat bahwa pihak yang belakangan ini akan mengembalikan sejumlah yang sama dari macam dan keadaan yang sama pula.

Salah satu bentuk perjanjian adalah perjanjian kebendaan berupa jaminan. Berdasarkan jenis aset yang dijadikan jaminan, jaminan dibedakan atas 2 (dua), yaitu jaminan perorangan dan Jaminan kebendaan. Jaminan perorangan adalah suatu perjanjian antara seorang berpiutang atau kreditur dengan orang yang menjamin dipenuhinya kewajiban-kewajiban si berhutang atau debitur.<sup>3</sup> Contoh dari jaminan perorangan adalah *borgtocht*. Jaminan kebendaan adalah jaminan

---

<sup>3</sup> Darwis Anatami, 2017, *Sekilas Tentang Hukum Jaminan, Hak Jaminan Hak Tanggungan & Hak Tanggungan*, Pendidikan Deepublish, Aceh, hlm. 15.

yang objeknya berupa barang bergerak maupun tidak bergerak yang khusus diperuntukkan untuk menjamin utang debitur kepada kreditur apabila dikemudian hari debitur melakukan wanprestasi kepada kreditur.<sup>4</sup> Macam-macam dari jaminan kebendaan yaitu hipotik, gadai, fidusia dan hak tanggungan.

Salah satu contoh Jaminan Kebendaan yaitu Hak Tanggungan. Hak Tanggungan merupakan Hak Jaminan atas tanah untuk pelunasan Utang tertentu, yang diberikan kepada kreditur sebagai jaminan atas utang debitur. Dalam pemahaman bahwa apabila Debitur cidera janji (*wanprestasi*), Kreditur sebagai pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual objek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutang dari hasil penjualan tersebut. Hal ini sesuai dengan ketentuan Peraturan Perundang-Undangan yaitu Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah (untuk selanjutnya disingkat UUHT) yang berisikan bahwa :  
“Apabila debitor 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”.

Penjualan secara lelang merupakan suatu tahap proses lanjutan dari sita eksekusi. Adapun tujuan dari penjualan lelang itu sendiri adalah menjual secara

---

<sup>4</sup> Gatot Supramono, 2013, *Perjanjian Utang Piutang*, Kencana Prenada Media Group, hlm 70.

umum harta kekayaan tergugat sehingga dari hasil penjualan utangnya akan dibayarkan kepada penggugat sebesar yang ditetapkan dalam putusan. Menurut Pasal 200 ayat 1 *Herzein inlandsch Reglement* (HIR) atau Pasal 215 *Rechtreglement voor de Buitengewesten* (Rbg), penjualan barang yang disita di muka umum dilakukan dengan ‘perantara’ atau ‘bantuan’ Kantor Lelang Negara. Jika kedua pasal ini dihubungkan dengan Pasal 1a Peraturan Lelang (LN 1908 No. 189), maka semakin jelas pejabat yang berwenang melakukan penjualan lelang yakni Juru Lelang. Sehingga kreditur tidak dapat dengan serta merta melakukan pelelangan terhadap objek Hak Tanggungan tersebut namun di atur dalam Peraturan Menteri Keuangan (untuk selanjutnya disingkat PMK) Nomor 213/PMK.06/2020 tentang petunjuk pelaksanaan lelang.<sup>5</sup> Sebagai sarana penjualan barang secara terbuka, pranata lelang memiliki dua fungsi, yaitu privat dan publik. Fungsi publik adalah pranata lelang yang merupakan penegakan hukum dan pengelolaan aset negara, sedangkan fungsi privat adalah pranata lelang yang merupakan wadah bagi pasar jual beli barang oleh masyarakat.<sup>6</sup>

Lelang merupakan suatu wujud dari peristiwa jual-beli yang dikemas dengan cara yang berbeda. Jual-beli adalah suatu Perjanjian dimana dengan perjanjian itu pihak yang satu mengikat dirinya untuk menyerahkan Hak milik atas suatu benda dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan. Terhadap

---

<sup>5</sup> Begiyama Fahmi Zaki, “*Kepastian Hukum Dalam pelelangan Objek Hak Tanggungan secara Online*”, *Fiat Justitia*, Volume 10, Nomor 2, April-Juni 2016, hlm .371-386.

<sup>6</sup> Rachmadi Usman, 2016, “*Hukum lelang*”, Sinar Grafika Offset, Jakarta, hlm. 27.

pengertian jual-beli menurut Pasal 1457 Kitab undang-Undang hukum Perdata (KUH Perdata) ialah “perjanjian dengan mana pihak satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan.”

Mengingat bahwa pelelangan yang dilakukan merupakan jual beli yang sah dimana mempertemukan pihak-pihak penjual dan pembeli secara bersamaan hingga pembayaran yang secara langsung dapat dilakukan membuat pembeli lelang sebagai pembeli yang beritikad baik dalam pelelangan yang semestinya mendapatkan jaminan perlindungan hukum terhadap objek lelang yang telah dimenangkan. Dalam perjanjian dikenal prinsip itikad baik, yang memiliki makna setiap orang yang melakukan perjanjian harus dilakukan dengan itikad baik termasuk dalam perjanjian jual beli yang terdapat pembeli lelang melalui pelelangan yang diselenggarakan oleh negara. Sehingga untuk melakukan balik nama sertifikat atas objek lelang yang dimenangkan oleh pemenang lelang sah untuk dilakukan karna Risalah lelang merupakan bukti autentik seperti halnya Akta Jual Beli, hal ini diatur dalam Pasal 41 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Pendaftaran Tanah, menyebutkan bahwa peralihan hak milik melalui lelang hanya dapat didaftarkan dengan membuktikan kutipan risalah lelang yang dibuat oleh pejabat lelang yang berwenang.

Proses peralihan dari pada hak milik atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun dengan cara lelang mempunyai dua ketentuan atau syarat antara lain adalah syarat materiil dan syarat formil. Yang menjadi syarat materiilnya yaitu

pemegang atau pemilik dari pada hak tanah ataupun hak satuan rumah susun wajib berhak serta berwenang terhadap tanah itu sendiri, kemudian dari pada itu pemberi pun wajib melengkapi syarat sebagai subjek hak dari hak tanah atau hak atas satuan rumah susun yang telah atau akan dijadikan objek dari pada pelaksanaan lelang. Kemudian untuk syarat formilnya, orang perorangan yang dapat melakukan pendaftaran hak wajib dibuktikan dengan risalah lelang atau berita acara lelang yang telah disahkan oleh pejabat yang berasal dari kantor lelang. Setelah selesai dibuatnya berita acara lelang, maka hal tersebut telah menandai adanya peralihan hak tanah, tetapi untuk dapat memenuhi unsur dari pada asas publisitas, maka peralihan hak tanah tersebut wajib didaftarkan ke Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota agar setiap orang dapat mengerti tentang peralihan hak tanah.<sup>7</sup>

Pendaftaran tanah akan didaftarkan kepada Kantor Pertanahan Kabupaten atau Kota di mana lokasi tanah tersebut berada. Melalui pendaftaran tanah yang sudah dilakukan oleh subjek hukum yang berkepentingan pada Kantor Pertanahan, maka akan diberi surat tanda bukti hak tanah yang mana dikenal dengan Sertifikat kepada pemohon sesuai dengan data-data yuridis maupun data-data fisik tanah. Data yuridis dan data fisik yang telah termuat di dalam sertifikat bisa dijadikan sebagai alat bukti yang kuat atas status bidang tanah tersebut, maka dari itu hal ini memberi jaminan kepada pemilik bidang tanah mengenai status tanah miliknya.<sup>8</sup>

---

<sup>7</sup> Urip Santoso, 2011, *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, hlm. 33-34.

<sup>8</sup> Suryani, 2021, Kepastian Hukum Pemegang Hak Atas Tanah dalam Sistem Hukum Pertanahan di Indonesia. *Jurnal Preferensi Hukum*, 2 (3), hlm. 560-563.

Proses dari pada pendaftaran hak tanah yang diperoleh dengan cara lelang dapat dilakukan dengan cara mengajukannya ke kantor wilayah ATR/BPN. Pemohon akan diharuskan untuk menyertakan berbagai dokumen yang menjadi persyaratan untuk dapat melakukan pendaftaran peralihan hak lelang atas tanah. Seluruh persyaratan akan diserahkan ke loket pembayaran, pada saat itu juga pemohon akan diwajibkan untuk membayar sejumlah uang sesuai dengan nilai dan luas tanahnya. Setelah pembayaran, maka pemohon akan menunggu selama kurang lebih lima hari untuk terselesaikannya pendaftaran tersebut. Batas waktu yang telah disebutkan itu telah ditetapkan dengan ketentuan demi ketentuan yang ada dan berlaku.

Permasalahan terhadap lelang timbul ketika telah terjadinya keadaan dimana Debitur tidak ingin mengosongkan objek lelang sehingga hak pembeli lelang yang merupakan pembeli beritikad baik untuk dapat menguasai objek lelang tersebut menjadi terhambat. Hal serupa ini pernah terjadi oleh salah satu pemenang lelang atas nama Dewi Indrani. Pada tanggal 13 November 2018 Dewi Indrani telah memenangkan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan dari Yuni Vhaldhy sebagai Asisten Manajer Pemasaran PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk. Cabang Simpang Empat melalui Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Kota Padang dengan pejabat lelang Sri Nopialti, S.E. surat tugas ST-605/WKN.3/KNL.01/2018 atas objek lelang sebidang tanah dan bangunan dan segala sesuatu yang ada di atasnya sesuai Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 1988, luas 445 M<sup>2</sup> atas nama Chairaeddin, terletak di Kelurahan Air Tawar Barat,

Kecamatan Padang Utara, Kota Padang, Sumatera Barat, dibuktikan dengan Kutipan Risalah Lelang Nomor 574/08/2018.

Dewi Indrani merupakan pembeli yang beritikad baik melalui proses lelang (pemenang lelang) terhadap Objek Hak Tanggungan sertifikat Hak Milik Nomor 1988. Namun terhitung setelah eksekusi lelang jaminan yang dilakukan oleh pemegang hak tanggungan yaitu PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk Atas Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 1988 di KPKNL, Dewi Indrani tak kunjung bisa menguasai objek Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 1988 dikarenakan debitur yang pada saat itu tidak berkenan meninggalkan Objek SHM Nomor 1988 secara sepihak, padahal salah satu perbuatan hukum yang dapat mengalihkan hak milik atas tanah melalui pelelangan. Karena dalam praktik nya pemenang lelang dalam hal ini Dewi Indrani selaku pemegang atas hak milik beserta objek bangunan permanen diatasnya telah mencoba melakukan upaya mediasi kepada pihak yang menempati objek tersebut sekiranya pada tanggal 12 juni 2023, kendati demikian mediasi tersebut tidak membuahkan kemajuan terhadap objek agar dapat dikuasai oleh pembeli lelang dan selalu mendapati penolakan oleh pihak yang menempati objek tersebut hingga kini.

Hubungan hukum antara para pihak yaitu D I Djusair selaku Pembeli dan Juru lelang selaku penyelenggara lelang dalam lelang merupakan jual-beli, sebagaimana Pasal 1457 KUHPdata. Sementara jual beli tanah adalah perbuatan hukum pemindahan hak atas tanah dengan pembayaran harganya pada saat

bersamaan secara tunai dilakukan.<sup>9</sup> Dengan melihat Pasal 41 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 telah menegaskan pendaftaran peralihan hak atas tanah melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika telah dibuktikan dengan risalah lelang yang telah dibuat oleh pejabat lelang baik lelang eksekusi maupun lelang non eksekusi. Kutipan risalah lelang tersebut adalah merupakan bukti peralihan hak atas tanah, seperti halnya akta jual beli didalam perbuatan hukum jual beli tanah. Dengan demikian pemenang lelang tetap harus mendaftarkan peralihan haknya kepada kantor pertanahan terlebih dahulu agar mendapatkan kepastian hukum atas peralihan hak atas tanah yang didapat dari lelang tersebut.<sup>10</sup>

Pada perkara No.3/Pdt.G/2018/Pn.Lgs, Penggugat (Elvian, S.Hut) yang merupakan pemenang lelang atas pelelangan objek jaminan kredit berupa tanah beserta bangunan rumah toko yang berdiri diatasnya yang berlokasi di Desa Matang Seulimeng, Kecamatan Langsa Barat, Kota Langsa, Provinsi Aceh. Tanah beserta bangunan rumah toko tersebut merupakan Hak Tanggungan pada Tergugat I (PT. Bank Syariah Mandiri Cab. Langsa) yang dijadikan objek jaminan oleh Tergugat III untuk pengambilan pinjaman kredit dan objek tersebut sudah dibuat hak tanggungan berdasarkan APHT No: 1328/2009 tanggal 26 Agustus 2009 yang dibuat didepan Riza O., S.H. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Kota Langsa.

Pelelangan yang dilakukan oleh Tergugat II (KPKNL Cabang

---

<sup>9</sup> Ridwan Khairandy, 2017, *Pokok -pokok Hukum Dagang Indonesia*, UII Press, Yogyakarta, hlm. 467.

<sup>10</sup> Santoso, 2010, *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*, Prenada Media Group, Jakarta, hlm. 26.

Lhokseumawe) adalah atas permintaan dari Tergugat I (PT. Bank Syariah Mandiri Cab. Langsa) karena menurut Tergugat I menganggap Tergugat III (T.Syawaluddin) sudah tidak mampu memenuhi kewajiban-kewajibannya terhadap Tergugat I (PT. Bank Syariah Mandiri Cab. Langsa) berdasarkan perjanjian yang telah disepakati.

Selanjutnya atas dasar permintaan tersebut maka Tergugat II melaksanakan pelelangan atas objek tersebut dengan nilai sebesar Rp.2.052.000.000,- (dua milyar lima puluh dua juta rupiah). Lalu kemudian Penggugat melakukan pembelian atas tanah beserta bangunan rumah toko di atasnya itu melalui lelang yang dilakukan oleh Tergugat II (KPKNL Cabang Lhokseumawe) dengan harga Rp.2.052.000.000,- . Penggugat membayar biaya lelang sebesar dua persen dari nilai nominal harga benda atau sebesar Rp41.040.000,- di samping harga pembelian tanah dan ruko yang dikandungnya, sebagai pemenang lelang. Selanjutnya melalui Tergugat II (KPKNL Cabang Lhokseumawe), Penggugat melanjutkan penyelesaian dan pembayaran sebesar Rp 2.093.040.000 (dua miliar sembilan puluh tiga juta empat puluh ribu rupiah). Selain itu Penggugat juga menyetorkan Biaya Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) sebesar Rp 49.800.000,00 (empat puluh sembilan juta delapan ratus ribu rupiah), dimana jumlah yang sama ditanggung oleh Tergugat I (PT. Bank Syariah Mandiri Cab. Langsa) , pemilik barang lelang, sejumlah Rp 99.600.000,- (sembilan puluh sembilan juta enam ratus ribu rupiah). Kendala: Turut Tergugat I telah menerima pembayaran dari Penggugat berupa Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan

(BPHTB), yang didukung dengan BPHTB. Setelah pelunasan seluruh biaya-biaya tersebut maka selanjutnya SHM No: 565 Tahun 2000 atas tanah beserta bangunan rumah toko tersebut telah diroya oleh BPN Kota Langsa sehingga objek tanah beserta bangunan rumah toko itu menjadi sah Hak Milik Penggugat. Namun yang menjadi permasalahan disini adalah tanah beserta bangunan tersebut yang sudah dibeli oleh dan sudah dibayar semua biayanya oleh Penggugat tidak dapat dikuasai dan ditempati oleh Penggugat dikarenakan Tergugat III (T. Syawaluddin) masih tetap menguasai tanah beserta bangunan rumah toko tersebut dan tidak mengosongkan objek tersebut. Hal ini dinilai oleh Penggugat bahwa perbuatan Tergugat III (T. Syawaluddin) ini sangat merugikan Penggugat. Bahkan untuk pengosongan objek tersebut, Tergugat I (PT. Bank Syariah Mandiri Cab. Langsa) telah mengirimkan surat kepada Tergugat III (T. Syawaluddin) yang berisi untuk segera mengosongkan objek tersebut, namun sampai pada diajukannya gugatan, Tergugat III masih tetap mendiami dan tidak mengosongkan objek tanah beserta bangunan rumah toko yang sudah menjadi Hak Milik sah dari Penggugat.

Kemudian pada kasus lain bermula ketika calon pembeli lelang yang berinisial HK (Hanif Sudirman) melihat informasi pengumuman lelang eksekusi pada surat kabar tertanggal 23 September 2022 di kota Ternate, Kabupaten Maluku utara yang diselenggarakan oleh kantor KPKNL Ternate, seluruh serangkaian proses tahapan lelang telah diikuti dengan yang bertujuan dapat membeli objek lelang tersebut melihat berita pelelangan rumah tersebut, HK mengikuti lelang rumah di KPKNL kota Ternate dan calon pembeli lelang tersebut ditunjuk sebagai

pemenang. Segala bentuk kebutuhan administrasi dan biaya hingga balik nama SHM Nomor 1287 yang timbul terhadap proses Roya telah dilakukan pada Kantor Pertanahan kota Ternate.

Sehingga secara hukum hak milik telah beralih kepada HK berdasarkan proses jual beli yang telah diselenggarakan melalui pelelangan umum. Namun ketika pemenang lelang bermaksud untuk menguasai Objek tersebut. Pemilik lama menolak untuk mengosongkan objek lelang tersebut dan melakukan upaya hukum berupa pemblokiran terhadap SHM Nomor 1287 yang dikabulkan oleh Kantor pertanahan Ternate dan menggugat pemenang lelang dalam hal ini HK ke pengadilan atas kepemilikan hak tanah yg tidak sah atau melanggar hukum.

Sementara itu Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 821K/Sip/1974, yang menyatakan bahwa pembeli yang membeli suatu barang melalui pelelangan umum oleh Kantor Lelang Negara adalah sebagai pembeli yang beritikad baik dan harus dilindungi oleh Undang-Undang. Yurisprudensi tersebut membenarkan bahwa pembeli lelang yang beritikad baik harus dilindungi untuk memberikan kepastian hukum sekaligus keadilan bagi pembeli lelang. Penegasan terhadap pembeli lelang ini juga telah di jamin melalui Pasal 4 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, Negara dalam hal ini KPKNL telah memberikan perlindungan hukum terhadap pembeli lelang yang beritikad baik, lembaga peradilan melalui Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Reg. Nomor 821K/Sip/1974, juga menegaskan perlindungan hokum terhadap pembeli lelang

yang beritikad baik, sehingga kepastian hak pembeli lelang pasti dan dijamin oleh hukum.

Berdasarkan uraian diatas, karena dalam praktiknya pembeli lelang selalu mendapatkan hambatan untuk menguasai objek lelang hingga saat ini yang telah dibeli melalui pelelangan yang diselenggarakan oleh negara tersebut sehingga penulis tertarik untuk melakukan pembahasan yang dituangkan kedalam bentuk tesis dengan judul “ **Perlindungan Hukum Terhadap Pemenang Lelang Yang Tidak Dapat Menguasai Objek Lelang Hak Tanggungan : Sebuah Kajian Empirik** ”.

#### **B. Rumusan Masalah**

Berdasarkan latar belakang permasalahan yang telah dijelaskan maka berikut adalah perumusan masalah penelitian yang akan dilakukan:

1. Bagaimana perlindungan hukum terhadap pemenang lelang yang tidak dapat menguasai objek lelang Hak Tanggungan ?
2. Bagaimana upaya hukum bagi pemenang lelang untuk dapat menguasai objek lelang Hak Tanggungan ?

#### **C. Tujuan Penelitian**

1. Untuk mengetahui bagaimana perlindungan hukum terhadap pemenang lelang yang tidak dapat menguasai objek lelang Hak Tanggungan.
2. Untuk mengetahui bagaimana upaya hukum bagi pemenang lelang untuk dapat menguasai objek lelang Hak Tanggungan.

#### **D. Manfaat Penelitian**

1. Secara Teoritis, Hasil penelitian ini diharapkan dapat bermanfaat dalam memberikan penambahan ilmu pengetahuan yang dapat digunakan oleh pihak yang membutuhkan sebagai bahan kajian pada umumnya, khususnya dalam pengetahuan tentang kedudukan Perlindungan Hukum kepada Pembeli Lelang terhadap Pengosongan Objek Lelang Eksekusi Hak Tanggungan.
2. Manfaat Praktis
  - a. Hasil karya ilmiah ini diharapkan dapat memberikan manfaat bagi praktis hukum terkait masalah penguasaan objek Hak Tanggungan oleh pemenang lelang.
  - b. Memberikan pengetahuan bagi masyarakat agar lebih memahami tentang tanggung jawab pemegang Hak Tanggungan apabila pemenang lelang tidak dapat menguasai objek setelah proses lelang dimenangkan.
  - c. Memberikan masukan terhadap kebijakan pemerintah dan para aparat penegak hukum yang berwenang mengenai penguasaan objek hak tanggungan oleh pemenang lelang.

#### **E. Keaslian Penelitian**

Berdasarkan informasi dan penelusuran kepustakaan, penelitian dengan permasalahan seperti yang dikemukakan dalam proposal penelitian ini terdapat beberapa tulisan yang telah diteliti sebelumnya di lingkungan Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Andalas dan Universitas lainnya, yaitu

:

1. Marliyanti Praja Kusuma pada tahun 2022 yang berjudul Perlindungan hukum untuk pemenang lelang Hak Tanggungan terhadap peralihan setipikat hak atas tanah berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah dari Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung (UNISSULA), dengan rumusan masalah sebagai berikut :

- a. Bagaimana perlindungan hukum terhadap pemenang lelang hak tanggungan dalam peralihan sertifikat hak atas tanah berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah?
- b. Bagaimana kedudukan hukum peralihan sertifikat hak atas tanah bagi pemenang hak lelang Hak Tanggungan berdasarkan peraturan pemerintah nomor 24 Tahun 1997 tentang pendftaran tanah dalam konstruksi kepastian hukum?

2. Mutiara Sari Wulan pada tahun 2022 yang berjudul Perlindungan hukum Terhadap Pemenang Lelang Eksekusi Hak Tanggungan (Studi Putusan Nomor 1061 K/Pdt/2017), dengan rumusan masalah sebagai berikut :

- a. Bagaimana prosedur lelang eksekusi tanah yang terikat Hak Tanggungan ?
- b. Bagaimana pertimbangan hakim dalam Putusan Nomor 1061 K/Pdt/2017?
- c. Bagaimana perlindungan hukum terhadap pemenang lelang eksekusi hak tanggungan di dalam putusan nomor 1061 K/Pdt/2017

Dapat kita pahami bahwa dari beberapa penelitian yang dilakukan oleh penulis lain diatas memiliki beberapa perbedaan substantif sebagai objek penelitian, marlianti praja kusuma memiliki objek penelitian dengan pendekatan normatif dengan Peraturan perundang undangan yang berbeda, Mutiara sari wulan yang mneliti terkait putusan yurispidensi sebagai objek pnenlitian, sementara penulis melakukan penelitian dengan metode yuridis empiris dengan fenomena atau peristiwa hukum sebagai objek penelitian. Pada dasarnya penelitian yang penulis lakukan dan penelitian lainnya memiliki permasalahan yang sama yakni perlindungan hukum terhadap pemenang lelang atas objek lelang hak tanggungan, akan tetapi penulis memiliki kacamata sudut pandang permasalahan yang berbeda dengan rumusan masalah bagaimana upaya hukum bagi pemenang lelang untuk dapat menguasai objek lelang hak tanggungan.

## **F. Kerangka Teoritis dan Kerangka Konseptual**

### **1. Kerangka Teori**

Teori adalah suatu sistem yang tersusun oleh berbagai abstraksi yang berinterkoneksi satu sama lain atau berbagai ide yang memadatkan dan mengorganisasi pengetahuan tentang dunia. Ia adalah sarana yang ringkas untuk berfikir tentang dunia dan bagaimana dunia itu bekerja.<sup>11</sup> Kerangka teori merupakan kerangka pemikiran atau butir-butir pendapat, teori, tesis mengenai sesuatu kasus atau permasalahan (problem), yang menjadi bahan perbandingan,

---

<sup>11</sup> HR. Otje Salman S dan Anton F Sutanto, 2005, *Teori Hukum*, RefikaAditama, Bandung, hlm. 22.

pegangan teoritis yang mungkin disetujui ataupun tidak disetujui.<sup>12</sup> Kerangka teori adalah penentuan tujuan dan arah penelitian dalam memilih konsep-konsep yang tepat guna pembentukan hipotesa-hipotesanya.<sup>13</sup>

Keberadaan teori dalam dunia ilmu pengetahuan sangat penting karena teori merupakan konsep yang akan menjawab suatu masalah. Teori oleh kebanyakan ahli dianggap sebagai sarana yang memberi rangkuman bagaimana memahami satu masalah dalam setiap bidang ilmu pengetahuan.<sup>14</sup>

Berkenaan dengan kerangka teoritik ini dikemukakan teori-teori yang diperkuat dengan kekuatan-kekuatan hukum positif sebagai acuan dan landasan pemikiran yang digunakan sebagai landasan dalam membahas permasalahan dalam penelitian ini. Menurut Snelbecker dikutip dalam Lexy J. Meleong mendefinisikan teori sebagai perangkat proposisi yang terintegrasi secara sintaksis yang mengikuti aturan tertentu yang dapat dihubungkan secara logis satu dengan lainnya dengan tata dasar yang dapat diamati dan berfungsi sebagai wahana untuk meramalkan dan menjelaskan fenomena yang diamati.<sup>15</sup>

Fungsi teori adalah untuk memberikan arahan atau petunjuk dan meramalkan serta menjelaskan gejala yang diamati. Teori berguna untuk menerangkan atau menjelaskan mengapa gejala spesifik atau proses tertentu

---

<sup>12</sup> M. Solly Lubis, 1994, *Filsafat Ilmu dan Penelitian*, Mandar Maju, Bandung, hlm. 27 dan 80.

<sup>13</sup> Soerjono Soekanto, 1986, *Pengantar Penelitian Hukum*, UI Press, Jakarta, hlm. 129.

<sup>14</sup> Marwan Mas, 2004, *Pengantar Ilmu Hukum*, Ghalia Indonesia, Jakarta, hlm.13.

<sup>15</sup> Lexy J Meleong, 1993, *Metodologi Penelitian Kualitatif*, Remaja Rosdakarya, Bandung, hlm.

terjadi dan satu teori harus diuji dengan menghadapkannya pada fakta-fakta yang dapat menunjukkan ketidakbenarannya. Menurut Soerjono Soekanto, bahwa kontinuitas perkembangan ilmu hukum, selain bergantung pada metodologi, aktivitas penelitian dan imajinasi sosial sangat ditentukan oleh teori.<sup>16</sup>

Kerangka teori yang dipakai dalam penelitian ini untuk menyelesaikan pembahasan mengenai Perlindungan Hukum Terhadap Pemenang Lelang Yang Tidak Dapat Menguasai Objek Lelang Hak Tanggungan (Sebuah Kajian Empirik) :

a. Teori Perlindungan Hukum

Perlindungan adalah segala upaya pemenuhan hak dan pemberian bantuan untuk memberikan rasa aman kepada saksi atau korban yang wajib dilaksanakan oleh LPSK atau lembaga lainnya sesuai dengan ketentuan Undang-Undang ini. Perlindungan hukum adalah tindakan atau upaya untuk melindungi perbuatan sewenang-wenang oleh penguasa yang tidak sesuai dengan aturan hukum untuk mewujudkan ketentraman sehingga memungkinkan manusia untuk menikmati martabatnya sebagai manusia.<sup>17</sup>

Menurut Satjipto Raharjo, perlindungan hukum adalah memberikan pengayoman terhadap Hak Asasi Manusia (HAM) yang dirugikan orang

---

<sup>16</sup> Soerjono Soekanto, *Op. Cit*, hlm. 6.

<sup>17</sup> Setiono, 2004, *Rule of law (supremasi hukum)*, Surakarta : Magister Ilmu Hukum Program Pascasarjana Universitas Sebelas Maret, Hlm. 3.

lain dan perlindungan itu diberikan kepada masyarakat agar dapat menikmati semua hak-hak yang diberikan oleh hukum. Hukum dapat difungsikan untuk mewujudkan perlindungan yang sifatnya tidak sekedar adaptif dan fleksibel, melainkan juga prediktif dan antisipatif. Hukum dibutuhkan untuk mereka yang lemah dan belum kuat secara sosial, ekonomi dan politik untuk memperoleh keadilan sosial.<sup>18</sup>

Menurut pendapat Philipus M. Hadjon bahwa perlindungan hukum bagi rakyat sebagai tindakan pemerintah mempunyai 2 (dua) sifat yaitu :<sup>19</sup>

1. Perlindungan hukum preventif

Perlindungan hukum preventif yaitu perlindungan yang diberikan oleh pemerintah dengan tujuan untuk mencegah terjadinya sengketa. Hal ini terdapat dalam peraturan perundang-undangan dengan maksud untuk mencegah suatu pelanggaran serta memberikan rambu-rambu atau batasan dalam melakukan suatu kewajiban.

2. Perlindungan hukum represif

Perlindungan hukum represif yaitu perlindungan akhir berupa sanksi seperti hukuman tambahan yang diberikan apabila sudah terjadi pelanggaran atau sengketa.<sup>20</sup>

Perlindungan hukum adalah perlindungan akan harkat dan martabat,

---

<sup>18</sup> Satjipto Raharjo, 2000, *Ilmu Hukum*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, hlm. 55.

<sup>19</sup> Philipus M. Hadjon, 1987, *Perlindungan Hukum Bagi Rakyat Indonesia*, PT. bina Ilmu, Surabaya, hlm. 29.

<sup>20</sup> Muchsin, 2003, *Perlindungan dan Kepastian Hukum bagi Investor di Indonesia*, hlm. 14.

serta pengakuan terhadap hak-hak asasi manusia yang dimiliki oleh subjek hukum berdasarkan ketentuan hukum dari kesewenangan atau sebagai kumpulan peraturan atau kaidah yang akan dapat melindungi suatu hal dari hal lainnya.<sup>21</sup> Perlindungan Hukum adalah penyempitan arti dari perlindungan, dalam hal ini hanya perlindungan oleh hukum saja. Perlindungan yang diberikan oleh hukum terkait dengan adanya hak dan kewajiban saja. Dalam hal ini manusia sebagai subjek hukum memiliki hak dan kewajiban untuk melakukan suatu tindakan hukum.<sup>22</sup>

Hukum berfungsi sebagai perlindungan kepentingan manusia, penegakan hukum harus yang memperlihatkan 4 unsur yaitu kepastian hukum, kemanfaatan hukum, keadilan hukum dan jaminan hukum.<sup>23</sup> Pembeli atau pemenang lelang merupakan pembeli yang beritikad baik dan mendapatkan jaminan atas perlindungan hukum. Tidak adanya kepastian hukum yang jelas merupakan kegagalan dalam penerapan perlindungan hukum yang tak berdasar sehingga alasan tersebut merupakan sebuah kemunduran bagi supremasi hukum nasional dalam menjamin kepentingan hukum privat terhadap orang atas Hak nya.

#### b. Teori Kepastian Hukum

Dalam Pasal 1 ayat (3) Undang-undang Dasar Republik Indonesia

---

<sup>21</sup> Philipus M. Hadjon, *Op. Cit*, hlm. 25.

<sup>22</sup> CST Kansil, 1989, *Pengantar Ilmu Hukum dan Tata Hukum Indonesia*, Balai Pustaka, Jakarta, hlm. 102.

<sup>23</sup> Ishaq, 2009, *Dasar-Dasar Ilmu Hukum*, Sinar Grafika, Jakarta, hlm. 43.

Tahun 1945 (selanjutnya disebut UUD 1945) menyebutkan dengan jelas bahwa negara Indonesia adalah negara Hukum. Sehingga seluruh sendi kehidupan dalam bermasyarakat, berbangsa dan bernegara harus didasari oleh Undang-Undang yang berlaku di Indonesia.<sup>24</sup> dan tidak boleh menyimpang dari ketentuan perundang-undangan tersebut. Hal ini demi tercapainya tujuan hukum yaitu keadilan, kepastian dan kemanfaatan.<sup>25</sup>

Menurut Gustav sebagaimana dikutip oleh Sulaeman Jajuli dalam bukunya mengemukakan 4 (empat) makna dari kepastian hukum, yaitu pertama bahwa hukum itu positif, artinya bahwa hukum positif itu adalah perundang-undangan. Kedua bahwa hukum positif itu didasarkan pada fakta artinya didasarkan pada kenyataan. Ketiga bahwa fakta harus dirumuskan dengan cara yang jelas sehingga menghindari kekeliruan dalam pemaknaan, disamping mudah dilaksanakan. Keempat, hukum positif tidak boleh mudah dirubah.<sup>26</sup>

Menurut Utrecht sebagaimana dikutip oleh Peter Mahmud Marzuki, kepastian hukum memiliki dua implikasi, yang artinya adanya aturan umum yang menginformasikan individu tentang tindakan apa yang boleh dan tidak boleh dilakukan, dan bentuk kepastian hukum individu dari

---

<sup>24</sup> Sjaifurracman, 2011, *Aspek Pertanggungjawaban Notaris dalam Pembuatan Akta*, Mandar Maju, Bandung, hlm. 1.

<sup>25</sup> Jimly Asshiddiqie, 2014, *Peradilan Etik dan Etika Konstitusi*, Sinar Grafika, Jakarta, hlm. 53.

<sup>26</sup> Sulaeman Jajuli, 2015, *Kepastian Hukum Gadai Tanah dalam Islam*, Budi Utama, Yogyakarta, hlm. 51.

kesewenang-wenangan negara.<sup>27</sup>

Soedikno Mertokusumo mendefinisikan kepastian hukum sebagai perlindungan hukum terhadap perilaku sewenang-wenang. Ini berartikan bahwa kita bisa mendapatkan apa yang kita harapkan dalam situasi tertentu.<sup>28</sup>

Secara klasik, selain untuk mewujudkan keadilan hukum bagi individu dan masyarakat, hukum juga bertujuan untuk memberikan kepastian hukum. Hukum dalam hal ini harus mampu mendamaikan unsur keadilan, kepastian hukum, dan lain-lain. Sesuai dengan istilah hukum “*Ubi ius incertum, ibi jus nullum*” yang berarti dimana tiada kepastian hukum, disitu tidak ada hukum.<sup>29</sup> Namun, setiap kepentingan di dalam masyarakat yang dipertimbangkan untuk dituangkan di dalam aturan yang bersifat umum agar kepentingan-kepentingan dapat dilindungi tetap tidak akan mungkin aturan itu bisa mengakomodasi semua kepentingan tersebut.<sup>30</sup>

Teori kepastian hukum sebagai acuan mempertanyakan kekeliruan normatif terhadap kelemahan suatu peraturan perundang -undangan, hal ini sangat relevan dengan kosongnya kepastian hukum atas penguasaan objek

---

<sup>27</sup> Peter Mahmud Marzuki, 2008, Pengantar Ilmu Hukum, Kencana, Jakarta, hlm. 158.

<sup>28</sup> E.Fernando.M.Manullang, 2019, *Legisme, Legalitas dan kepastian Hukum*. Prenadamedia Group, Edisi Kedua, Jakarta, hlm. 145.

<sup>29</sup> Adnan Murya dan Urip Sucipto, 2016, *Etika dan Tanggung jawab Profesi*, Deepublish, Yogyakarta, hlm. 58.

<sup>30</sup> Peter Mahmud Marzuki, *Op.Cit*, hlm. 136.

lelang bagi pembeli atau pemenang lelang yang semestinya mendapatkan akomodasi regulasi dalam melindungi sebuah kepentingan.

## 2. Kerangka Konseptual

Kerangka Konseptual penelitian adalah suatu hubungan atau kaitan antara konsep satu terhadap konsep lainnya dari masalah yang ingin diteliti. Kerangka konsep ini berguna untuk menghubungkan atau menjelaskan secara panjang lebar suatu topik yang akan dibahas. Kerangka ini didapatkan dari konsep ilmu atau teori yang dipakai sebagai landasan penelitian yang didapatkan pada tinjauan pustaka atau dapat dikatakan sebagai ringkasan dari tinjauan pustaka yang dihubungkan dengan garis sesuai *variable* yang di teliti.

Adapun kerangka konseptualnya adalah sebagai berikut:

### a. Jaminan

Jaminan adalah tanggungan yang diberikan oleh debitor dan atau pihak ketiga kepada kreditor karena pihak kreditor mempunyai suatu kepentingan bahwa debitor harus memenuhi kewajibannya dalam suatu perikatan. Jaminan tersebut dapat berupa hak kebendaan maupun hak perorangan. Jaminan yang diberikan kepada kreditor tersebut harus dilakukan dengan suatu perikatan khusus yang bersifat aksesoir dari perjanjian kredit atau pengakuan hutang yang dilakukan antara debitor dengan kreditor.<sup>31</sup>

---

<sup>31</sup> Dr. Yuhelson, S.H, M.H, 2019, *Pengantar Hukum perbankan di Indonesia*, Gorontalo, Ideas Publishing, Hlm. 37.

Ditinjau dari jenisnya, maka jaminan dibedakan menjadi 2 (dua) jenis, yaitu :

- 1) Jaminan Perorangan, yaitu jaminan berupa pernyataan kesanggupan yang diberikan oleh pihak ketiga guna menjamin pemenuhan kewajiban debitor kepada kreditor apabila debitor tersebut *wanprestasi* (cidera janji). Pada saat ini bukan hanya jaminan perorangan, tetapi bank juga sudah sering menerima jaminan serupa yang diberikan oleh perusahaan yang dikenal dengan istilah *Corporate Guarantee*.
- 2) Jaminan Kebendaan, yaitu jaminan yang berupa harta kekayaan, baik benda maupun hak kebendaan yang diberikan melalui pemisahan bagian dari harta kekayaan dari debitor maupun pihak ketiga, guna menjamin pemenuhan kewajiban debitor kepada pihak kreditor apabila debitor *wanprestasi* (cidera janji). Menurut sifatnya, jaminan kebendaan terbagi dua yaitu jaminan dengan benda berwujud (material) dan jaminan dengan benda tidak berwujud (immaterial). Benda berwujud dapat berupa benda bergerak dan benda tidak bergerak. Sedangkan benda tidak berwujud yang biasa diterima oleh bank sebagai jaminan adalah hak tagih.<sup>32</sup>

Fungsi jaminan dalam pemberian kredit bank yaitu sebagai *source of*

---

<sup>32</sup> *Ibid.* hlm. 176.

*the last resort* bagi pelunasan kredit yang diberikan oleh bank kepada nasabah debitur. Artinya, apabila debitur tidak cukup atau tidak dapat melunasi hutangnya, maka hasil eksekusi dari jaminan diharapkan menjadi sumber pelunasan alternatif terakhir yang dapat diharapkan oleh bank yang bersangkutan.<sup>33</sup>

Sedangkan, jenis-jenis pengikatan jaminan terdapat beberapa macam yaitu:<sup>34</sup>

- 1) Hipotik dan *credietverband*, ketentuannya diatur dalam Pasal 51 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (selanjutnya disingkat UUPA) yang menyebutkan bahwa hak tanggungan yang dapat dibebankan pada hak milik, hak guna usaha, dan hak guna bangunan tersebut pada Pasal 25, Pasal 33, dan Pasal 39 diatur dengan undang-undang. Melalui Pasal 57 UUPA, berlaku ketentuan mengenai hipotik tersebut dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (selanjutnya disebut KUHPerdata) Indonesia dan *credietverband* tersebut dalam S. 1908-542 jo S. 1909-586 dan S. 1909-584 sebagaimana yang telah diubah dengan S. 1937-190 jo S. 1937-191.
- 2) Hak Tanggungan diatur dalam UUHT.

---

<sup>33</sup> Neni Sri Imaniyati, 2010, *Pengantar Hukum Perbankan Indonesia*, Refika Aditama, Bandung, hlm. 153.

<sup>34</sup> H. Dadang Husen Sobana, M.Ag, 2017, *Hukum Perbankan di Indonesia*, Pustaka Setia, Bandung, hlm. 243.

3) Gadai, ketentuannya diatur dalam Pasal 1150 sampai dengan Pasal 1160 KUHPerdota.

4) Fidusia, diatur dalam Undang-Undang Nomor 42 Tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia (selanjutnya disebut UUJF).

b. Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah.

Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah merupakan suatu bentuk jaminan pelunasan utang, dengan hak mendahului dengan objek jaminannya berupa hak-hak atas tanah yang diatur dalam Undang-Undang Pokok Agraria.<sup>35</sup> Definisi tersebut juga menunjukkan bahwa dimungkinkan dalam pemberian hak tanggungan terhadap tanah dilakukan dengan memisahkan antara tanah dan/atau bangunan maupun tanaman atau hasil karya yang terdapat di atas tanah tersebut untuk dijaminan terpisah dari tanahnya, hal ini terjadi apabila kepemilikan antara tanah dan bangunan, tanaman atau hasil karya tersebut tidak dimiliki oleh satu orang.<sup>36</sup> Eksekusi hak tanggungan diatur dalam pasal 20 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996. Eksekusi hak tanggungan ini terjadi karena pemberi hak tanggungan atau debitur tidak melaksanakan prestasinya sebagaimana mestinya Eksekusi hak

---

<sup>35</sup> Dr. Burhan sidabariba S.H, M.H, 2019, *Lelang Eksekusi Hak Tanggungan*, Papas Sinar Sinanti, Jakarta, hlm. 13.

<sup>36</sup> Adrian Sutedi, 2010, *Hukum Hak Tanggungan*, Sinar Grafika, Jakarta, hlm. 50.

tanggungan dapat dilakukan dengan 3 (tiga) cara, yaitu:

- 1) Melakukan penjualan objek hak tanggungan oleh pemegang hak tanggungan pertama atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut.
- 2) Melaksanakan eksekusi berdasarkan titel eksekutorial yang tercantum dalam sertifikat hak tanggungan, dalam hal ini objek 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.
- 3) Eksekusi di bawah tangan, adalah penjualan objek hak tanggungan yang dilakukan oleh pemberi hak tanggungan berdasarkan kesepakatan dengan pemegang hak tanggungan.

c. Lelang

Istilah lelang berasal dari bahasa Belanda, yaitu *vendu*, sedangkan dalam bahasa Inggris, disebut dengan *auction*.<sup>37</sup> Secara yuridis istilah lelang sebagai “penjualan di muka umum” dipergunakan dalam peraturan lelang sebagaimana termuat dalam Pasal 1 *Vendu Reglement* menyatakan:

Penjualan di muka umum (*openbare verkoping*) ialah pelelangan dan penjualan barang, yang diadakan di muka umum dengan penawaran harga

---

<sup>37</sup> Dr. Rio Christiawan, S.H., M.Hum., M.Kn, 2021. *Jaminan Hak Tanggungan*. Jakarta, PT Refika Aditama, Hlm. 97.

yang meningkat atau menurun atau dengan pemasukan harga dalam sampul tertutup, atau kepada orang-orang yang diundang atau sebelumnya diberi tahu mengenai pelelangan atau penjualan itu, atau diizinkan untuk ikut serta, dan diberi kesempatan untuk menawar harga, menyetujui harga yang ditawarkan atau memasukkan harga dalam sampul tertutup.<sup>38</sup>

Pengertian lelang juga dapat dijumpai dalam ketentuan Pasal 1 angka 1 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang (Selanjutnya disebut PMK tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang), yang 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. Pada dasarnya terdapat beberapa jenis Lelang, yaitu sebagai berikut:

- 1) Lelang Eksekusi adalah lelang untuk melaksanakan putusan atau penetapan pengadilan, dokumen-dokumen yang dipersamakan dengan itu, dan/atau melaksanakan ketentuan dalam Peraturan Perundang-undangan.
- 2) Lelang Non Eksekusi Wajib adalah lelang untuk melaksanakan penjualan barang yang oleh peraturan perundang-undangan diharuskan dijual secara lelang.
- 3) Lelang Non Eksekusi Sukarela adalah lelang atas barang milik swasta perseorangan atau badan hukum/badan usaha yang dilelang secara sukarela.<sup>39</sup>

## G. Metode Penelitian

---

<sup>38</sup> Rachmadi Usman, 2016, *Hukum Lelang*. Jakarta: Sinar Grafika, Hlm. 20.

<sup>39</sup> Thomas Suyanto, 2011, *Hukum Lelang Suatu Pengantar*, Elexmedia Komputindo, Jakarta, hlm. 64.

Menurut Soerjono Soekanto sebagaimana dikutip oleh Zainudin metode penelitian adalah merupakan suatu kegiatan ilmiah, yang didasarkan pada metode, sistematika, dan pemikiran tertentu, yang bertujuan untuk mempelajari sesuatu atau beberapa gejala hukum tertentu, dengan jalan menganalisisnya. Di samping itu, juga diadakan pemeriksaan yang mendalam terhadap faktor hukum tersebut, untuk kemudian mengusahakan suatu pemecahan atas permasalahan-permasalahan yang timbul di dalam gejala yang bersangkutan.<sup>40</sup> sehingga metodologi merupakan suatu unsur yang mutlak harus ada didalam penelitian dan pengembangan ilmu pengetahuan. Untuk mendapatkan data yang konkrit sebagai bahan acuan dalam penulisan ini maka metode penelitian yang digunakan adalah:

#### 1. Metode Pendekatan Penelitian

Metode pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah yuridis Empiris, yaitu pendekatan terhadap peraturan atau hukum yang sudah ada kemudian dilihat bagaimana aplikasinya atau penerapannya di lapangan apakah sudah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Dalam pendekatan ini sebenarnya bagaimana menemukan *law in action* dari suatu peraturan sehingga perilaku yang nyata dapat diobservasi sebagai akibat diberlakukannya hukum positif dan merupakan bukti apakah telah berperilaku sesuai atau tidak dengan ketentuan hukum normatif (kodifikasi atau undang-undang)<sup>41</sup>. Metode pendekatan empiris digunakan pula karena

---

<sup>40</sup> Zainuddin Ali, 2011, *Metode Penelitian Hukum*, Sinar Grafika, Jakarta, hlm. 18.

<sup>41</sup> Abdul Kadir Muhammad, 2004, *Hukum dan Penelitian Hukum*, Bandung, PT. Citra Aditya,

permasalahan yang akan dibahas bersifat empiris yang berkaitan dengan kenyataan yang ada dalam studi analisis mengenai perlindungan hukum terhadap pemenang lelang eksekusi Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah.

## 2. Sifat Penelitian

Untuk sifat penelitian hukum penulis mempergunakan metode penelitian yang bersifat deskriptif analisis, maksudnya adalah peneliti dalam menganalisis berkeinginan untuk memberikan gambaran atau pemaparan terhadap subjek dan objek peneliti sebagaimana hasil penelitian yang dilakukan. Penelitian deskripsi pada umumnya bertujuan untuk mendeskripsikan secara sistematis, faktual dan akurat mengenai sifat-sifat, karakteristik-karakteristik atau faktor-faktor tertentu. Selain itu penelitian yang bersifat deskriptif yang bertujuan menggambarkan secara tepat sifat suatu individu, keadaan, gejala kelompok tertentu untuk menentukan penyebab suatu gejala atau untuk menentukan ada tidaknya hubungan antara suatu gejala dengan gejala lain dalam masyarakat.<sup>42</sup>

## 3. Jenis dan Sumber Data

Jenis dan sumber data dicerminkan dari pendekatan suatu penelitian yang dipergunakan. Untuk membantu dalam penulisan, diperlukan banyak jenis

---

hlm. 132.

<sup>42</sup> Amiruddin dan Zainal Asikin, 2012, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, hlm. 25.

dan sumber data yang berhubungan dengan masalah diteliti. Secara umum jenis data yang digunakan berasal dari data primer dan atau data sekunder.

a. Jenis Data

1) Data Primer

Data primer merupakan data yang diperoleh secara langsung dari narasumber atau pihak yang terkait dalam penelitian ini, seperti pemenang lelang Eksekusi Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah dan Penyelenggara Lelang dalam hal ini yaitu Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Kota Padang. Pengumpulan data dilapangan yang dilakukan oleh peneliti dengan cara wawancara/interview.

2) Data Sekunder

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

- a) Bahan Hukum Primer, yaitu berasal dari berbagai peraturan Perundang-undangan yang berkaitan dengan materi penulisan ini. Adapun peraturan yang digunakan adalah Undang-Undang Dasar Tahun 1945, KUHPerdota, Undang-undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah, Peraturan Menteri

Keuangan Nomor: 27/PMK.06/2016, tanggal 22 Februari 2016, Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor: 106/PMK.06/2013 Tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Keuangan Nomor: 93/PMK.06/2010 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang tanggal 26 Juli 2013,

- b) Bahan Hukum Sekunder, yaitu berasal dari hasil karya orang-orang dari kalangan hukum, teori-teori dan pendapat para sarjana yang menjelaskan bahan hukum primer;
- c) Bahan Hukum Tersier yaitu bahan yang memberikan petunjuk ataupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder, seperti kamus hukum yang membantu menjelaskan istilah-istilah hukum yang ada.

b. Sumber Data

1) Penelitian Lapangan (*field research*)

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

Lelang (KPKNL) Kota Padang.

## 2) Penelitian Kepustakaan (*library research*)

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

### 4. Teknik pengumpulan data

Dalam pengumpulan data yang dilakukan adalah :

- a. Studi dokumen, yaitu dengan mempelajari dokumen-dokumen berupa data tertulis mengenai masalah yang diteliti.
- b. Wawancara (*interview*), dilakukan pada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Kota Padang yang mana pedoman wawancara telah disiapkan terlebih dahulu dalam bentuk daftar pertanyaan.

### 5. Pengolahan Data

Data yang telah diperoleh diolah dengan cara editing, yaitu data yang diperoleh tidak semuanya dimasukkan ke dalam hasil penelitian, namun dipilih terlebih dahulu data yang berkaitan dengan masalah yang diteliti, sehingga diperoleh data yang lebih terstruktur.

### 6. Analisis Data

Data tersebut diolah dan dianalisis secara data kualitatif yang bersifat yuridis, yaitu tidak menggunakan angka-angka (tidak menggunakan rumus matematika), tetapi menggunakan kalimat-kalimat yang merupakan pandangan para pakar, peraturan perundang-undangan, termasuk data yang penulis peroleh

di lapangan yang memberikan gambaran secara rinci mengenai permasalahan.

