

# BAB I

## PENDAHULUAN

### A. Latar Belakang

Indonesia sebagai negara hukum mengatur tanah sebagai jaminan yang mana tertuang didalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah (selanjutnya disebut UUHT). Hak Tanggungan tidak lahir sendiri melainkan lahir dari perjanjian pokok. Didalam butir 8 Penjelasan Umum UUHT disebutkan oleh karena tanggungan menurut sifatnya merupakan aksesoir pada suatu piutang tertentu, yang didasarkan pada suatu perjanjian utang piutang atau perjanjian lain maka kelahiran dan keberadaannya ditentukan oleh adanya piutang yang dijamin pelunasannya.<sup>1</sup> Di samping hal tersebut berdasarkan Pasal 10 ayat 1 UUHT jika perjanjian dalam memberi hak tanggungan merupakan bagian tak terpisahkan dari perjanjian utang piutang yang bersangkutan dan Pasal 18 ayat (1) huruf a UUHT. menentukan hak tanggungan hapus karena hapusnya utang yang dijamin dengan hak tanggungan. Hak Tanggungan memiliki beberapa unsur, meliputi<sup>2</sup> : (1) Hak tanggungan merupakan hak jaminan untuk pelunasan utang; (2) Objek hak tanggungan adalah hak atas tanah sesuai UUPA; (3) hak tanggungan dapat dibebankan pada hak atas tanah, tetapi dapat pula dibebankan berikuk benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu; (4) utang yang dijamin harus suatu utang tertentu; (5) menimbulkan kedudukan didahulukan atau diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain.

UUHT juga memberikan hak bagi Kreditor untuk menjual objek Hak Tanggungan terhadap kekuasaan sendiri lewat lelang bagi umum dan mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut terhadap debitor yang telah wanprestasi yang dikenal dengan istilah Lelang Eksekusi Hak Tanggungan. Permenkeu No. 106/PMK.06/2013 tentang

---

<sup>1</sup> Offi Jayanti, Agung Darmawan, 2018, *Pelaksanaan Lelang Tanah Jaminan Yang Terikat Hak Tanggungan*, Kanun Jurnal Ilmu Hukum, Semarang, hlm. 459

<sup>2</sup> Remi Syahdeni, 1999, *Hak Tanggungan Asas-asas Ketentuan-Ketentuan Pokok dan Masalah Yang Dihadapi Oleh Perbankan*, Alumni, Jakarta, hlm. 45.

Perubahan Atas Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK/06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, yang menyatakan bahwa “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.<sup>3</sup> Untuk mencegah hak debitor dilanggar maka kreditor tidak dapat dengan serta merta melakukan pelelangan terhadap objek Hak Tanggungan tetapi diatur melalui Peraturan Menteri Keuangan (untuk selanjutnya disingkat PMK) Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang. Pelelangan atas suatu barang jaminan yang diikat dengan suatu hak tanggungan dilaksanakan di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL), didasari oleh Permenkeu RI No. 27/PMK.06/2016 tentang petunjuk pelaksanaan lelang, berdasarkan pada Pasal 1 angka 4, dapat dinyatakan bahwa suatu lelang eksekusi adalah lelang untuk melaksanakan putusan atau penetapan pengadilan, dokumen-dokumen lain yang dipersamakan dengan itu, dan/ atau melaksanakan ketentuan dalam peraturan perundang-undangan.<sup>4</sup>

Dalam pelelangan pasti membutuhkan pembeli agar kreditor dapat mengambil pelunasan piutangnya. Untuk itu pemenang lelang perlu adanya perlindungan hukum yang dapat melindunginya dari segala perbuatan hukum yang akan timbul. Setiap berakhirnya pelaksanaan lelang, diterbitkan sebuah berita acara yang dinamakan akta risalah lelang, penjual dan pembeli lelang nantinya akan mendapatkan salinan risalah lelang dan kutipan risalah lelang.<sup>5</sup> Risalah lelang merupakan suatu berita acara yang dibuat oleh pejabat lelang yang sudah berakhirnya proses pelaksanaan lelang, yang disempurnakan dengan akta otentik dan sudah

---

<sup>3</sup> Eugema Liliawati Mulyono, 2003, *Tinjauan Yuridis Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Dalam Kaitannya Dengan Pemberian Kredit Oleh Perbankan*, Harvarindo, Jakarta, hlm. 26.

<sup>4</sup> Ainon Marziah dkk, 2019, *Pembuktian Risalah Lelang Bagi Pemenang Eksekusi Hak Tanggungan*, Jurnal IUS Kajian Hukum dan Keadilan, Banda Aceh, hlm. 228

<sup>5</sup> Vara Gusty Yon Surya, dkk., 2014, *Kajian Hukum Kekuatan Akta Risalah Lelang Dalam Perkara Perdata*, Artikel Ilmiah Hasil Penelitian Mahasiswa, hlm. 2.

mempunyai kekuatan pembuktian sempurna bagi para pihak terutama bagi pemenang lelang, risalah lelang tersebut juga sudah mempunyai adanya kekuatan pembuktian yang sah dan sempurna terhadap para pihak, terutama bagi pembeli atau pemenang lelang atas objek yang dilelang tersebut.<sup>6</sup> Pembuktian yang terdapat dalam suatu ilmu hukum adalah proses baik dalam hukum perdata materil maupun formil yang harus dibuktikan dengan suatu alat-alat bukti yang sah dan sempurna, jika dilakukan untuk suatu tindakan dengan suatu prosedur khusus untuk dapat mengetahui suatu fakta atau pernyataan apabila ada timbul sengketa atau masalah dikemudian hari nantik maka risalah lelang tersebut dapat dibuktikan dengan sempurna di persengketakan tersebut.<sup>7</sup> Pembuktian itu diperlukan pada saat adanya suatu pembantahan ataupun sanggahan oleh pihak lain tentang suatu perihal yang digugat pada Pengadilan Negeri ataupun membetulkan hak yang dimiliki.

Pada prakteknya banyak sekali pemenang lelang hak tanggungan yang tidak dapat menguasai objek hak tanggungan yang telah dimenangkannya didalam pelelangan. Salah satu contohnya yaitu Andi Sriwela selaku pemenang lelang hak tanggungan yang mana telah dibuktikan oleh risalah lelang No. 095/73/2018 yang berlaku sebagai Akta Jual Beli pada tanggal 24 Mei 2018, tidak dapat menguasai objek lelang yang telah dimenangkannya.<sup>8</sup> Oleh karena itu, penulis tertarik untuk meneliti mengenai Perlindungan Hukum Terhadap Pemenang Lelang Hak Tanggungan Yang Tidak Dapat Menguasai Objek Lelang.

## **B. Rumusan Masalah**

1. Bagaimana Kepastian Hukum bagi Pemenang Lelang Hak Tanggungan yang tidak dapat menguasai objek lelang ?
2. Bagaimana Perlindungan Hukum terhadap Pemenang Lelang Hak Tanggungan yang tidak dapat menguasai objek lelang ?

---

<sup>6</sup> Rachmadi Usman, 2016, *Hukum Lelang*, Sinar Grafika, Jakarta, hlm.156.

<sup>7</sup> Ainon Marziah dkk, *Op. Cit.*, hlm. 229

<sup>8</sup> Pengadilan Tinggi Makassar, “Putusan Nomor 416/PDT/2019/PT.MKS”

### **C. Ruang Lingkup Penelitian**

Dalam penelitian ini akan menjelaskan mengenai Perlindungan Hukum Terhadap Pemenang Lelang Hak Tanggungan Yang Tidak Dapat Menguasai Objek Lelang. Maka cakupan uraian dari penelitian ini membahas mengenai Kepastian Hukum Terhadap Pemenang Lelang Hak Tanggungan dan Perlindungan Hukum bagi Pemenang Lelang yang tidak dapat menguasai objek lelang.

### **D. Tujuan dan Manfaat Penelitian**

#### **1. Tujuan Penelitian**

- a. Untuk menjelaskan mengenai Kepastian Hukum Terhadap Pemenang Lelang Hak Tanggungan.
- b. Untuk mengetahui Perlindungan Hukum bagi Pemenang Lelang yang tidak dapat menguasai tanah objek lelang.

#### **2. Manfaat Penelitian**

##### **a. Manfaat Teoritis**

Hasil penelitian ini diharapkan berguna bagi pengembangan ilmu pengetahuan hukum, khususnya pada hukum perdata mengenai Kepastian Hukum dan Perlindungan Hukum Bagi Pemenang Lelang Hak Tanggungan untuk menguasai objek pelelangan.

##### **b. Manfaat Praktis**

###### 1) Bagi Masyarakat

Hasil penelitian ini diharapkan mampu sebagai informasi bagi masyarakat untuk mengetahui Kepastian Hukum Terhadap Pemenang Lelang Hak Tanggungan dan Perlindungan Hukum Kepada Pemenang Lelang.

###### 2) Bagi Pemerintah

Hasil penelitian ini diharapkan mampu membantu pemerintah untuk mengetahui suatu fenomena yang sedang terjadi di dalam masyarakat serta mampu menjadi bahan masukan serta gambaran bagi pemerintah dalam menentukan dan menerapkan suatu kebijakan mengenai Kepastian Hukum dan Perlindungan Hukum Kepada Pemenang Lelang.

### 3) Bagi Peneliti

Penelitian ini menjadi pembelajaran yang membantu dalam peningkatan wawasan peneliti serta menjadi pengalaman yang sangat positif bagi peneliti yang mana penelitian ini membahas mengenai kondisi sosial yang terjadi di masyarakat mengenai Kepastian Hukum dan Perlindungan Hukum Kepada Pemenang Lelang.

## E. Metode Penelitian

### 1. Jenis Penelitian

Metode penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode penelitian yuridis normatif yang merupakan hukum yang dikonsepsikan sebagai apa yang tertulis dalam aturan undang-undang ataupun hukum yang terkonsep menjadi bagian dari kaidah maupun norma-norma yang merupakan patokan berperilaku manusia yang dianggap pantas.<sup>9</sup> Pada penelitian ini akan mengkaji mengenai peraturan perundang-undangan mengenai Perlindungan Hukum serta Kepastian Hukum Terhadap Pemenang Lelang Hak Tanggungan.

### 2. Pendekatan Masalah

---

<sup>9</sup> Amiruddin & Zainal asikin, 2012, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, hlm. 118

Pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini yaitu dengan mempergunakan pendekatan peraturan undang-undang. Pendekatan ini dilakukan dengan penelaahan terhadap semua undang-undang serta regulasi yang bersangkutan paut dengan isu hukum yang sedang ditangani.<sup>10</sup>

### 3. Sumber Data

Data yang digunakan dalam penelitian ini adalah data sekunder yaitu data yang diambil atau dikumpulkan dengan cara studi pustaka seperti peraturan perundang-undangan yang berlaku dan jurnal ilmiah yang berkaitan dengan permasalahan yang diteliti. Data sekunder terdiri dari:

- a. Bahan hukum primer yakni bahan hukum yang terdiri dari aturan hukum nasional yang diurut berdasarkan hierarki, mulai dari Undang-undang dasar 1945, Undang-undang, peraturan pemerintah, dan aturan lain dibawah UU antara lain ialah:
  - a) Kitab Undang-undang Hukum Perdata;
  - b) Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah;
  - c) Peraturan Menteri Keuangan (PMK) Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Perubahan Peraturan Menteri Keuangan (PMK) Nomor 27/PMK.06/2016 jo. PMK Nomor 93/PMK/06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang dan Peraturan Menteri Keuangan (PMK) Nomor 90/PMK.06/2016 tentang Pedoman Pelaksanaan Lelang dengan Penawaran Secara Tertulis Tanpa Kehadiran Peserta Lelang Melalui Internet ;
  - d) Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) Nomor 7 Tahun 2012 tentang Rumusan Hukum Hasil Rapat

---

<sup>10</sup> Peter Mahmud Marzuki, 2011, *Penelitian Hukum*, cetakan ke-11, Kencana, Jakarta, hlm. 93.

Pleno Kamar Mahkamah Agung Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan

- e) Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) Nomor 4 Tahun 2014 tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2013 Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan
- b. Bahan hukum sekunder yaitu, bersumber dari bahan-bahan hukum yang dapat membantu dalam menganalisis serta memahami terkait permasalahan dalam penelitian dan diperoleh dengan cara studi pada buku-buku, jurnal-jurnal, literatur-literatur yang berkaitan dengan pembahasan “Perlindungan Hukum Terhadap Pemenang Lelang Eksekusi Tanah Hak Tanggungan Yang Tidak Dapat Menguasai Tanah Objek Lelang Hak Tanggungan”.
- c. Bahan hukum tersier adalah bahan hukum yang memberi petunjuk ataupun menjelaskan mengenai bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder, yang terdiri dari kamus hukum, jurnal hukum, ensiklopedia, dan lain-lain.

#### 4. Cara Pengumpulan Data

Dalam melakukan penelitian ini, penulis menggunakan jenis penelitian normatif, maka dari itu pengumpulan data dilakukan dengan Pendekatan Studi Kepustakaan (*library research*). Studi kepustakaan adalah teknik pengumpulan data dengan mengadakan studi penelaahan terhadap buku-buku, literatur-literatur, catatan-catatan, dan laporan-laporan yang ada hubungannya dengan masalah yang dipecahkan.<sup>11</sup> Studi kepustakaan dalam penelitian ini yaitu membaca dan mempelajari literatur-literatur yang berhubungan dengan permasalahan penelitian yang akan dilakukan ialah Perlindungan

---

<sup>11</sup> Muhammad Nazir, 1988, *Metode Penelitian*, Ghalia Indonesia, Jakarta, hlm. 111

Hukum Terhadap Pemenang Lelang Hak Tanggungan Yang Tidak Dapat Menguasai Tanah Objek Lelang.

## 5. Teknis Analisis Data

Penelitian ini memakai analisis deskriptif kualitatif yaitu metode analisis data yang mengelompokkan dan menyelesaikan data yang diperoleh dari teor-teori, asas-asas dan kaidah-kaidah hukum yang bersumber dari studi pustaka dan dihubungkan oleh data yang diperoleh dari pendekatan kasus. Di dalam menganalisis suatu objek penelitian, metode ini digunakan untuk menjelaskan data yang digunakan. Dimana data yang dimaksud terkait dalam hal penjelesan terhadap peraturan perundang-undangan, berita dan studi data kepustakaan (*library research*) yang berkait dengan penelitian ini.



