

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Industri perbankan merupakan salah satu sektor yang fundamental sebagai motor penggerak dalam mendukung perputaran roda perekonomian suatu negara. “Industri Perbankan mempunyai peranan penting dalam perekonomian sebagai lembaga intermediasi yang menyalurkan dana masyarakat ke dalam investasi aset produktif yang akan mendorong produktivitas sektor riil, akumulasi kapital, dan pertumbuhan output agregat.”¹ Bentuk penyaluran dana oleh perbankan adalah melalui kredit, baik itu kredit produktif yang berupa kredit investasi atau kredit modal kerja maupun kredit konsumtif yang berupa kredit perumahan dan sejenisnya. “Pemberian kredit dalam praktik kehidupan sehari-hari bukanlah merupakan sesuatu yang asing, bahkan kredit ini tidak hanya dikenal oleh masyarakat perkotaan, tetapi juga sampai pada masyarakat di pedesaan.”² Menurut Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan (selanjutnya disebut UU Perbankan), kredit sendiri didefinisikan sebagai penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan

¹ Otoritas Jasa Keuangan, 2015, *Potensi Pertumbuhan Ekonomi ditinjau dari Penyaluran Kredit Perbankan Kepada Sektor Prioritas Ekonomi Pemerintah*, Departemen Pengembangan Pengawasan dan Manajemen Krisis Divisi Analisis Profil Industri, Jakarta, hlm. 1.

² M. Bahsan, 2007, *Hukum Jaminan dan Jaminan Kredit Perbankan di Indonesia*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, hlm. 73.

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

Dari tahun ke tahun penyaluran kredit perbankan secara gradual menunjukkan pertumbuhan yang positif. Pertumbuhan kredit yang positif ini menjadi indikator yang baik bagi pemulihan stabilitas ekonomi masyarakat apalagi ditengah serangan pandemi dan ancaman resesi ekonomi global seperti saat ini. Pertumbuhan sektor perkreditan baik kredit konsumsi, modal kerja maupun kredit investasi secara tidak langsung mendorong daya beli masyarakat, memacu pertumbuhan usaha dan meningkatkan nilai investasi dalam negeri. Oleh sebab itu, sektor perkreditan ini juga dinilai punya peranan yang penting dalam meningkatkan rasio Pendapatan Domestik Bruto (PDB).

Akan tetapi, penyaluran kredit ini memiliki sejumlah risiko terutama risiko kredit bermasalah yang disebabkan oleh wanprestasi debitur. Risiko kredit ini sebagaimana dijelaskan dalam penjelasan Pasal 8 UU Perbankan yang menyebutkan bahwa kredit yang diberikan oleh bank mengandung risiko, sehingga dalam pelaksanaannya bank harus memperhatikan asas-asas perkreditan yang sehat. Proses analisis mendalam harus dilakukan terutama terhadap watak, kemampuan modal, agunan dan prospek usaha debitur guna mengurangi risiko yang ada. Prinsip kehati-hatian harus tetap diupayakan dalam setiap proses pemberian kredit. Walaupun risiko kredit bermasalah yang muncul ini masih dinilai wajar sepanjang rasio kredit bermasalah terhadap total *exposure* kredit

perbankan masih dalam batas yang ditentukan oleh Otoritas Jasa Keuangan, namun perbankan harus tetap waspada terhadap signifikansi tren peningkatan kredit bermasalah apalagi dengan adanya guncangan dalam sistem perekonomian kita saat ini baik itu ancaman inflasi, resesi global maupun pandemi. Salah satu bentuk *risk management* atas adanya risiko kredit sebagaimana dijelaskan di atas adalah dengan adanya jaminan kredit.

Dalam Pasal 1131 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata diatur bahwa segala harta kekayaan debitur, baik yang bergerak maupun yang tidak bergerak, baik yang sekarang ada maupun yang akan ada di kemudian hari menjadi tanggungan/jaminan atas hutang-hutangnya. “Istilah jaminan merupakan terjemahan dari Bahasa Belanda yaitu *zekerheid* atau *cautie*. *Zekerheid* atau *cautie* mencakup secara umum cara-cara kreditur menjamin dipenuhinya tagihannya, di samping pertanggungjawaban umum debitor terhadap barang-barangnya.”³ Secara yuridis, pengaturan hubungan hukum antara penjamin (debitur) dan penerima jaminan (kreditur) sebagai akibat dari pengenaan hutang (kredit) tertentu dengan jaminan (benda atau orang tertentu) disebut dengan hukum jaminan. Jaminan ini merupakan salah satu bentuk perlindungan atas kepentingan kreditur atas kredit yang telah disalurkan. Dalam sistem perbankan, jaminan ini disebut juga sebagai *second way out* karena jaminan ini akan dieksekusi untuk menyelesaikan/melunasi kredit debitur apabila *first way out* debitur yang berupa pendapatan dari usahanya mengalami kendala sehingga debitur tidak bisa lagi

³ Salim H. S., 2006, *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*, Raja Grafindo Perkasa, Jakarta, hlm. 21

memenuhi kewajibannya kepada kreditur yang mengakibatkan terjadinya wanprestasi.

Untuk jaminan yang dapat diterima sebagai *second way out* kredit adalah jaminan kebendaan. Dalam praktiknya, tanah merupakan salah satu objek kebendaan yang paling banyak dijadikan jaminan oleh debitur kepada kreditur. Dalam Undang-Undang Pokok Agraria, hak atas tanah yang dapat dijadikan jaminan kredit akan dibebani dengan Hak Tanggungan.

Tanah sebagai obyek Hak Tanggungan dapat meliputi benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu. Hal itu dimungkinkan karena sifatnya secara fisik menjadi satu kesatuan dengan tanahnya, baik yang sudah ada maupun yang akan ada, yang berupa bangunan permanen, tanaman keras dan hasil karya, dengan ketentuan bahwa benda-benda tersebut milik pemegang hak maupun milik pihak lain (bila benda-benda itu milik pihak lain, yang bersangkutan/pemilik harus ikut menandatangani APHT).⁴

Pengaturan mengenai pembebanan Hak Tanggungan atas tanah diatur dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah (selanjutnya disebut UU HT). Dalam Pasal 1 Ayat (1) UUHT dijelaskan bahwa Hak Tanggungan adalah Hak Jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur

⁴ Klinik Hukum Online. 2002. APHT (Akta Pemberian Hak Tanggungan). melalui <https://www.hukumonline.com/klinik/a/apht-akte-pemberian-hak-tanggungan-cl944>. diakses 09 Agustus 2022.

lain. Berdasarkan Pasal 4 Ayat (1) UU HT, hak atas tanah yang dapat dibebani Hak Tanggungan dibagi menjadi 3 (tiga), antara lain:

1. Hak Milik;
2. Hak Guna Usaha;
3. Hak Guna Bangunan;

Hak Tanggungan mempunyai kekuatan eksekutorial yang kekuatan mengikatnya sama seperti Putusan Pengadilan. “Kewenangan pemegang Hak Tanggungan pertama itu merupakan kewenangan yang diberikan oleh Undang-Undang (kewenangan tersebut dipunyai demi hukum).”⁵ Hal ini sebagaimana disebutkan dalam Pasal 14 Ayat (3) UU HT yang menyatakan bahwa Sertipikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada Ayat (2) mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dan berlaku sebagai pengganti *Grosse Acte Hypotheek* sepanjang mengenai hak atas tanah. Apabila terjadi wanprestasi oleh debitur sehingga kreditnya menjadi bermasalah atau macet, maka pihak kreditur dapat melakukan eksekusi terhadap jaminan yang telah diikat Hak Tanggungan tersebut. Hal ini sebagaimana diatur dalam Pasal 6 UUHT yang menyebutkan bahwa Apabila debitur cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan

⁵ ST. Remy Sjahdeini, 1999. *Hak Tanggungan Asas-Asas, Ketentuan Pokok dan Masalah yang dihadapi oleh Perbankan (Suatu Kajian Mengenai Undang-Undang Hak Tanggungan)*, Penerbit Alumni, Bandung, Hlm. 165.

umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut. Hal ini dipertegas juga dalam Pasal 20 Ayat (1) UU HT yang menentukan:

- (1) Apabila debitur cidera janji, maka berdasarkan:
 - a. Hak pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual obyek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6; atau
 - b. Titel eksekutorial yang terdapat dalam sertipikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 Ayat (2), obyek Hak Tanggungan dijual melalui pelelangan umum menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan untuk pelunasan piutang pemegang Hak Tanggungan dengan hak mendahului dari pada kreditor-kreditor lainnya.

Proses eksekusi hak tanggungan karena debitur cidera janji secara tegas diatur dalam Pasal 6, Pasal 14 Ayat (3) dan Pasal 20 Ayat (1) dan (2) UUHT sebagaimana disebutkan diatas. Salah satu mekanisme eksekusi yang dinilai memenuhi prinsip mudah dan pasti sebagaimana salah satu asas hak tanggungan adalah eksekusi berdasarkan pasal 6 UUHT yaitu melalui penjualan sendiri oleh pemegang hak tanggungan pertama melalui pelangan umum. Hak yang diberikan kepada pemegang hak tanggungan pertama untuk menjual sendiri objek hak tanggungan ini dikenal dengan hak parate eksekusi. Pelaksanaan parate eksekusi wajib dilakukan melalui pelelangan umum sama halnya seperti eksekusi berdasarkan titel eksekutorial. Pelaksanaan eksekusi hak tanggungan melalui

pelelangan umum dimaksudkan untuk memenuhi asas keadilan dan transparansi serta tentunya mendapatkan harga tertinggi atas objek hak tanggungan sehingga kepentingan para pihak yang terkait terlindungi karena hasil lelang atas barang jaminan akan digunakan sebagai pelunasan kredit debitur. Selain itu, melalui proses lelang ini selain diharapkan dapat menjadi solusi penyelesaian kredit bermasalah namun disisi lain juga diharapkan dengan diterbitkannya pengumuman lelang secara luas, dimungkinkan ada upaya dari debitur untuk beritikad baik dan segera menyelesaikan kreditnya.

Secara yuridis pelaksanaan lelang diatur dalam Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang (selanjutnya disebut PMK Pelaksanaan Lelang). Pada Pasal 1 Ayat (1) dijelaskan bahwa yang dimaksud dengan lelang adalah penjualan barang secara 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. Penyelenggara Lelang menurut Pasal 1 ayat (52) pada peraturan ini adalah Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL), Balai Lelang atau Kantor Pejabat Lelang Kelas II. Melalui proses lelang ini selain diharapkan dapat menjadi solusi penyelesaian kredit bermasalah namun disisi lain juga diharapkan dengan diterbitkannya pengumuman lelang secara luas, dimungkinkan ada upaya dari debitur untuk beritikad baik dan segera menyelesaikan kreditnya.

Sebagai alternatif penyelesaian kredit macet, lelang memiliki keunggulan karena penjualan secara lelang bersifat *build in*

control, obyektif, kompetitif, dan otentik. Selain keunggulan tersebut lelang sebagai alternatif penyelesaian kredit macet juga efektif dan efisien dalam pelaksanaannya serta memberikan kepastian hukum.⁶

Objek jaminan yang berhasil dilelang nantinya akan sepenuhnya berpindah hak kepemilikannya kepada pembeli yang memenangkan lelang tersebut sehingga hak kepemilikan pemilik jaminan sebelumnya menjadi gugur. Perpindahan hak kepemilikan ini didasarkan pada Risalah Lelang yang merupakan berita acara pelaksanaan lelang yang dibuat oleh Pejabat Lelang yang merupakan akta autentik dan mempunyai kekuatan pembuktian sempurna sebagaimana dijelaskan dalam Pasal 1 Ayat (32) PMK Pelaksanaan Lelang.

Namun implementasinya di lapangan, eksekusi jaminan yang telah diikat Hak Tanggungan secara parate eksekusi sering memunculkan sengketa/gugatan baik dari pihak debitur maupun pihak ketiga lainnya yang merasa dirugikan kepentingannya atas proses lelang yang dilakukan oleh pihak kreditur terhadap objek hak tanggungan tersebut. Beberapa perkara gugatan atas pelaksanaan parate eksekusi diantaranya,

1. Putusan Mahkamah Agung Nomor 523 K/Pdt/2013 Tanggal 11 Juli 2013
Putusan ini diberikan atas kasus gugatan dengan pihak penggugat adalah Anggia Murni selaku Debitur/Penggugat dan Tergugat I adalah PT Bank Mandiri (Persero) Tbk Cabang Padang selaku kreditur dan Tergugat II adalah Departemen Keuangan RI di Jakarta Cq. Direktorat Jenderal

⁶ Ramson Damanik & Irwan K, <https://www.djkn.kemenkeu.go.id/kpknl-batam/baca-berita/3908/Lelang-Eksekusi-Barang-Jaminan-Sebagai-Alternatif-Penyelesaian-Kredit-Macet.html>, diakses pada Selasa, 9 Agustus 2022.

Kekayaan Negara dan Lelang Padang selaku pihak penyelenggara lelang. Materi gugatan adalah bahwa antara pihak Penggugat dan Tergugat I telah menandatangani perjanjian kredit untuk mendapatkan fasilitas kredit dari Tergugat I dengan jaminan kebendaan berupa sertifikat hak milik. Akan tetapi pada pertengahan jangka waktu perjanjian, Penggugat tidak sanggup lagi memenuhi kewajiban angsurannya kepada Tergugat I dikarenakan usahanya mengalami penurunan omzet. Pihak Tergugat I kemudian melakukan proses eksekusi lelang Hak Tanggungan melalui perantara Tergugat II yaitu KPKNL Padang. Pihak Penggugat merasa hal tersebut telah melanggar hak-haknya sebagai pemilik jaminan yang sah dan bertentangan dengan perjanjian kredit yang telah disepakati. Oleh karenanya tindakan Tergugat II yang melaksanakan lelang atas permintaan Tergugat I dianggap tidak sah dan cacat hukum atau merupakan tindakan dan perbuatan melawan hukum sehingga pihak penggugat meminta untuk dilakukan pembatalan lelang. Terhadap pokok gugatan tersebut, baik Pengadilan Negeri maupun Pengadilan Tinggi memutuskan menolak gugatan selanjutnya Mahkamah Agung juga memutuskan menolak permohonan kasasi pihak penggugat tersebut.

2. Putusan Mahkamah Agung Nomor 1957 K/Pdt/2012 Tanggal 22 Januari 2013

Putusan ini diberikan atas kasus gugatan dengan pihak Penggugat adalah Suparyo dan Sri Suhartini dan pihak Tergugat adalah PT BRI (Persero)

Tbk Cabang Kudus (Tergugat I), KPKNL Semarang (Tergugat II), BPN Kabupaten Kudus (Tergugat III) dan BPN Kabupaten Demak (Tergugat IV). Materi gugatan adalah antara pihak Penggugat dan Tergugat I telah menandatangani perjanjian kredit untuk mendapatkan fasilitas kredit dari tergugat I dengan jaminan kebendaan berupa sertifikat hak milik. Akan tetapi pada pertengahan jangka waktu perjanjian, pihak Penggugat mengalami penurunan kondisi usaha sehingga tidak sanggup lagi memenuhi kewajiban angsurannya kepada Tergugat I. Pihak Tergugat I kemudian melakukan proses eksekusi Hak Tanggungan melalui perantara pihak Tergugat II yaitu KPKNL Semarang. Pihak Penggugat selaku pemilik barang jaminan merasa dirugikan dengan proses eksekusi lelang Hak Tanggungan tersebut karena tidak dilibatkan sama sekali dalam mekanisme penentuan harga limit lelang yang mana ditentukan secara sepihak oleh Tergugat I. Terhadap pokok gugatan tersebut, Pengadilan Negeri Kudus berdasarkan Putusan Nomor 32/Pdt.Plw/2011/PN.Kds telah memutuskan menolak permohonan gugatan tersebut yang kemudian dikuatkan oleh Keputusan Pengadilan Tinggi Semarang Nomor 30/Pdt/2012/PT.Smg. Akan tetapi berdasarkan memo kasasi yang diajukan ke Mahkamah Agung, diputuskan bahwa gugatan tersebut dikabulkan dan putusan Pengadilan Negeri Kudus dan Pengadilan Tinggi Semarang dinyatakan batal.

3. Putusan Mahkamah Agung Nomor 1229 K/Pdt/2020 Tanggal 21 Juli 2020
 Putusan ini diberikan atas permohonan kasasi oleh Hendryson, K.H selaku pemohon kasasi melawan PT Bank Panin Tbk, Cabang Pekanbaru dan Pemerintah Republik Indonesia c.q. Menteri Keuangan Republik Indonesia c.q. Direktorat Jendral Kekayaan Negara C.Q. Kanwil Djkn Sumatera Utara c.q. Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang (KPKNL) Dumai selaku termohon kasasi. Dalam putusan ini diputuskan bahwa bahwa permohonan kasasi yang diajukan oleh pemohon kasasi ditolak dengan pertimbangan bahwa gugatan Penggugat kabur, menggabungkan gugatan perbuatan melawan hukum dengan perlawanan terhadap lelang eksekusi, karena keduanya mempunyai dasar hukum dan konsekuensi yang berbeda, maka sudah benar dan tepat *Judex Facti* menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*); Selain itu menurut pertimbangan hakim bahwa putusan *Judex Facti*/Pengadilan Tinggi Pekanbaru yang menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Rokan Hilir dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang.

Dari ketiga putusan tersebut diatas, jelas menunjukkan adanya perbedaan dalam menyikapi pelaksanaan lelang eksekusi Hak Tanggungan secara parate eksekusi. Perbedaan yang muncul berkaitan dengan adanya inkonsistensi atau konflik norma dalam peraturan-peraturan yang mengatur pelaksanaan lelang

secara parate eksekusi. Inkonsistensi dan konflik norma tersebut pada akhirnya memberikan celah untuk munculnya gugatan perlawanan yang berpotensi membatalkan pelaksanaan proses eksekusi Hak Tanggungan khususnya secara parate eksekusi sebagaimana diamanatkan dalam UUHT Pasal 6 jo. Pasal 20 ayat (1) huruf (a) UUHT. Inkonsistensi dan konflik norma dalam pelaksanaan parate eksekusi yang sering menjadi bahan untuk mengajukan gugatan perlawanan antara lain,

1. Pasal 26 UUHT yang menyatakan bahwa “selama belum ada peraturan perundang-undangan yang mengaturnya, dengan memperhatikan ketentuan dalam Pasal 14, peraturan mengenai eksekusi *hypotek* yang ada pada mulai berlakunya Undang-Undang ini, berlaku pada eksekusi Hak Tanggungan”, maka hal tersebut mengharuskan eksekusi Hak Tanggungan menggunakan Pasal 224 HIR/258 RBG yang mengharuskan ikut campur Ketua Pengadilan Negeri.
2. Angka 9 tentang Penjelasan Umum UUHT yang menyatakan bahwa “agar ada kesatuan pengertian dan kepastian penggunaan ketentuan tersebut”, maka ditegaskan lebih lanjut dalam undang-undang ini, bahwa sebelum ada peraturan perundangundangan yang mengaturnya, maka peraturan mengenai eksekusi *hypotek* yang diatur dalam HIR/RBg berlaku terhadap eksekusi hak tanggungan.
3. Pasal 1211 KUH Perdata yang mengharuskan lelang melalui Pegawai Umum Pengadilan Negeri.

4. Pasal 200 ayat (1) HIR yang mewajibkan Ketua Pengadilan Negeri untuk memerintahkan Kantor Lelang untuk menjualnya (bukan pihak kreditur yang meminta ke KPKNL).
5. Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 3210.K/PDT/1984 tanggal 30 Januari 1986 yang menyatakan bahwa pelaksanaan pelelangan yang tidak dilaksanakan penetapan/fiat Ketua Pengadilan Negeri, maka lelang umum tersebut bertentangan dengan pasal 224/HIR/258 RBG, sehingga pelaksanaan Parate Eksekusi harus melalui fiat Pengadilan Negeri.
6. Undang-Undang Nomor 15 Tahun 2019 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 Tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan, yang menyebutkan jenis hierarki Peraturan Perundang-Undangan adalah :
 - a. Undang-Undang Dasar 1945;
 - b. Ketetapan MPR;
 - c. Undang-Undang / Perpu;
 - d. Peraturan Pemerintah;
 - e. Peraturan Presiden;
 - f. Peraturan Daerah Provinsi ;
 - g. Peraturan Daerah.

Saat ini mekanisme pelaksanaan lelang sendiri dilaksanakan dengan mengacu pada Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor

213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang. Berdasarkan hierarki Peraturan Perundang-undangan di atas, Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang tidak termasuk jenis Peraturan Perundang-Undangan apalagi Pasal 26 Undang-Undang Hak Tanggungan Nomor 4 Tahun 1996 tidak secara jelas memerintahkan bahwa peraturan pelaksanaannya adalah Peraturan Menteri Keuangan.

Kerancuan dalam sejumlah peraturan berkenaan dengan pelaksanaan lelang secara parate eksekusi sebagaimana disebutkan di atas, menyebabkan adanya ketidakpastian hukum dalam pelaksanaan eksekusi berdasarkan Pasal 6 jo. Pasal 20 ayat (1) huruf (a) UUHT. Hal tersebut tentu saja dapat menjadi celah untuk memunculkan adanya gugatan perlawanan yang dapat berpotensi mengakibatkan dirugikannya kepentingan para pihak terkait terutama dari sisi perbankan selaku kreditur. Bertitik tolak pada permasalahan tersebut penulis merasa perlu untuk melakukan penelitian lebih lanjut terkait akibat hukum bagi kreditur atas adanya pembatalan lelang eksekusi hak tanggungan melalui parate eksekusi oleh putusan pengadilan.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian pada latar belakang masalah, dapat dirumuskan permasalahan sebagai berikut,

1. Bagaimana lelang hak tanggungan melalui parate eksekusi?
2. Bagaimana perlindungan hukum bagi kreditur atas pembatalan lelang hak tanggungan melalui parate eksekusi oleh putusan pengadilan?

C. Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah di atas, adapun tujuan dari penelitian ini antara lain adalah sebagai berikut :

1. Untuk mengetahui mekanisme pelaksanaan eksekusi lelang hak tanggungan secara parate eksekusi.
2. Untuk mengetahui bentuk perlindungan hukum bagi perbankan selaku kreditur apabila terjadi pembatalan lelang eksekusi hak tanggungan melalui parate eksekusi oleh putusan pengadilan.

D. Manfaat Penelitian

Dengan penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat baik itu secara teoritis maupun secara praktis, diantara manfaat tersebut yaitu:

1. Manfaat secara Akademis

Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan sumbangan pemikiran di bidang hukum perdata khususnya yang terkait dengan hukum perjanjian, hukum jaminan, dan proses eksekusi jaminan melalui mekanisme lelang.

2. Manfaat secara Praktis

Hasil penelitian ini diharapkan dapat menjadi kajian yang akan menambah wawasan khususnya bagi pihak-pihak terkait seperti bank selaku kreditur, KPKNL selaku penyelenggara lelang, dan juga masyarakat umum mengenai mekanisme eksekusi Hak Tanggungan khususnya eksekusi hak tanggungan secara parate eksekusi serta bentuk perlindungan hukum bagi pihak-pihak terkait sehingga para pihak terkait dapat lebih berhati-hati dan bertanggungjawab dalam melaksanakan tugas dan fungsinya masing-masing sehingga tidak ada pihak yang merasa dirugikan kepentingannya dalam proses eksekusi hak tanggungan.

E. Kerangka Konseptual

Berikut akan diulas mengenai konsep-konsep yang akan menjadi bahan analisis dari penelitian ini.

1. Perjanjian Kredit

Dalam kredit, hubungan hukum antara debitur dan kreditur dituangkan perjanjian tertulis atau biasa disebut perjanjian kredit. Dalam hukum perjanjian, Perjanjian kredit termasuk kedalam salah satu bentuk kontrak baku. Beberapa istilah yang sering dipergunakan untuk kontrak baku ini adalah *Standard Contract*, *Standardized Contract*, *Standardized Mass Contract*, *Standard Form Contract*, *Standaardregeling*, Kontrak Baku, Kontrak Standar dan lain-lain.

Yang dimaksud dengan kontrak baku adalah suatu kontrak tertulis yang dibuat hanya oleh salah satu pihak dalam kontrak tersebut,

bahkan sering kali kontrak tersebut sudah tercetak (*boilerplate*) dalam bentuk formulir-formulir tertentu oleh salah satu pihak, yang dalam hal ini ketika kontrak tersebut ditandatangani umumnya para pihak hanya mengisi data-data informatif tertentu saja dengan sedikit atau tanpa perubahan dalam klausula-klausulanya, dimana pihak lain dalam kontrak tersebut tidak mempunyai kesempatan atau hanya sedikit kesempatan untuk menegosiasi atau mengubah klausula-klausula yang sudah dibuat oleh salah satu pihak tersebut, sehingga biasanya kontrak baku sangat berat sebelah. Pihak yang kepadanya disodorkan kontrak baku tersebut tidak mempunyai kesempatan untuk bernegosiasi dan berada hanya pada posisi “*take it or leave it*”.⁷

Seperti halnya sebuah perjanjian, kontrak baku pun memiliki beberapa syarat yang mesti ditinjau agar menjadi sebuah perjanjian yang sah. Syarat sahnya dari suatu kontrak mesti ditinjau sehubungan dengan adanya kontrak baku ini, antara lain adalah:

- a. Syarat kausa yang halal terutama misalnya jika ada unsur penyalahgunaan keadaan (*misrepresentation*);
- b. Syarat kausa yang halal terutama jika adanya unsur pengaruh tidak pantas (*undue influence*);
- c. Syarat kesepakatan kehendak, terutama jika ada keterpaksaan atau ketidakjelasan bagi salah satu pihak.⁸

Kehadiran dari kontrak baku sangat diperlukan, terutama dalam bisnis yang melibatkan kontrak dalam jumlah yang banyak (*mass production of contract*) yang sangat memerlukan suatu standarisasi terhadap kontrak tersebut. Dalam dunia perbankan, kehadiran kontrak baku tersebut sangat diperlukan untuk mempermudah operasi bisnis dan mengurangi ongkos-ongkos. “Kelebihan dari kontrak baku adalah bahwa kontrak baku tersebut lebih efisien, dapat membuat

⁷ Munir Fuady, 2007, *Hukum Kontrak (Dari Sudut Pandang Hukum Bisnis)*, Citra Aditya Bakti, Bandung, hlm. 76.

⁸ *Ibid.*

praktek bisnis menjadi lebih simpel, serta dapat ditandatangani seketika oleh para pihak.”⁹

Sebagai salah satu bentuk kontrak baku, perjanjian kredit biasanya telah disediakan oleh pihak bank sebagai kreditur sedangkan debitur hanya mempelajari dan memahaminya dengan baik.

Perjanjian kredit adalah perjanjian pokok yang bersifat riil. Sebagai perjanjian prinsipil, maka perjanjian jaminan adalah assesornya. Ada dan berakhirnya perjanjian jaminan bergantung pada perjanjian pokok. Arti riil ialah bahwa terjanjinya perjanjian kredit ditentukan oleh penyerahan uang oleh bank kepada nasabah debitur.¹⁰

Menurut Ch. Gatot Wardoyo, perjanjian kredit mempunyai fungsi-fungsi sebagai berikut:

- a. Perjanjian kredit berfungsi sebagai perjanjian pokok;
- b. Perjanjian kredit berfungsi sebagai alat bukti mengenai batasan-batasan hak dan kewajiban diantara kreditor dan debitur;
- c. Perjanjian kredit berfungsi sebagai alat untuk melakukan monitoring kredit.¹¹

Adapun syarat untuk sahnya perjanjian dalam Pasal 1320 KUH Perdata diperlukan 4 syarat, antara lain:

- a. Adanya kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya (*toesteming*);
- b. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
- c. Adanya objek atau suatu hal tertentu dalam perjanjian (*onderwerp der overeenkomst*);
- d. Adanya suatu sebab yang halal (*feoorloffde oorzaak*).

⁹ *Ibid*, hlm. 77.

¹⁰ Hermansyah, 2011, *Hukum Perbankan Nasional Indonesia*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, hlm. 71.

¹¹ *Ibid*, hlm. 72.

2. Hak Tanggungan

Berdasarkan UU HT Pasal 1 Butir (1) menyatakan bahwa 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, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain.

Subjek hukum dalam pembebanan Hak tanggungan terdiri atas pemberi dan pemegang Hak Tanggungan. Hal tersebut sebagaimana diatur dalam Pasal 8 dan Pasal 9 UU HT. Dalam Pasal 8 disebutkan bahwa Pemberi Hak Tanggungan adalah orang perseorangan atau badan hukum yang mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap obyek Hak Tanggungan yang bersangkutan. Sedangkan dalam Pasal 9 disebutkan bahwa Pemegang Hak Tanggungan adalah orang perseorangan atau badan hukum yang berkedudukan sebagai pihak yang berpiutang.

Selanjutnya yang menjadi objek Hak Tanggungan sebagaimana dijelaskan dalam Pasal 4 sampai dengan Pasal 7 UU HT yaitu:

- a. Hak Milik;
- b. Hak Guna Usaha;
- c. Hak Guna Bangunan;

- d. Hak Pakai atas tanah negara;
- e. Hak Pakai atas tanah hak milik;
- f. Hak atas tanah berikut bangunan, tanaman, dan hasil karya yang telah ada atau akan ada yang merupakan satu kesatuan dengan tanah tersebut, dan yang merupakan milik pemegang hak atas tanah yang pembebanannya dengan tegas dinyatakan di dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan;

3. Lelang

Istilah lelang menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia diartikan sebagai penjualan di hadapan orang banyak dengan tawaran yang atas-mengatasi dan dipimpin oleh pejabat. Menurut Salim HS, “lelang atau penjualan dimuka umum adalah suatu penjualan barang yang dilakukan didepan khalayak ramai dimana harga barang-barang yang ditawarkan kepada pembeli setiap saat semakin meningkat.”¹² Selain itu, Pasal 1 *Vendu Reglement* (VR) yang merupakan aturan pokok lelang yang dibawa oleh Belanda menyebutkan Penjualan umum (lelang) adalah penjualan barang- barang yang dilakukan kepada umum dengan penawaran harga yang meningkat atau dengan pemasukan harga dalam sampul tertutup, atau kepada orang-orang yang diundang atau sebelumnya diberitahu mengenai pelelangan atau penjualan itu, atau diizinkan untuk ikut-serta, dan diberi

¹² Salim H.S., 2006, *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*, Op Cit., hlm. 239.

kesempatan untuk menawar harga, menyetujui harga yang ditawarkan atau memasukkan harga dalam sampul tertutup.

Mengacu pada Pasal 1 Ayat (1) PMK Pelaksanaan Lelang, lelang diartikan sebagai 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.

Lelang di Indonesia sudah ada sejak Tahun 1908, ditandai dengan terbitnya Peraturan Lelang atau *Vendu Reglement*. *Vendu Reglement* yang diundangkan dalam *Staatsblad* Nomor 189 Tahun 1908 merupakan cikal bakal lahirnya mekanisme lelang di Indonesia. Pada awal pemberlakuannya, *Vendu Reglement* hanya berlaku bagi warga Belanda yang pada waktu itu menduduki Indonesia. Mekanisme lelang digunakan untuk mengatasi permasalahan barang-barang milik para pejabat Belanda yang berpindah tugas. Selanjutnya lelang berkembang menjadi penjualan barang-barang permintaan pengadilan atau dikenal dengan lelang eksekusi.¹³

Menurut jenisnya, lelang dibedakan menjadi tiga sebagaimana disebutkan dalam Pasal 2 PMK Pelaksanaan Lelang yaitu:

- a. Lelang Eksekusi
- b. Lelang Non-Eksekusi Wajib
- c. Lelang Non-Eksekusi Sukarela

Pasal 3 huruf (e) PMK Pelaksanaan Lelang, lelang objek hak tanggungan merupakan salah satu jenis lelang eksekusi yaitu lelang untuk melaksanakan putusan atau penetapan pengadilan, dokumen-dokumen lain yang dipersamakan

¹³ Arifin Nurhartanto. 2020. Bedah Sistem Lelang di Indonesia. Melalui <https://www.djkn.kemenkeu.go.id/artikel/baca/13139/Bedah-Sistem-Lelang-di-Indonesia.html>. diakses 09 Agustus 2022.

dengan itu, dan/atau melaksanakan ketentuan dalam peraturan perundang-undangan.

Setiap pelaksanaan lelang harus dilakukan oleh dan/atau di hadapan pejabat lelang, kecuali ditentukan lain oleh undang-undang atau peraturan pemerintah. Pelaksanaan lelang wajib didahului dengan pengumuman lelang yang dilakukan oleh penjual. Pengumuman lelang dilaksanakan melalui surat kabar harian yang terbit dan/atau beredar di kota atau kabupaten tempat barang berada.

4. Pembatalan Lelang

Lelang sejatinya memiliki kemungkinan untuk dibatalkan. Terdapat dua mekanisme pembatalan lelang yakni pembatalan lelang sebelum lelang dimulai dan pembatalan lelang setelah lelang mulai dilaksanakan. Sesuai dengan Pasal 36 PMK Lelang yang mengatur bahwa Lelang yang akan dilaksanakan, hanya dapat dibatalkan oleh Pejabat Lelang berdasarkan,

- a. Permintaan Penjual
Pembatalan atas permintaan Penjual dilakukan sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku bagi Penjual. Permintaan pembatalan lelang ini disampaikan secara tertulis oleh Penjual berikut alasan pembatalan, dan harus telah diterima oleh Pejabat Lelang paling lambat sebelum lelang dimulai. Selanjutnya Penjual dan Pejabat Lelang harus mengumumkan pembatalan lelang ini kepada Peserta Lelang pada saat pelaksanaan lelang. Termasuk dalam pembatalan lelang oleh Penjual apabila Penjual tidak melakukan Pengumuman Lelang sesuai ketentuan, penjual tidak mengunggah selebaran pada situs web Penyelenggara Lelang, Penjual tidak hadir dalam pelaksanaan lelang.
- b. Penetapan atau putusan dari lembaga peradilan;
Pembatalan lelang berdasarkan penetapan atau putusan dari lembaga peradilan disampaikan secara tertulis dan harus

diterima oleh Pejabat Lelang paling lambat sebelum lelang dimulai. Penjual dan/atau Pejabat Lelang harus mengumumkan pembatalan lelang kepada Peserta Lelang pada saat pelaksanaan lelang.

- c. Hal lain yang diatur dalam Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 (PMK Lelang). Hal lain tersebut diantaranya apabila,
 - (1) tidak terdapat SKT/SKPT untuk lelang bidang tanah atau sarusun, surat keterangan pendaftaran rumah susun untuk lelang sarusun dengan bukti kepemilikan SKBG Sarusun, atau surat keterangan untuk lelang barang tidak bergerak selain tanah yang berdasarkan peraturan perundang-undangan wajib didaftarkan;
 - (2) pada Lelang Eksekusi, barang yang akan dilelang dalam status sita pidana atau blokir pidana dari instansi penyidik atau penuntut umum;
 - (3) terdapat gugatan atas rencana pelaksanaan Lelang Eksekusi Pasal 6 UUHT, dari pihak lain selain debitur/tereksekusi, suami atau istri debitur/tereksekusi yang terkait dengan kepemilikan Objek Lelang;
 - (4) pada lelang Non-eksekusi, barang yang akan dilelang dalam status sita jaminan/sita eksekusi/sita pidana atau blokir pidana;
 - (5) tidak memenuhi Legalitas Formal Subjek dan Objek Lelang;
 - (6) Penjual tidak dapat menyerahkan atau memperlihatkan asli dokumen kepemilikan barang kepada Pejabat Lelang;
 - (7) Pengumuman Lelang yang dilaksanakan Penjual tidak sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan;
 - (8) keadaan memaksa (*force majeure*) atau kahar;
 - (9) terjadi gangguan teknis yang tidak bisa ditanggulangi pada pelaksanaan Lelang Tanpa Kehadiran Peserta;
 - (10) Nilai Limit yang dicantumkan dalam Pengumuman Lelang tidak sesuai dengan surat penetapan Nilai Limit yang dibuat oleh Penjual;
 - (11) Besaran Uang Jaminan Penawaran Lelang dalam Pengumuman Lelang tidak sesuai ketentuan atau dokumen permohonan lelang;

- (12) Penjual tidak menguasai secara fisik Objek Lelang berupa barang bergerak yang berwujud.¹⁴

Pembatalan lelang juga dapat dilakukan pada saat proses lelang telah dimulai penyelenggaraannya. Pembatalan lelang pada kondisi ini dapat dilakukan oleh Pejabat Lelang dalam hal,

- a. keadaan memaksa (*force majeure*) atau kahar;
- b. terjadi Gangguan Teknis yang tidak dapat ditanggulangi hingga berakhirnya jam kerja pada pelaksanaan Lelang Tanpa Kehadiran Peserta;
- c. Uang Jaminan Penawaran Lelang milik Pemenang Lelang dikarenakan sebab tertentu terkait sistem perbankan terdebit kembali dari rekening Penyelenggara Lelang dan tidak dilakukan pemindahbukuan kembali ke rekening Penyelenggara Lelang pada hari lelang oleh Pemenang Lelang meskipun telah diberitahukan oleh Penyelenggara Lelang.¹⁵

Adapun lelang yang telah selesai dilaksanakan sesuai ketentuan, tidak dapat dibatalkan dengan alasan apapun.

5. Perlindungan Hukum

Secara terminologi, perlindungan hukum dapat diartikan dari gabungan dua definisi, yakni “perlindungan” dan “hukum”. KBBI mengartikan perlindungan sebagai hal atau perbuatan yang melindungi. Lalu, hukum dapat diartikan sebagai peraturan atau adat yang secara resmi dianggap mengikat, yang dikukuhkan oleh penguasa atau pemerintah. Secara umum, perlindungan hukum

¹⁴ Widyaiswara Rachmatunnisya, “Apakah Lelang Dapat Dibatalkan?”. Badan Pendidikan dan Pelatihan Keuangan. Diakses melalui <https://klc2.kemenkeu.go.id/kms/knowledge/apakah-lelang-dapat-dibatalkan-cda07277/detail/>, diakses 28 Mei 2023.

¹⁵ Ibid

diartikan bahwa hukum melindungi kepentingan seseorang dengan cara mengalokasikan suatu kekuasaan kepadanya untuk bertindak dalam rangka kepentingannya tersebut. Perlindungan hukum juga dapat diartikan sebagai upaya melindungi subjek hukum dengan sejumlah peraturan yang ada.

Perlindungan hukum bagi setiap warga negara Indonesia diatur dalam Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia. Lembaga legislatif pun harus menghasilkan produk hukum yang memberikan jaminan perlindungan hukum serta mampu untuk menampung aspirasi-aspirasi hukum dan keadilan yang berkembang di kehidupan masyarakat. Konsep perlindungan hukum di Indonesia yaitu tidak lepas dari perlindungan hak asasi manusia, merupakan konsep negara hukum yang diistilahkan dari terjemahan dua istilah *rechstaat* dan *rule of law*. Sehingga dalam penjelasan UUD Tahun 1945 sebelum amandemen disebutkan bahwa: “Negara Indonesia berdasar atas hukum (*rechstaat*) tidak berdasarkan kekuasaan belaka (*machsstaat*)”. Secara tersirat, perlindungan hukum di Indonesia secara perdata tergambar dalam KUH Perdata. Dalam KUH Perdata, diatur perlindungan untuk korban atau pihak yang mengalami kerugian, yakni berupa ganti rugi.

6. Parate Eksekusi

Menurut kamus hukum, parate eksekusi diartikan sebagai pelaksanaan yang langsung tanpa melewati proses pengadilan atau hakim. Sedangkan jika ditinjau dari doktrin ilmu hukum, parate eksekusi diartikan sebagai kewenangan

untuk menjual atas kekuasaan sendiri, atau bisa juga diberikan arti bahwa jika debitur wanprestasi maka kreditur bisa melakukan eksekusi objek jaminan tanpa harus meminta *fiat* dari Ketua Pengadilan, tanpa harus mengikuti aturan dalam hukum acara perdata, tanpa perlu melibatkan juru sita dan oleh karenanya prosedurnya jauh lebih mudah dan biaya lebih murah.

Sejumlah ahli hukum juga mengemukakan pendapatnya terkait pengertian parate eksekusi. Menurut Subekti, parate eksekusi adalah menjalankan sendiri atau mengambil sendiri apa yang menjadi haknya, dalam arti tanpa perantaraan hakim.¹⁶ Pengertian lain dikemukakan oleh Tartib bahwa parate eksekusi merupakan eksekusi yang dilaksanakan sendiri oleh pemegang hak jaminan (gadai dan hipotik) tanpa bantuan atau campur tangan dari Pengadilan Negeri, melainkan hanya berdasarkan bantuan Kantor Lelang Negara saja.¹⁷

Pada hakikatnya, parate eksekusi merupakan salah satu hak yang diberikan oleh Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT) yaitu Pasal 6 UUHT yang menyatakan bahwa apabila debitor cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri, melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut. Hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri inilah yang kemudian dikenal dengan istilah parate eksekusi. Pelaksanaan hak parate eksekusi ini secara teoritis dan normatif dapat dilakukan

¹⁶ Subekti, 1990, *Pelaksanaan Perikatan, Eksekusi Riil dan Uang Paksa*, Dalam Hukum Jaminan (Hak-Hak Jaminan, Hak Tanggungan dan Eksekusi Hak Tanggungan), Yogyakarta, hlm. 139.

¹⁷ Tartib, 1996, *Catatan Tentang Parate eksekusi*, Artikel dalam Majalah Varia Pendidikan Th.XI, Nomor 124, Januari 1996.

tanpa meminta ijin (*fiat*) dari Pengadilan Negeri dan tetap dapat dilaksanakan terhadap debitur meski berada dalam keadaan pailit.¹⁸ Pelaksanaan parate eksekusi ini sebagaimana dikemukakan oleh Pitlo¹⁹ selayaknya suatu penjualan yang berada di luar wilayah hukum acara dan tidak perlu ada penyitaan, tidak melibatkan juru sita, kesemuanya dilaksanakan seperti orang menjual barangnya sendiri didepan umum.

F. Landasan Teori

Berikut akan diulas mengenai teori-teori yang menjadi landasan peneliti untuk melakukan analisis terhadap hasil penelitian.

1. Teori Keadilan

Keadilan berasal dari kata adil yang dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia diartikan sama berat, tidak berat sebelah, tidak memihak, berpihak kepada yang benar dan tidak sewenang-wenang. Sedangkan secara terminologi, keadilan dalam lingkup dunia pemikiran modern terdapat sejumlah ahli yang mengemukakan konsep mengenai keadilan, diantaranya,

a. Teori Keadilan menurut Aristoteles

Aristoteles menekankan teori keadilannya pada perimbangan atau proporsi.

“Dalam versi modern teori itu dirumuskan dengan ungkapan bahwa keadilan

¹⁸ Khoidin, 2012, *Hukum Jaminan (Hak-Hak Jaminan, Hak Tanggungan, dan Eksekusi Hak Tanggungan)*, Op. Cit., hlm. 87.

¹⁹ Khoidin, 2012, *Hukum Jaminan (Hak-Hak Jaminan, Hak Tanggungan, dan Eksekusi Hak Tanggungan)*, Op. Cit., hlm. 138.

terlaksana bila hal-hal yang sama diperlukan secara sama dan hal-hal yang tidak sama diperlakukan secara tidak sama.”²⁰ Keadilan menurut Aristoteles, dibedakan menjadi keadilan distributif dan keadilan komutatif yang merupakan dasar bagi semua pembahasan teoritis terhadap pokok persoalan.

- 1) Keadilan distributif mengacu pada keadilan yang menuntut setiap pihak mendapatkan apa yang menjadi haknya secara proporsional. Keadilan distributif meyakini jika konsep adil akan terjadi apabila tiap pihak secara sama rata mendapatkan haknya dan perlakuan yang sama terhadap kesederajatan dihadapan hukum (*equality before the law*).
- 2) Keadilan komutatif menyangkut mengenai masalah penentuan hak yang adil di antara beberapa manusia pribadi yang setara, baik diantara manusia pribadi fisik maupun antara pribadi non fisik. Obyek dari hak pihak lain dalam keadilan komutatif adalah apa yang menjadi hak milik seseorang dari awalnya dan harus kembali kepadanya dalam proses keadilan komutatif.²¹

b. Teori Keadilan menurut Thomas Aquinas

Hampir sama dengan Aristoteles, pendapat Thomas Aquinas tentang keadilan adalah apa yang sepatutnya bagi orang lain menurut suatu kesamaan proporsional.²² Uraian pembagian keadilan menurut Thomas Aquinas adalah sebagai berikut:²³

- 1) Keadilan distributif (*iustitia distributiva*) adalah keadilan yang berkenaan dengan pembagian jabatan, pembayaran pajak, dan sebagainya.

²⁰ Bahder Johan Nasution, Kajian Filosofis Tentang Konsep Keadilan Dari Pemikiran Klasik Sampai Pemikiran Modern Dalam *Jurnal Yustisia*, Volume 3 Nomor 2, 2014, Universitas Sebelas Maret, Solo, hlm. 3.

²¹ *Ibid*, hlm. 4.

²² Hyronimus Rhiti, 2011, *Filsafat Hukum*, Universitas Atma Jaya, Yogyakarta, hlm. 243.

²³ Budiono Kusumohamidjojo, 2011, *Filsafat Hukum: Problematik Ketertiban yang Adil*, CV Mandar Maju, Bandung, hlm. 641.

- 2) Keadilan legal (*iustitia legalis*) adalah menyangkut pelaksanaan hukum, atau keadilan umum atau keadilan menurut undang-undang yang sesuai dengan *lex naturalis*.
- 3) Keadilan komutatif atau keadilan tukar menukar (*iustitia commutativa*) adalah berkenaan dengan transaksi jual beli.
- 4) Keadilan balas dendam (*iustitia vindicativa*) yang pada masa itu berkenaan dengan hukum pidana.

c. Teori Keadilan menurut John Rawls

John Rawls mengemukakan suatu ide dalam bukunya *A Theory of Justice* bahwa teori keadilan merupakan suatu metode untuk mempelajari dan menghasilkan keadilan. John Rawls juga terkenal dengan gagasan teori keadilan substantif dan membagi prinsip keadilan menjadi dua, yaitu:

- 1) “Prinsip kebebasan setara, bahwa setiap pribadi memiliki hak yang setara terhadap kebebasan-kebebasan dasar yang sistemnya sama dengan kebebasan untuk semua (*liberty for all*).”²⁴
- 2) “Prinsip perbedaan menyangkut sosial ekonomi yaitu prinsip ketidaksetaraan sosial dan ekonomi yang disusun agar memberi keuntungan terbesar bagi pihak yang tidak beruntung.”²⁵

“John Rawls merumuskan keadilan dalam konsep umum adalah nilai-nilai sosial didistribusikan dengan setara kecuali distribusi tidak setara itu

²⁴ Karen Leback, 2018, *Teori-Teori Keadilan*, Terjemah Yudi Santoso, Nusa Media, Bandung, hlm. 53.

²⁵ Hyronimus Rhiti, *Op. Cit.*, hlm. 246-247.

membawa keuntungan bagi semua orang artinya setiap orang harus mengambil manfaat dari ketidaksetaraan sosial apapun.”²⁶

2. Teori Kepastian Hukum

Secara gramatikal kepastian berasal dari kata pasti yang artinya sudah tetap, mesti dan tentu. Dalam kamus Besar Bahasa Indonesia, pengertian kepastian yaitu perihal (keadaan) pasti (sudah tetap), ketentuan, ketetapan sedangkan pengertian hukum adalah perangkat hukum suatu negara yang mampu menjamin hak dan kewajiban setiap warga negara. jadi kepastian hukum adalah ketentuan atau ketetapan yang dibuat oleh perangkat hukum suatu negara yang mampu memberikan jaminan atas hak dan kewajiban setiap warga negara. Gagasan mengenai asas kepastian hukum ini awalnya diperkenalkan oleh Gustav Radbruch dalam bukunya yang berjudul “*einführung in die rechtswissenschaften*”. Radbruch menuliskan bahwa di dalam hukum terdapat 3 (tiga) nilai dasar, yakni keadilan (*Gerechtigkeit*); Kemanfaatan (*Zweckmassigkeit*); dan Kepastian Hukum (*Rechtssicherheit*). Keberadaan asas kepastian hukum merupakan sebuah bentuk perlindungan bagi yustisiabel (pencari keadilan) terhadap tindakan sewenang-wenang, yang berarti bahwa seseorang akan dan dapat memperoleh sesuatu yang diharapkan dalam keadaan tertentu.²⁷

²⁶ Karen Leback, *Op. Cit.*, hlm. 58.

²⁷ Mario Julyano dan Aditya Sulistyawan, Pemahaman Terhadap Asas Kepastian Hukum Melalui Konstruksi Penalaran Positivisme Hukum Dalam *Jurnal Crepido Jurnal Mengenai Dasar-Dasar Pemikiran Hukum : Filsafat dan Ilmu Hukum*, Volume 01 Nomor 01, 2019, Universitas Diponegoro, Semarang.

Hukum bertugas menciptakan kepastian hukum karena bertujuan untuk menciptakan ketertiban dalam masyarakat. Kepastian hukum merupakan ciri yang tidak dapat dipisahkan dari hukum terutama untuk norma hukum tertulis. Menurut Fensholt M. Wantu, “hukum tanpa nilai kepastian hukum akan kehilangan makna karena tidak lagi dapat dijadikan pedoman perilaku bagi semua orang”. Kepastian hukum menunjuk kepada pemberlakuan hukum yang jelas, tetap dan konsisten dimana pelaksanaannya tidak dapat dipengaruhi oleh keadaan-keadaan yang sifatnya subjektif. Mengutip pendapat Lawrence M. Wriedman, seorang Guru Besar di Stanford University, berpendapat bahwa untuk mewujudkan “kepastian hukum” paling tidak haruslah didukung oleh unsur-unsur sebagai berikut, yaitu: substansi hukum, aparat hukum, dan budaya hukum. Sudikno Mertokusumo menyatakan bahwa kepastian hukum merupakan salah satu syarat yang harus dipenuhi dalam penegakan hukum, yaitu merupakan yustisiabel terhadap tindakan sewenang-wenang, yang berarti bahwa seseorang akan dapat memperoleh sesuatu yang diharapkan dalam keadaan tertentu.²⁸

Gustav Radbruch mengemukakan empat hal mendasar yang berhubungan dengan makna kepastian hukum, yaitu : pertama, bahwa hukum itu positif, artinya bahwa hukum positif itu adalah perundang-undangan. Kedua, bahwa hukum itu didasarkan pada fakta, artinya didasarkan pada kenyataan. Ketiga, bahwa fakta harus dirumuskan dengan cara yang jelas sehingga menghindari kekeliruan dalam pemaknaan, di samping mudah dilaksanakan. Keempat, hukum positif tidak boleh mudah diubah.

²⁸ R. Tony Prayoga, Penerapan Asas Kepastian Hukum Dalam Peraturan Mahkamah Agung Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Hak Uji Materiil dan dalam Peraturan Mahkamah Konstitusi Nomor 06/PMK/2005 Tentang Pedoman Beracara Dalam Pengujian Undang-Undang Dalam *Jurnal Legislasi Indonesia*, Volume 3 Nomor 02, 2016, Direktorat Jenderal Peraturan Perundang-Undangan Kementerian Hukum dan HAM, Jakarta.

3. Teori Kemanfaatan Hukum

Kemanfaatan hukum lekat dengan teori utilitarianisme yang dikemukakan oleh Jeremy Bentham. Pandangan utilitarianisme pada dasarnya merupakan suatu paham etis-etika yang menempatkan tindakan-tindakan yang dapat dikatakan baik adalah yang berguna, memberikan faedah (manfaat), dan menguntungkan, sedangkan tindakan-tindakan yang tidak baik adalah yang memberikan penderitaan dan kerugian. Utilitarianisme memandang baik buruk atau adil tidaknya suatu hukum bergantung pada apakah hukum itu memberikan kebahagiaan kepada manusia atau tidak. Kebahagiaan tersebut diupayakan agar dapat dinikmati oleh sebanyak mungkin individu dalam masyarakat (*the greatest happiness for the greatest number of people*).

4. Teori Perlindungan Hukum

Menurut Fitzgerald sebagaimana dikutip Satjipto Raharjo awal mula dari munculnya teori perlindungan hukum bersumber dari teori hukum alam atau aliran hukum alam. Aliran ini dipelopori oleh Plato, Aristoteles murid Plato, dan Zeno pendiri aliran Stoic. Menurut aliran hukum alam menyebutkan bahwa hukum itu bersumber dari Tuhan yang bersifat universal dan abadi, serta antara hukum dan moral tidak boleh dipisahkan. Para penganut aliran ini memandang bahwa hukum dan moral adalah cerminan dan aturan secara internal dan eksternal dari kehidupan manusia yang diwujudkan melalui hukum dan moral.

Secara terminologi, perlindungan hukum dapat diartikan dari gabungan dua definisi, yakni “perlindungan” dan “hukum”. KBBI mengartikan perlindungan sebagai hal atau perbuatan yang melindungi. Lalu, hukum dapat diartikan sebagai peraturan atau adat yang secara resmi dianggap mengikat, yang dikukuhkan oleh penguasa atau pemerintah. Secara umum, perlindungan hukum diartikan bahwa hukum melindungi kepentingan seseorang dengan cara mengalokasikan suatu kekuasaan kepadanya untuk bertindak dalam rangka kepentingannya tersebut.

Beberapa ahli juga mengemukakan pendapatnya tentang pengertian perlindungan hukum. Menurut Satjipto Rahardjo, perlindungan hukum merupakan upaya melindungi kepentingan seseorang dengan cara mengalokasikan suatu hak asasi manusia kekuasaan kepadanya untuk bertindak dalam rangka kepentingan tersebut. Teori perlindungan hukum dari Satjipto Raharjo ini terinspirasi oleh pendapat Fitzgerald tentang tujuan hukum, yaitu untuk mengintegrasikan dan mengkoordinasikan berbagai kepentingan dalam masyarakat dengan cara mengatur perlindungan dan pembatasan terhadap berbagai kepentingan tersebut.²⁹

Sedangkan menurut Soerjono Soekanto perlindungan hukum merupakan perlindungan yang diberikan kepada subyek hukum dalam bentuk perangkat hukum. Prinsip perlindungan hukum merupakan hak setiap warga negara pada negara hukum, yang kemudian melahirkan konsep supremasi hukum, yang

²⁹ Satjipto Raharjo, 2000, *Ilmu Hukum*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2000, hlm. 69.

meliputi kepastian hukum, persamaan di muka hukum, dan keadilan hukum berdasarkan proporsionalitas.³⁰

Mertokusumo dalam Burhan Sidabariba berpendapat bahwa pelaksanaan perlindungan hukum harus memperhatikan tiga unsur secara seimbang yaitu,

1. Kepastian (*Rechtssicherheit*)
Kepastian hukum merupakan perlindungan *justiciable* terhadap tindakan sewenang-wenang yang berarti seseorang akan dapat memperoleh sesuatu yang diharapkan dalam keadaan tertentu.
2. Kemanfaatan (*Zweckmassigkeit*)
Pelaksanaan perlindungan hukum ditujukan untuk manusia, sehingga dalam pelaksanaannya harus dapat memberikan manfaat atau kegunaan bagi masyarakat.
3. Keadilan (*Gerechtigkeit*)
Dalam melakukan perlindungan hukum harus bersifat adil.

Menurut M. Hadjon sebagaimana dikutip Burhan Sidabariba, secara teoritis perlindungan hukum dibedakan menjadi dua macam, yaitu:

1. Perlindungan Hukum yang Preventif
Perlindungan hukum ini bertujuan untuk mencegah terjadinya sengketa. Perlindungan ini memberikan kesempatan kepada rakyat untuk mengajukan keberatan (*inspraak*) atau pendapatnya sebelum pemerintah membuat bentuk definitif.
2. Perlindungan Hukum yang Represif
Perlindungan hukum yang represif berfungsi menyelesaikan apabila terjadi sengketa. Perlindungan hukum represif berupa tuntutan hak kepada pihak yang dianggap merugikan. Hal ini dapat terjadi jika salah satu pihak merasa dirugikan kepentingannya. Jadi, sifatnya bertujuan menyelesaikan sengketa yang terjadi dengan mengembalikan pada situasi sebelum terjadinya pelanggaran norma-norma hukum³¹

³⁰ Burhan Sidabariba, 2019, *Lelang Eksekusi Hak Tanggungan: Meniscayakan Perlindungan Hukum Bagi Para Pihak*, Papas Sinar Sinanti, Jakarta, hlm. 28.

³¹ Burhan Sidabarida, *Op. Cit.*, hlm. 29-30.

G. Orisinalitas Penelitian

Berdasarkan penelusuran yang dilakukan berkenaan dengan penelitian dalam tesis ini, terdapat sejumlah penelitian terdahulu yang telah dilakukan dan diantara penelitian tersebut terdapat sejumlah perbedaan terkait topik yang ditinjau dan pendekatan penelitian yang digunakan. Diantara penelitian tersebut adalah sebagai berikut,

1. Tinjauan Yuridis Terhadap Eksekusi Hak Tanggungan Akibat Wanprestasi Dalam Perjanjian Kredit Antara PT Bank Tabungan Pensiunan Nasional Tbk Cabang Bobotsari Dengan Debitur (Studi Putusan Perkara Nomor 16/Pdt.G/2014/Pn.Pbg)

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis syarat dan prosedur eksekusi hak tanggungan yang dilakukan oleh PT. Bank Tabungan Pensiunan Nasional sesuai dengan ketentuan yang berlaku dan pertimbangan dan penerapan hukum Majelis Hakim dalam memutuskan mengenai wanprestasi dan eksekusi hak tanggungan.

2. Kajian Yuridis Terhadap Pembatalan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Oleh Pejabat Lelang Dalam Perkara Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah
- Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui sebab dibatalkannya lelang eksekusi hak tanggungan oleh pejabat lelang, implikasi dibatalkannya pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan terhadap lelangnya, debitur maupun debitur serta penyelesaian antara debitur dan kreditur setelah

dibatalkannya pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan oleh pejabat lelang.

Dari kedua penelitian diatas, terlihat bahwa terdapat perbedaan rumusan permasalahan yang ditinjau antara kedua penelitian tersebut dengan rumusan permasalahan yang akan dianalisis dalam tesis ini. Rumusan masalah dalam tesis ini akan meninjau bagaimana pelaksanaan eksekusi lelang hak tanggungan melalui parete eksekusi serta meninjau bagaimana perlindungan hukum bagi perbankan apabila terjadi pembatalan lelang hak tanggungan secara parate eksekusi oleh putusan pengadilan. Selain itu pada penelitian pertama berjudul “Tinjauan Yuridis Terhadap Eksekusi Hak Tanggungan Akibat Wanprestasi Dalam Perjanjian Kredit Antara PT Bank Tabungan Pensiunan Nasional Tbk Cabang Bobotsari Dengan Debitur” merupakan studi kasus sedangkan untuk penelitian dalam tesis ini menggunakan pendekatan kasus. Untuk penelitian kedua dengan judul “Kajian Yuridis Terhadap Pembatalan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Oleh Pejabat Lelang Dalam Perkara Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah” tipe penelitiannya adalah normatif empiris sedangkan penelitian pada tesis ini merupakan tipe penelitian yuridis normatif.

Dengan demikian keaslian penulisan tesis ini dapat dipertanggungjawabkan. Apabila dikemudian hari ditemukan penelitian yang sama atau hampir semua sama baik subjek maupun objeknya maka diharapkan

penelitian dan tulisan ini dapat melengkapi dan mendukung penelitian yang telah ada.

H. Metode Penelitian

Metode penelitian merupakan seperangkat upaya dan cara sistematis yang diterapkan oleh peneliti dalam rangka memperoleh jawaban atas apa yang menjadi pertanyaan penelitian. Sedangkan penelitian hukum sendiri menurut Peter Mahmud Marzuki, diartikan sebagai “suatu proses untuk menemukan aturan hukum, maupun doktrin-doktrin hukum guna menjawab isu hukum yang dihadapi.”³² Soerjono Soekanto membagi “penelitian hukum menjadi dua macam yaitu penelitian hukum normatif dan penelitian hukum empiris.”³³ Adapun metode penelitian yang digunakan dalam penyusunan tesis ini adalah sebagai berikut:

1. Tipe Penelitian

Tipe penelitian yang digunakan dalam tesis ini merupakan penelitian yuridis normatif. Menurut Soerjono Soekanto dan Sri Mamuji, “penelitian hukum normatif atau disebut juga penelitian hukum kepustakaan adalah penelitian hukum yang dilakukan dengan cara meneliti bahan pustaka atau data sekunder belaka.”³⁴ “Objek kajian penelitian hukum normatif adalah pada hukum yang dikonsepskan

³² Peter Mahmud Marzuki, 2005, *Penelitian Hukum*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, hlm. 35.

³³ Soerjono Soekanto dan Sri Mamuji, 2010, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, hlm. 13-14.

³⁴ *Ibid*, hlm. 14.

sebagai norma atau kaidah. Norma yang menjadi objek kajiannya meliputi undang-undang, peraturan pemerintah, dan lain-lain.”³⁵

Sedangkan Menurut Sorjono Soekanto dan Sri Mamuji, objek kajian penelitian hukum normatif meliputi:

- a. penelitian terhadap asas hukum;
- b. penelitian terhadap sistematika hukum;
- c. penelitian terhadap taraf sinkronisasi hukum;
- d. penelitian sejarah hukum;
- e. penelitian perbandingan hukum.³⁶

Penelitian yuridis normatif dalam tesis ini didasarkan pada analisis terhadap beberapa asas-asas hukum serta peraturan perundang-undangan yang sesuai seperti Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perbankan, Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah dan serta peraturan turunan lainnya yang dinilai berkaitan dengan permasalahan yang diteliti yaitu tinjauan yuridis terhadap wanprestasi sebagai landasan pelaksanaan eksekusi lelang Hak Tanggungan.

2. Metode Pendekatan

Dalam penelitian ini jenis pendekatan yang digunakan lebih ditekankan kepada pendekatan perundang-undangan, pendekatan konseptual dan pendekatan sejarah, dan pendekatan kasus.

Secara umum, metode pendekatan masalah yang digunakan dalam penelitian hukum normatif terdiri dari 5 (lima) pendekatan yakni “pendekatan perundang-undangan (*statute approach*), pendekatan konseptual (*conceptual approach*), pendekatan historis (*historical*

³⁵ Salim HS dan Erlies Septiana Nurbaini, 2016, *Penerapan Teori Hukum Pada Penelitian Tesis dan Disertasi*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, hlm. 13.

³⁶ Soerjono Soekanto dan Sri Mamuji, *Op. Cit.*, hlm. 14.

approach), pendekatan Kasus (*case approach*) dan pendekatan perbandingan (*comparative approach*).³⁷

Pendekatan perundang-undangan dalam penelitian ini dilakukan dengan menganalisis sejumlah peraturan perundang-undangan terutama yang berkaitan dengan wanprestasi dan eksekusi Hak Tanggungan seperti Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan, Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang dan peraturan perundang-undangan yang terkait nantinya menjadi dasar analisis.

Pendekatan perundang-undangan merupakan penelitian yang mengutamakan bahan hukum yang berupa peraturan perundang-undangan sebagai bahan acuan dasar dalam melakukan penelitian. Pendekatan perundang-undangan (*statute approach*) biasanya digunakan untuk meneliti peraturan perundang-undangan yang dalam penormaanannya masih terdapat kekurangan atau malah menyuburkan praktek penyimpangan baik 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.³⁸

Pendekatan konseptual yang digunakan terkait dengan perbankan yang meliputi perjanjian kredit dan jaminan kredit, Hak Tanggungan, wanprestasi dan lelang. Konsep-konsep tersebut akan digunakan untuk melihat bagaimana akibat hukum dari wanprestasi sehingga dapat dijadikan sebagai dasar dalam pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan dan untuk melihat perlindungan hukum

³⁷ Soerjono Soekanto dan Sri Mamuji, 2001, *Penelitian Hukum Normatif (Suatu Tinjauan Singkat)*, Rajawali Pers, Jakarta, hlm, 14.

³⁸ *Ibid*, hlm. 14.

bagi kepentingan kreditur dalam pelaksanaan eksekusi hak tanggungan karena wanprestasi debitur terhadap perjanjian kredit bank.

Pendekatan konseptual (*conceptual approach*) merupakan jenis pendekatan dalam penelitian hukum yang memberikan sudut pandang analisa penyelesaian permasalahan dalam penelitian hukum dilihat dari aspek konsep-konsep hukum yang melatarbelakanginya, atau bahkan dapat dilihat dari nilai-nilai yang terkandung dalam penormaan sebuah peraturan kaitannya dengan konsep-konsep yang digunakan. Sebagian besar jenis pendekatan ini dipakai untuk memahami konsep-konsep yang berkaitan dengan penormaan dalam suatu perundang-undangan apakah telah sesuai dengan ruh yang terkandung dalam konsep-konsep hukum yang mendasarinya.³⁹

Pendekatan sejarah digunakan untuk melacak sejarah lembaga hukum dari waktu ke waktu. Pendekatan ini sangat membantu peneliti untuk memahami perubahan dan perkembangan filosofi yang melandasi aturan hukum tersebut.⁴⁰ Dalam penelitian ini pendekatan sejarah digunakan dalam menelaah prinsip kebebasan berkontrak.

Di dalam pandangan Eropa Kontinental, asas kebebasan berkontrak merupakan konsekuensi dari dua asas lainnya dalam perjanjian yaitu konsensualisme dan leluatan mengikat suatu perjanjian yang lazim disebut sebagai *pacta sunt servanda*. Konsensualisme berhubungan dengan terjadinya perjanjian, *pacta sunt servanda* berkaitan dengan akibat adanya perjanjian yaitu terikatnya para pihak yang mengadakan perjanjian, sedangkan kebebasan berkontrak menyangkut isi perjanjian.⁴¹

. “Yang menjadi kajian pokok didalam pendekatan kasus adalah *ratio decidendi* atau *reasoning* yaitu pertimbangan pengadilan untuk sampai kepada

³⁹ *Ibid*, hlm. 14.

⁴⁰ Peter Mahmud Marzuki, 2005, *Penelitian Hukum*, Op. Cit., hlm. 126.

⁴¹ Peter Mahmud Marzuki, 2005, *Penelitian Hukum*, Op. Cit., hlm. 130.

suatu putusan.”⁴² Berdasarkan kutipan tersebut maka pendekatan kasus dilakukan dengan cara melakukan telaah terhadap kasus-kasus yang berkaitan dengan pembatalan lelang yang telah menjadi putusan pengadilan dan telah mempunyai kekuatan hukum tetap. Dalam penelitian ini pendekatan kasus dilakukan dengan menelaah Putusan Mahkamah Agung (MA) sebagai berikut,

a. Putusan MA Nomor 523K/Pdt/2013 tanggal 11 Juli 2013

Putusan ini diberikan atas kasus gugatan dengan pihak penggugat adalah Anggia Murni selaku Debitur/Penggugat dan Tergugat I adalah PT Bank Mandiri (Persero) Tbk Cabang Padang selaku kreditur dan Tergugat II adalah Departemen Keuangan RI di Jakarta Cq. Direktorat Jenderal Kekayaan Negara dan Lelang Padang selaku pihak penyelenggara lelang. Terhadap pokok gugatan tersebut, baik Pengadilan Negeri maupun Pengadilan Tinggi memutuskan menolak gugatan selanjutnya Mahkamah Agung juga memutuskan menolak permohonan kasasi pihak penggugat tersebut. Hal ini berarti bahwa lelang yang dilaksanakan oleh pihak tergugat telah sesuai ketentuan dan tetap sah sehingga tidak dapat dibatalkan.

b. Putusan MA Nomor 1957K/Pdt/2012 tanggal 22 Januari 2013

Putusan ini diberikan atas kasus gugatan dengan pihak Penggugat adalah Suparyo dan Sri Suhartini dan pihak Tergugat adalah PT BRI (Persero) Tbk Cabang Kudus (Tergugat I), KPKNL Semarang (Tergugat II), BPN

⁴² Peter Mahmud Marzuki, 2005, *Penelitian Hukum*, Op. Cit., hlm. 119.

Kabupaten Kudus (Tergugat III) dan BPN Kabupaten Demak (Tergugat IV). Terhadap pokok gugatan yang disampaikan pihak MA mengabulkan gugatan pihak penggugat dan membatalkan putusan Pengadilan Negeri Kudus dan Pengadilan Tinggi Semarang. Hal ini juga berarti bahwa lelang yang dilaksanakan pihak tergugat dinyatakan batal.

c. Putusan MA Nomor 1229K/Pdt/2020 tanggal 21 Juli 2020

Putusan ini diberikan atas permohonan kasasi oleh Hendryson, K.H selaku pemohon kasasi melawan PT Bank Panin Tbk, Cabang Pekanbaru dan Pemerintah Republik Indonesia c.q. Menteri Keuangan Republik Indonesia c.q. Direktorat Jendral Kekayaan Negara C.Q. Kanwil DJKN Sumatera Utara c.q. Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang (KPKNL) Dumai selaku termohon kasasi. Dalam putusan ini diputuskan bahwa bahwa permohonan kasasi yang diajukan oleh pemohon kasasi ditolak. Hal ini berarti bahwa pelaksanaan lelang yang dilaksanakan oleh pihak termohon kasasi tetap sah dan tidak dapat dibatalkan.

3. Pengumpulan Bahan Hukum

Sumber data yang utama dalam penelitian hukum normatif adalah data kepustakaan. Di dalam kepustakaan hukum, maka sumber datanya disebut sebagai bahan hukum. Bahan hukum adalah segala sesuatu yang dapat dipakai atau diperlukan untuk tujuan menganalisis hukum yang berlaku. “Bahan hukum yang dikaji dan dianalisis dalam penelitian hukum normatif terdiri dari bahan hukum

primer, bahan hukum sekunder dan bahan hukum tersier.”⁴³ Dalam penelitian ini bahan hukum yang digunakan adalah sebagai berikut,

- a. Bahan hukum primer merupakan bahan hukum yang utama, sebagai bahan hukum yang bersifat *otoritatif*, yakni bahan hukum yang mempunyai otoritas. Bahan hukum primer yang digunakan meliputi peraturan perundang-undangan dan segala dokumen resmi yang memuat ketentuan hukum yang berkaitan dengan topik yang menjadi permasalahan dalam penelitian ini.
- b. Bahan hukum sekunder terdiri atas dokumen atau bahan hukum yang memberikan penjelasan terhadap bahan hukum primer seperti buku-buku, artikel, jurnal, hasil penelitian, makalah dan lain sebagainya yang relevan dengan topik permasalahan yang dibahas dalam penelitian ini.
- c. Bahan hukum tersier merupakan bahan hukum yang memberikan petunjuk dan penjelasan terhadap bahan hukum primer dan sekunder, seperti kamus, maupun ensiklopedi.

4. Analisis Bahan Hukum

Analisis bahan hukum dilakukan secara runtut dan komprehensif untuk memperoleh makna yang terkandung di dalam hukum. Teknik analisis yang digunakan adalah sebagai berikut:

- a. Inventarisasi seluruh sumber data yang berkaitan dengan permasalahan yang sedang diteliti baik itu peraturan perundang-undangan, data-data dari

⁴³ Soerjono Soekanto dan Sri Mamuji, *Op. Cit.*, hlm. 13.

dokumen resmi, hasil penelitian, kajian atas pendapat para ahli atau pihak yang berwenang dan sejenisnya.

- b. Sistematisasi dengan cara menyusun dan mengelompokkan sumber data dalam kategori data utama dan data pendukung.
- c. Interpretasi dengan menggunakan berbagai penafsiran terhadap norma-norma hukum yang telah disistematisasi, untuk menarik pemahaman secara utuh terhadap norma tersebut.

I. Sistematika Penulisan

Untuk memudahkan dalam memahami isi dan tujuan dari penelitian ini, berikut sistematika penulisan tesis ini secara keseluruhan:

1. Bab I Pendahuluan, yang berisi uraian mengenai Latar Belakang Masalah yang menjadi dasar bagi penulis untuk melakukan penelitian ini, Rumusan Masalah yang akan menjadi topik utama pembahasan dalam penelitian ini, Tujuan Penelitian, Manfaat Penelitian, Kerangka Konseptual, Metode Penelitian serta Sistematika Penulisan yang akan digunakan dalam penelitian ini;
2. Bab II Tinjauan Pustaka yang berisi uraian mengenai penjelasan secara lebih komprehensif terkait Perjanjian Kredit, Hak Tanggungan, dan Lelang.
3. Bab III yang akan menguraikan hasil analisis mengenai mekanisme pelaksanaan lelang eksekusi Hak Tanggungan secara parate eksekusi.

4. Bab IV yang akan menguraikan tentang akibat hukum perlindungan hukum atas pembatalan lelang Hak Tanggungan secara parate eksekusi oleh putusan pengadilan bagi perbankan.
5. Bab V Penutup yang berisikan Kesimpulan atas perihal yang telah dibahas pada Bab-Bab sebelumnya dan Saran yang dapat dikemukakan oleh penulis sebagai bentuk solusi atas permasalahan yang dianalisis dalam penelitian ini.