

**PERLINDUNGAN HUKUM BAGI BANK DALAM
MENYELESAIKAN HUTANG DEBITUR BERMASALAH MELALUI
LELANG EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN**

TESIS



**Diajukan Untuk Memenuhi Syarat Memperoleh
Gelar Magister Hukum (M.H.)**

**Disusun Oleh:
MUHAMMAD IRFAN
02012682125035**

**PROGRAM MAGISTER ILMU HUKUM
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS SRIWIJAYA
2023**

TESIS

PERLINDUNGAN HUKUM BAGI BANK DALAM MENYELESAIKAN
HUTANG DEBITUR BERMASALAH MELALUI
LELANG EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN

MUHAMMAD IRFAN
02012682125035

Telah Diuji oleh Tim Penguji pada Ujian Tesis dan Dinyatakan Lulus Pada Hari
Senin, Tanggal 11 Desember 2023

Palembang, 11 Desember 2023

Disetujui Oleh:

Pembimbing Utama

Dr. Hj. Annalisa Y, S.H., M.Hum.
NIP. 196210251987032002

Pembimbing Pembantu

Dr. Putu Samawati, S.H., M.H.
NIP. 198003082002122002

Mengetahui,

Koordinator Program Studi Magister Ilmu Hukum,

Dr. Hj. Nashmana, S.H., M.Hum.
NIP. 196509181991022001

Dekan Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya



Prof. Dr. Febrian, S.H., M.S.
NIP. 196201311989031001

HALAMAN PERSETUJUAN PENGUJI

JUDUL TESIS

**PERLINDUNGAN HUKUM BAGI BANK DALAM MENYELESAIKAN
HUTANG DEBITUR BERMASALAH MELALUI
LELANG EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN**

**MUHAMMAD IRFAN
02012682125035**

**Telah Diuji Dan Dinyatakan Lulus Pada
Hari Senin, Tanggal 11 Desember 2023
Serta Telah Diperbaiki Berdasarkan Saran Dan Koreksi Dari Tim Penguji.**

Tim Penguji

Tanda Tangan

Ketua : Dr. Hj. Annalisa Y, S.H., M.Hum.

(.....)

Sekretaris : Dr. Putu Samawati, S.H., M.H.

(.....)

Anggota 1 : Dr. Muhammad Syaifuddin. S.H., M.H.

(.....)

Anggota 2 : Adrian Nugraha, S.H., M.H., Ph.D.

(.....)

PERNYATAAN ORISINILITAS TESIS

Saya yang bertandatangan di bawah ini :

Nama : Muhammad Irfan
NIM : 02012682125035
Program Studi : Program Magister Ilmu Hukum
Bidang Kajian Utama : Hukum Ekonomi dan Bisnis

Dengan ini menyatakan bahwa :

1. Karya tulis ilmiah saya dalam bentuk tesis ini adalah asli dan belum pernah diajukan untuk mendapatkan gelar akademik Magister Hukum (M.H), baik di Universitas Sriwijaya maupun Perguruan Tinggi lain;
2. Karya tulis ilmiah ini adalah murni gagasan, pemikiran, rumusan, dan penelitian saya sendiri serta mendapatkan bimbingan dari dosen pembimbing tesis
3. Saya bersumpah bahwa karya tulis ilmiah ini tidak menggunakan jasa atau bantuan orang lain yang memberikan imbalan berupa uang atau lainnya.
4. Dalam karya tulis ilmiah ini tidak terdapat karya atau pendapat yang telah ditulis atau dipublikasikan oleh orang lain, kecuali secara tertulis dengan jelas dicantumkan sebagai acuan dalam naskah dengan menyebutkan nama penulisan dan judul buku/dokumen aslinya yang dicantumkan dalam catatan kaki (*footnote*) dan daftar pustaka;
5. Pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya. Apabila dikemudian hari terdapat ketidakbenaran dalam pernyataan ini, maka saya bersedia menerima sanksi akademik berupa **pencabutan gelar akademik** dan/atau predikat yang telah saya peroleh berdasarkan karya tulis ini, serta sanksi lainnya sesuai dengan norma-norma yang berlaku.

Palembang, Desember 2023

t pernyataan,
The image shows a handwritten signature in black ink over a 1000 Rupiah stamp. The stamp features the Garuda Pancasila emblem and the text 'SERIBU RUPIAH', '1000', 'REPUBLIK INDONESIA', and 'METRIKSI TEMPI'. A serial number 'F2AEBALX031462620' is visible at the bottom of the stamp.

Muhammad Irfan
NIM. 02012682125035

MOTTO DAN PERSEMBAHAN

“Silahkan Lakukan Hal Apapun Asalkan Orang Tua Meridhoi.”

Tesis ini saya persembahkan untuk :

- ❖ **Allah SWT**
- ❖ **Nabi Muhammad SAW**
- ❖ **Orang Tua Tercinta**
- ❖ **Saudariku tersayang**
- ❖ **Sahabat-Sahabatku**
- ❖ **Almamaterku**

ABSTRAK

Dalam praktek perbankan di Indonesia, pemberian kredit umumnya diikuti dengan penyediaan jaminan khusus oleh pemohon kredit. Jaminan berupa atas tanah beserta yang ada di atasnya adalah banyak digunakan karena tanah merupakan jaminan yang aman dan punya nilai ekonomis yang relative tinggi, yang mana jaminan tanah beserta yang di atasnya akan dibebankan Hak Tanggungan. Pelaksanaan lelang khususnya lelang eksekusi, potensi gugatan sangat tinggi, Hal ini dikarenakan banyak barang dilelang tanpa kesediaan dari pemilik barang. Adapun penelitian ini penulis ingin mengetahui apakah lelang eksekusi hak tanggungan dapat menjadi solusi dalam penyelesaian hutang debitur bermasalah, kendala apa yang dihadapi dalam pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan hutang debitur bermasalah dan bagaimana perlindungan hukum terhadap bank terkait dengan lelang eksekusi hak tanggungan. Dalam penelitian tesis ini menggunakan metode penelitian hukum normatif, dari hasil ini disimpulkan bahwa lelang eksekusi hak tanggungan menjadi salah satu solusi yang cukup baik karena pengaturan eksekusi hak tanggungan telah diatur secara jelas pada Undang-Undang Hak Tanggungan maupun peraturan perundang-undangan lainnya dan kendala yang dihadapi dalam pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan ialah tidak kooperatifnya debitur dalam menyelesaikan kewajibannya serta perlindungan hukum terhadap bank terkait dengan lelang eksekusi hak tanggungan telah diatur dalam Pasal 14 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan yang memiliki kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang sudah mempunyai kekuatan hukum tetap. Pemerintah sebagai pemangku kebijakan untuk dapat lebih memperhatikan regulasi tentang perbankan guna dalam amandemen Undang-Undang Perbankan kedepannya agar lebih mengatur perlindungan hukum bagi bank.

Kata Kunci: Perlindungan Hukum, Kredit Bermasalah, Hak Tanggungan.

Pembimbing Utama

Dr. Hj. Annalisa Y, S.H., M.Hum.
NIP. 196210251987032002

Pembimbing Pembantu

Dr. Putu Samawati, S.H., M.H.
NIP. 198003082002122002

Mengetahui,

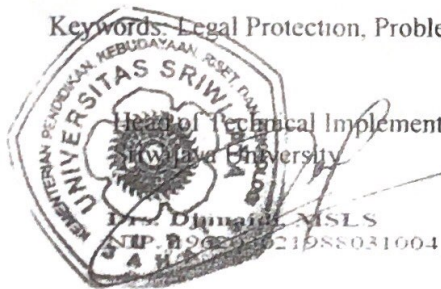
Koordinator Program Studi
Magister Ilmu Hukum,

Dr. Hj. Nashriana, S.H., M.Hum.
NIP. 196509181991022001

ABSTRACT

In banking operation system in Indonesia, granting credit is generally followed by providing special collateral by the credit applicant. Collateral in the form of land and what is on it is widely used because land is safe collateral and has relatively high economic value, where the collateral for land and what is on it will be charged with Liability Rights. In carrying out auctions, especially execution auctions, the potential for lawsuits is very high. This is because many items are auctioned without the willingness of the owner of the goods. As for this research, the author wants to find out whether an auction for the execution of mortgage rights can be a solution in resolving the debts of problem debtors, what problem are faced in carrying out auctions for the execution of mortgage rights for problem debtors and how legal protection is for banks related to auctions for execution of mortgage rights. In this thesis research using normative legal research methods, from these results it is concluded that the auction for the execution of mortgage rights is a fairly good solution because the regulations for the execution of mortgage rights have been clearly regulated in the Mortgage Rights Law and other statutory regulations and the problem that exist. Faced in the auction for the execution of mortgage rights is the debtor's uncooperativeness in completing his obligations as well as legal protection for banks related to the auction for the execution of mortgage rights which is regulated in Article 14 of Law Number 4 of 1996 concerning Mortgage Rights which has the same executorial power as the court decision. already has permanent legal force. The government as a policy maker can pay more attention to banking regulations in order to amend the Banking Law in the future to better regulate legal protection for banks.

Keywords: Legal Protection, Problematic Credit, Mortgage Rights



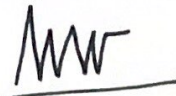
KATA PENGANTAR

Puji dan syukur kepada Allah SWT., Tuhan yang Maha Kuasa, atas telah selesainya Hasil Penelitian Tesis pada Program Studi Magister Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya ini, yang berjudul **“PERLINDUNGAN HUKUM BAGI BANK DALAM MENYELASAKAN HUTANG DEBITUR BERMASALAH MELALUI LELANG EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN”**

Hasil penelitian Tesis ini diharapkan akan menambah kajian tertulis mengenai perlindungan hukum bagi bank terhadap kredit macet dikarenakan jaminan hak tanggungan yang dijamin oleh debitur bermasalah, serta kendala-kendala yang dihadapi oleh pihak bank dan solusi bagi bank terhadap kredit macet di masa yang akan datang.

Ucapan terima kasih disampaikan kepada yang terhormat, Dekan Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya, Ketua Program Studi Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya, serta Pembimbing Satu dan Pembimbing Dua yang telah membina dan mengarahkan dalam penulisan Hasil Penelitian Tesis pada Program Studi Magister Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya ini.

Palembang, 2023



Muhammad Irfan

UCAPAN TERIMAKASIH

Assalamualaikum Warahmatullahi Wabarakatuh

Segala puji bagi Allah SWT atas limpahan rahmat dan karunia-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan penyusunan tesis ini yang berjudul **“PERLINDUNGAN HUKUM BAGI BANK DALAM MENYELESAIKAN HUTANG DEBITUR BERMASALAH MELALUI LELANG EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN”**. Pada kesempatan ini penulis ingin menyampaikan rasa terimakasih kepada semua pihak yang telah meluangkan waktu, memberikan tenaga, semangat dan pikirannya dalam membantu penulis dalam menyelesaikan tesis ini. Rasa terimakasih penulis ucapkan kepada:

1. Terimakasih kepada Allah SWT atas limpahan rahmat dan karunia-Nya dalam kehidupanku dan keluargaku.
2. Orang tua ku tercinta Ayahanda H. Asriyal, S.T., M.M. dan Ibunda Hj. Martalena. S.Pd. SD. serta saudari-ku tersayang Mutiara Pertiwi, S.Pi., M.Si., dr. Marissa Asmaryuni, Nadhira Nur Oktassa, S.H., terimakasih atas semua doa, dukungan, dan kasih sayang kalian berikan untukku selama ini.
3. Rina Agustina, S.Ds. yang telah menemani Penulis sejak menempuh pendidikan Strata Satu (S1) dan telah setia membersamai perjuangan ini.
4. Bapak Prof. Dr. Taufiq Marwa, S.E., M.Si. selaku Rektor Universitas Sriwijaya.
5. Bapak Prof. Dr. Febrian, S.H.,M.S. selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya.
6. Bapak Dr. Mada Apriandi, S.H.,M.CL. selaku Wakil Dekan I Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya sekaligus pembimbing akademik saya.

7. Ibu Vegitya Ramadhani Putri, S.H., S.Ant., M.A., selaku Wakil Dekan II Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya.
8. Bapak Dr. Zulhidayat, S.H., M.H. selaku Wakil Dekan III Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya.
9. Ibu Dr. Hj. Nashriana, S.H., M.Hum. Selaku Ketua Jurusan Studi Magister Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya.
10. Ibu Dr. Hj. Analisa Yahanan, S.H., M.Hum. selaku Dosen Pembimbing Utama yang telah banyak membantu, mengarahkan, dan membimbing penulis dalam menyelesaikan tesis ini.
11. Ibu Dr. Putu Samawati S.H.,M.H. selaku Pembimbing Kedua yang telah banyak membantu, mengarahkan, dan membimbing penulis dalam menyelesaikan Tesis ini.
12. Segenap dosen pengajar dan karyawan Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya yang selama ini telah memberikan bantuan dan wejangan kepada penulis selama masa perkuliahan.
13. Karyawan Akademik Magister Ilmu Hukum Universitas Sriwijaya: kak Andre, mba Putri, kak Dodi, mba Nidya yang telah banyak memudahkan Penulis selama masa perkuliahan.
14. Marsen Printing yang telah siap siaga menyiapkan dokumen Penulis.
15. BLACK WARRIOR & IKA LKS OKU TIMUR yang telah membesarkan nama Penulis hingga saat ini.
16. M. Vikram Akbar, S.H., M.H. dan Okky Putra Ramadhan, S.H., M.H. sebagai TIGA SERANGKAI bersama Penulis saat ingin menempuh perkuliahan ini.
17. NYENYE GENG: Bunda Dian Saraswati, S.H., M.H., S.Pn, Icha Shintya, S.H., M.H., Novira Saradista, S.H., M.H., Aldila Nurin, S.H.,

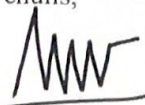
M.H. Ayu Natalia Manalu, S.H., M.H yang telah memberi semangat dan motivasi kepada Penulis selama masa perkuliahan.

18. Septio Saputra Nahida, S.Ag., Taufiqurrahman, S.H., Rachman Al Fajar Ibnu Iqbal, S.E., M.M., Riza Setiawan Gusma, S.M. Rio Kurniawansyah, S.E. yang telah bersuka duka bersama Penulis sejak SMP (Sekolah Menengah Pertama).
19. Chendi Partarias, S.H., Aji Prayoga, S.E, Muhammad Zairimman, S. Kom., Putra Jaya Sukma, S.T yang telah berkomitmen menjadi PASUKAN BERANI MATI TAKUT LAPAR.
20. CREW FIVE: Abdul, Addairobi, Adjie, Ariensko, Bimo, Fauzan, Jansen, Kevin, Leo, Lendra, Rizal, Romi, Orlando, Simon, Vikram, Yosep yang telah berjuang bersama-sama dengan Penulis pada saat menyelesaikan Strata Satu (S1)
21. BAPAK BUAYO GENG: Arsyad, Dary, Dimas, Edo, Edwin, Ling, Ilham, Isa, Okky, Putra, Sulisty, Thomi, Vikram, Wahyuyang telah telah membersamai perjuangan Penulis dalam menghadapi persoalan ketika berada di Kota Palembang.
22. Teman-temanku Magister Ilmu Hukum Angkatan 2021 yang telah menjadi keluarga bagi penulis selama perkuliahan ini.

Akhir kata terhadap semua doa, dukungan yang telah diberikan kepada penulis, semoga Allah SWT meridhoi. Semoga ilmu dan pengalaman yang penulis dapat menjadi berkah dikemudian hari.

Wasalamualaikum Warahmatullahi Wabarakatuh

Palembang, 2023
Penulis,



Muhammad Irfan
NIM 02012682125035

DAFTAR ISI

HALAMAN DEPAN	i
HALAMAN PENGESAHAN TESIS	iii
HALAMAN PERSETUJUAN TESIS.....	iv
PERNYATAAN ORISINILITAS TESIS.....	v
MOTTO DAN PERSEMBAHAN	vi
ABSTRAK	vii
<i>ABSTRACT</i>	viii
KATA PENGANTAR.....	ix
UCAPAN TERIMA KASIH.....	x
DAFTAR ISI	xiii
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang Masalah	1
B. Rumusan Masalah	11
C. Tujuan Penelitian	12
D. Manfaat Penelitian	12
E. Ruang Lingkup	13
F. Kerangka Teori	13
G. Metode Penelitian	29
BAB II TINJAUAN UMUM TENTANG BANK, UTANG PIUTANG, DAN HAK TANGGUNGAN	35
A. Bank Sebagai Korporasi Berbadan Hukum.....	35
1. Bank dalam Terminologi Undang-Undang Perbankan	35
2. Hak dan Kewajiban Bank Sebagai Korporasi Berbadan Hukum.....	39
3. Jenis-Jenis atau Macam-Macam Jasa Perbankan	41
4. Prinsip-Prinsip Yang Harus Diterapkan Dalam Jasa Perbankan	46
B. Perjanjian Utang Piutang dengan Perbankan	47
1. Dasar Hukum Perjanjian Utang Piutang Perbankan	47
2. Para Pihak dalam Perjanjian Utang Piutang Perbankan	50
3. Hak-Hak dan Kewajiban Para Pihak dalam Utang Piutang	51
4. Mekanisme Perjanjian Utang Piutang Perbankan	53

C. Hak Tanggungan dalam Terminologi Hukum Perdata Indonesia	56
1. Dasar Hukum Hak Tanggungan	56
2. Para Pihak dalam Perjanjian Hak Tanggungan	58
3. Hak dan Kewajiban Para Pihak dalam Perjanjian Hak Tanggungan	61
4. Eksekusi Hak Tanggungan	64
BAB III EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN SEBAGAI UPAYA PENYELESAIAN UTANG DEBITUR	72
A. Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Langkah Penyelesaian Hutang Debitur Terhadap Bank	72
1. Pengaturan Permasalahan Hutang Debitur Terhadap Bank Pada Lelang Eksekusi Hak Tanggungan	75
2. Mekanisme Pelaksanaan Lelang Jaminan Hak Tanggungan	84
3. Pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Sebagai Salah Satu Penyelesaian Hutang Debitur	88
B. Kendala Dalam Pelaksanaan Eksekusi Hak Tanggungan Debitur Bermasalah	98
1. Hambatan Melakukan Parate Eksekusi Pada Hak Tanggungan Terkait Inkonsistensi Pengaturan Parate Eksekusi Dalam UUHT	98
2. Penundaan Hukum Terhadap Bank Terkait Eksekusi Hak Tanggungan	104
3. Kendala Dalam Pelaksanaan Pelelangan Eksekusi Hak Tanggungan	106
C. Perlindungan Hukum Bagi Pihak Bank Terhadap Eksekusi Hak Tanggungan	118
1. Tanggung Jawab Debitur Dalam Penyelesaian Kredit Macet	118
2. Pelaksanaan Titel Eksekutorial yang Terdapat Dalam Sertifikat Hak Tanggungan Sebagai Bentuk Perlindungan Hukum Bagi Bank	126
3. Solusi Atas Kendala Yang Dihadapi Perbankan Dalam Pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan	132
BAB IV PENUTUP	137
A. Kesimpulan	137
B. Saran	138

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Pembangunan ekonomi merupakan upaya dalam mewujudkan kesejahteraan rakyat yang adil dan makmur berlandaskan Pancasila dan Undang-Undang Dasar 1945 (UUD 1945). Demi mewujudkan dan menjaga kesinambungan pembangunan ekonomi tersebut, maka setiap *stakeholder* harus turut berperan, baik Pemerintah, masyarakat, dan badan hukum. Kolaborasi *stakeholder* yang bersinergi menjadi syarat utama untuk percepatan dalam pembangunan ekonomi dengan tujuan meningkatkan kesejahteraan bersama. Pembangunan ekonomi dilaksanakan melalui beberapa aspek kegiatan, salah satunya dalam bentuk kegiatan perkreditan.¹

Pengertian Kredit adalah pemberian penggunaan suatu uang atau barang kepada orang lain di waktu tertentu dengan jaminan atau tanpa jaminan, dengan pemberian jasa atau bunga atau tanpa bunga.² Perkreditan merupakan salah satu usaha penting bagi bank dalam memberikan keuntungan, tetapi berbagai masalah atas penyaluran kredit harus dihadapi perbankan. Menurut Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998, pengertian kredit adalah suatu penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau

¹ Rachmadi Usman, *Aspek-Aspek Hukum Perbankan di Indonesia*, PT Gramedia Pustaka Utama, Jakarta, 2001, hlm. 236.

² Johannes Ibrahim, *Mengupas Tuntas Kredit Komersial dan Konsumtif dalam Perjanjian Kredit Bank (Perspektif Hukum dan Ekonomi)*, Mandar Maju, Bandung, 2004, hlm. 10

kesepakatan pinjam-meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga.”

Kata Kredit berasal dari bahasa Romawi, yakni *cedere* yang artinya percaya³, atau *credo* yang berarti saya percaya, artinya kepercayaan dari kreditor (pemberian pinjaman) bahwa debitornya (penerima pinjaman) akan mengembalikan pinjaman beserta bunganya sesuai dari perjanjian kedua belah pihak.⁴ Akhir-akhir ini banyak kritikan pada masyarakat terhadap kinerja perbankan nasional yang dilakukan oleh praktisi keuangan ataupun lembaga-lembaga pemerintahan, seperti yang disampaikan oleh Ketua Umum Perbanas Kartika Wirjoatmodjo melalui okezone.com pada tahun 2019 di Jakarta, yang berisikan:⁵

“Kondisi Perbankan 5 tahun terakhir, berawal oleh munculnya tantangan tingginya NPL tersebut karena sejumlah sektor tengah mengalami kontraksi. Apabila kita lihat NPL memang karena beberapa sector seperti batu bara dan tekstil itu mengalami perubahan. Hal ini sehubungan dengan adanya kredit bermasalah yang biasa disebut *Non-Performing Loan* (NPL) dengan jumlah yang cukup signifikan di sejumlah bank tersebut.”

Kredit bermasalah atau *Non-Performing Loan* (NPL) merupakan resiko yang terkandung dalam setiap pemberian kredit oleh bank kepada nasabahnya. Resiko tersebut berupa keadaan di mana kredit tidak dapat kembali tepat pada waktunya (*wanprestasi*). Kredit bermasalah atau *Non-Performing Loan* (NPL) di perbankan itu dapat disebabkan oleh beberapa faktor, misalnya, ada

³ Sudharta P. Soerjadi, *Segi-Segi Hukum Perkreditan di Indonesia*. Kertas Kerja dalam Simposium Aspek-Aspek Hukum Masalah Perkreditan, (BPHN dan Bina Cipta, 1987, hlm. 11.

⁴ Remy Sjahdeini, ” *Hak Tanggungan, Asas-Asas, Ketentuan- Ketentuan Pokok dan Masalah yang Dihadapi Oleh Perbankan*”, Alumni, Jakarta, 1999, hlm. 15..

⁵ *Ibid.*

kesengajaan dari pihak-pihak yang terlibat dalam proses kredit, kesalahan prosedur pemberian kredit, atau disebabkan faktor lain seperti faktor makro ekonomi. Pemberian kredit yang tertuang dalam suatu perjanjian tidak dapat dilepaskan dari prinsip kepercayaan, yang sering menjadi sumber malapetaka bagi kreditur sehubungan dengan kredit macet. Berbagai unsur seperti *safety*, *soundness*, *without substantial risk* pun dalam perundang-undangan/peraturan perlu mendapatkan perhatian, karena dalam kenyataannya kurang memuaskan untuk menyelesaikan permasalahan kredit macet, maka fokus penelitian ini adalah pada unsur *without substantial risk*.⁶

Dalam praktek perbankan di Indonesia, pemberian kredit umumnya diikuti penyediaan jaminan khusus oleh pemohon kredit, sehingga pemohon kredit yang tidak bisa memberikan jaminan sulit untuk memperoleh kredit dari bank. Jaminan berupa atas tanah beserta yang ada di atasnya adalah yang banyak digunakan dalam praktek perbankan didasarkan pada pertimbangan tanah merupakan jaminan yang aman dan punya nilai ekonomis yang relatif tinggi, yang mana jaminan tanah beserta yang di atasnya akan dibebankan hak tanggungan.

Dasar yuridis pengikatan jaminan terhadap tanah adalah Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah yang selanjutnya disebut UUHT sebagai pengganti ketentuan *hypotheek* dan *creditverband*. Hak Tanggungan

⁶ Remy Sjahdeini, *Op. Cit.* hlm. 35.

⁴ Sutarno, "*Aspek-aspek Hukum Perkreditan Pada Bank, Alfabeta*", Bandung, 2004, hlm.

sebagaimana yang dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 adalah.⁷

“Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, yang selanjutnya disebut Hak Tanggungan, adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu terhadap kreditor-kreditor lain.”

UUHT sendiri memberikan kemudahan bagi kreditor khususnya dalam pelaksanaan eksekusi terhadap obyek Hak Tanggungan apabila debitur wanprestasi/ cidera janji yaitu adanya tiga pilihan cara eksekusi yaitu dengan *parate executie*, penjualan dibawah tangan, dan *Titel eksekutorial*. Pada penelitian ini difokuskan pada *title eksekutorial* sebagai bentuk dari akar pembahasan pada penelitian ini.

Secara umum, Undang-Undang yang ada saat ini berlaku di Indonesia telah memberikan jaminan atau perlindungan hukum kepada kreditor sebagai penyalur dana dan penghimpun dana dalam berbagai bentuk transaksi-transaksi keuangan di masyarakat. Hal ini dirumuskan sebagaimana yang telah diatur dalam Pasal 1131 KUHPerdara, yaitu : “Segala harta kekayaan Debitur, baik yang bergerak maupun yang tidak bergerak, baik yang sekarang maupun yang akan ada di kemudian hari menjadi tanggungan/jaminan atas hutang-hutangnya”.

⁷ Pasal 1 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Pengertian Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah.

Berdasarkan kesimpulan di atas maka pemaknaan jaminan yang diatur dalam Pasal 1131 KUHPerdara tersebut masih bersifat umum atau dengan kata lain benda jaminan itu tidak di tunjuk secara khusus dan tidak diperuntukkan bagi seorang kreditur tertentu, sehingga apabila jaminan tersebut dijual maka hasilnya dibagi secara seimbang sesuai besarnya piutang masing-masing kreditur (*konkurent*).

Menurut ketentuan Pasal 1 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan yang dimaksud dengan hak tanggungan adalah:⁸

“Hak tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, yang selanjutnya disebut hak tanggungan adalah hak jaminan yang dibebankan kepada hak atas tanah sebagai mana dimaksud dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur terhadap kreditur-kreditur lainnya”.

Ketentuan di atas bermakna bahwa Hak Tanggungan pada dasarnya hanya dibebankan kepada hak atas tanah dan juga seringkali terdapat benda-benda di atasnya bisa berupa bangunan, tanaman dan hasil-hasil lainnya yang secara tetap merupakan satu kesatuan dengan tanah yang dijadikan jaminan sebagaimana yang dimaksud dalam perjanjian yang dibuat bersama sebelumnya dan Hak Tanggungan menjadi penting eksistensinya ketika banyak kebutuhan masyarakat terkait lembaga jaminan yang mengurus segala pengaturan terkait jaminan yang dibebankan dengan benda tak bergerak.⁹ Menurut Pasal 4 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak

⁸ Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Pasal 1 ayat (1).

⁹ Pandu Dwi Nugroho, “Pelaksanaan Lelang Terhadap Obyek Yang Dibebani Hak Tanggungan Dalam Rangka Mewujudkan Keadilan Para Pihak,” *Rechtidee* (2018).

Tanggungan, obyek hak tanggungan harus berupa hak atas tanah yang dapat dialihkan oleh pemegang haknya yang berupa Hak Milik, Hak Guna Usaha, dan Hak Guna Bangunan, serta Hak Pakai Atas Tanah Negara yang menurut ketentuan yang berlaku wajib didaftar dan menurut sifatnya dapat dipindah tangankan dapat juga di bebani Hak Tanggungan, pada penelitian ini juga memfokuskan pada semua jenis hak tanggungan.

Hak Tanggungan sebagai salah satu lembaga hak jaminan atas tanah untuk pelunasan utang tertentu sebagaimana diuraikan dalam penjelasan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan, Pasal 3 disebutkan bahwa Hak Tanggungan mempunyai ciri-ciri yaitu sebagai berikut:

- a) Memberikan kedudukan yang diutamakan atau mendahului kepada pemegangnya.
- b) Selalu mengikuti obyek yang dijaminakan dalam tangan siapapun obyek itu berada.
- c) Memenuhi asas spesialis dan publisitas sehingga dapat mengikat pihak ke tiga dan memberikan kepastian hukum kepada pihak-pihak yang berkepentingan.
- d) Mudah dan pasti pelaksanaan eksekusi.

Dengan adanya ciri-ciri tersebut di atas diharapkan hak tanggungan atas tanah yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan menjadi kuat kedudukannya dalam hukum jaminan mengenai tanah. Kredit yang dijamin dengan hak atas tanah tersebut, apabila debitur tidak lagi mampu membayarnya dan terjadi adanya wanprestasi dan kredit

menjadi macet, maka pihak kreditur tentunya tidak mau dirugikan dan akan mengambil pelunasan utang debitur tersebut dengan cara mengeksekusi jaminan kredit tersebut dengan cara menjualnya melalui sistem pelelangan umum agar debitur juga tidak terlalu dirugikan karena kemungkinan masih ada sisa atas penjualan dan atau hasil pelelangan jaminan yang diberikannya kepada Kreditur.

Eksekusi Hak Tanggungan melalui pelelangan umum sebagaimana yang telah diatur dalam Pasal 20 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan ditentukan bahwa “Obyek hak tanggungan dijual melalui pelelangan umum menurut tata cara yang dibutuhkan dalam peraturan perundang-undangan untuk pelunasan piutang pemegang Hak Tanggungan dengan hak mendahului dari pada kreditur-kreditur lainnya”.

Debitur bermasalah adalah *Non-Performing Loan* (NPL), yang merupakan salah satu rasio keuangan yang mencerminkan risiko kredit. NPL didefinisikan sebagai pinjaman yang mengalami kesulitan pelunasan atau sering disebut kredit macet pada bank.¹⁰ Besarnya NPL yang diperbolehkan Bank Indonesia saat ini adalah maksimal 5%. Semakin tinggi tingkat NPL menunjukkan bahwa bank tidak profesional dalam pengelolaan kreditnya sehingga bank mengalami kredit macet yang akhirnya akan berdampak pada kerugian bank.¹¹ Selain itu juga, dalam praktek kerap dijumpai adanya debitur yang keberatan dan tidak bersedia secara sukarela mengosongkan obyek Hak

¹⁰ Riyadi, Slamet. 2006. *Banking Assets and Liability Management*. Jakarta: Lembaga Penerbit Fakultas Ekonomi Universitas Indonesia.

¹¹ Rahim, Rida dan Yuma Irpa. 2008. Analisa Efisiensi Operasional terhadap Profitabilitas pada Bank Umum Syariah dan Unit Syariah (Studi Kasus BSM dan BNI Syariah). *Jurnal Bisnis & Manajemen* Vol.4, No.3.

Tanggung jawab sebagaimana yang ada dalam perjanjian yang dibuat sebelumnya bahkan banyak sekali debitur berusaha untuk mempertahankan dengan mencari perpanjangan kredit atau melalui gugatan perlawanan Eksekusi Hak Tanggungan kepada Pengadilan Negeri yang tujuannya untuk menunda-nunda bahkan membatalkan proses Eksekusi Hak Tanggungan tersebut.

Sikap seperti ini jelas mengganggu tatanan kepastian dalam upaya penegakan hukum di Indonesia yang mengakibatkan runtuhnya keaktifan dan fungsi, maksud dan tujuan adanya jaminan Hak Tanggungan. Dalam proses pemberian kredit, sering terjadi bahwa pihak Kreditur dirugikan ketika pihak Debitur melakukan suatu wanprestasi sehingga diperlukan suatu aturan hukum dalam pelaksanaan pembebanan Hak Tanggungan yang tertuang dalam suatu perjanjian kredit, yang bertujuan untuk memberikan kepastian dan perlindungan hukum bagi pihak-pihak terkait, khususnya dari pihak Kreditur yang memberikan pinjaman kredit kepada Debitur dengan kata lain yaitu apabila Debitur melakukan suatu bentuk perbuatan Wanprestasi atau tidak memenuhi kewajibannya apa yang harus dilakukan oleh Pemerintah yang jelas-jelas adalah sebagai Pelaksana dan Pembuat Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan.

Jaminan yang diserahkan dari debitur dalam bentuk hak tanggungan kepada kreditor tujuannya adalah untuk menimbulkan keyakinan bahwa debitur akan memenuhi kewajiban yang dapat dinilai dengan uang. Penyerahan jaminan akan memberikan kewenangan pada kreditor untuk mendapatkan terlebih dahulu pelunasan hutangnya dari jaminan yang telah diserahkan. Oleh karena itu kedudukan kreditor pemegang Hak Tanggungan memperoleh

kedudukan yang didahulukan pelunasannya dibandingkan dengan kreditur lain¹² (*droit de preference*), begitu pula jika terjadi wanprestasi, kreditor mudah dalam melakukan eksekusi. Namun dalam pelaksanaannya eksekusi tidak mudah dilaksanakan.

Berdasarkan ketentuan Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan yaitu: “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 asset tersebut. Konsep ini dalam KUHPerdara dikenal sebagai Parate Eksekusi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1178 ayat (2) KUHPerdara. Dengan konsep Parate eksekusi, pemegang Hak Tanggungan tidak perlu meminta persetujuan terlebih dahulu kepada pemberi Hak Tanggungan, dan tidak perlu juga meminta penetapan pengadilan setempat apabila akan melakukan eksekusi atas Hak Tanggungan yang menjadi jaminan utang debitur dalam hal debitur cidera janji. Pemegang Hak Tanggungan dapat langsung datang dan meminta kepada Kepala Kantor Lelang untuk melakukan pelelangan atas objek Hak Tanggungan yang bersangkutan.

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.¹³ Keberadaan lembaga lelang di Indonesia yang diatur di dalam sistem

¹² I Dewa Gede Agung Dhira Natsya Ora and Dewa Gde Rudy, “Kedudukan Lembaga Perbankan Sebagai Pembeli Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Atas Jaminannya,” *Acta Comitatus* (2021).

¹³ Salim HS, *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*, (Jakarta: Rajawali Pers, 2011), hlm. 239

hukum dimaksudkan untuk memenuhi kebutuhan masyarakat diantaranya penyelesaian sengketa yang telah memperoleh putusan pengadilan. Penjualan umum melalui lembaga lelang diatur di dalam *Vendu Reglement* (Peraturan Lelang Stbl. 1908 Nomor 189) dan *Vendu Instructie* (Instruksi Lelang Stbl. 1908 Nomor 190). Di dalam *Vendu Reglement* mengatur hal-hal yang sifatnya mengkhusus namun tetap dikuasai oleh ketentuan-ketentuan dalam KUH Perdata Pasal 1319 yang menyatakan bahwa, “*Semua perjanjian baik yang mempunyai nama khusus maupun yang tidak dikenal dengan suatu nama tertentu, tunduk pada peraturan umum yang termuat dalam bab ini dan bab yang lalu.*” Lelang eksekusi menurut Penjelasan Pasal 41 Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah,¹⁴ meliputi lelang Putusan Pengadilan, Hak Tanggungan, sita pajak, sita Kejaksaan atau Penyidik dan sita Panitia Urusan Piutang Negara. Pada lelang eksekusi hak tanggungan, lembaga yang berwenang melaksanakannya adalah Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL), yang dimana KPKNL mempunyai tugas melaksanakan pelayanan di bidang kekayaan negara, penilaian, piutang negara, dan lelang.¹⁵

Pelaksanaan lelang khususnya lelang eksekusi, potensi gugatan sangat tinggi. Total gugatan yang masuk ke DJKN/KPKNL pada tahun 2013 adalah sebesar 2.458 dan 1.500 lebih adalah gugatan dari lelang eksekusi Pasal 6 Hak

¹⁴ Nirmala Sari, *Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Lelang Dalam Proses Pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan*, Tesis, Pascasarjana Univesitas Udayana, Denpasar, 2015, hlm.106.

¹⁵ Pasal 30 Peraturan Menteri Keuangan 135/2006.

Tanggung. ¹⁶ Hal ini dikarenakan dalam lelang eksekusi, kebanyakan barang dilelang tanpa kesediaan dari pemilik barang dan sering kali banyak pihak yang berkepentingan terhadap barang tersebut tidak menginginkan lelang, sehingga dalam praktek terdapat para pihak yang merasakan kepentingannya terganggu dengan adanya pelaksanaan lelang.

Berdasarkan uraian permasalahan tersebut di atas, perlu dilakukan penelitian dan pembahasan yang lebih mendalam tesis yang berjudul **“PERLINDUNGAN HUKUM BAGI BANK DALAM MENYELESAIKAN HUTANG DEBITUR BERMASALAH MELALUI LELANG EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN.”**

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang di atas, maka permasalahan yang akan dikaji dalam tesis ini adalah:

1. Apakah lelang eksekusi hak tanggungan dapat menjadi solusi dalam penyelesaian hutang debitur bermasalah?
2. Apakah kendala pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan hutang debitur bermasalah?
3. Bagaimana perlindungan hukum terhadap bank terkait dengan lelang eksekusi hak tanggungan?

¹⁶ Buletin Media Kekayaan Negara Edisi No.14 Tahun IV/2013.

C. Tujuan Penelitian

Berdasarkan uraian latar belakang dan rumusan masalah di atas maka penelitian ini bertujuan sebagai berikut :

1. Untuk mengetahui dan menganalisis penyelesaian hutang debitur bermasalah melalui lelang eksekusi hak tanggungan;
2. Untuk mengetahui faktor-faktor yang menjadi kendala dalam pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan Hutang Debitur Bermasalah;
3. Untuk mengetahui perlindungan hukum terhadap Bank dalam menyelesaikan Hutang Debitur Bermasalah.

D. Manfaat Penelitian

Adapun manfaat dari penelitian ini, antara lain:

1. Manfaat Teoritis:

Untuk memperkaya ilmu pengetahuan dan wawasan penulis baik di bidang hukum pada umumnya dan bidang hukum perbankan;

2. Manfaat praktis:

- 1) Dengan adanya penulisan ini, dapat digunakan sebagai informasi bagi masyarakat atau praktisi hukum dan instansi terkait mengenai peraturan dan undang-undang terkait Lelang Eksekusi Hak Tanggungan;

- 2) Diharapkan dapat bermanfaat bagi masyarakat umum dalam bidang hukum perbankan berkaitan dengan kewenangan dan tanggung jawab pihak perbankan sebelum melakukan eksekusi Hak Tanggungan debitur yang mengalami kemacetan.

E. Ruang Lingkup

Guna memperjelas pembahasan permasalahan yang diteliti dalam tesis ini maka dibatasi hanya dalam ruang lingkup mengenai perlindungan hukum bagi bank dalam menyelesaikan hutang debitur bermasalah melalui Lelang Eksekusi Hak Tanggungan, yang disandarkan pada aturan-aturan dalam kajian bidang Hukum Perdata.

F. Kerangka Teori

Kerangka teori merupakan dasar dari pemikiran dalam menyusun sebuah penelitian yang dapat membantu Penulis dalam menentukan arah dan tujuan dalam penelitian serta menjelaskan gejala yang diamati, Penulis akan menggunakan beberapa teori yang berkaitan dengan permasalahan yang akan dibahas di dalam tesis ini. Dengan menggunakan beberapa teori yang akan dipakai Penulis, Teori adalah untuk menerangkan atau menjelaskan mengapa gejala spesifik atau proses tertentu terjadi,¹⁷ dan suatu teori harus diuji dengan menghadapkannya pada fakta-fakta yang dapat menunjukkan ketidakbenarannya.¹⁸ Adapun teori tersebut berfungsi untuk menjawab

¹⁷J.J.J. M. Wuisman, dalam M. Hisyam, *Penelitian Ilmu-Ilmu Sosial, Asas-Asas*, FE UI, Jakarta, 1996, hlm. 203. M. Solly Lubis, *Filsafat Ilmu dan Penelitian*, CV. Mandar Maju, Bandung, 1994, Hlm. 27.

¹⁸*Ibid*, hlm.16

permasalahan yang akan dibahas. Berikut ini adalah beberapa teori yang akan digunakan:

1. *Grand Theory*

Grand Theory dalam penelitian ini menggunakan Teori Perlindungan Hukum yang kemudian diperkuat melalui Teori Keadilan. Teori Perlindungan Hukum berdasarkan Pasal 1 ayat (3) Undang-Undang Dasar Kesatuan Republik Indonesia Tahun 1945 menyebutkan bahwa ‘Indonesia adalah Negara hukum’. Negara hukum adalah Negara yang berdiri di atas hukum yang menjamin keadilan bagi warga negaranya, maka keadilan menjadi syarat terpenting bagi terciptanya kebahagiaan hidup bagi warga negaranya dan menjadi dasar bagi keadilan itu sendiri. Dalam menjalankan kehidupan berbangsa dan bernegara, Negara dan warga Negara memiliki hubungan hukum dalam menjalankannya. Perlindungan hukum akan menjadi penting karena hal tersebut merupakan hak bagi setiap warga Negara.

Maka Indonesia sebagai Negara berdasarkan hukum membuat perlindungan hukum menjadi unsur penting, Negara menjamin hak-hak hukum warga negaranya. Kehadiran hukum dalam masyarakat adalah untuk menintergrasikan dan mengkoordinasikan berbagai kepentingan dalam masyarakat. Perlindungan terhadap kepentingan tertentu hanya dapat dilakukan dengan cara membatasi berbagai kepentingan di lain pihak. Kepentingan hukum adalah mengurus hak dan kepentingan manusia, sehingga hukum memiliki kewenangan tertinggi untuk menentukan kepentingan manusia yang perlu diatur dan dilindungi. Perlindungan hukum harus melihat tahapan yakni perlindungan hukum lahir dari suatu ketentuan hukum dan segala peraturan

hukum yang diberikan oleh masyarakat yang pada dasarnya merupakan kesepakatan masyarakat tersebut untuk mengatur hubungan perilaku antara anggota-anggota masyarakat dan antara perseorangan dengan pemerintah yang dianggap mewakili kepentingan masyarakat.¹⁹

Satjipto Raharjo berpendapat bahwa perlindungan hukum adalah dengan 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. 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.²⁰ Hukum berfungsi sebagai perlindungan kepentingan manusia, penegakan hukum harus memperhatikan 4 unsur perlindungan hukum:²¹

1. Kepastian hukum (*Rechtssicherheit*);
2. Kemanfaatan hukum (*Zweckmassigkeit*);
3. Keadilan hukum (*Gerechtigkeit*);
4. Jaminan hukum (*Doelmatigkeit*).

Diperkuat dalam Teori-teori Hukum Alam sejak Socretes hingga Francois Geny, yang tetap mempertahankan keadilan sebagai mahkota hukum.

¹⁹Satjipto Raharjo, *Ilmu Hukum*, Cetakan Kedelapan, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2014, hlm. 53.

²⁰Satjipto Raharjo, *Op.Cit.*, hlm. 54.

²¹Ishaq, *Dasar – Dasar Ilmu Hukum*, Sinar Grafika, Jakarta, 2009, hlm. 43.

Teori Hukum Alam mengutamakan “*the search for justice*”.²² Berbagai macam teori mengenai keadilan dan masyarakat yang adil. Teori-teori ini menyangkut hak dan kebebasan, peluang kekuasaan, pendapatan dan kemakmuran. Diantara teori-teori itu dapat disebut: teori keadilan Aristoteles dalam bukunya *nicomachean ethics* dan teori keadilan sosial John Rawl dalam bukunya *a theory of justice* dan teori hukum dan keadilan Hans Kelsen dalam bukunya *general theory of law and state*.

Berdasarkan uraian di atas dapat disimpulkan bahwa perlindungan hukum adalah segala bentuk upaya pengayoman terhadap harkat dan martabat manusia dengan pengakuan terhadap hak asasi manusia dan keadilan di mata hukum. Penulisan tesis yang menggunakan *Grand Theory* ini dapat membantu penulis, apakah Negara dalam hal ini sudah memberikan upaya – upaya perlindungan hukum bagi warga Negaranya.

2. *Middle Range Theory*

Middle Range Theory dalam penelitian ini menggunakan Teori Penyelesaian Sengketa dimana penyelesaiannya tersebut didasarkan karena persoalan yang timbul akibat hutang debitur bermasalah yang diperkuat dengan Teori Efektifitas Hukum.

a. Teori Penyelesaian Sengketa

Dalam perkembangan ilmu pengetahuan dan teknologi sekarang ini, teori yang dikemukakan oleh para ahli sering dijadikan acuan dalam memecahkan masalah yang hidup dan berkembang di dalam kehidupan

²² Carl Joachim Friedrich, “*Filsafat Hukum Perspektif Historis*, Nuansa dan Nusamedia. Bandung, 2004, hlm. 24.

masyarakat. Kata teori berasal dari kata *theoria* yang artinya pandangan atau wawasan.²³ Pada umumnya, teori diartikan sebagai pengetahuan yang hanya ada dalam alam pikiran tanpa dihubungkan dengan kegiatan-kegiatan yang bersifat praktis untuk melakukan sesuatu. Teori penyelesaian sengketa merupakan teori yang mengkaji dan menganalisis tentang kategori atau penggolongan sengketa atau pertentangan yang timbul dalam masyarakat, faktor penyebab terjadinya sengketa dan cara-cara atau strategi yang digunakan untuk mengakhiri sengketa tersebut. Dean G Pruitt dan Jeffrey Z. Rubin mengemukakan teori tentang penyelesaian sengketa. Ada 5 (lima), yaitu:²⁴

- 1) *Contending* (bertanding), yaitu mencoba menerapkan suatu solusi yang lebih disukai oleh salah satu pihak atas pihak yang lainnya.
- 2) *Yielding* (mengalah), yaitu menurunkan aspirasi sendiri dan bersedia menerima kekurangan dari yang sebetulnya diinginkan.
- 3) *Problem solving* (pemecahan masalah), yaitu mencari alternatif yang memuaskan dari kedua belah pihak.
- 4) *With drawing* (menarik diri), yaitu memilih meninggalkan situasi sengketa, baik secara fisik maupun psikologis.
- 5) *In action* (diam), yaitu tidak melakukan apa-apa.

Dalam literatur, Teori Penyelesaian Sengketa juga dinamakan dengan Teori Konflik. Konflik dalam kamus bahasa Indonesia adalah percekocan, perselisihan dan pertentangan. Konflik adalah perbedaan

²³ Mertokusumo, S. 2012. *Teori Hukum*. Yogyakarta: Cahaya Atma Pustaka.

²⁴ Pruitt, Dean G & Z. Rubin. 2004. *Konflik Sosial*. Yogyakarta : Pustaka Pelajar.

pendapat dan perselisihan paham antara dua pihak tentang hak dan kewajiban pada saat dan dalam keadaan yang sama. Pengertian Konflik itu sendiri dirumuskan oleh Dean G. Pruitt dan Jeffrey Z. Rubin bahwa, konflik adalah persepsi mengenai perbedaan kepentingan (*perceived divergence of interest*), atau suatu kepercayaan bahwa aspirasi pihak-pihak yang berkonflik tidak dicapai secara simultan (secara serentak).²⁵

Pruitt dan Rubin merumuskan konflik sebagai perbedaan kepentingan atau tidak dicapainya kesepakatan para pihak. Maksud perbedaan kepentingan adalah berlainannya keperluan atau kebutuhan masing-masing pihak. Misalnya, A. sebagai salah satu ahli waris, menginginkan rumah warisan yang ditinggalkan oleh pewaris dijual, sementara pihak B tidak menginginkan rumah itu dijual karena mengandung nilai-nilai sejarah bagi keluarga.

Sengketa merupakan bagian dari kehidupan sosial, akan selalu hadir seiring dengan keberadaan manusia dalam menjalankan aktivitasnya yang selalu bersentuhan dengan sesamanya secara individu maupun kelompok. Kovach mendefinisikan konflik sebagai suatu perjuangan mental dan spiritual manusia yang menyangkut perbedaan berbagai prinsip, pernyataan dan argumen yang berlawanan.²⁶ Berpangkal dari terjadinya konflik, maka muncul perkembangan dua teori konflik, yaitu teori Fungsionalisme Struktural dan Teori Pendekatan Konflik, yaitu:²⁷

²⁵ Talib, I. 2013. Bentuk Putusan Penyelesaian Sengketa Berdasarkan Mediasi. *Jurnal Lex et Societatis*, Vol.1, No.1.

²⁶ Absori. 2014. *Penyelesaian Sengketa Lingkungan Hidup : Sebuah Model Penyelesaian Lingkungan Hidup dengan Pendekatan Partisipatif*. Surakarta: Muhammadiyah University Press.

²⁷ Busroh, F. F. 2017. Mediasi Sosial Dalam Menyelesaikan Konflik Lahan Milik Masyarakat Adat Di Indonesia. *Lex Jurnalica*, Vol.14, Nomor 1.

- a. Teori Fungsionalisme Struktural mengemukakan bahwa masyarakat pada dasarnya terintegrasi di atas dasar “kata sepakat” para anggotanya akan nilai-nilai kemasyarakatan tertentu. Teori ini dapat mengatasi perbedaan-perbedaan pendapat dan kepentingan di antara para anggota masyarakat. Dalam hal ini, masyarakat adalah suatu sistem yang secara fungsional terintegrasi ke dalam suatu bentuk *equilibrium*. Masyarakat, harus dipandang sebagai suatu sistem dari bagian-bagian yang saling berhubungan satu terhadap yang lain. Karena itu, hubungan saling mempengaruhi di antara bagian-bagian tersebut bersifat ganda dan timbal balik. Melalui teori ini dikatakan bahwa sekalipun integrasi sosial tidak pernah dapat dicapai dengan sempurna, namun secara fundamental sistem sosial selalu cenderung bergerak ke arah *equilibrium* yang bersifat dinamis. Integrasi sosial dapat menanggapi perubahan-perubahan yang datang dari luar dengan kecenderungan memelihara agar perubahan-perubahan yang terjadi dalam sistem sebagai akibatnya hanya akan mencapai derajat yang minimal. Meskipun terjadi disfungsi, ketegangan-ketegangan dan penyimpangan-penyimpangan melalui proses panjang teratasi dengan sendirinya melalui penyesuaian-penyesuaian dan proses institusionalisasi. Dengan kata lain, integrasi sosial pada tingkatnya yang sempurna tidak akan pernah tercapai, namun setiap sistem sosial akan senantiasa berproses ke arah sana.
- b. Teori Pendekatan Teori Konflik, yang beranggapan bahwa, setiap masyarakat senantiasa berubah dan perubahan itu tidak pernah berakhir karena perubahan sosial merupakan gejala yang inheren pada setiap

masyarakat, setiap masyarakat mengandung konflik di dalam dirinya karena konflik merupakan gejala yang inheren pada setiap masyarakat, setiap unsur dalam masyarakat memberi kontribusi terjadinya disintegrasi dan perubahan-perubahan sosial, dan setiap masyarakat terintegrasi atas penguasaan dan dominasi sejumlah orang terhadap sejumlah orang yang lain. Dengan kata lain, konflik bersumber dari masyarakat itu sendiri. Konflik timbul dari realitas adanya unsur-unsur yang saling bertentangan dalam masyarakat secara internal yang terjadi akibat pembagian otoritas tidak merata. Oleh karena itu, terdapat pola pemisahan antara masyarakat yang memiliki otoritas dan yang tidak memilikinya.

Pembagian otoritas yang dikotomis merupakan faktor pemicu timbulnya konflik sosial dalam masyarakat. Pembagian kekuasaan dapat menimbulkan kepentingan-kepentingan yang berlawanan antara satu dan lainnya. Pihak yang menempati posisi sebagai pemegang otoritas dan yang tidak memiliki otoritas, memiliki kepentingan yang berlawanan satu sama lainnya. Pihak yang memiliki otoritas cenderung mengukuhkan *status quo*, sedangkan yang tidak memiliki otoritas akan berusaha mengubah *status quo* mereka.

Dampaknya, semakin bertambahnya otoritas pada satu pihak, semakin berkurang pula otoritas pada pihak yang lain. Konsep tersebut menegaskan bahwa pendekatan konflik merupakan suatu gejala yang serba hadir dalam setiap masyarakat dan selalu inheren dalam diri setiap masyarakat. Konsep atau model ideal kebijakan dapat dilakukan hanya untuk mengatur dan mengendalikan konflik yang terjadi agar tidak akan terbentuk dalam kekerasan

(*violence*) serta berkepanjangan tanpa penyelesaian yang mampu memberikan kepastian dan perlindungan hukum. Dalam kaitan dengan konflik agraria/pertanahan, teori tentang konflik sangat relevan sebagai salah satu konsep guna mendukung model-model yang dianggap lebih layak. Hal tersebut, karena masalah sengketa pertanahan merupakan salah satu masalah yang sering muncul dan cenderung disertai tindakan kekerasan.

Penyelesaian terhadap kasus-kasus terkait sengketa perdata pada umumnya ditempuh melalui jalur pengadilan yang dapat dipastikan memerlukan waktu dan biaya yang tidak sedikit. Sebenarnya terdapat jalur penyelesaian lain yang belum banyak diketahui masyarakat luas yaitu mediasi di kantor pertanahan setempat. Dalam perkembangannya, mediasi mulai sering dijadikan salah satu pilihan dalam menyelesaikan sengketa di bidang pertanahan.

b. Teori Efektifitas Hukum

Efektivitas mengandung arti keefektifan pengaruh efek keberhasilan atau kemandirian atau kemujaraban. Membicarakan keefektifan hukum tentu tidak terlepas dari penganalisisan terhadap karakteristik dua variable terkait yaitu karakteristik atau dimensi dari obyek sasaran yang dipergunakan.²⁸

Teori efektivitas hukum menurut Soerjono Soekanto adalah bahwa efektif atau tidaknya suatu hukum ditentukan oleh 5 (lima) faktor, yaitu:²⁹

²⁸ Barda Nawawi Arief, 2013, *Kapita Selekta Hukum Pidana*, Bandung : Citra Aditya , Hlm. 67.

²⁹ Soerjono Soekanto, 2008, *Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Penegakan Hukum*, Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, Hlm. 8.

- 1) Faktor hukumnya sendiri (undang-undang).
- 2) Faktor penegak hukum, yakni pihak-pihak yang membentuk maupun menerapkan hukum.
- 3) Faktor sarana atau fasilitas yang mendukung penegakan hukum
- 4) Faktor masyarakat, yakni lingkungan dimana hukum tersebut berlaku atau diterapkan.
- 5) Faktor kebudayaan, yakni sebagai hasil karya, cipta dan rasa yang didasarkan pada karsa manusia di dalam pergaulan hidup.
- 6) Beberapa ahli juga mengemukakan tentang teori efektivitas seperti Bronislaw Malinoswki, Clerence J Dias, dan Allot.

Bronislaw Malinoswki mengemukakan bahwa:³⁰

“Teori efektivitas pengendalian sosial atau hukum, hukum dalam masyarakat dianalisa dan dibedakan menjadi dua yaitu: (1) masyarakat modern, (2) masyarakat primitif, masyarakat modern merupakan masyarakat yang perekonomiannya berdasarkan pasar yang sangat luas, spesialisasi di bidang industri dan pemakaian teknologi canggih, didalam masyarakat modern hukum yang di buat dan ditegakan oleh pejabat yang berwenang.”

Pandangan lain tentang efektivitas hukum oleh Clerence J Dias mengatakan bahwa:³¹

“An effective legal sytem may be describe as one in which there exists a high degree of congruence between legal rule and human conduct. Thus anda effective kegal sytem will be characterized by minimal dispartiti between the formal legal system and the operative legal system is secured by

³⁰ Salim,H.S dan Erlis Septiana Nurbani, 2013, *Penerapan Teori Hukum Pada Tesis dan Disertasi*, Jakarta : Rajawali Press, Hlm .375.

³¹ Clerence J.Dias. Research on Legal Service And Poverty: its Relevance to the Design of Legal Service Program in Developing Countries, Wash. U.L. Q 147 (1975). P. 150 dikutip dalam jurnal Marcus Priyo Gunarto, 2011 , *Kriminalisasi dan Penalisisasi Dalam Rangka Fungsionalisasi Perda dan Retribusi*, Program Doktor Ilmu Hukum Universitas Diponegoro Semarang, Hlm 70.

- a. *The intelligibility of it legal system.*
- b. *High level public knowlege of the conten of the legal rules*
- c. *Efficient and effective mobilization of legal rules:*
 - 1. *A commited administration and.*
 - 2. *Citizen involvement and participation in the mobilization process.*
- d. *Dispute sattelment mechanisms that are both easily accessible to the public and effective in their resolution of disputes and.*
- e. *A widely shere perceptiion by individuals of the effectiveness of the legal rules and institutions.”*

Pendapat Clerence J. Dias tersebut dijelaskan oleh Marcus Priyo Guntarto sebagai berikut, terdapat 5 (lima) syarat bagi efektif tidaknya satu sistem hukum meliputi:³²

- 1) Mudah atau tidaknya makna isi aturan-aturan itu ditangkap.
- 2) Luas tidaknya kalangan didalam masyarakat yang mengetahui isi aturan-aturan yang bersangkutan.
- 3) Efisien dan efektif tidaknya mobilisasi aturan-aturan hukum dicapai dengan bantuan aparat administrasi yang menyadari melibatkan dirinya kedalam usaha mobilisasi yang demikian, dan para warga masyarakat yang terlibat dan merasa harus berpartisipasi dalam proses mobilisasi hukum.
- 4) Adanya mekanisme penyelesaian sengketa yang tidak hanya harus mudah dihubungi dan dimasukan oleh setiap warga masyarakat, akan tetapi harus cukup efektif menyelesaikan sengketa.
- 5) Adanya anggapan dan pengakuan yang cukup merata di kalangan warga masyarakat yang beranggapan bahwa aturan-atauran dan pranata-

³² Marcus Priyo Gunarto, 2011, *Kriminalisasi dan Penalisasi Dalam Rangka Fungsionalisasi Perda dan Retribusi*, Program Doktor Ilmu Hukum Universitas Diponegoro Semarang, Hlm 71.

pranata hukum itu memang sesungguhnya berdaya mampu efektif
pranata hukum itu memang sesungguhnya berdaya mampu efektif.

Efektivitas Hukum yang dikemukakan oleh Anthoni Allot sebagaimana dikutip Felix adalah sebagai berikut:³³

“Hukum akan mejadi efektif jika tujuan keberadaan dan penerapannya dapat mencegah perbuatan-perbuatan yang tidak diinginkan dapat menghilangkan kekacauan. Hukum yang efektif secara umum dapat membuat apa yang dirancang dapat diwujudkan. Jika suatu kegelapan maka kemungkinan terjadi pembetulan secara gampang jika terjadi keharusan untuk melaksanakan atau menerapkan hukum dalam suasana baru yang berbeda, hukum akan sanggup menyelesaikan.”

Ketika berbicara sejauh mana efektivitas hukum maka kita pertama-tama harus dapat mengukur sejauh mana aturan hukum itu dimengerti atau tidak dimengerti dan ditaati atau tidak ditaati. Jika suatu aturan hukum dimengerti dan ditaati oleh sebagian besar target yang menjadi sasaran ketaatannya maka akan dikatakan aturan hukum yang bersangkutan adalah efektif.³⁴

Kesadaran hukum dan ketaatan hukum merupakan dua hal yang sangat menentukan efektif atau tidaknya pelaksanaan perundangundangan atau aturan hukum dalam masyarakat. Kesadaran hukum, ketaatan hukum, dan efektivitas perundang-undangan adalah tiga unsur yang saling berhubungan. Sering orang mencampurkan antara kesadaran hukum dan ketaatan hukum, padahal kedua itu meskipun sangat erat hubungannya, namun tidak persis sama. Kedua unsur itu memang sangat menentukan efektif atau tidaknya pelaksanaan perundangundangan di dalam masyarakat.³⁵

³³ Salim H.S dan Erlis Septiana Nurbani, *Op.cit*, Hal 303.

³⁴ Damang, *Efektifitas Hukum*, <http://www.negarahukum.com/hukum/efektivitas-hukum-2> di akses pada tanggal 24 Februari 2017 pukul 16.00.

³⁵ *Ibid*.

Menurut Soerjono Soekanto ukuran efektivitas pada faktor yang pertama mengenai hukum atau undang-undangnya adalah :

1. Peraturan yang ada mengenai bidang-bidang kehidupan tertentu sudah cukup sistematis.
2. Peraturan yang ada mengenai bidang-bidang kehidupan tertentu sudah cukup sinkron, secara hierarki dan horizontal tidak ada pertentangan.
3. Secara kualitatif dan kuantitatif peraturan-peraturan yang mengatur bidang-bidang kehidupan tertentu sudah mencukupi.
4. Penerbitan peraturan-peraturan tertentu sudah sesuai dengan persyaratan yuridis yang ada.

Pada faktor kedua yang menentukan efektif atau tidaknya kinerja hukum tertulis adalah aparat penegak hukum. Dalam hubungan ini dikehendaki adanya aparatur yang handal sehingga aparat tersebut dapat melakukan tugasnya dengan baik. Keandalan dalam kaitannya disini adalah meliputi keterampilan profesional dan mempunyai mental yang baik.

Menurut Soerjono Soekanto bahwa masalah yang berpengaruh terhadap efektivitas hukum tertulis ditinjau dari segi aparat akan tergantung pada hal berikut:³⁶

1. Sampai sejauh mana petugas terikat oleh peraturan-peraturan yang ada.
2. Sampai mana petugas diperkenankan memberikan kebijaksanaan.
3. Teladan macam apa yang sebaiknya diberikan oleh petugas kepada masyarakat.

³⁶ *Ibid.* hlm. 86.

4. Sampai sejauh mana derajat sinkronisasi penugasan-penugasan yang diberikan kepada petugas sehingga memberikan batas-batas yang tegas pada wewenangnya.

Pada faktor ketiga, tersedianya fasilitas yang berwujud sarana dan prasarana bagi aparat pelaksana di dalam melakukan tugasnya. Sarana dan prasarana yang dimaksud adalah prasarana atau fasilitas yang digunakan sebagai alat untuk mencapai efektivitas hukum. Prasarana tersebut secara jelas memang menjadi bagian yang memberikan kontribusi untuk kelancaran tugas-tugas aparat di tempat atau lokasi kerjanya. Adapun elemen-elemen tersebut adalah ada atau tidaknya prasarana, cukup atau kurangnya prasarana, baik atau buruknya prasarana yang telah ada.

Pada faktor yang keempat ada beberapa elemen pengukur efektivitas yang tergantung dari kondisi masyarakat, yaitu:

1. Mengerti dan memahami aturan yang ada.
2. Penyebab masyarakat tidak mematuhi aturan yang ada.
3. Penyebab masyarakat mematuhi aturan yang ada

Sedangkan untuk faktor yang kelima yakni mengenai kebudayaan sebagai kebiasaan yang di lakukan masyarakat mengenai perlakuan terhadap adanya suatu aturan. Hal tersebut dapat dilihat ada atau tidaknya suatu perlakuan terhadap aturan yang dijadikan kebiasaan oleh masyarakat baik kebiasaan baik atau yang bertentangan dengan aturan.

Suatu hukum dapat dikatakan efektif, jika faktor budaya hukumnya mumpuni, dengan adanya budaya "malu" atau budaya perasaan bersalah dari warga masyarakat maka itu akan melekat dalam kehidupan sehari-hari. Dalam

kebudayaan sehari-hari, orang begitu sering membicarakan soal kebudayaan. Kebudayaan menurut Soerjono Soekanto, mempunyai fungsi yang sangat besar bagi manusia dan masyarakat, yaitu mengatur agar manusia dapat mengerti bagaimana seharusnya bertindak, berbuat, dan menentukan sikapnya kalau mereka berhubungan dengan orang lain. Dengan demikian, kebudayaan adalah suatu garis pokok tentang perikelakuan yang menetapkan peraturan mengenai apa yang harus dilakukan, dan apa yang dilarang.

3. *Applied Theory*

Applied theory akan membahas bagaimana asas-asas hukum tertentu dapat digunakan untuk menjawab isu hukum yang diteliti. Menurut Unrecht, asas hukum (*rechtbeginsel*) adalah dasar dari peraturan-peraturan hukum yang mengkualifikasikan (*kwalificeren*) beberapa peraturan hukum, sehingga peraturan-peraturan hukum itu bersama-sama merupakan lembaga hukum.³⁷

Soejadi menjelaskan bahwa keberadaan asas hukum adalah *condition sine quanon* bagi norma hukum, karena mengandung nilai-nilai moral dan etis yang mengarahkan pembentukan hukum yang menuhi nilai-nilai filosofis berintikan rasa keadilan dan kebenaran, nilai-nilai sosiologis yang sesuai dengan tata nilai budaya yang berlaku di masyarakat, serta nilai-nilai yang sesuai dengan hukum yang berlaku.³⁸

Penelitian ini menggunakan teori Tanggung Jawab, dalam kamus hukum ada istilah yang menunjuk pada pertanggungjawaban *Responsibility* dan *Liability*. *Responsibility* merupakan hal yang dapat dipertanggung jawaban atas

³⁷ Utrecht dalam Riduan Syahrani, *Rangkuman Intisari Ilmu Hukum*, Bandung, Citra Aditya Bakti, 2008, Hlm. 153.

³⁸Soejadi dalam Muhammad Syaifuddin, et. al., *Desain Industri : Perspektif Filsafat dan Dogmatik Hukum*, Tunggal Mandiri, Malang, Hlm. 80.

suatu kewajiban dan termasuk putusan, keterampilan, kemampuan dan kecakapan meliputi juga kewajiban bertanggung jawab atas undang-undang yang dilaksanakan Tanggung Jawab *Responsibility* dapat diartikan sebagai wajib menanggung segala sesuatu, jika terjadi permasalahan, dituntut, dan diancam hukuman oleh penegak hukum didepan pengadilan, menerima beban akibat tindakan sendiri atau orang lain.

Sedangkan *Liability* merupakan istilah hukum yang luas yang menunjuk hampir semua karakter risiko dan tanggung jawab yang pasti, yang bergantung atau yang mungkin meliputi semua karakter hak dan kewajiban seara aktual dan potensial seperti kerugian yang dialami oleh konsumen atau kondisi yang menciptakan tugas untuk melaksanakan undang-undang. Dapat pula berarti mengganggu segala sesuatu kerugian yang terjadi akibat perbuatannya atau perbuatan orang lain yang bertindak untuk dan atas namanya pertanggung jawaban *Liability* dapat diartikan kewajiban membayar ganti kerugian yang diderita oleh pihak yang dirugikan.³⁹

Menurut Peter Salim pengertian tanggung jawab dapat dikelompokkan menjadi tiga, yaitu:⁴⁰

- a. Tanggung jawab dalam arti *accountability* ;
- b. Tanggung Jawab dalam arti *Responsibility* ;
- c. Tanggung jawab dalam arti *liability*.

Bentuk Tangung Jawab Pemegang Hak Tanggungan (Bank) ialah, sebagai berikut:

³⁹ Ridwan H.R, *Hukum Administrasi Negara*, (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2006) hlm.335-337

⁴⁰ K. Martono, *Hukum Angkutan Udara Berdasarkan UU RI No.1 Tahun 2009*, (Jakarta: PT. Grafindo Persada, 2011), hlm.217

- a. Bertanggung jawab terhadap keabsahan kepemilikan barang yang akan dilelang ;
- b. Bertanggung jawab apabila adanya gugatan dan perlawanan yang diajukan oleh pihak ketiga, sebelum atau sesudah pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan ;
- c. Bertanggung jawab apabila pemenang lelang eksekusi hak tanggungan tidak dapat menguasai objek lelang setelah

G. Metode Penelitian

1. Jenis Penelitian

Jenis penelitian yang digunakan dalam tesis ini adalah penelitian hukum normatif. Penelitian hukum normatif merupakan proses untuk menentukan aturan hukum, prinsip hukum, dan doktrin hukum dari sebuah isu hukum yang dihadapi guna mendapatkan jawaban.⁴¹ Penelitian hukum normatif memiliki objek penelitian yang berupa norma hukum, konsep hukum, asas hukum, dan doktrin hukum.

2. Jenis dan Sumber Bahan Hukum

Jenis dan sumber bahan hukum yang digunakan dalam penulisan skripsi ini adalah sebagai berikut:

- a. Bahan Hukum Primer

Bahan hukum ini diperoleh dari:

⁴¹ Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2007, hlm. 35.

1. Kitab Undang – Undang Hukum Perdata (Staatsblad Tahun 1847 Nomor 23);
2. Undang – Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah
3. Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (Lembaran Negara Tahun 1960 Nomor 104, Tambahan Lembaran Negara Nomor 2043)
4. Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perbankan
5. Undang-undang Nomor 13 Tahun 1968 tentang Bank Sentral (Lembaran Negara Tahun 1968 Nomor 63, Tambahan Lembaran Negara Nomor 2865)
6. Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan (Lembaran Negara Tahun 1992 Nomor 31, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3472)
7. Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 1955 Tentang Pengawasan Urusan Kredit
8. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang
9. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 174 Tahun 2010 Tentang Pejabat Lelang
10. Peraturan Direktur Jenderal Kekayaan Negara Nomor 2/KN/2017 Tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Lelang

11. Peraturan Direktur Jenderal Kekayaan Negara Nomor 3/KN/2019 Tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Penilaian Kinerja Jabatan Fungsional Pelelang
12. Peraturan Direktur Jenderal Kekayaan Negara Nomor 2/KN/2016 Tentang Penerapan Prinsip Mengenali Pengguna Jasa Bagi Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang;
13. Peraturan Bank Indonesia Nomor 15/1/PBI/2013 tentang Lembaga Pengelola Informasi Perkreditan.

b. Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum ini akan memberikan penjelasan terkait bahan hukum primer, seperti buku-buku literatur, seminar, jurnal hukum, karya ilmiah, ataupun artikel dari media cetak dan media elektronik yang berkaitan dengan pokok bahasan dari penulisan tesis ini tentang Perlindungan Hukum Terhadap Data Nasabah dalam menggunakan sarana pelaksanaan Lelang Hak Tanggungan.

c. Bahan Hukum Tersier

Bahan hukum ini sebagai penunjang dari bahan hukum primer dan sekunder yang bertujuan untuk memberikan pemahaman dan pengertian terhadap bahan-bahan hukum lainnya. Bahan hukum yang dimaksud pada penulisan ini ialah Kamus Besar Bahasa Indonesia dan Kamus Hukum.

3. Pendekatan Penelitian

Penelitian ini akan dilakukan dengan cara menggunakan beberapa pendekatan sebagai berikut:

a. Pendekatan Undang-Undang (*statute approach*)

Pendekatan perundang-undangan (*statute approach*) yaitu pendekatan yang dilakukan dengan menelaah semua undang-undang dan regulasi hukum yang berkaitan dengan isu hukum. Pendekatan ini dilakukan dengan menelaah semua peraturan dan undang-undang yang berkaitan dengan isu hukum yang akan dibahas berdasarkan rumusan masalah yang pertama perlindungan hukum terhadap bank dalam menyelesaikan kredit bermasalah melalui lelang eksekusi hak tanggungan dan kedua akibat hukum atau penyelesaian seperti apa yang dapat dilakukan bank yang menggunakan Kantor Jasa Penilaian Publik Independen yang tidak sesuai Standar Operasional Prosedur. Dengan pendekatan ini, Penulis dapat mengetahui kesesuaian antara peraturan perundang-undangan dengan peraturan perundang-undangan yang lain. Penulis akan melakukan analisis tentang kesesuaian terkait perlindungan hukum bagi bank dalam menyelesaikan hutang debitur yang bermasalah melalui lelang eksekusi hak tanggungan.

b. Pendekatan Konseptual (*Conceptual Approach*)

Pendekatan konseptual atau *Conceptual Approach* adalah suatu metode pendekatan melalui pendekatan dengan merujuk pada prinsip-prinsip hukum. Prinsip-prinsip tersebut dapat ditemukan

dalam pandangan-pandangan oleh sarjana ataupun doktrin-doktrin hukum yang diperoleh dari buku-buku *literature*, catatan kuliah, dan berbagai karya ilmiah yang berkaitan dengan materi yang dibahas dalam permasalahan ini.

4. Teknik Pengumpulan Bahan Hukum

Teknik pengumpulan bahan hukum yang akan digunakan dalam penulisan tesis ini adalah teknik pengumpulan kepustakaan hukum. Pengumpulan bahan hukum ini bersumber dari kepustakaan hukum dan peraturan perundang-undangan yang ada di Indonesia.

5. Teknik Pengelohan Bahan Hukum

Teknik pengolahan bahan hukum dalam penulisan tesis ini akan dilakukan dengan menggunakan cara inventarisasi dan sistematisasi terhadap peraturan perundang-undangan yang ada hubungannya dengan peraturan hukum mengenai, perlindungan hukum bagi bank dalam menyelesaikan debitur bermasalah. Setelah memperoleh bahan hukum yang bersumber dari hasil penelitian kepustakaan, langkah selanjutnya adalah pengolahan bahan hukum yang diperoleh dengan cara mengadakan sistematisasi terhadap bahan-bahan hukum tertulis. Sistematisasi tersebut berupa membuat klarifikasi terhadap bahan-bahan hukum yang memudahkan dalam melakukan analisis.

6. Teknik Analisis Bahan Hukum

Untuk menganalisis data yang diperoleh, akan menggunakan metode analisis normatif, yang merupakan cara mengintrepetasikan dan

mendiskusikan bahan hasil penelitian berdasarkan pada pengertian hukum, norma hukum, teori-teori hukum serta doktrin yang berkaitan dengan pokok permasalahan. Norma hukum yang diperlukan sebagai premis mayor, kemudian dikorelasikan dengan fakta-fakta yang relevan (*legal facts*) dipakai sebagai premis minor dan melalui silogisme yang nantinya akan diperoleh kesimpulan (*conclusion*) terhadap permasalahannya.⁴²

7. Teknik Penarikan Kesimpulan

Teknik penarikan kesimpulan dalam penulisan tesis ini akan dilakukan dengan cara menggunakan cara berpikir deduktif, yaitu secara mendasar pada hal-hal yang bersifat umum kemudian ditarik kesimpulan secara khusus.⁴³

⁴² Abdul Kadir, *Hukum dan Penelitian Hukum*, (Bandung: PT. Citra Aditya Bakti. 2004), hal. 52.

⁴³ *Ibid.*

DAFTAR PUSTAKA

BUKU

- Afandi, Ateng dan Wahyu Afandi. *Tentang Melaksanakan Putusan Hakim Perdata*. Bandung: Alumni, 1983.
- Fuady, Munir. *Jaminan Fidusia*. Cet. 2. Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 2003.
- Gandasubrata, Purwoto. *Pedoman Keseragaman Tatakerja Pengadilan di Jawa Barat*. Jawa Barat, 1970.
- Harahap, M. Yahya. *Hukum Acara Perdata*. Cet. 1. Jakarta: Sinar Grafika, 2004.
- . *Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata*. Ed. 2. Cet. 2. Jakarta: Sinar Grafika: 2006.
- Hartri Putranto. *Manajemen Aktiva Pasiva*. Jakarta: Perbanas Institute, 2009.
- Hasbullah, Frieda Husni. *Hukum Kebendaan Perdata: Hak-Hak yang Memberi Jaminan* Jilid 2. Cet. 3. Jakarta: CV INDHILL CO, 2009.
- Hasan, Djuandah. *Lembaga Jaminan Kebendaan Bagi Tanah dan Benda Lain yang Melekat pada Tanah dalam Konsepsi Penerapan Asas Pemisahan Horizontal*. Bandung: Citra Aditya Bakti, 1996.
- HS., Salim. *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*. Ed. 1. Cet. 1. Jakarta: PT. RajaGrafindo Persada, 2004.
- Hutagalung, Arie S. *Tebaran Pemikiran Seputar Masalah Hukum Tanah*. Jakarta: Lembaga Pemberdayaan Hukum Indonesia, 2005.
- Jamal Wiwoho. *Hukum Perbankan Indonesia*. Surakarta: UNS Press.
- Jimly Asshiddiqie, *Perkembangan dan Konsolidasi Lembaga Negara Pasca Reformasi*. Cet. 2. Jakarta: Setjen dan Kepaniteraan MKRI, 2016.
- Julius R, Latumaerissa, *Mengenal Aspek-Aspek Operasi Bank Umum*. Jakarta: Bumi Aksara, 1999.
- Kamelo, H. Tan. *Hukum Jaminan Fidusia: Suatu Kebutuhan yang Didambakan*. Bandung: P.T. Alumni, 2004.
- Kelompok Studi Hukum Bisnis Fakultas Hukum UNPAD. *Seminar: Hak Tanggungan atas Tanah dan Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah*. Bandung: Citra Aditya Bakti, 1996.
- Makarao, Moh. Taufik. *Pokok-Pokok Hukum Acara Perdata*. Cet.1. Jakarta: Rineka Cipta, 2004.
- Mamudji, Sri. Et al. *Metode Penelitian dan Penulisan Hukum*. Jakarta: Badan Penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2005.

- Mertokusumo, Sudikno. *Hukum Acara Perdata Indonesia*. Ed. 8. Cet. 1. Yogyakarta: Liberty, 2009.
- Muljadi, Kartini dan GunawanWidjaja. *Hak Tanggungan*. Ed. 1. Cet. 1. Jakarta: Kencana, 2006.
- Mulyadi, Lilik. *Hukum Acara Perdata menurut Teori dan Praktik Peradilan Indonesia*, Jakarta: Djambatan, 2005.
- Pitlo, A. *Het Systeem van het Nederlandse Privaatrecht*, bewerkt door P.H.M. Gerver, H. Sorgdrager, R.H.H. Stutterheim, T.R. Hidma. Arnhem: Gouda Quint - D. Brouwer en Zoon, 1995.
- Poesoko, Herowati. *Parate Executie Obyek Hak Tanggungan*. Cet. 2. Yogyakarta: Laksbang Pressindo, 2008.
- Rahman, Hasanudin. *Aspek-Aspek Hukum Pemberian Kredit Perbankan di Indonesia*. Bandung: Citra Aditya Bakti, 1998.
- Saija, Ronald. *Arsitektur Praktik Peradilan*. Jakarta: Mitra Sahabat, 2013.
- Sasangka, Hari. *Hukum Pembuktian Dalam Perkara Perdata*. Cet. 1. Bandung: CV. Mandar Maju, 2005.
- Satrio, J. *Parate Eksekusi Sebagai Sarana Mengatasi Kredit Macet*. Cet. 1. Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 1993.
- . *Hukum Jaminan, Hak Jaminan Kebendaan, Hak Tanggungan Buku 2*. Bandung, PT. Citra Aditya Bakti, 2004.
- Sjahdeini, Sutan Remy. *Hak Tanggungan: Asas-Asas, Ketentuan-Ketentuan Pokok dan Masalah yang Dihadapi oleh Perbankan*. Cet. 1. Bandung: Alumni, 1999.
- Soepomo. *Hukum Acara Perdata Pengadilan Negeri*. Jakarta: Pradnya Paramita, 1993.
- Soesilo, R. *RIB/HIR dengan Penjelasan*. Bogor: Politeia, 1995.
- Sri Soedewi Masjchoen Sofwan, *Hukum Jaminan di Indonesia, pokok-pokok Hukum Jaminan dan Jaminan Perorangan*, Yogyakarta: C.V Bina Usaha, 2001.
- Subekti, R. *Hukum Acara Perdata*. Cet. 3. Bandung: Binacipta, 2001.
- . *Aneka Perjanjian*,. Cet. 10. Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 1995.
- dan R. Tjitrosudibio. *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Burgerlijk Wetboek) [dengan tambahan Undang-Undang Pokok Agraria dan Undang-Undang Perkawinan]*, diterjemahkan oleh Subekti dan Tjitrosudibio. Ed. Revisi. Cet. 29. Jakarta: PT. Pradnya Paramita, 1999. Sukadana, I. *Made. Mediasi Peradilan*. Cet. 1. Jakarta: Prestasi Pustaka Publisher.
- Supomo, R. *Hukum Acara Perdata di Pengadilan Negeri*. Jakarta: Fazco, 1958.

- Sutantio, Retnowulan dan Iskandar Oeripkartawinata. *Hukum Acara Perdata dalam Teori dan Praktek*. Cet. 11. Bandung: Mandar Maju, 2009.
- Sutedi, Adrian, *Hukum Hak Tanggungan*. Cet. 1. Jakarta: Sinar Grafika, 2010. Suyuthi,
- Wildan. *Sita Eksekusi: Praktek Kejurusitaan Pengadilan*. Jakarta: PT. Tata Nusa, 2004.
- Syahrani, Riduan. *Hukum Acara Perdata di Lingkungan Peradilan Umum*. Jakarta: Pustaka Kartini, 1988.
- Usman, Rachmadi. *Pasal-Pasal tentang Hak Tanggungan Atas Tanah*. Jakarta: Djambatan, 1998.
- Widjaja, Gunawan dan Ahmad Yani. *Jaminan Fidusia*. Ed. 1. Cet. 1. Jakarta: PT. RajaGrafindo Persada, 2000.

PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN

- Indonesia. *Vendu Reglement, Ordonansi 28 Pebruari 1908*, S. 1908-189.
- . *Undang Undang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria*. UU No. 5 Tahun 1960. LN No. 10 Tahun 1960, TLN No. 2043.
- . *Undang-Undang Perbankan*. UU No. 7 Tahun 1992. LN No. 31 Tahun 1992, TLN No. 3473.
- . *Undang-Undang Perbankan Syariah*. UU No. 21 Tahun 2008. LN No. 94 Tahun 2008, TLN No. 4867.
- . *Undang-Undang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah*. UU No. 4 Tahun 1996. LN No. 42 Tahun 1996, TLN No. 3632.
- . *Undang-Undang Perubahan atas Undang-Undang No. 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan*. UU No. 10 Tahun 1998. LN No. 182 Tahun 1998, TLN. No. 3790.
- . *Undang-Undang Jaminan Fidusia*. UU No. 42 Tahun 1999. LN No. 168 Tahun 1999, TLN 3889.
- . *Keputusan Presiden Tentang Jaminan Terhadap Kewajiban Pembayaran Bank Perkreditan Rakyat*. Kepres No. 193 Tahun 1998. LN No. 185 Tahun 1998.
- . *Keputusan Presiden Tentang Tehnik Penyusunan Peraturan Perundang-Undangan dan Bentuk Rancangan Undang-Undang, Rancangan Peraturan Permerintah, dan Rancangan Keputusan Presiden*. Kepres No. 44 Tahun 1999. LN No. 70 Tahun 1999.

- . Peraturan Permerintah Tata Cara Pendaftaran Jaminan Fidusia dan Biaya Pembuatan Akta Jaminan Fidusia. PP No. 86 Tahun 2000. LN No. 170 Tahun 2000, TLN. No. 4005.
- . Undang-Undang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 Tentang Mahkamah Agung. UU No. 5 Tahun 2004. LN No. 9 Tahun 2004, TLN No. 4359.
- . Peraturan Menteri Keuangan tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang. PMK No. 40/PMK.07/2006.
- . Undang Undang Kekuasaan Kehakiman. UU No. 48 Tahun 2009. LN No. 157 Tahun 2009, TLN No. 5076.
- . Peraturan Menteri Keuangan Petunjuk Pelaksanaan Lelang. PMK No. 93/PMK.06/2010. BN No. 217 Tahun 2010.
- . Peraturan Menteri Keuangan Tentang Balai Lelang. PMK No. 176/PMK.06/2010. BN No. 476 Tahun 2010.
- . Undang-Undang Tentang Pembentukan Peraturan PerundangUndangan. UU No. 12 Tahun 2011. LN No. 82 Tahun 2011, TLN No. 5234.
- . Peraturan Menteri Keuangan Perubahan Atas Peraturan Menteri Keuangan No. 93PMK.06/2010 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang. PMK No. 106/PMK.06/2013. BN No. 976 Tahun 2013.

ARTIKEL, JURNAL, MAKALAH, NASKAH AKADEMIK DAN KARYA ILMIAH LAINNYA

- Claudio Kereh, Sri Murni, Joy Elly Tulung. “Analisis Perbandingan Kinerja Keuangan Bank Devisa Dan Bank Non Devisa Di Indonesia Tahun 2012-2016.” Jurnal EMBA Vol. 8 No. 4.
- Demesty, Yordan. “Pelaksanaan Parate Eksekusi Hak Tanggungan sebagai Alternatif Penyelesaian Kredit Bermasalah Di PT. Bank Permata Tbk.” Tesis Magister Universitas Indonesia, 2011.
- Hutagalung, Arie S. “Aspek Legal Jaminan Sehubungan dengan Bad Debt”. Makalah dipersiapkan untuk bahan Seminar Know Your Legal Collect-Debt yang diselenggarakan Lembaga Pengkajian dan Studi Hukum 19 Maret 2002.
- Manan, Abdul. “Eksekusi & Lelang dalam Hukum Acara Perdata.” Dalam Rakernas 2011 Mahkamah Agung dengan Pengadilan Seluruh Indonesia.
- Pardede, Petra. “Kendala pada Saat Pelaksanaan Parate *Executie* Objek Hak Tanggungan Bagi Bank sebagai Kreditor.” Tesis Magister Hukum Universitas Indonesia, Jakarta, 2008.

Suherman. “Efektivitas Pelaksanaan Parate Eksekusi Objek Hak Tanggungan dalam Rangka Pengembalian Piutang Kreditor Berdasarkan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996.” Tesis Magister Hukum Universitas Indonesia, Jakarta, 2008.

INTERNET

Direktorat Jendral Kekayaan Negara dan Lelang Kementerian Keuangan, 2014, *Perbuatan Melawan Hukum dalam Gugatan Pelaksanaan Lelang di KPKNL*, Diperoleh dari <https://www.djkn.kemenkeu.go.id/artikel/baca/5097/Perbuatan-Melawan-Hukum-dalam-Gugatan-Pelaksanaan-Lelang-di-KPKNL.html>, diakses pada 31 Oktober 2023 Pukul 14.20 WIB.

Direktorat Jendral Kekayaan Negara dan Lelang Kementerian Keuangan, 2020, *Perbuatan Melawan Hukum dalam Gugatan Pelaksanaan Lelang di KPKNL*, Diperoleh dari <https://www.djkn.kemenkeu.go.id/kpknl-manado/baca-artikel/13628/Arbitrase-Dan-Alternatif-Penyelesaian-Sengketa.html>, diakses pada 31 Oktober 2023 Pukul 12.00 WIB.

Direktorat Jendral Kekayaan Negara dan Lelang Kementerian Keuangan, 2022, *Perlindungan Hukum Pemenang Lelang Eksekusi Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan*, Diperoleh dari <https://www.djkn.kemenkeu.go.id/artikel/baca/15012/Perlindungan-Hukum-Pemenang-Lelang-Eksekusi-Pasal-6-Undang-Undang-Hak-Tanggung.html>, diakses pada 30 Oktober 2023 Pukul 13.30 WIB.

Direktorat Jendral Kekayaan Negara dan Lelang Kementerian Keuangan, 2022, *Parate Executie dalam Pelaksanaan Lelang Eksekusi Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan*, Diperoleh dari <https://www.djkn.kemenkeu.go.id/artikel/baca/14947/Parate-Executie-dalam-Pelaksanaan-Lelang-Eksekusi-Pasal-6-Undang-Undang-Hak-Tanggung.html>, diakses pada 31 Oktober 2023 Pukul 13.50 WIB.

Mochammad Teguh Ariyanto, *Kendala dan Permasalahan Pengosongan setelah Pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan*, <https://www.djkn.kemenkeu.go.id/kpknl-bukittinggi/baca-artikel/15185/Kendala-dan-Permasalahan-Pengosongan-setelah-Pelaksanaan-Lelang-Eksekusi-Hak-Tanggung.html>, di akses pada tanggal 31 Oktober 2023 pukul 19.00 WIB.