

**PENGOSONGAN OBJEK LELANG EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN  
SEBAGAI UPAYA PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PEMBELI  
YANG BERITIKAD BAIK**

**(STUDI PUTUSAN NOMOR 133/PDT/2018/PT SMG)**

**TESIS**



**Diajukan Untuk Memenuhi Syarat Memperoleh Gelar  
Magister Hukum (M.H.) Pada Program Studi Hukum Ekonomi Dan Bisnis  
Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya**

**M. VIKRAM AKBAR**

**02012682125090**

**PROGRAM STUDI MAGISTER ILMU HUKUM**

**FAKULTAS HUKUM**

**UNIVERSITAS SRIWIJAYA**

**PALEMBANG**

**2023**


**PENGOSONGAN OBJEK LELANG EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN  
SEBAGAI UPAYA PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PEMBELI  
YANG BERITIKAD BAIK  
(STUDI PUTUSAN NOMOR 133/PDT/2018/PT SMG)**

**M. VIKRAM AKBAR  
NIM. 02012682125090**

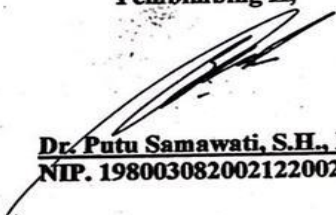
**Telah Diuji Oleh Tim Penguji Pada Ujian Tesis dan  
Dinyatakan Lulus Pada Tanggal, 27 Januari 2023**

**Palembang, Januari 2023**

**Pembimbing I,**

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

**Pembimbing II,**

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

**Mengetahui,  
Ketua Program Studi Magister Ilmu Hukum,**

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

**Menyetujui,  
Dekan Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya**

  
**Dr. Febrina, S.H., M.S.**  
**NIP. 196201311989031001**



**HALAMAN PERSETUJUAN TIM PENGUJI TESIS**

**JUDUL TESIS**

**PENGOSONGAN OBJEK LELANG EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN  
SEBAGAI UPAYA PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PEMBELI  
YANG BERETIKAD BAIK**

**(STUDI PUTUSAN NOMOR 133/PDT/2018/PT SMG)**

**Diajukan Oleh:**

**M. VIKRAM AKBAR**

**02012682125090**

**Telah Diuji Oleh Tim Penguji Pada Ujian Tesis Dan Dinyatakan Lulus Pada  
Hari Jum'at, Tanggal 27 Januari 2023 Serta Telah Diperbaiki Berdasarkan  
Saran Dan Masukan Dari Tim Penguji**

**Tim Penguji**

**Tanda Tangan**

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

  
(.....)

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

  
(.....)

**3. Anggota : 1). Dr. Firman Muntaqo, S.H., M.Hum**

  
(.....)

**2). Dr. M. Syaifuddin, S.H., M.Hum**

  
(.....)

## PERNYATAAN

Saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : M. VIKRAM AKBAR  
Nim : 02012682125090  
Program Studi : Magister Ilmu Hukum  
Bagian/Program Kekhususan : 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 dan mendapat bimbingan dari Dosen pembimbing Tesis;
3. Dalam karya tulis ilmiah ini tidak terdapat karya atau pendapat yang telah ditulis atau dipublikasikan oleh orang lain, kecuali secara tertulis dengan menyebutkan nama penulis dan judul buku atau dokumen aslinya yang dicantumkan dalam catatan kaki (*footnote*) dan daftar Pustaka;
4. Pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya. Apabila di kemudian 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 ilmiah ini, serta sanksi lainnya sesuai dengan norma-norma yang berlaku.

Palembang, 28 Januari 2023

Saya yang membuat pernyataan



M. VIKRAM AKBAR  
NIM. 02012682125090

## UCAPAN TERIMAKASIH

Segala puji bagi Allah SWT atas limpahan rahmat dan karunia-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan penyusunan Tesis ini yang berjudul **“PENGOSONGAN OBJEK LELANG EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN SEBAGAI UPAYA PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PEMBELI YANG BERITIKAD BAIK (Studi Putusan NOMOR: 133/PDT/2018/PT SMG)”**. Penulis menyadari sepenuhnya bahwa begitu banyak pihak yang turut membantu, meluangkan waktu, memberikan tenaga, semangat, dan pikirannya dalam membantu penulis dalam menyelesaikan Tesis ini. Melalui kesempatan ini, dengan segala kerendahan hati penulis ingin mengucapkan rasa terimakasih yang sebesar-besarnya kepada:

1. Allah SWT, tuhan semesta alam atas semua hidayah dan karunia-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini
2. Bapak Prof. Dr. Ir. H. Anis Saggaff, MSCE, selaku Rektor Universitas Sriwijaya;
3. Bapak Dr. Febrian, S.H., M.S, selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya;
4. Bapak Dr. Mada Apriandi Zuhir, S.H., M.CL, selaku Wakil Dekan I Fakultas Hukum Di Universitas Sriwijaya.
5. Bapak Dr. Ridwan, S.H, M.H., selaku Wakil Dekan II Fakultas Hukum Di Universitas Sriwijaya.
6. Bapak Drs. Murzal, S.H., M.Hum., selaku Wakil Dekan III Fakultas Hukum Di Universitas Sriwijaya.
7. Ibu Dr. Hj. Nashriana, S.H., M.Hum, selaku Ketua Program Studi Magister Ilmu Hukum, terimakasih atas kesempatan yang telah diberikan kepada saya untuk mengikuti Pendidikan di Program Pasca Sarjana
8. Ibu Dr. Meria Utama, S.H., LL.M, selaku Pembimbing Akademik penulis yang telah membimbing penulis selama perkuliahan.

9. Ibu Dr. Hj. Annalisa Y, S.H., M.Hum, selaku pembimbing Utama, Terima kasih atas kesabaran, dedikasi, dan kebaikan ibu dalam proses bimbingan sehingga tesis ini dapat saya rampungkan.
10. Ibu Dr. Putu Samawati, S.H., M.H. selaku pembimbing Kedua, Terima kasih atas bimbingan dan ilmu yang telah diberikan.
11. Segenap karyawan Magister Hukum Universitas Sriwijaya, Mba Putri, Kak Andre, dan lain-lain yang telah membantu penulis dalam urusan akademik.
12. Kedua Orang tuaku H. TAUFIK HIDAYAT, S.H., M.Pd dan Dra. Hj MAIMUNNAH yang telah membimbing dan Selalu mendoakan penulis sehingga dapat menyelesaikan penulisan Tesis ini.
13. Saudari yang saya sayangi, Dr. TIA NURUL HIDAYAH, S,Ked. Terimakasih atas dukungannya yang tiada henti kepada penulis.
14. Seseorang di balik layar dan Suport yang tidak hentinya kepada Fildzah Dian Salsabila S.H., M.Kn Sehingga di permudah pengerjaan tesis sampai selesai.
15. Sahabat-sahabat terbaik Muhammad Irfan, Okky, Agus, Edo Rolando, Nopal Brimob, Ejak ML, Nico Cool, Dimas Jawe.
16. Keluarga Besar HSFCI NUSANTARA, yang selalu memberi masukan dan arahan untuk penulis tiada hentinya.
17. Dan Seluruh teman-teman Magister Ilmu Hukum Universitas Sriwijaya Angkatan 2021

Semoga bantuan yang telah diberikan akan mendapatkan balasan dari Allah SWT dan Harapan penulis kiranya semoga tulisan ini dapat bermanfaat bagi kita semua.

Palembang, 2023

Penulis

M. Vikram Akbar

## **MOTTO DAN PERSEMBAHAN**

**“Orang yang bersabar tidak akan pernah kehilangan kesuksesan meskipun membutuhkan waktu yang lama untuk mencapainya”**

**(Ali bin Abi Thalib)**

**Tesis ini aku persembahkan kepada:**

- 1. Kedua orang tua dan saudaraku tercinta;**
- 2. Dosen-Dosen Magister Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya;**
- 3. Sahabat dan Teman-teman Seperjuangan;**
- 4. Almamaterku Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya.**

## **KATA PENGANTAR**

Segala puji dan syukur penulis panjatkan kepada Allah swt yang telah memberikan hikmat dan akal budi serta bimbingan yang begitu besar sehingga penulis dapat menyelesaikan Tesis ini. Sholawat dan salam semoga selalu tercurah kepada Nabi Muhammad SAW beserta keluarga, sahabat, dan pengikutnya yang selalu istiqomah dalam menetapi kebaikan.

Tesis ini membahas mengenai pengosongan objek lelang eksekusi hak tanggungan sebagai upaya perlindungan hukum terhadap pembeli yang beritikad baik yang harus dilindungi agar bisa menguasai objek barang yang sudah di beli sesuai risalah lelang dari pejabat lelang atau Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL).

Penulis menyadari dalam penulisan Tesis ini terdapat banyak kekurangan baik dalam hal pengetahuan dan keterampilan dalam menjelaskan materi substansi. Maka dari itu kritik dan saran yang membangun dari semua pihak amatlah penulis harapkan guna perbaikan penulisan Tesis ini. Akhir kata penulis berharap agar Tesis ini dapat bermanfaat bagi pembaca dan dapat dijadikan bahan untuk mendalami ilmu.

Palembang, 2023  
Pemulis

M.Vikram Akbar




## ABSTRAK

Perlindungan hukum terhadap pemenang lelang berarti adanya kepastian hukum terhadap hak pemenang lelang atas objek eksekusi yang dibelinya. Terkait dengan pelelangan yang dilakukan akan menimbulkan prestasi berupa penyerahan objek oleh penjual lelang kepada pembeli lelang. Penyerahan objek oleh penjual tersebut menimbulkan akibat hukum berupa peralihan hak dari penjual kepada pembeli lelang. Peralihan hak tersebut sering kali memunculkan permasalahan seperti tidak dapat dikusainya objek secara fisik, serta pembatalan lelang akibat Putusan Pengadilan Negeri. Penelitian ini dilakukan untuk mengetahui bagaimana perlindungan hukum terhadap hak pemenang lelang, serta upaya yang dapat dilakukan pemenang lelang untuk mendapatkan hak-haknya. Penelitian ini menggunakan metode yuridis normatif dengan bahan hukum berupa peraturan perundang-undangan terkait lelang, hak tanggungan dan eksekusi hak tanggungan PT. Bank Danamon, Tbk. Jakarta KPKNL Semarang, Pengadilan Negeri Semarang. Data kemudian diolah dengan metode deskriptif-kumulatif yang kemudian disimpulkan. Dan juga penetapan hukum hakim terhadap Putusan Nomor 133/Pdt/2018/PT SMG dan juga Pengaturan mengenai upaya yang dapat dilakukan pemenang lelang untuk mempertahankan hak-haknya terdapat dalam KUHPerdota. Upaya yang dapat dilakukan oleh pemenang lelang untuk mendapatkan hak-haknya yaitu dengan eksekusi pengosongan serta pemenang lelang dapat mengajukan gugatan ganti rugi atas Perbuatan Melawan Hukum (PMH) kepada bank untuk mengganti kerugian yang telah dialami olehnya.

**Kata Kunci: Pengosongan Objek Lelang, Eksekusi Hak Tanggungan, Perlindungan Hukum, Itikad Baik**

Pembimbing I,

  
**Dr. Hj. Anhalisa Y, S.H., M.Hum.**  
NIP. 196210251987032002

Pembimbing II,

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

**Mengetahui,**  
**Ketua Program Studi Magister Ilmu Hukum,**

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

## ABSTRACT

*Legal protection for the winner of the auction means that there is legal certainty over the rights of the winner of the auction over the object of execution he bought. Associated with the auction conducted will lead to achievements in the form of delivery of objects by the auction seller to the auction buyer. The delivery of the object by the seller has legal consequences in the form of the transfer of rights from the seller to the auction buyer. The transfer of rights often raises problems such as the inability to control the object physically, as well as the cancellation of the auction due to the decision of the District Court. This research was conducted to find out how the legal protection for the rights of the auction winner, as well as the efforts that the auction winner can take to obtain his rights. This study uses a normative juridical method with legal materials in the form of laws and regulations related to auctions, mortgage rights and execution of mortgage rights of PT. Bank Danamon, Tbk. Jakarta KPKNL Semarang, Semarang District Court. The data is then processed by descriptive-cumulative method which is then concluded. And also the judge's legal stipulation against Decision Number 133/Pdt/2018/PT SMG and also arrangements regarding the efforts that the auction winner can take to defend their rights are contained in the Civil Code. Efforts that can be made by the auction winner to obtain their rights are by executing the emptying and the auction winner can file a claim for compensation for unlawful acts (PMH) to the bank to compensate for the losses that have been experienced by him.*

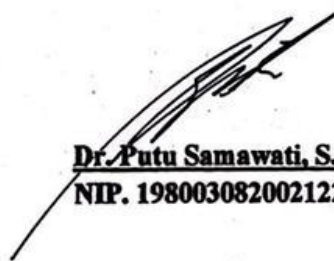
**Keywords: Emptying of Auction Objects, Execution of Mortgage Rights, Legal Protection, Good Faith**

**Pembimbing I,**



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

**Pembimbing II,**



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

**Mengetahui,**

**Ketua Program Studi Magister Ilmu Hukum,**



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

## DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL .....	i
LEMBARAN PENGESAHAN.....	ii
UCAPAN TERIMAKASIH.....	iii
MOTTO DAN PERSEMBAHAN.....	v
KATA PENGANTAR.....	vi
ABSTRAK .....	vi
ABSTRACT .....	vii
DAFTAR ISI.....	viii

### BAB I PENDAHULUAN

A. Latar Belakang .....	1
B. Rumusan Masalah .....	14
C. Tujuan Penelitian.....	14
D. Manfaat Penelitian.....	15
E. Kerangka Teoritis.....	18
1. <i>Grand Theory</i> .....	18
2. <i>Middle Range Theory</i> .....	19
3. <i>Applied Theory</i> .....	24
F. Metode Penelitian.....	27
1. Jenis Penelitian.....	27
2. Pendekatan Penelitian .....	28
3. Sumber-Sumber Hukum.....	29
4. Teknik Pengumpulan dan Pengolahan Bahan Hukum.....	30
5. Teknik Analisis Bahan Hukum .....	31
6. Teknik Penarikan Kesimpulan .....	32

## **BAB II TINJAUAN UMUM TENTANG PENGOSONGAN OBJEK LELANG EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN YANG BERITIKAD BAIK**

A. Tinjauan Umum Tentang Hak Tanggungan .....	33
1. Dasar Hak Tanggungan.....	33
2. Hak Tanggungan Sebagai Agunan Kredit.....	38
3. Mekanisme Pendaftaran dan Peralihan Hak Tanggungan .....	41
B. Tinjauan Umum Tentang Lelang .....	44
1. Pengertian Lelang.....	44
2. Mekanisme Lelang Eksekusi.....	50
3. Eksekusi Pengosongan Objek Lelang .....	52
C. Tinjauan Umum Pembeli Beritikad Baik.....	64
1. Pengertian Beritikad Baik .....	64
2. Itikad Baik Subjektif dan Itikad Baik Objektif .....	67
3. Itikad Baik Berdasarkan Peraturan Mahkamah Agung.....	72

## **BAB III PENGOSONGAN OBJEK LELANG EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN SEBAGAI UPAYA PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PEMBELI YANG BERITIKAD BAIK**

A. Pengaturan Objek Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Berdasarkan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 .....	76
1. Pengaturan Eksekusi Hak Tanggungan.....	76
2. Keuntungan dan Kekurangan <i>Parate Executie</i> .....	81
B. Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Sebagai Upaya Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Yang Beritikad Baik Putusan Nomor 133/PDT/2018/PT SMG .....	85
1. Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Yang Beritikad Baik ...	85
a. Perlindungan Secara <i>Preventif</i> .....	99
b. Perlindungan Secara <i>Repressif</i> .....	106

2. Upaya Yang Dapat Dilakukan Oleh Pemenang Lelang Untuk Mendapatkan Hak-Haknya.....	108
C. Pertimbangan Hakim Berdasarkan Studi Putusan Nomor 133/Pdt/2018/PT SMG Terkait Dengan Eksekusi Hak Tanggung.....	120
1. Pembeli Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Berdasarkan Undang-Undang Hak Tanggungan .....	120
2. Dasar Pertimbangan Hukum Hakim Dalam Menjatuhkan Putusan Nomor 133/Pdt/2018PT SMG Terkait Dengan Eksekusi Hak Tanggungan.....	124
a. Kasus Posisi .....	124
b. Putusan Hakim .....	135
<b>BAB IV PENUTUP</b>	
A. Kesimpulan .....	153
B. Rekomendasi.....	156

## **DAFTAR PUSTAKA**

## **LAMPIRAN**

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **A. LATAR BELAKANG**

Lembaga keuangan bank merupakan lembaga yang bersifat sebagai perantara bagi mereka yang membutuhkan uang dengan mereka yang memiliki uang berlebih.<sup>1</sup> Ketentuan-ketentuan mengenai lembaga keuangan bank diatur dalam Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 j.o. Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan (Selanjutnya disebut dengan UU Perbankan) dan Undang-Undang Nomor 23 Tahun 1999 jo. 3 Tahun 2004 tentang Bank Indonesia. Fungsi bank dapat ditemui dalam Pasal 1 angka 2 UU Perbankan, yang menyatakan bahwa bank adalah badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkannya kepada masyarakat dalam bentuk kredit dan atau bentuk-bentuk lainnya dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat banyak.<sup>2</sup>

Berdasarkan ketentuan tersebut, maka dapat diketahui fungsi utama bank yaitu sebagai penghimpun dan penyalur dana masyarakat.<sup>3</sup> Salah satu bentuk penyaluran dana oleh bank kepada masyarakat yaitu dengan melakukan kegiatan pemberian kredit. Pengertian kredit termuat dalam Pasal 1 angka 11 UU Perbankan yang menyatakan: Kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam

---

<sup>1</sup>Ainon Marziah, *Pembuktian Risalah lelang bagi Pemenang eksekusi hak tanggungan*, Volume 7 No. 2, Agustus 2019 hlm. 226.

<sup>2</sup> *Ibid.*

<sup>3</sup> Rachmadi Usman, *Aspek-aspek Hukum Perbankan di Indonesia*, Ctk. Kedua, Gramedia Pustaka Utama, Jakarta, 2003, hlm. 2

meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian jumlah bunga.

Bank dalam memberikan kredit harus memberlakukan prinsip kehati-hatian. Tujuan diberlakukannya prinsip kehati-hatian yaitu agar bank terlindungi dari resiko yang dapat terjadi akibat kredit, sehingga dapat meningkatkan kepercayaan masyarakat terhadap bank dan mewujudkan sistem perbankan yang efisien. Resiko yang dapat terjadi pada suatu bank biasanya berkaitan dengan penyaluran dana yang ada pada bank tersebut yang mencakup penyaluran dana lewat pemberian kredit. Penyaluran dana merupakan salah satu inti (*core*) bisnis perbankan, namun di sisi lain juga dapat beresiko tinggi, terutama dalam hal kredit macet.<sup>4</sup> Upaya untuk menghindari resiko yang dapat terjadi maka diperlukan jaminan kredit.

Jaminan kredit adalah pemberian keyakinan kepada pihak kreditor atas pembayaran utang yang telah diberikannya kepada debitor, yang terbit dari suatu perjanjian yang bersifat tambahan (*assessor*) terhadap perjanjian pokoknya.<sup>5</sup> Pada praktik perbankan, untuk memberi pengamanan yang lebih terhadap dana yang disalurkan oleh kreditor kepada debitor, dibutuhkan jaminan khusus yang sering digunakan yaitu jaminan kebendaan berupa tanah. Penggunaan tanah sebagai jaminan kredit didasarkan pada pertimbangan bahwa tanah mempunyai nilai ekonomis yang relatif tinggi. Lahirnya Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan (untuk selanjutnya disingkat UUHT) telah menggantikan posisi hak jaminan atas tanah yang dahulu berupa hipotik menjadi hak tanggungan.

---

<sup>4</sup> *Ibid*, hlm. 19

<sup>5</sup> Munir Fuady, *Hukum Jaminan Utang*, Ctk. Pertama, Erlangga, Jakarta, 2013, hlm. 2.

Hak Tanggungan ini adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah milik debitor untuk pelunasan utang terhadap kreditor.<sup>6</sup>

Perjanjian kredit adalah perjanjian pokok yang bersifat rill. Sebagai perjanjian yang bersifat prinsip, maka perjanjian jaminan adalah *accessoir*-nya. Ada dan berakhirnya perjanjian jaminan bergantung pada perjanjian pokok. Arti rill ialah bahwa terjadinya perjanjian kredit ditentukan oleh penyerahan uang oleh bank kepada nasabah debitor.<sup>7</sup> Namun, seiring dengan berkembangnya zaman yang kemudian diikuti dengan berkembangnya kebutuhan manusia, dan semakin kompleksnya kehidupan bermasyarakat, kegiatan pinjam meminjam kini sering dipersyaratkan dengan jaminan atas pelunasan pinjaman.<sup>8</sup>

Jaminan atas pelunasan pinjaman disebut juga sebagai jaminan utang. Jaminan utang dapat berupa barang/benda kebendaan dan atau berupa janji penanggungan utang perorangan. Jaminan kebendaan memberikan hak kebendaan kepada pemegang jaminan.<sup>9</sup> Kegiatan pinjam meminjam saat ini juga dituangkan dalam sebuah perjanjian tertulis sebagai alat bukti adanya sebuah peristiwa hukum yang dibuat untuk menghindari konflik hukum yang terjadi dikemudian hari. Namun apabila kredit-kredit sudah berkembang menjadi kredit macet, maka pihak bank selaku kreditor dituntut untuk melakukan tindakan-tindakan guna menarik

---

<sup>6</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>7</sup> Hermansah, *Hukum Perbankan Nasional Indonesia*, Kencana Prenada Media Group: Jakarta, 2005, hlm. 71.

<sup>8</sup> Herowati Poesoko, *Dinamika Hukum parate executie objek hak tanggungan*, Aswata: Yogyakarta, 2003, hlm.1-2.

<sup>9</sup> *Ibid.*, hlm.2.



kredit macet dari debitor, dapat dilaksanakan baik melalui proses hukum (*litigasi*) maupun diluar hukum (*non litigasi*).<sup>10</sup>

Upaya untuk menjamin rasa keadilan baik kepada kreditor maupun debitor maka pelaksanaan dan penjualan lelang eksekusi hak tanggungan dilakukan oleh instansi pemerintah yaitu bank atau kreditor. Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) ini di mana pelaksanaannya dipimpin oleh Pejabat Lelang kelas I yang merupakan pegawai Direktorat Jenderal Kekayaan Negara di bawah naungan Kementerian Keuangan yang berwenang melaksanakan Lelang Eksekusi, Lelang Non-eksekusi Wajib dan Lelang Non-eksekusi Sukarela.<sup>11</sup> Lembaga lelang diharapkan dapat menjadi salah satu upaya penyelesaian yang cepat bagi kreditor untuk mengatasi kendala kredit macet maupun debitor yang wanprestasi. Permasalahannya pada pasal 45 ayat (1) huruf e Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang menyebutkan bahwa Kepala Kantor Pertanahan menolak untuk melakukan pendaftaran peralihan atau pembebanan hak, jika tanah yang bersangkutan merupakan obyek sengketa di Pengadilan.<sup>12</sup>

Pelaksanaan perjanjian kepada kreditor ini diperlukan solusi hukum bagi adanya lembaga jaminan agar memberikan kepastian bagi pengembalian pinjaman tersebut. Keberadaan lembaga jaminan amat diperlukan karena dapat memberikan kepastian, dan perlindungan hukum bagi penyedia dana/kreditor dan penerima pinjaman atau debitor. Jaminan kebendaan mempunyai ciri-ciri kebendaan dalam

---

<sup>10</sup> Siswanto Sutojo. *Menangani Kredit Bermasalah Konsep Teknis dan Kasus*. Pustaka Binaman Preessindo: Jakarta. 2001. hlm. 170

<sup>11</sup> Andi Steven Liono, *Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Lelang Hak Tanggungan*, Vol 3 No 1, Mei 2018 hlm.3.

<sup>12</sup> Adrian Sutedi, *Hukum Hak Tanggungan*, Jakarta: Sinar Grafika, 2010, hlm. 32.

arti memberikan hak mendahului di atas benda-benda tertentu dan mempunyai sifat melekat dan mengikuti benda yang bersangkutan. Sedangkan jaminan perorangan tidak memberikan hak mendahului atas benda-benda tertentu tetapi hanya dijamin oleh harta kekayaan seseorang lewat orang yang menjamin pemenuhan perikatan yang bersangkutan.<sup>13</sup>

Apabila suatu kredit sudah berkembang menjadi kredit bermasalah, maka bank harus segera mencari upaya-upaya untuk bisa menyelamatkan kredit tersebut. Hal ini dapat dilakukan jika menurut penilaian bank, kegiatan usaha debitor masih dapat dipertahankan atau bahkan ditingkatkan. Pemberian kredit oleh bank kepada nasabah saat ini masih sangat menekankan pada arti pentingnya jaminan kredit. Jaminan kredit dibutuhkan oleh bank untuk mendapatkan kepastian atas pelunasan hutang dari nasabah setelah jangka waktu yang telah diperjanjikan dalam perjanjian kredit dengan membuat perjanjian jaminan. Jaminan kredit adalah pemberian keyakinan kepada pihak kreditor atas pembayaran utang yang telah diberikannya kepada debitor, yang terbit dari suatu perjanjian yang bersifat tambahan (*assessor*) terhadap perjanjian pokoknya.<sup>14</sup>

Pada prakteknya, apabila debitor melakukan cidera janji (*wanprestasi*), maka kreditor atau pemegang hak tanggungan mengirimkan surat peringatan sebanyak tiga kali kepada debitor supaya melunasi hutangnya. Apabila setelah dilakukan tiga kali peringatan secara patut debitor tetap tidak melunasi hutangnya, maka debitor dapat dikatakan *wanprestasi* sehingga pemegang hak tanggungan dalam hal ini dapat

---

<sup>13</sup> H. Salim, *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*. Persada: Jakarta, PT. Rajagrafindo. 2004, hlm. 23.

<sup>14</sup> Munir Fuady, *Hukum Jaminan Utang*, Erlangga: Jakarta, 2013. hlm 46.

melakukan eksekusi terhadap hak tanggungan yang dibebankan atas jaminan hutang. Eksekusi yang dimaksud yaitu lelang terhadap objek jaminan yang dibebankan hak tanggungan.

Jaminan kebendaan yang dibebankan terhadap tanah tersebut disebut dengan hak tanggungan atas tanah. Ketentuan-ketentuan mengenai pembebanan hak tanggungan atas jaminan pinjaman telah diatur dalam UUHT yang mengatur tentang jaminan antara bank dengan debitor dalam transaksi pinjam-meminjam serta memuat peraturan-peraturan tentang tata cara yang dapat ditempuh apabila debitor tidak melaksanakan kewajibannya (*wanprestasi*).<sup>15</sup>

Pasal 6 UUHT menyatakan bahwa apabila debitor cidera janji, pemegang hak tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual objek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil lelang tersebut. Tata cara eksekusi yang diatur dalam Pasal 6 UUHT tersebut biasa disebut dengan *Parate Executie*. Berdasarkan pasal tersebut, hak dari pemegang hak tanggungan untuk melaksanakan haknya adalah hak yang semata-mata diberikan oleh undang-undang. Walau demikian, tidak berarti hak tersebut demi hukum ada melainkan harus diperjanjikan terlebih dahulu oleh para pihak dalam Akta Pembebanan Hak Tanggungan atas tanah.<sup>16</sup>

Pemanfaatan lembaga eksekusi hak tanggungan merupakan cara untuk mempercepat pelunasan piutang agar dana yang telah dikeluarkan oleh bank dapat

---

<sup>15</sup>Roni Mantiri, “*Eksekusi Hak Tanggungan pada Kredit Macet*,” 2021, <https://www.djkn.kemenkeu.go.id/2013/beritamedia/eksekusi-hak-tanggungan-kredit-macet>.

<sup>16</sup> Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, *Seri Hukum Harta Kekayaan Hak Tanggungan*, Ctk. Pertama, Kencana Prenada Media, Jakarta, 2005, hlm. 248.

digunakan kembali untuk melakukan kegiatan pembiayaan terhadap debitornya. Sebagai tanda bukti adanya hak tanggungan, maka dibutuhkan sertifikat hak tanggungan yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan serta memuat irah- irah “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa”.<sup>17</sup> Sertifikat Hak Tanggungan tersebut memiliki kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap dan berlaku sebagai pengganti *grosse acte Hyphoteek* sepanjang mengenai hak atas tanah. Sertifikat tersebut akan memberikan kemudahan dan kepastian hukum bagi kreditor apabila suatu saat debitor melakukan wanprestasi.

Sehubungan dengan itu, untuk mengurangi kerugiannya, bank harus segera menangani kredit bermasalah yang dihadapinya melalui pedoman dan prosedur tertulis yang ditetapkan oleh peraturan interennya. Kebijakan penanganan kredit bermasalah sangat berkaitan pula dengan kondisi masing-masing bank. Setelah kredit macet tersebut tidak bisa diselamatkan dengan prosedur di atas, jalan terakhir yang ditempuh adalah pelaksanaan eksekusi jaminan. Eksekusi perdata adalah pelaksanaan untuk berbuat sesuatu atau tidak berbuat sesuatu berdasarkan atas kesepakatan bersama. Pelaksanaan Eksekusi Hak Tanggungan memberikan kewenangan kepada pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut.

Eksekusi hak tanggungan melalui Parate eksekusi proses lelang secara langsung ke Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang untuk proses lelang

---

<sup>17</sup> Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan.

tersebut kepada Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang KPKNL, Eksekusi berdasarkan titel eksekutorial proses lelang melalui penetapan pengadilan dalam proses lelang tersebut pemohon lelang mengajukan lelang kepada ketua pengadilan negeri wilayah kedudukan pemohon lelang, dan eksekusi secara di bawah tangan berdasarkan kesepakatan yang dibuat oleh pemberi dan pemegang hak tanggungan dalam hal ini penjualan atas tanah yang dijadikan sebagai jaminan dan dibebani dengan hak tanggungan oleh kreditor sendiri secara langsung kepada orang atau pihak lain yang berminat, tetapi dibantu juga oleh pemilik tanah dan bangunan yang dimaksud.<sup>18</sup>

Dalam praktiknya lelang eksekusi hak tanggungan, yaitu lelang *parate* eksekusi langsung mendaftar pada balai lelang yang seharusnya didaftarkan Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang KPKNL. Pembeli lelang adalah orang atau badan hukum atau badan usaha yang mengajukan penawaran tertinggi dan disahkan sebagai pemenang lelang oleh pejabat lelang. Peralihan hak atas tanah melalui lelang merupakan perbuatan hukum yang sah selama memenuhi syarat yang telah diatur dalam peraturan perundang-undangan. Berdasarkan ketentuan Pasal 41 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, bahwa peralihan hak melalui pemindahan hak dengan lelang hanya dapat didaftar jika dibuktikan dengan kutipan risalah lelang yang dibuat oleh Pejabat Lelang.<sup>19</sup> Kriteria pembeli yang beritikad baik yang perlu dilindungi berdasarkan Pasal 1338

---

<sup>18</sup> Irma Devita Purnamasari, *Kiat-Kiat Cerdas, Mudah, dan Bijak Memahami Masalah Hukum Jaminan Perbankan*, Kaifa: Bandung, 2014, hlm, 61-63.

<sup>19</sup> Peraturan Menteri Keuangan No: 27/PMK.06/2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang Pasal 1 angka 6.

ayat (3) KHUPerdata adalah apabila melakukan jual beli atas objek tanah tersebut dengan tatacara/prosedur dan dokumen yang sah sebagaimana telah ditentukan peraturan perundang-undangan yang salah satunya yaitu pembelian tanah melalui pelelangan umum.<sup>20</sup>

Pada pelaksanaannya, kreditor atau pemegang hak tanggungan pertama biasanya melakukan eksekusi hak tanggungan dengan cara *parate executie*. *Parate executie* tersebut biasanya dilakukan oleh pemegang hak tanggungan pertama apabila debitor *waprestasi* melalui Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (selanjutnya disebut KPKNL).

Penolakan pendaftaran peralihan hak melalui lelang oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) dengan alasan masih adanya atau masih kurang persyaratan yang harus dipenuhi. Untuk kasus sengketa yang berkenaan dengan tanah yang dimohon dapat diselesaikan terlebih dahulu dengan cara musyawarah dalam hal ini pihak kantor pertanahan dapat menjadi penengah dan menyarankan agar diselesaikannya sengketa tersebut. Apabila sengketa dapat diselesaikan maka permohonan tersebut diproses dan selanjutnya diterbitkan sertifikat. Sengketa atas tanah menimbulkan gugatan dari pembeli lelang eksekusi Hak Tanggungan baik di Pengadilan Negeri maupun Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN) terhadap BPN. Dalam tata cara pencatatan blokir, sita atau adanya sengketa dan perkara mengenai hak atas tanah yang masih tersebar di beberapa ketentuan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan

---

<sup>20</sup> Rumusan Surat Edaran nomor 4 tahun 2016 Tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2016 Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan dalam rumusan perdata umum nomor 4 mengenai pembeli beriktikad baik sebagaimana tercantum dalam kesepakatan kamar perdata tanggal 9 Oktober 2014 pada huruf a.

Nasional Republik Indonesia Nomor 13 Tahun 2017 tentang Tata Cara Blokir dan Sita. Kehadiran peraturan ini diharapkan dapat menutup celah hukum atas pelaksanaan penolakan pendaftaran peralihan hak atas tanah, khususnya karena tanah yang akan dialihkan masih menjadi obyek sengketa di pengadilan. Peraturan ini memberikan panduan baik bagi petugas di BPN maupun masyarakat tentang tata cara pencatatan maupun penghapusan blokir dan sita serta sengketa dan perkara atas tanah seperti apakah yang dapat menyebabkan penolakan pendaftaran peralihan hak atas tanah.

Pasal 35 ayat (3) peraturan ini yang menyebutkan :

“Dalam hal hak atas tanah yang dimohon untuk dicatatkan adanya Sita Perkara telah menjadi obyek lelang eksekusi, maka pendaftaran peralihan hak tetap dapat dilaksanakan dengan memberitahukan kepada pemenang lelang mengenai adanya perkara gugatan atas tanah tersebut dan mencatat pada buku tanah yang menjadi obyek lelang”<sup>21</sup>

Menurut Kemenkeu Nomor 304/KMK.01/2002 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang Pasal 1 ayat (1) menyebutkan : “Lelang adalah penjualan barang yang terbuka untuk umum baik secara langsung maupun melalui media elektronik dengan cara penawaran harga secara lisan atau tertulis yang didahului dengan usaha mengumpulkan peminat”.

Pengaturan mengenai tata cara melakukan lelang itu sendiri termuat di dalam Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang (Selanjutnya disebut PMK Petunjuk Pelaksanaan Lelang).

---

<sup>21</sup> Offi Jayanti, dan Agung Darmawan, “*Pelaksanaan Lelang Tanah Jaminan yang Terikat Hak Tanggungan*”, Volume 20, Nomor 3, 2018, hlm. 457-472.

Pasal 5 peraturan ini, menyatakan terdapat tiga jenis lelang yaitu lelang eksekusi, lelang noneksekusi wajib, dan lelang noneksekusi sukarela. *Parate executie* merupakan jenis eksekusi yang termasuk dalam lelang noneksekusi sukarela. Ketentuan Pasal 1 Angka 6 PMK Petunjuk Pelaksanaan Lelang telah dijelaskan mengenai lelang non eksekusi sukarela yaitu lelang atas barang milik swasta, perorangan atau badan hukum/badan usaha yang dilelang secara sukarela. Meskipun segala ketentuan dan tata cara pelaksanaan lelang sudah diatur dalam Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK. 06/2016 Tentang petunjuk Pelaksanaan Lelang, namun pada pelaksanaannya masih banyak permasalahan atau konflik yang terjadi. Misalnya konflik yang timbul akibat pihak ketiga yang keberatan kemudian mengajukan gugatan melalui Pengadilan. Konflik tersebut tentunya akan menyusahkan pihak bank selaku kreditor dan merugikan pemenang lelang karena tidak dapat langsung menguasai objek lelang. Hal tersebut menimbulkan tidak adanya kepastian hukum bagi pemenang lelang karena tidak dapat langsung mendapatkan hak nya secara yuridis dan materil.

Pada prakteknya kasus tersebut sering terjadi, salah satunya yang dialami oleh Bank Danamon tbk sebagai kreditor yang memberikan pinjaman dengan jaminan hak tanggungan kepada debitor Bpk. Ahmad (nama samaran). Pada mulanya, perjanjian kredit dengan jaminan hak tanggungan tersebut dilakukan dengan Bpk. Ahmad dan kakak dari Bpk. Ahmad. Kakak dari Bpk. Ahmad turut adil dalam kepemilikan tanah yang dibebankan hak tanggungan tersebut. Dalam proses berjalannya perjanjian kredit tersebut, pihak debitor tidak bisa menyanggupi lagi kewajibannya untuk membayar perjanjian kepada pihak bank sebagai kreditor.



Setelah jangka waktu perjanjian kredit sudah habis, debitor masih tidak juga melakukan pembayaran kembali. Selanjutnya kreditor melakukan peringatan sebanyak 3 kali tetap tidak mendapat respon dan tidak diindahkan, maka debitor dianggap *wanprestasi* dan dikeluarkan surat pernyataan *wanprestasi*. Kredit tersebut kemudian dinyatakan sebagai kredit macet.

Sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 20 Ayat (1) huruf a di atas yang mengacu pada Pasal 6 UUHT, disebutkan bahwa terjadi cidera janji atau *wanprestasi* oleh debitur, maka kreditor pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk langsung menjual objek Hak Tanggungan tanpa melalui putusan pengadilan.<sup>22</sup> Maksudnya dalam hal ini pihak bank disini yaitu bank BNI (Bank Negara Indonesia) tersebut mengajukan permohonan eksekusi terhadap objek Hak Tanggungan melalui Balai Lelang. Eksekusi objek Hak Tanggungan oleh Balai Lelang dilakukan dengan cara melakukan lelang melalui Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL).

Mengetahui hal tersebut, kakak dari Bpk. Ahmad sebagai debitor tidak terima dan mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri Kudus. Objek lelang tersebut dimenangkan dan dibeli oleh tuan Andi (nama disamarkan). Dalam kasus ini, pemenang lelang tidak dapat menguasai objek lelang eksekusi Hak Tanggungan sepenuhnya tersebut karena putusan Pengadilan Negeri Kudus yang memenangkan gugatan yang dilakukan oleh debitor. Dalam Putusan Pengadilan Negeri dinyatakan bahwa Hak Tanggungan yang dibebankan terhadap tanah yang dijaminkan tersebut

---

<sup>22</sup> Hirsanuddin dan Sudiarto, "*Perlindungan Hukum Bagi Para Pihak(kreditor dan debitur) melalui Parate executie OByek Hak tanggungan*", Jurnal IUS Kajian Hukum dan Keadilan, Volume 9, Issue 1, April 2021, hlm 257.

tidak mempunyai kekuatan eksekutorial.<sup>23</sup> Hal ini mengakibatkan pemenang lelang tidak dapat menguasai objek lelang berupa tanah dan bangunan tersebut. Hal tersebut menunjukkan bahwa tidak adanya perlindungan hukum terhadap pemenang lelang sebagai pembeli lelang yang beritikad baik,

berdasarkan uraian latar belakang tersebut maka disusunlah penelitian hukum yang berjudul **“PENGOSONGAN OBJEK LELANG EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN SEBAGAI UPAYA PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PEMBELI YANG BERITIKAD BAIK”**

---

<sup>23</sup> Dea Mahara Saputri, “*Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Lelang Dalam Pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan*”, Jurnal Vol. 2 Issue 1, Univeristas Pamulang, Agustus 2019, Hlm 8.

## **B. RUMUSAN MASALAH**

Berdasarkan latar belakang di atas, yang menjadi inti permasalahan dalam penelitian ini adalah:

1. Bagaimana pengaturan objek lelang eksekusi hak tanggungan berdasarkan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 menggunakan *parate executie*?
2. Bagaimana pengosongan objek lelang eksekusi hak tanggungan sebagai upaya perlindungan hukum terhadap pembeli yang beritikad baik dalam Putusan Pengadilan Negeri Nomor 133/Pdt/2018/Pt Smg?
3. Bagaimana pertimbangan Hukum Hakim berdasarkan Putusan Nomor 133/Pdt/2018/Pt Smg terkait dengan eksekusi hak tanggungan?

## **C. TUJUAN PENELITIAN**

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

- 1) Untuk menganalisis pengaturan objek lelang eksekusi hak tanggungan berdasarkan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 menggunakan *parate executie*

- 2) Untuk menganalisis Pengosongan Objek Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Sebagai Upaya Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Yang Beritikad Baik.
- 3) Untuk Menganalisis Pertimbangan Hakim Terhadap Eksekusi Pengosongan Objek Lelang Hak Tanggungan Yang Beritikad Baik Studi Putusan Nomor 133/Pdt/2018/PT SMG.

#### **D. MANFAAT PENELITIAN**

Adapun kegunaan/manfaat dari penelitian ini yaitu :

##### 1. Manfaat Teoritik

Penelitian ini diharapkan dapat mengembangkan ilmu Hukum khususnya perlindungan pembeli lelang dalam hal hak tanggungan yang befokus pada dimensi filosofis, teori dogmatik khususnya hukum 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 *accessoir* dari perjanjian kredit atau pengakuan hutang yang dilakukan antara debitor dengan kreditor.<sup>24</sup>

##### 2. Manfaat Praktis

Secara praktis, penulisan ini bermanfaat untuk mengetahui lebih dalam mengenai perbankan (kreditor), Pemegang hak tanggungan (Debitur), Kantor

---

<sup>24</sup> Hasanuddin Rahman, *Aspek-Aspek Pembrian Kredit Perbankan Di Indonesia*, Ctk. Pertama, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1995, hlm. 175.

Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang dan juga Pembeli Objek Lelang, beberapa bahasan dan pengertian singkat yang akan dibahas di tesis ini yaitu:

a) Kreditur (Bank)

Lembaga keuangan di Indonesia dapat dibedakan menjadi 2 (dua), yaitu yang pertama lembaga keuangan bank dan yang kedua lembaga keuangan bukan bank. Terdapat pada praktik dalam kehidupan masyarakat di berbagai dalam lembaga keuangan yang sudah tidak asing lagi dikenal oleh masyarakat Indonesia sendiri adalah bank, berdasarkan Pasal 1 angka 2 Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 Perubahan Atas di dalam Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan, bank adalah badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkannya kepada masyarakat dalam bentuk kredit dan atau bentuk-bentuk lainnya dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat banyak.

b) Debitur

Debitur adalah pihak yang berhutang kepada pihak lain, biasanya dengan menerima sesuatu dari pihak lainnya (kreditur) yang dijanjikan oleh debitur untuk membayar kembali di waktu yang telah disepakati. Pemberian pinjamannya sendiri umumnya memerlukan sebuah jaminan atau agunan dari pihak debitur. Apabila seorang debitur gagal membayar pada tenggat waktu yang telah disepakati, maka akan ada suatu proses yang dapat melakukan penyitaan harta. Sesuai dengan pasal 1457 KUHPerdara yaitu suatu perjanjian dimana 1 (satu) pihak menyerahkan

suatu kebendaannya dan pihak lainnya membayar harga yang telah di janjikan.

c) Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL).

Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang (KPKNL) Menurut Peraturan Menteri Keuangan Nomor 153/PMK. 01/2006 pasal 30, Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang adalah instansi vertikal Direktorat Jenderal Kekayaan Negara yang berada di bawah dan bertanggung jawab langsung kepada Kepala Kantor Wilayah dan mempunyai tugas di bidang pelayanan kekayaan negara, piutang negara, penilaian, dan lelang. Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang juga memberikan pelayanan publik yang seharusnya memberikan pelayanan secara sungguh-sungguh untuk menjalankan tugas dan fungsi serta perannya dalam rangka mewujudkan pemerintah yang baik (*good governance*). KPKNL juga melayani pelayanan publik berupa melakukan pelayanan lelang, tidak berupa lelang hak tanggungan saja, tetapi bisa melakukan pelayanan bagi masyarakat biasa bagi yang menjual harta kekayaannya sendiri dengan syarat yang telah ditentukan.

d). Pembeli Lelang

Pembeli Lelang adalah orang atau badan hukum atau badan usaha yang mengajukan penawaran tertinggi dan disahkan sebagai pemenang lelang oleh pejabat lelang. Peralihan hak atas tanah melalui lelang merupakan perbuatan hukum yang sah selama memenuhi syarat yang telah diatur dalam peraturan perundang-undangan. Berdasarkan ketentuan Pasal 41

ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, bahwa peralihan hak melalui pemindahan hak dengan lelang hanya dapat didaftar jika dibuktikan dengan kutipan risalah lelang yang dibuat oleh Pejabat Lelang.

## **E. KERANGKA TEORITIS**

Penulisan tesis ini, perlu dibuat sebuah kerangka teoritis untuk mengidentifikasi data yang akan jadi pengantar bagi penulis dalam menjawab permasalahan ini. Kerangka teoritis yang penuli gunakan dalam penulisan tesis ini adalah:

### **1. Grand Theory**

#### **a). Teori Keadilan**

**Teori Keadilan** menurut John Rawls dapat dipahami bahwa Keadilan adalah kebajikan utama dalam sosial, sebagaimana kebenaran dalam sistem pemikiran. Suatu teori, betapapun elegan dan ekonomisnya, harus ditolak atau direvisi jika ia tidak benar; demikian juga hukum dan institusi, tidak peduli betapapun effesien dan rapinya, harus direformasi atau dihapuskan jika tidak adil.<sup>25</sup>

Rawls dalam hal ini menghendaki agar Keadilan sebagai *fairness* dengan memilih satu pilihan yang paling umum yang dapat dibuat orang secara bersama-sama dengan prinsip pada pilihan pertama pada konsep keadilan dan juga mengatur kritik lebih lanjut serta mereformasi lembaganya. Rawls dalam teorinya menyatakan tidak adil mengorbankan hak dari satu atau beberapa orang, hanya

---

<sup>25</sup> Zulkarnain Ibrahim, *Hukum Pengupahan Indonesia Berkeadilan Substantif*, Universitas Sriwijaya, 2019, hlm 15

demi keuntungan ekonomi yang lebih besar bagi masyarakat secara keseluruhan. Sikap yang bertentangan dengan keadilan sebagai *fairness* yang menuntut prinsip kebebasan yang sama sebagai basis yang melandasi pengaturan kesejahteraan sosial. Dan menurut Rawls suatu teori keadilan harus dibentuk dengan Pendekatan kontrak, dimana asas-asas keadilan yang dipilih bersama benar-benar merupakan hasil kesepakatan bersama dari semua orang yang bebas, rasional, dan sederajat.<sup>26</sup> Apabila prinsip keadilan distributif Rawls dan kesetaraan yang sempurna (*Rousseau*) ini dapat dilaksanakan dalam bidang hak tanggungan, maka keadilan sosial dapat terwujud dengan tercapainya kesejahteraan bersama dengan kreditur maupun debitur.<sup>27</sup>

## **2. Middle Range Theory**

### **a) Teori Perlindungan Hukum**

**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 yang memiliki hubungan hukum dalam menjalankannya. Perlindungan hukum akan menjadi penting karena hal tersebut merupakan hak bagi setiap warga negara.

---

<sup>26</sup> *Ibid.*, hlm. 19.

<sup>27</sup> *Ibid.*, hlm. 21.



Maka Indonesia sebagai negara berdasarkan hukum membuat perlindungan hukum menjadi unsur penting, negara menjamin hak-hak hukum warga negaranya. Kehadiran hukum dalam hal ini 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 yang 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.<sup>28</sup>

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.<sup>29</sup> Hukum

---

<sup>28</sup>Satjipto Raharjo, *Ilmu Hukum*, Cetakan Kedelapan, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2014, hlm. 53.

<sup>29</sup>Satjipto Raharji, *Op.Cit.*, hlm. 54.

berfungsi sebagai perlindungan kepentingan manusia, penegakan hukum harus memperhatikan 4 unsur perlindungan hukum:<sup>30</sup>

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

Diperkuat dalam teori-teori hukum alam sejak *Socrates* hingga *Francois Geny*, yang tetap mempertahankan keadilan sebagai mahkota hukum. Teori hukum alam mengutamakan “*the search for justice*”.<sup>31</sup> 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.

---

<sup>30</sup>Ishaq, *Dasar – Dasar Ilmu Hukum*, Sinar Grafika, Jakarta, 2009, hlm. 43.

<sup>31</sup> Carl Joachim Friedrich, *Filsafat Hukum Perspektif Historis*, Nuansa dan Nusamedia, Bandung, 2004, hlm. 24.

## **b) Teori Lahirnya Kesepakatan**

Kesepakatan atau Kata Sepakat merupakan bentuk atau merupakan unsur-unsur dari suatu perjanjian (*Overeenkomst*) yang bertujuan untuk menciptakan suatu keadaan dimana pihak-pihak yang mengadakan perjanjian mencapai suatu kesepakatan atau tercapainya suatu kehendak. Mengenai perjanjian diatur dalam buku III KUHPerdara (*Burgerlijk Wetboek*), pada Pasal 1313 KUHPerdara menyebutkan bahwa pengertian perjanjian yaitu suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan diri terhadap satu orang lain atau lebih. Kesepakatan merupakan dasar awal pembentukan perjanjian. Kesepakatan mengandung pengertian bahwa para pihak saling menyatakan kehendak masing-masing untuk menutup suatu perjanjian atau pernyataan pihak yang satu “cocok” atau bersesuaian dengan pernyataan pihak yang lain. Timbulnya kesepakatan karena adanya kepentingan masing-masing pihak yang saling membutuhkan. Perjanjian adalah perbuatan hukum, melalui perjanjian akan terlindungi hak para pihak dan dapat meminta ganti rugi karena biasanya di dalam suatu perjanjian terdapat klausula seperti itu.

Menurut Subekti suatu perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seorang berjanji kepada orang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan suatu hal, dari peristiwa ini timbul suatu hubungan perikatan.

Sedangkan menurut Riduan Syahrani perjanjian adalah sepakat mereka yang mengikatkan dirinya mengandung bahwa para pihak yang membuat perjanjian sepakat atau ada persetujuan kemauan atau menyetujui kehendak masing-masing

yang dilakukan para pihak dengan tiada paksaan, kekeliruan dan penipuan.<sup>32</sup> Dalam teori kesepakatan melahirkan sebuah asas terpenting yaitu asas kebebasan para pihak untuk menentukan apa saja yang akan disepakati atau disebut dengan asas kebebasan berkontrak yang berarti para pihak bebas untuk menentukan isi perjanjian dengan bentuk atau format apapun atau substansinya sesuai yang disepakati para pihak. Perjanjian memang dikehendaki oleh dua orang atau lebih yang membuat suatu perjanjian berarti hak dan kewajiban yang telah disepakati oleh para pihak merupakan kehendak dan pilihan bebas dari para pihak untuk menentukan isi perjanjiannya.

Adapun syarat-syarat sahnya suatu perjanjian seperti yang tercantum dalam Pasal 1320 KUHPerdara dan telah diatur dalam Buku III Bab II Bagian Kedua KUHPerdara yaitu:

- 1). Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;
- 2). Kecakapan untuk membuat suatu perjanjian;
- 3). Suatu hal tertentu;
- 4). Suatu sebab yang halal.

Ada tiga teori yang menjawab tentang ketidaksesuaian antara kehendak dan pernyataan yaitu:

- (a) Teori kehendak (*wilstheorie*)

Menurut teori kehendak, bahwa perjanjian terjadi apabila ada persesuaian antara kehendak dan pernyataan. Dengan demikian antara kehendak

---

<sup>32</sup> Riduan Syahrani, *Seluk Beluk dan Asas-asas Hukum Perdata*, Alumni Bandung, Bandung, 2000, hlm. 214.

dengan pernyataan merupakan suatu hubungan yang tidak terpisahkan, oleh karena itu setiap adanya kehendak harus dinyatakan. Apabila terdapat ketidaksesuaian antara kehendak dan pernyataan, maka tidak terbentuk suatu perjanjian.<sup>33</sup>

(b) Teori Pernyataan (*verklaringstheorie*)

Menurut teori ini kehendak merupakan proses batiniah yang tidak diketahui orang lain. Akan tetapi yang menyebabkan terjadinya perjanjian adalah pernyataan. Jika terjadi perbedaan antara kehendak dan pernyataan maka perjanjian tetap terjadi.

(c) Teori Kepercayaan (*vertrouwenstheorie*)<sup>34</sup>

Menurut teori ini tidak setiap pernyataan menimbulkan perjanjian, tetapi pernyataan ini yang menimbulkan kepercayaan saja dan juga yang menimbulkan perjanjian. Kepercayaan dalam arti bahwa pernyataan itu benar-benar dikehendaki. Suatu perjanjian akan mempunyai akibat hukum dari yang telah disepakati para pihak, yang menimbulkan hak dan kewajiban (*prestasi*), jika prestasi tersebut tidak dilaksanakan para pihak maka akan menimbulkan ingkar janji (*wanprestasi*) dan bagi pihak yang melanggar akan memperoleh sanksi sesuai dengan kesepakatan dan terhadap wanprestasi tersebut pihak lain berhak untuk memaksakan tuntutan akan haknya melalui mekanisme dan jalur hukum yang berlaku.

---

<sup>33</sup> Herlien Budiono, *Ajaran Umum Hukum Perjanjian dan Penerapannya di Bidang Kenotariatan*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2011, hlm 76.

<sup>34</sup> Salim HS, *Pengantar Hukum Perdata Tertulis*, Sinar Grafika, Jakarta, 2003, hlm 163.

### **3. Applied Theory**

#### **a) Teori Tanggung Jawab**

Dalam kamus hukum ada istilah yang menunjuk pada Pertanggung Jawaban *Responsibility* dan *Liability*. *Responsibility* merupakan hal yang dapat dipertanggung jawaban atas 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. Pertanggung jawaban pidana disini di maksudkan untuk menentukan apakah seseorang tersebut dapat di pertanggung jawabkan atas tindak pidana atau perbuatan yang tidak di lakukanya. Pertanggung jawaban pidana lahir dengan diteruskannya celaan (*verwijtbaarheid*) yang objektif terhadap perbuatan yang dinyatakan sebagai tindak pidana berdasarkan hukum pidana yang berlaku, dan secara subjektif kepada pembuat tindak pidana yang memenuhi persyaratan untuk dapat di kenakan tindak pidana karena perbuatannya.

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.<sup>35</sup>

Seseorang mempunyai kesalahan bilamana pada waktu melakukan tindak pidana, dilihat dari segi kemasyarakatan ia dapat dicela oleh karena perbuatannya.<sup>36</sup> Menurut Peter Salim pengertian tanggung jawab dapat dikelompokkan menjadi tiga, yaitu:<sup>37</sup>

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

#### **b) Teori Hukum Jaminan**

Istilah hukum jaminan berasal dari terjemahan *zakerheidsstelling* atau *security of law*.<sup>38</sup> Salim HS berpendapat bahwa jaminan adalah keseluruhan dari aturan-aturan hukum antara debitor dan kreditor yang mengatur hubungan hukum dalam kaitannya dengan pembebanan jaminan untuk mendapatkan fasilitas kredit.<sup>39</sup> Timbulnya jaminan wajib berdasarkan adanya perikatan khusus yang bersifat *accessoir* dari perjanjian kredit atau pengakuan utang yang dilakukan kedua

---

<sup>35</sup> Ridwan H.R, *Hukum Administrasi Negara*, (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2006) hlm.335-337.

<sup>36</sup> Enny Nurbaningsih, “*Draft Naskah Akademik Rancangan Undang-Undang Tentang Kitab Undang-Undang Hukum Pidana (KUHP)*”, Badan Pembinaan Hukum Nasional Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia, Jakarta, 2015, hlm. 33.

<sup>37</sup> K. Martono, *Hukum Angkutan Udara Berdasarkan UU RI No.1 Tahun 2009*, (Jakarta: PT. Grafindo Persada, 2011), hlm.217.

<sup>38</sup> Salim HS, “*Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*”, Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2008, hlm. 29

<sup>39</sup> Hasanuddin Rahman, “*Aspek-Aspek Pemberian Kredit Perbankan Di Indonesia*”, Bandung: Citra Aditya Bakti, 1995, hlm. 175

pihak.<sup>40</sup> M. Bahsan berpendapat bahwa jaminan merupakan sesuatu hal yang diterima kreditor dalam hal menjamin suatu utang piutang dalam masyarakat.<sup>41</sup>

Hukum jaminan Indonesia dikenal dengan 2 jenis Jaminan ialah Jaminan Perorangan dan Jaminan Kebendaan, yaitu :

#### 1. Jaminan Perorangan

Jaminan perorangan (*imateriil*), ialah jaminan yang hanya mempunyai hubungan langsung pada pemberi jaminan, bukan terhadap benda tertentu.<sup>42</sup>

Jaminan Perorangan terbagi atas 3 jenis, yaitu:

- a. Penanggungan;
- b. Tanggung-menanggung;
- c. Perjanjian Garansi.

#### 2. Jaminan Kebendaan

Jaminan kebendaan (*materill*), merupakan jaminan yang bersifat yang melekat, dan memiliki ikatan langsung dengan benda-benda tertentu, serta mempunyai ciri-ciri “kebendaan”.<sup>43</sup> Jaminan kebendaan digolongkan menjadi 4 macam, yaitu:

- 1) Gadai, diatur dalam Bab 20 Buku II Perdata
- 2) Hipotek, diatur dalam Bab 21 Buku II KUHPerdata
- 3) Hak Tanggungan, diatur dalam Undang-Undang No 4 Tahun 1996

---

<sup>40</sup> M Bahsan, “*Penilaian Jaminan Kredit Perbankan Indonesia*”, Jakarta: Rejeki Agung, 2002, hlm. 148

<sup>41</sup> Munir Fuady, “*Konsep Hukum Perdata*”, Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2015, hlm. 56

<sup>42</sup> Salim HS, *Op.Cit.*, hlm. 25

<sup>43</sup> *Ibid.*, hlm. 23.



4) Jaminan Fidusia, diatur dalam Undang-Undang No 42 Tahun 1999.<sup>44</sup>

## **F. METODE PENELITIAN**

### **1. Jenis Penelitian**

Penelitian Hukum Normatif adalah "suatu proses untuk menemukan suatu aturan hukum, prinsip-prinsip hukum, maupun doktrin-doktrin hukum guna menjawab isu hukum yang dihadapi".<sup>45</sup> Penelitian ini menggunakan konsep *legis positivis* yang menyatakan bahwa hukum adalah identik dengan norma-norma tertulis yang dibuat dan diundangkan oleh lembaga-lembaga atau pejabat berwenang. Selain itu konsep ini juga memandang hukum sebagai sistem normatif yang bersifat otonom, tertutup dan terlepas dari kehidupan masyarakat. Penelitian Hukum normatif menganalisa suatu keberlakuan hukum yang dilakukan dengan meneliti bahan-bahan hukum, seperti penelitian terhadap azas-azas hukum, hukum positif, aturan hukum dan kaedah hukum.

### **2. Pendekatan Penelitian**

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

#### **a) Pendekatan Undang – Undang (*Statute Approach*)**

PerUndang-Undangan (*Statute Approach*) adalah merupakan penelitian yang mengutamakan bahan hukum yang berupa peraturan perundang-undangan sebagai bahan acuan berdasarkan dasar dalam melakukan penelitian. Pendekatan

---

<sup>44</sup> *Ibid.*, hlm. 25.

<sup>45</sup> *Ibid.*, hlm 35.

perundang-undangan (*statute approach*) ini yang dapat digunakan untuk meneliti peraturan perundang-undangan yang dalam penormannya masih terdapat kekurangan atau malah menyuburkan praktek penyimpangan baik dari dalam tataran teknis atau dalam pelaksanaannya dilapangan. Pendekatan ini dilakukan dengan menelaah semua peraturan perundang-undangan yang bersangkutan paut dengan permasalahan (isu hukum) yang sedang dihadapi. Penulis dapat mengetahui kesesuaian antara peraturan perundang-undangan dengan peraturan perundang-undangan yang lain. Penulis akan melakukan analisis tentang perlindungan hukum terhadap pembeli objek lelang eksekusi hak tanggungan ditinjau dari Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak tanggungan dan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang dan hak tanggungan lelang.

#### **b) Pendekatan Kasus (*Case Approach*)**

Pendekatan Kasus (*case approach*) adalah jenis pendekatan dalam penelitian hukum normatif yang dilakukan dengan cara telaah terhadap kasus-kasus yang berkaitan dengan perlindungan hukum terhadap pembeli yang membeli objek lelang dalam hal ini objek lelang eksekusi hak tanggungan. Peneliti mencoba membangun argumentasi hukum dalam perspektif kasus konkrit yang terjadi dilapangan mengenai perlindungan terhadap pembeli yang memenangkan lelang eksekusi hak tanggungan.

### **3. Sumber Bahan-Bahan Hukum**

Sumber bahan-bahan hukum penelitian dalam penelitian ini, terdiri dari;

- a. Bahan hukum primer, diantaranya adalah:

- 1) Peraturan Dasar (Undang-Undang Dasar 1945).
- 2) KUHPER (Kitab Undang-Undang Hukum Perdata).
- 3) KUHAPER (Kitab Undang-Undang Hukum Acara Perdata).
- 4) Undang-Undang dan Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah Ditempatkan Pada Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1996 Nomor 42, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3632.
- 5) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (Lembaran Negara Tahun 1960 Nomor 104, Tambahan Lembaran Negara Nomor 2043).
- 6) Undang-Undang Nomor 13 Tahun 1968 Tentang Bank Sentral (Lembaran Negara Tahun 1968 Nomor 63, Tambahan Lembaran Negara Nomor 2865).
- 7) Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 j.o Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perbankan (Lembaran Negara Tahun 1992 Nomor 31, Tambahan Negara Nomor 3472).
- 8) Peraturan Menteri Keuangan Nomor 176/PMK.06/2010 (dulu Permenkeu Nomor 118/PMK.07/2005) tentang Balai Lelang.
- 9) Peraturan Menteri Keuangan No. 27/PMK.06/ Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.
- 10) Peraturan Direktur Jenderal Piutang dan Lelang Negara Nomor PER-03/KN/2008 tentang Petunjuk Teknis Pembuatan Risalah Lelang.
- 11) Peraturan Direktur Jenderal Piutang dan Lelang Negara Nomor: PER-03/KN/2010 tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Lelang.

b. Bahan hukum sekunder

Bahan-bahan yang erat hubungannya dengan bahan hukum primer seperti rancangan undang-undang, berbagai buku hasil karya para ahli, hasil-hasil penelitian, berbagai hasil seminar atau kegiatan ilmiah lainnya yang berkaitan dengan permasalahan yang dibahas.

c. Bahan hukum tersier

Bahan hukum tersier adalah bahan yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan bahan hukum skunder seperti Kamus

Besar Bahasa Indonesia, Kamus Hukum, Ensklopedia, Indeks Kumulatif, dan juga Internet.<sup>46</sup>

#### **4. Teknik Pengumpulan Bahan Penelitian**

Mengingat jenis penelitian yang digunakan dalam penelitian ini yaitu penelitian hukum normatif, yaitu mengumpulkan bahan-bahan yang sudah berbentuk tertulis yang disebut dengan “bahan hukum”. 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. Bahan hukum yang telah diperoleh dari studi kepustakaan tersebut, selanjutnya dilakukan editing. Editing adalah merupakan proses penelitian kembali terhadap catatan berkas-berkas informasi yang dikumpulkan oleh para pencari data.<sup>47</sup>

#### **5. Teknik Analisis Bahan-Bahan Penelitian**

Analisis data dilakukan secara ”*juridis normatif*”, yaitu penelitian ini dilakukan dengan menelaah sistematika peraturan perundang-undangan. Yang dilakukan tidak meninjau peraturan perundang-undangan dari sudut penyusunannya secara teknis, akan tetapi yang ditelaah adalah pengertian-pengertian dasar dari sistem hukum yang terdapat didalam peraturan perundang-undangan tersebut.

Analisa hanya dilakukan terhadap pasal-Pasal yang isinya merupakan kaedah hukum. Setelah itu dilakukan analisa, maka konstruksi dilaksanakan dengan cara

---

<sup>46</sup> Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif suatu tinjauan singkat*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2013, hlm.13.

<sup>47</sup> Amiruddin dan Zainal Asikin, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, :Rajawali Pers, Jakarta 2010, hlm. 168.

memasukan Pasal-Pasal tertentu kedalam ketegori-kategori atas dasar pengertian-pengertian dasar dari sistem hukum tersebut.<sup>48</sup> Kemudian yang di interaksikan dengan metode berfikir *induktif* bermula dari hal yang bersifat khusus ke hal yang bersifat umum. Penggunaan teori-teori dan penafsiran hasil analisis bahan hukum *normatif preskriptif* bertujuan untuk mengidentifikasi, mendeskripsikan, menstrukturkan dan mensistematisasi, serta mengharmonisasikan temuan-temuan hukum baru yang menjadi dasar untuk menarik kesimpulan sebagai jawaban permasalahan.

## **6. Teknik Penarikan Kesimpulan**

Hasil Analaisis dari data yang telah terkumpul ditarik kesimpulan dengan menggunakan metode induktif. Metode Induktif adalah proses penarikan kesimpulan dengan mengamati sejumlah peristiwa khusus dan kemudian mengambil kesimpulan yang berupa generalis yang membentuk gagasan atau kesimpulan umum.

---

<sup>48</sup> Soerjono Sekanto, *Op.Cit*, hlm. 225.

## DAFTAR PUSTAKA

### A. BUKU-BUKU

- Abdul kadir Muhammad dan Rilda Murniati, 2000, *Segi Hukum Lembaga Keuangan dan Pembiayaan*, Ctk. Pertama, Penerbit PT. Ctra Aditya Bakti, Bandung.
- Abdul R. Saliman, 2017, *Hukum Bisnis untuk Perusahaan*, dalam Riky Rustam, *Hukum Jaminan*, UII Press, Yogyakarta.
- Adrian Sutedi, 2010, *Hukum Hak Tanggungan*, Sinar Grafika: Jakarta.
- Amiruddin dan Zainal Asikin, 2010, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, Rajawali Pers: Jakarta.
- A, Ridwan Halim, 2011, *Pengantar Ilmu Hukum dalam tanya jawab*, (Jakarta: Ghalia Indonesia).
- Bernard Arief Sidharta, 2009, *Terjemahan Mewwissen Tentang Pengembangan Hukum, Teori Hukum, Ilmu Hukum, dan Filsafat Hukum*, PT. Refika Aditama: Bandung.
- Badriyah Khaleed, 2014, *Legislative Drafting Teori dan Praktik Penyusunan Peraturan Perundang-undangan*, Medpress Digital Yogyakarta.
- Carl Joachim Friedrich, 2004, *Filsafat Hukum Perspektif Historis*, Nuansa dan Nusamedia, Bandung.
- Evi Ariyani, 2009, *Hukum Perjanjian*, Ctk. Pertama, Penerbit Ombak, Yogyakarta.
- Enny Nur baningsih, 2015, *Draft Naskah Akademik Rancangan Undang-Undang Tentang Kitab Undang-Undang Hukum Pidana (KUHP)*, Badan Pembinaan Hukum Nasional Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia, Jakarta.
- Gatot Supramono, 1997, *Perbankan dan Masalah Kredit*, Ctk. Kedua, edisi revisi, Penerbit Djambatan, Jakarta.
- H. Salim, 2004, *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*, Persada PT. Raja grafindo: Jakarta.
- Harjono, 2008, *Konstitusi sebagai Rumah Bangsa*, Sekretariat Jenderal dan Kepaniteraan Mahkamah Konstitusi.

- Hasanudin Rahman, 2008, *Jaminan Kebendaan Dalam Perjanjian Kredit Perbankan*, Bumi Aksara: Bandung.
- Hermansah, 2005, *Hukum Perbankan Nasional Indonesia*, Kencana Prenada Media Group: Jakarta.
- Herowati poesoko, 2003, *Dinamika Hukum parate executie objek hak tanggungan*, Aswata: Yogyakarta.
- Herlien Budiono, 2011, *Ajaran Umum Hukum Perjanjian dan Penerapannya di Bidang Kenotariatan*, PT. Citra Aditya Bakti: Bandung.
- Ibrahim Johannes, 2009, *Cross Default & Cross Collateral Sebagai Upaya Penyelesaian Kredit Bermasalah*, dalam Ricky Rustam.
- Irma Devita Purnamasari, 2014, *Kiat-Kiat Cerdas, Mudah, dan Bijak Memahami Masalah Hukum Jaminan Perbankan*, Kaifa: Bandung.
- Ishaq, 2009, *Dasar – Dasar Ilmu Hukum*, Sinar Grafika: Jakarta.
- Jonaedi Efendi, 2016, *Kamus Isitlah Hukum Populer*, Cetakan Ke-2, Prenada Media Group.
- J. Satrio, *Hukum Jaminan, Hak Jaminan Kebendaan, Hak Tanggungan*, Ctk. Keempat, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2002
- K. Martono, 2011, *Hukum Angkutan Udara Berdasarkan UU RI No.1 Tahun 2009*, PT. Grafindo Persada: Jakarta.
- Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, 2005, *Seri Hukum Harta Kekayaan Hak Tanggungan*, Ctk. Pertama, Kencana Prenada Media: Jakarta.
- Mariam Darus Badruzaman, 2013, *Mencari Sistem Hukum Benda Nasional, dikutip dari, Herowati Poesoko, Dinamika Hukum Parate Executie Obyek Hak Tanggungan, Ctk. Pertama, Edisi Revisi, Aswaja Pressindo, Yogyakarta.*
- Marihot Pahala Siahaan, 2010, *Hukum Pajak Formal*, Graha Ilmu: Yogyakarta.
- Miles Mathew dan Michel Huberman, 2009, *Analisis Data Kualitatif: Buku Sumber tentang Metode-metode Baru* Ui Press, Jakarta.
- Muhammad Djumhana, 2000, *Hukum Perbankan Di Indonesia*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung.
- Muljadi, Kartini dan Gunawan Widjaja, 2016, *Seri Hukum Harta Kekayaan; Hak Tanggungan*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta.

- Munir Fuady, 2013, *Hukum Jaminan Utang*, Ctk. Pertama, Erlangga: Jakarta.
- Munir Fuady, 2002, *Pengantar Hukum Bisnis Menata Bisnis Modern di Era Global*, Citra Aditya Bakti: Bandung.
- M. Ichsan Alfara, Aloysius Yanis Dhaniarto, Widodo Suryandono, 2012, *Perlindungan Hukum Bagi Pemenang Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Dalam Hal Objek Lelang Yang Tidak Sesuai Dengan Pengumuman Lelang (Studi Kasus Putusan Pengadilan Negeri Manado Nomor 123/Pdt.G/2018/Pn.Mnd.)*, Artikel Program Pascasarjana Universitas Diponegoro Semarang.
- M. Yahya Harahap, 1982, *Segi-Segi Hukum Perjanjian*, Penerbit Alumni, Bandung.
- Moh. Kusnardi dan Harmaily Ibrahim, 2011, *Hukum Tata Negara Indonesia*. Jakarta. Sinar Bakti.
- Pandam Nurwulan, 2018, *Pembebanan dan Pemberian Hak Tanggungan, Fidusia Serta Eksekusinya, Makalah Disampaikan dalam KARTIKUM (Karya Latihan Hukum) Angkatan XXXII, LKBH FH UII, Yogyakarta*.
- Poesoko Herowati, 2013, *Dinamika Hukum Parate Executie Obyek Hak Tanggungan*, Ctk. Pertama, Edisi Revisi, Aswaja Persindo, Yogyakarta.
- Purnama T. Sianturi, 2008, *Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Barang Jaminan Tidak Bergerak Melalui Lelang*, CV. Mandar Maju: Bandung.
- Phillipus M. Hadjon, 1987, *Perlindungan Hukum Bagi Rakyat Indonesia*, PT. Bina Ilmu, Surabaya.
- Rachmadi Usman, 2017, *Hukum Jaminan Keperdataan*, Ctk. Ketiga, Edisi 1, Sinar Grafika, Jakarta.
- Rachmadi Usman, 2001, *Aspek-Aspek Hukum Perbankan di Indonesia*, Ctk. Pertama, Gramedia Pustaka Tama, Jakarta.
- Rachmadi Usman, 2003, *Aspek-aspek Hukum Perbankan di Indonesia*, Ctk. Kedua, Gramedia Pustaka Utama: Jakarta.
- Riduan Syahrani, 2000, *Seluk Beluk dan Asas-asas Hukum Perdata*, Alumni Bandung, Bandung.
- Riduan Syahrani, 2014, *Seluk Beluk dan Asas-asas Hukum Perdata*, ctk. Permata Indah, Jakarta.
- Ridwan H.R, 2006, *Hukum Administrasi Negara*, PT Raja Grafindo Persada: Jakarta.



- Salbiah, 2011, *Materi Pokok Pengetahuan Lelang*, Pusat Pendidikan dan Pelatihan Perpajakan, Jakarta.
- Satjipto Raharjo, 2014, *Ilmu Hukum*, Cetakan Kedelapan, PT. Citra Aditya Bakti: Bandung.
- Salim HS, 2003, *Pengantar Hukum Perdata Tertulis*, Sinar Grafika: Jakarta.
- Siswanto Sutojo. 2001, *Menangani Kredit Bermasalah Konsep Teknis dan Kasus*, Pustaka Binaman Preessindo: Jakarta.
- Sudikno Mertokusumo, 2009, *Penemuan Hukum*, Citra Aditya Bakti, Bandung.
- Sulistyo Basuki, 2006, *Metode Penelitian*, Wedatama Widya Sastra: Jakarta.
- Sutan Remy Sjahdeini, 2004, *Kebebasan Berkontrak dan Perlindungan Yang Seimbang Bagi Para Pihak Dalam Perjanjian Kredit Bank*, dikutip dari, Johannes Ibrahim, *Mengupas Tuntas Kredit Komersial dan Konsumtif Dalam Perjanjian Kredit Bank (Perspektif Hukum dan Ekonomi)*, Cetakan Pertama, Penerbit Mandar Maju, Bandung.
- Sutarno, 2005, *Aspek-Aspek Hukum Perkreditan Pada Bank*, Alfabeta, Bandung.
- Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, 2013, *Penelitian Hukum Normatif suatu tinjauan singkat*, PT. Raja Grafindo Persada: Jakarta.
- Soerjono Soekanto, 2003, *Pengantar Penelitian Hukum*, UI Press: Jakarta.
- Setiono, 2004, *Rule of Law (Supremasi Hukum)*, Magister Ilmu Hukum Program Pascasarjana Universitas Sebelas Maret. Surakarta.
- Sri Soedewi Masjchoen Sofwan, 2011, *Hukum Jaminan Di Indonesia Pokok-Pokok Hukum Jaminan Dan Jaminan Perseorangan*, Ctk. Kelima Liberty, Yogyakarta.
- Tan Kamello, 2012, *Karakter Hukum Perdata dalam Fungsi Perbankan Melalui Hubungan Antara Bank dengan Nasabah*, jakarta.
- Zulkarnain Ibrahim, 2019, *Hukum Pengupahan Indonesia Berkeadilan Substantif*, Universitas Sriwijaya.

## **B. JURNAL**

- Ade Muhammad Syamkirana Putra, Tri Lisiani Prihatinah, “*Perlindungan Hukum Bagi Konsumen Sebagai Pemenang Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Atas Penguasaan Obyek Lelang*”, Vol. 22 No. 1, Fakultas Hukum, Universitas Jenderal Soedirman, 2022
- Andi Steven Liono, “*Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Lelang Hak Tanggungan*”, Vol 3 No 1, Mei 2018.
- Ainon Marziah, “*Pembuktian Risalah Lelang Bagi Pemenang Eksekusi Hak Tanggungan*”, Volume 7 No. 2, Agustus 2019.
- Begiyama Fahmi Zaki, “*Kepastian Hukum Dalam Pelelangan Objek Hak Tanggungan Secara Online*”, Fiat Justitia, Volume 10, Nomor 2, April-Juni 2016.
- Dea Mahara Saputri, “*Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Lelang Dalam Pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan*”, Jurnal Vol. 2 Issue 1, Univeristas Pamulang, Agustus 2019.
- Hirsanuddin dan Sudiarto, “*Perlindungan Hukum Bagi Para Pihak (Kreditur Dan Debitur) Melalui Parate Executie Obyek Hak Tanggungan*”, Jurnal IUS Kajian Hukum dan Keadilan, Volume 9, Issue 1, April 2021.
- Juliana Evawati, 2014, “*Asas Publisitas pada Hak Jaminan atas Resi Gudang*”, Jurnal Hukum, Edisi No. 2 Vol. 29, Fakultas Hukum Universitas Airlangga.
- Meiska Veranita, “*Kedudukan Hukum Penjamin Perorangan Dalam Hal Debitur Pailit Menurut Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 Tentang Kepaitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang*”, Jurnal Repertorium, Edisi No. 2 Vol. 2, Fakultas Hukum Universitas SebelasMaret, 2015.
- Offi Jayanti, dan Agung Darmawan, “*Pelaksanaan Lelang Tanah Jaminan yang Terikat Hak Tanggungan*”, Volume 20, Nomor 3, 2018.
- Okny Ditya Argo Putra, “*Prinsip-prinsip Hukum Jaminan dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah*”, Jurnal Repertorium, Edisi No. 1 Vol. 1, Fakultas Hukum Universitas Sebelas Maret, 2014.
- Syaihul Hakim, Pelaksanaan Putusan Pengadilan Dalam Perkara Pengosongan Rumah, AL HIKMAH, Volume 1, Nomor 1, Maret 2011.
- Yassir Arafat. *Prinsip-prinsip Perlindungan Hukum yang Seimbang. Jurnal Rechtsens*. Universitas Islam Jember. Vol IV. No. 2. Edisi 2 Desember 2015.

Wahyu Pratama, “*Tinjauan Hukum Tentang Sertifikat Hak Tanggungan Menurut Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996*”, Jurnal Ilmu Hukum Legal Opinion, Edisi No. 6 Vol. 3, 2015.

Roni Mantiri, “*Eksekusi Hak Tanggungan pada Kredit Macet*,” 2021, <https://www.djkn.kemenkeu.go.id/2013/beritamedia/eksekusi-hak-tanggungan-kredit-macet>.

### **C. UNDANG-UNDANG**

Undang-Undang dan Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah Ditempatkan Pada Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1996 Nomor 42, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3632.

Peraturan Menteri Keuangan No: 27/PMK.06/2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.

Putusan Mahkamah Agung Nomor 133/Pdt/2018 PT SMG.

Pasal 1 Ayat 23 PMK Nomor 93/PMK 06/2010 Jo Peraturan Menteri Keuangan Nomor 106/PMK/2013 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.

Rumusan Surat Edaran Nomor 4 Tahun 2016 Tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2016 Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan.

Rumusan Perdata Umum Nomor 4 Mengenai Pembeli Beriktikad Baik Sebagaimana tercantum Dalam Kesepakatan Kamar Perdata Tanggal 9 Oktober 2014.

### **D. INTERNET**

Sudut Hukum. 2015. Perlindungan Hukum. <https://www.suduthukum.com/2015/09/perlindunganhukum>. Diakses tanggal 18 April 2022.

<https://kepaniteraan.mahkamahagung.go.id/index.php/37-landmark-decision/perkara-perdata22/147-perkara-no1068kpdt2008-lelang-atas-dasar-putusan-bht-tidak-dapat-dibatalkan> Diakses terakhir tanggal 14 Mei Pukul 23.34 WIB