

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Penelitian

Lembaga perbankan merupakan entitas penting dalam sistem perekonomian suatu negara. Mengingat laju pertumbuhan penduduk Indonesia kian meningkat, guna meningkatkan pembangunan nasional dibutuhkan dana yang cukup besar (Mulyati & Dwiputri, 2018, hal. 135). Dalam pembangunan nasional yang dimaksud ialah bertujuan agar terwujudnya masyarakat yang sejahtera, makmur dan adil. Pengembangan ekonomi, diperlukan sejumlah modal yang signifikan, salah satu opsi pembiayaan yang dapat diakses adalah melalui pembiayaan kredit oleh lembaga perbankan (Turmudi, 2016, hal. 95). Tidak dapat disangkal bahwa keberadaan modal memiliki peran signifikan pada dunia bisnis, baik skala kecil maupun besar. Ketika suatu unit usaha kekurangan modal yang diperlukan untuk pengembangan, tantangan besar muncul, menghambat pertumbuhan dan kelangsungan bisnis. Modal yang cukup menjadi pondasi esensial, memungkinkan inovasi, investasi, dan adaptasi terhadap perubahan pasar, faktor penting untuk mengamankan masa depan dan keberlanjutan usaha.

Pancasila dan Undang-Undang Dasar Tahun 1945, menghendaki terselenggaranya pembangunan nasional secara terus menerus dan lebih baik berdasarkan asas kekeluargaan. Perbankan menjadi alat penting untuk mendorong keselarasan, kesesuaian, dan pemerataan pembangunan guna mencapai kesejahteraan, dengan penekanan pada pembangunan ekonomi (Christiawan Rio

dan Saputera, 2021, hal.10). Seiring dengan pertumbuhan aktivitas ekonomi dan perdagangan, diharapkan permintaan kredit akan meningkat.

Lembaga perbankan mencari jaminan yang dapat dijadikan jalan keluar apabila debitur gagal memenuhi kewajiban yang telah diperjanjikan, menurut ketentuan dalam Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdara, perjanjian tersebut bersifat mengikat bagi kedua belah pihak, pasal tersebut menegaskan bahwa perjanjian yang sah memiliki kekuatan hukum yang mengikat, menjamin bahwa semua pihak wajib memenuhi kewajibannya sesuai dengan ketentuan dalam perjanjian sebagaimana kesepakatan kedua belah pihak (Fuady, 2014, hal.169). Subekti (2003) menegaskan hal tersebut dalam Buku III KUHPerdara perihal perjanjian. Selain itu, kedua belah pihak harus senantiasa mematuhi syarat sah perjanjian sebagaimana Pasal 1320 KUHPerdara (Surinda, 2020, hal.20).

Penting bagi para pihak, untuk memperoleh perlindungan dan kepastian hukum. Hal ini didasari oleh peran dana perkreditan dalam proses pembangunan sangat penting dalam pembangunan nasional, terutama pada bidang ekonomi. Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, memberikan perlindungan dan menciptakan suasana aman dalam setiap transaksi perkreditan, khususnya dalam rangka pembiayaan pembangunan, dimana hak atas tanah dijadikan sebagai jaminan (Ningsih, 2021, hal.516). Selain itu, Undang-Undang tersebut juga merupakan instrumen penting dalam kredit. Hak tanggungan adalah satu-satunya lembaga hak jaminan atas tanah, berdasarkan keyakinan bahwa tanah memiliki hubungan erat dengan masyarakat umum dan hajat hidup orang banyak. Oleh karena itu,

sebagaimana disebutkan Alinea ke-III penjelasan umum pada Undang-Undang Hak Tanggungan, menyatakan hal ini dengan jelas:

“Hak Tanggungan merupakan satu-satunya lembaga hak jaminan atas tanah, dan dengan demikian menjadi tuntaslah unifikasi Hukum Tanah Nasional, yang merupakan salah satu tujuan utama Undang-Undang Pokok Agraria”

Sebagaimana asas yang dikenal dengan "*droit de preference*", Pasal 1 angka 1 dan Pasal 20 ayat (1) Undang-Undang Hak Tanggungan menjamin pelunasan utang tertentu dan memberikan keistimewaan untuk didahulukan dari kreditor-kreditor lain. Dalam hal ini, sebagai pemegang hak tanggungan, kreditor dapat menjual jaminan tersebut melalui pelelangan umum apabila debitur tidak dapat memenuhi prestasinya. (Sitompul, R W., Sitorus, N., Shinta, D R., & Hamonangan, 2022, hal.103).

Undang-Undang Hak Tanggungan menjelaskan pula tentang peranan pemberi dan pemegang hak tanggungan dalam pembebanan hak tanggungan. Pemberi hak tanggungan dapat berupa individu maupun organisasi yang memiliki otoritas untuk melakukan tindakan hukum terhadap objek hak tanggungan, hal ini sesuai dengan Pasal 8. Sedangkan, pihak yang berutang, juga dikenal sebagai debitur, ialah pemegang hak tanggungan sebagaimana disebutkan pada Pasal 9 (Salim, H, 2019, hal.103).

Pasal 20 ayat (1) Undang-Undang Hak Tanggungan mengatur eksekusi hak tanggungan jika debitur gagal membayar hutang dalam jangka waktu yang telah ditentukan. Kreditor berperan sebagai pemegang hak tanggungan memiliki wewenang untuk melakukan eksekusi dengan menjual objek hak tanggungan.

Pada Pasal 14 ayat (2) disebutkan bahwa pelaksanaan eksekusi dapat

dilakukan berdasarkan titel eksekutorial yang tertuang pada sertifikat hak tanggungan. Hal ini menekankan bahwa sertifikat hak tanggungan memiliki kekuatan akan eksekusi jika debitur cidera janji, sama halnya dengan putusan pengadilan yang *inkracht*, melalui proses dan tata cara sesuai ketentuan yang ditetapkan oleh Undang-Undang, dengan bantuan lembaga *parate executie* (Salim, H, 2019, hal.190).

Selain berdasarkan titel eksekutorial, penjualan objek hak tanggungan juga bisa dilakukan di bawah tangan jika metode ini menghasilkan kesepakatan harga yang menguntungkan bagi kedua belah pihak.

Pemegang hak tanggungan mempunyai hak untuk mengeksekusi hak tanggungannya melalui pelelangan umum, sebagaimana Pasal 6 *jo* Pasal 20 ayat (1) huruf a. Hal ini, menunjukkan pemegang hak tanggungan pertama diberi wewenang oleh undang-undang (*ex lege*) kepada pemegang hak tanggungan pertama untuk menjual aset atau objek yang dijadikan jaminan apabila debitur gagal memenuhi prestasinya.

Dalam pelaksanaan lelang terjadi tiga peristiwa, pertama adalah peristiwa pra-lelang, kedua adalah peristiwa pelaksanaan lelang, dan terakhir adalah peristiwa pasca-lelang. Terdapat pula tiga pihak penting dalam pelaksanaan lelang yaitu pihak pemohon lelang, peserta lelang, dan pembeli lelang.

Ketika pemenang lelang membeli objek Hak Tanggungan, mereka berhak mengalihkan hak atas tanah serta menguasai objek tersebut. Namun, untuk memvalidasi hal tersebut harus disertai dengan kutipan risalah lelang yang dikeluarkan oleh Pejabat Lelang. Akta tersebut menjadi dasar bagi pembeli untuk

membuktikan kepada pihak manapun tentang adanya peralihan hak dari pemilik tanah dan/bangunan kepada pembeli lelang.

Dalam perjalanan untuk memperoleh haknya terhadap kepemilikan tanah dan/bangunan yang telah dimilikinya, tidak selalu berjalan dengan baik. Pihak pembeli seringkali menemui hal atau peristiwa dimana objek lelang tersebut masih dikuasai oleh pemilik tanah dan/bangunan sebelumnya.

Pemenang lelang yang selanjutnya disebut pembeli yang beritikad baik tak jarang juga ikut digugat dalam perkara perdata yang diajukan oleh pihak terlarang walaupun Undang-undang telah menjamin kepastian hukum bagi pembeli lelang yang secara jelas dinyatakan di dalam *Vendu Reglement*, HIR, serta PMK 213/PMK.06/2020. Akan tetapi hal tersebut menjadi hal yang sangat merugikan pemenang lelang karena pemenang lelang tidak dapat menempati secara langsung objek tersebut karena harus menunggu upaya hukum dari pihak debitur terlebih dahulu.

Dalam situasi ini, pemenang lelang memiliki hak yang jelas untuk memperoleh dan mengambil alih objek hak tanggungan yang berhasil dimenangkan. Perlindungan hukum menjadi suatu keharusan guna menjamin bahwa hak-hak individu diakui dan dilindungi dengan baik. Tanpa perlindungan hukum yang memadai, hak-hak ini dapat terancam dan proses peralihan hak menjadi rentan terhadap pelanggaran. Dalam rangka memastikan keadilan dan kepastian hukum, perlindungan hukum juga berperan dalam memberikan pijakan yang kuat bagi individu untuk menjalankan hak-haknya dengan yakin dan tanpa rasa takut terhadap penyalahgunaan atau pelanggaran hak yang mungkin

terjadi. Oleh karena itu, keberadaan sistem perlindungan hukum yang efektif sangat penting dalam membentuk masyarakat yang adil dan teratur.

Dalam penelitian ini penulis mengangkat kasus berdasarkan putusan Pengadilan Negeri Bandung Nomor 517/PDT.G/2017/PN.BDG, kasus ini berawal dari perjanjian kredit modal kerja antara PT. Tugudarwita Muktiabadi (PT. TM) dan Bank Mandiri, sebagaimana tercatat dalam Perjanjian Kredit Modal Kerja Nomor RCO.JKO/138/PK-KMK/2008 pada tanggal 14 Mei 2008, dengan tenggang waktu selama satu tahun. PT. TM menyerahkan jaminan berupa tiga sertifikat hak milik atas tanah di Jalan Cisitu Lama No. 8, yang semuanya atas nama SS. Melalui Adendum I Perjanjian Kredit Modal Kerja pada 30 Juni 2008, dibuat Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 74/2008 pada 29 Mei 2008, diikuti dengan Sertifikat Hak Tanggungan Peringkat I Nomor 5956/2008 pada 26 Juni 2008. Namun, PT. TM mengalami kesulitan membayar kredit, yang mengakibatkan penundaan dan diberikannya keringanan waktu selama tiga bulan. Setelah tidak dapat melunasi utang, PT. TM dinyatakan wanprestasi oleh Bank Mandiri, yang kemudian mengajukan permohonan lelang pada 13 Juli 2016. Setelah melalui proses penelitian dan persyaratan lelang yang lengkap, KPKNL Bandung menetapkan waktu lelang pada 19 September 2016. Meski IHP menjadi pemenang lelang yang sah, masalah muncul karena pemilik objek lelang yakni Slamet Prabowo, menolak untuk mengosongkan atau menyerahkan objek lelang tersebut, dan hingga putusan Pengadilan Negeri Bandung Nomor 517/Pdt.G/2017/PN.Bdg belum diimplementasikan.

Berdasarkan latar belakang tersebut diatas, maka penulisan hukum ini bertujuan untuk menyelidiki dan mengkaji **“PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PEMENANG LELANG YANG DIRUGIKAN AKIBAT TIDAK DAPAT MENGUASAI OBJEK LELANG.”**

Judul penelitian yang saya telusuri melalui studi literatur belum ada penelitian sebelumnya oleh penulis lain, hal ini dapat dibuktikan sebagai berikut:

No	Judul	Lembaga	Tahun	Perbedaan
1	Perlindungan Hukum Bagi Pemenang Lelang Hak Atas Tanah Terhadap Gugatan Dari Pihak Lain	Ditulis oleh Pian Gunara, Fakultas Hukum, Universitas Katolik Parahyangan	2018	Penelitian ini penulis membahas mengenai alasan keberatan / gugatan dari pihak lain terhadap pemenang lelang
2	Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Lelang Yang Objeknya Sedang Dalam Gugatan Oleh Pihak Ketiga	Ditulis oleh Irfan Aulia Rachman, Fakultas Hukum Universitas Katolik Parahyangan	2022	Penelitian ini penulis membahas mengenai keabsahan peralihan hak atas tanah melalui eksekusi Hak Tanggungan yang objeknya dalam gugatan pihak ketiga
3	Efektifitas Perlindungan Hukum Bagi Pemenang Lelang Dalam Sangketa Tanah Dengan Objek Jaminan Hak Tanggungan di BPN Banjarnegara	Ditulis oleh Hertanto Adi Prabowo Magister Kenotariatan, Universitas Islam Sultan Agung	2022	Dalam Penelitian ini penulis membahas mengenai keabsahan pemblokiran sertifikat hak milik dimenangkan melalui lelang dalam konsepsi kepastian hukum

B. Identifikasi Masalah

Bersumber pada latar belakang yang telah diuraikan oleh penulis, terlihat adanya permasalahan hukum yang dapat diidentifikasi sebagai berikut, yaitu:

1. Bagaimana tanggung jawab Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) terhadap pemenang lelang yang dirugikan akibat tidak dapat menguasai objek lelang.
2. Bagaimana perlindungan hukum terhadap pemenang lelang yang dirugikan akibat tidak dapat menguasai objek lelang.
3. Bagaimana penyelesaian sengketa terhadap pemenang lelang yang dirugikan akibat tidak dapat menguasai objek lelang.

C. Tujuan Penelitian

Dengan merujuk pada judul skripsi yang telah dirumuskan oleh penulis serta berdasarkan pada inti permasalahan yang menjadi fokus penelitian, penelitian ini dilaksanakan dengan tujuan, sebagai berikut:

1. Untuk memahami, dan mengkaji tentang tanggung jawab Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) terhadap pemenang lelang yang dirugikan akibat tidak dapat menguasai objek lelang.
2. Untuk memahami, dan mengkaji tentang perlindungan hukum terhadap pemenang lelang yang dirugikan akibat tidak dapat menguasai objek lelang.
3. Untuk memahami, dan mengkaji tentang penyelesaian sengketa terhadap pemenang lelang yang dirugikan akibat tidak dapat menguasai objek lelang.

D. Kegunaan Penelitian

1. Secara teoritis, dari penelitian ini bertujuan untuk berkontribusi secara ilmiah

dalam ranah ilmu hukum, terutama pada aspek hukum jaminan yang terkait dengan perlindungan hukum bagi pemenang lelang yang dirugikan akibat tidak dapat menguasai objek lelang.

2. Secara praktis, tujuan penelitian ini adalah untuk menyampaikan informasi dan pemahaman kepada praktisi, para ahli, serta masyarakat luas. Diharapkan dapat berkontribusi pada kemajuan dan perbaikan dalam bentuk penyempurnaan peraturan perundang-undangan khususnya yang berkenaan dengan perlindungan para pemenang lelang yang dirugikan akibat tidak dapat menguasai objek lelang.

E. Kerangka Pemikiran

Pembukaan Undang-Undang Dasar 1945 tidak hanya sekadar menjadi pernyataan, melainkan menjadi landasan utama yang mencerminkan cita-cita luhur negara Indonesia. Sebagaimana tercantum dalam Alinea keempat Undang-Undang Dasar 1945 menyatakan bahwa:

"..., melindungi segenap bangsa Indonesia dan seluruh tumpah darah Indonesia dan untuk memajukan kesejahteraan umum, mencerdaskan kehidupan bangsa dan ikut melaksanakan ketertiban dunia yang berdasarkan kemerdekaan, perdamaian abadi dan keadilan sosial, maka disusunlah kemerdekaan kebangsaan Indonesia itu dalam suatu Undang-undang Dasar Negara Indonesia yang terbentuk dalam suatu susunan Negara Republik Indonesia yang berkedaulatan rakyat dengan berdasarkan kepada Ketuhanan Yang Maha Esa, Kemanusiaan yang adil dan beradab, persatuan Indonesia dan kerakyatan yang dipimpin oleh hikmat kebijaksanaan dalam permusyawaratan/perwakilan serta dengan mewujudkan suatu keadilan sosial bagi seluruh rakyat Indonesia".

Dalam alinea ini, terkandung tekad yang teguh untuk menghadirkan kesejahteraan secara merata bagi segenap bangsa Indonesia, serta menciptakan keadilan sosial. Alinea ini menjadi pilar kokoh yang menandai komitmen

mendalam untuk membangun negara yang adil dan sejahtera. Berdasarkan Pasal 1 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945 , yang berbunyi:

“Negara Indonesia adalah negara hukum maka dapat ditarik sebuah kesimpulan dimana konstitusi negara Indonesia memberikan jaminan dan perlindungan hak warga negaranya.”

Maka dapat disimpulkan bahwa Indonesia merupakan negara yang berdasarkan hukum, serta konstitusi negara menjamin dan melindungi hak-hak warga negara. Hal ini menegaskan bahwa sistem hukum di Indonesia didasarkan pada aturan hukum yang berlaku, memberikan landasan kuat untuk melindungi hak-hak individu sebagaimana prinsip negara hukum. Maka dari itu, upaya untuk memajukan kesejahteraan masyarakat Indonesia secara menyeluruh, sesuai dengan penjelasan yang termuat dalam Alinea ke-IV Undang-Undang Dasar 1945, dapat diwujudkan melalui implementasi pembangunan nasional. Dalam konteks tersebut, pembangunan ekonomi tidak hanya berfokus pada pertumbuhan ekonomi yang kuat, tetapi juga harus memperhatikan aspek-aspek sosial dan keadilan guna menciptakan sistem hukum yang adil serta melindungi hak asasi segenap bangsa Indonesia.

Menurut alinea ke-IV Pembukaan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia 1945, tujuan konstitusi ialah untuk memajukan kesejahteraan umum seluruh rakyat Indonesia, sehingga perekonomian Indonesia harus senantiasa berkembang. Kemudian, pada Pasal 33 Undang- Undang Dasar 1945 menyatakan bahwa perekonomian Indonesia dirancang sebagai perekonomian demokrasi yang berasaskan pada usaha bersama, prinsip kekeluargaan, dan negara menguasai cabang industri yang memiliki dampak signifikan terhadap hajat hidup orang

banyak. Dengan demikian, konstitusi menekankan pentingnya pertumbuhan ekonomi dan pengelolaan industri yang berorientasi pada kesejahteraan bersama dan keadilan sosial. Pada prinsipnya, negara memegang peran sentral dalam pengaturan dan pengawasan cabang- cabang industri yang berperan dalam menyediakan kebutuhan dasar masyarakat. Dengan demikian, perekonomian Indonesia berusaha untuk menjaga keseimbangan antara pertumbuhan ekonomi yang berkelanjutan dan pemerataan manfaat ekonomi, dengan memastikan bahwa industri-industri yang krusial bagi kebutuhan hidup banyak orang berada dalam kendali yang tepat. Pemerintah berupaya memajukan kesejahteraan rakyat Indonesia melalui kebijakan di sektor perbankan, seiring dengan tujuan negara yang menekankan pada kesejahteraan rakyat Indonesia. (Christiawan Rio dan Saputera, 2021, hal. 5).

Lembaga perbankan, juga dikenal dengan “bank”, berfungsi sebagai penghubung antara pihak yang memiliki lebih banyak uang dan pihak yang membutuhkan modal. Dengan bantuan bank, lebih banyak uang yang dapat disalurkan kepada pihak yang membutuhkan bantuan keuangan, yang menghasilkan keuntungan bagi semua pihak. Bank mengumpulkan simpanan dari masyarakat, yang juga dikenal sebagai pihak ketiga dan kemudian mengalokasikannya kembali melalui pemberian kredit (Turmudi, 2016, hal.192). Bank dapat berfungsi sebagai perwakilan kepercayaan, kemajuan dan layanan (Lubis, 2010, hal.11). Sesuai dengan ketentuan Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan.

Jaminan sebagai suatu syarat penting dalam kegiatan pinjam meminjam

uang di tengah masyarakat. Jaminan menjadi sangat penting untuk mengurangi risiko yang akan mungkin dihadapi oleh bank. Sebelum menerima jaminan sebagai jaminan pinjaman, bank akan memeriksa jaminan yang diberikan oleh debitur secara menyeluruh, karena bank memberikan pinjaman berdasarkan kepercayaan yang dibangun melalui pemeriksaan menyeluruh terhadap kredibilitas dan kemampuan debitur untuk memenuhi pembayaran yang disepakati. Dalam industri perbankan, pemeriksaan dilakukan dari sudut pandang hukum dan ekonomi. Dengan melakukan peninjauan dari dua aspek tersebut diharapkan dapat diperoleh suatu kepastian dan kelayakan jaminan tersebut.

Tanah memiliki peran penting dalam praktik perbankan karena seringkali dijadikan sebagai jaminan dalam pemberian pinjaman. Hal ini disebabkan oleh nilai ekonomi yang tinggi yang dimiliki oleh tanah. Berbeda dengan aset lain yang mungkin mengalami penurunan nilai seiring waktu, nilai tanah cenderung stabil bahkan cenderung meningkat seiring dengan pertumbuhan ekonomi dan populasi. Penting bagi negara untuk mengatur segala aspek terkait pengelolaan dan pemanfaatan tanah guna memberikan manfaat optimal bagi kesejahteraan rakyat. Dengan regulasi yang efektif, akan memastikan pemanfaatan tanah secara optimal di berbagai sektor ekonomi pembangunan, sehingga akhirnya mampu memberikan dampak positif pada pertumbuhan ekonomi.

Menurut Setiono, dalam teori perlindungan hukum, bahwa perlindungan hukum merupakan langkah untuk menjaga masyarakat dari perilaku semena-mena yang dilakukan oleh penguasa dan melanggar hukum (Setiono, 2004, hal.3). Selain itu, teori ini menekankan bahwa perlindungan hukum berfungsi untuk mencegah

tindakan tersebut, menciptakan lingkungan yang aman di mana orang dapat merasakan martabat manusia bersama-sama. Menurut Soekanto, perlindungan hukum pada dasarnya melindungi subjek hukum melalui instrumen hukum (Soekanto Soerjono, 2008).

Menurut *Utrecht*, kepastian hukum mengandung dua pengertian, yaitu pertama, adanya aturan yang bersifat umum membuat individu mengetahui perbuatan apa yang boleh atau tidak boleh dilakukan, dan kedua, berupa keamanan hukum bagi individu dari kesewenangan pemerintah karena dengan adanya aturan yang bersifat umum itu individu dapat mengetahui apa saja yang boleh dibebankan atau dilakukan oleh negara terhadap individu (Syahrani, 1999, hal. 23).

Dalam teori perlindungan hukum, konsep ini mengacu pada upaya sistem hukum untuk memberikan jaminan dan keamanan terhadap hak-hak individu atau kelompok dalam masyarakat. Teori ini mengakui hukum memiliki peran sentral dalam melindungi warga negara dari tindakan sewenang-wenang pihak berwenang.

Sejalan dengan teori perlindungan hukum yang disebutkan sebelumnya, hal ini dapat terlihat pada hak kebendaan yang dijamin dengan hak tanggungan, tertuang dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Pokok Dasar Pokok-pokok Agraria, pada Alinea ke-III dari Penjelasan Undang-Undang Hak Tanggungan, menyatakan:

“Hak tanggungan merupakan satu-satunya lembaga hak jaminan atas tanah dan dengan demikian menjadi tuntaslah unifikasi Hukum Tanah Nasional, yang merupakan salah satu tujuan utama Undang-Undang Pokok Agraria.”

Setelah kedua belah pihak sepakat baik debitur dan kreditor atas kesepakatan utang piutang beserta jaminan, maka kesepakatan tersebut akan

dituangkan dalam sebuah perjanjian pokok tentang utang piutang. Pemberian hak tanggungan sebagai bentuk jaminan pelunasan utang tertentu diatur sebagai bagian yang tidak terpisahkan dari perjanjian pokok yakni dikenal sebagai perjanjian tambahan (*accessoir*) (Bahsan M, 2015, hal.132). Dalam upaya perlindungan dan kepastian hukum kepada kedua belah pihak baik debitur maupun kreditor, diharapkan perjanjian tersebut dapat berjalan dengan baik tanpa hambatan apapun sehingga tercapai pula salah satu tujuan dari pembukaan UUD 1945 yaitu kesejahteraan bagi seluruh rakyat Indonesia.

Sebagaimana Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan, apabila debitur cidera janji, maka hak tanggungan dijadikan objek lelang apabila debitur cidera janji. Selanjutnya, dalam Pasal tersebut menguraikan konsekuensi apabila terjadi wanprestasi (cidera janji) maka pemegang hak tanggungan pertama memiliki hak istimewa untuk mengambil langkah-langkah tertentu guna melindungi kepentingannya. Salah satu hak tersebut adalah hak untuk menjual objek Hak Tanggungan dalam pelelangan umum. Langkah ini dilakukan dengan tujuan mengumpulkan dana yang nantinya dapat dipergunakan untuk membayar utang yang masih belum diselesaikan.

Titel eksekutorial yang termuat dalam sertifikat Hak Tanggungan menunjukkan kewenangan pemegangnya untuk melakukan penjualan objek Hak Tanggungan melalui pelelangan umum. Dalam pengaturan hak tanggungan terdapat beberapa asas yang menjadi landasan *principal* untuk memastikan kejelasan, keadilan, dan kepastian hukum dalam transaksi utang piutang dengan jaminan.

Asas droit de preference, yakni sebagai pemegang hak tanggungan,

kreditor berhak menjual barang jaminan pada pelelangan umum sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, dengan hak untuk didahulukan dari kreditor lain, sepanjang debitur wanprestasi atau gagal memenuhi prestasi (Meliala, 2015, hal.31). Prinsip ini erat kaitannya dengan konteks lelang, karena apabila harta debitur dilelang untuk melunasi utang yang tersisa. Selain itu, dengan adanya hak prioritas ini menjadi landasan yang memastikan distribusi dana hasil penjualan objek jaminan terjadi secara adil dan teratur, serta menjamin posisi kreditor selaku pemegang hak tanggungan.

Asas *droit de suite*, sebagaimana Pasal 7 Undang-Undang Hak Tanggungan menyatakan bahwa selalu mengikuti objek yang dijamin pada tangan siapa pun objek itu berada (Usanti, 2012, hal.34). Dalam konteks asas *droit de suite*, hak-hak pemenang lelang harus diakui dan dihormati terlepas dari situasi atau perubahan kepemilikan objek lelang. Artinya, meskipun terdapat gugatan dari debitur atau pihak lain terkait kepemilikan tanah yang dilelang, penting untuk tetap memperhatikan bahwa pemenang lelang memiliki hak untuk memiliki dan melakukan peralihan hak atas tanah tersebut. Asas *droit de suite* menegaskan hak pemenang lelang untuk memiliki tanah tersebut harus mengikuti objek lelang, meskipun objek tersebut menjadi subjek perselisihan hukum. Oleh sebab itu, sistem hukum harus memberikan perlindungan yang kuat terhadap hak-hak pemenang lelang dalam situasi ini.

Menurut Pasal 2 butir (1) Undang-Undang Hak Tanggungan memiliki sifat yang tidak dapat dibagi-bagi. Akta pemberian Hak Tanggungan dapat memberikan pengecualian jika pembagian hak tersebut telah disepakati sebelumnya

(Karina Prabasari & I Nyoman, 2021, hal.133). Sebagaimana dijelaskan dalam ayat (2), aturan ini mengatur ketika Hak Tanggungan dikenakan pada beberapa hak atas tanah, hal tersebut dapat diatur dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan terkait. Sesuai ketentuan akta tersebut, pelunasan hutang yang dijamin dapat dipenuhi melalui pembayaran secara berkala dengan jumlah yang setara dengan nilai hak atas tanah masing-masing yang termasuk dalam objek Hak Tanggungan. Hak Tanggungan tersebut akan dilepaskan setelah pembayaran dilakukan, sehingga hanya sisa objek Hak Tanggungan yang tetap terikat untuk menjamin sisa utang yang masih harus dilunasi.

Asas *accessoir*, artinya hak tanggungan merupakan bagian dari perjanjian pokok yakni perjanjian tambahan. Dalam konteks tersebut, ketika objek tersebut dilelang maka pemenang lelang telah memenangkan hak atas tanah melalui lelang yang sah, hak ini merupakan bagian dari perjanjian pokok antara debitur dan kreditor. Namun, tidak menutup kemungkinan bahwa pihak yang berhutang yang merasa dirugikan atau tidak setuju dengan hasil lelang tersebut dapat mengajukan gugatan untuk menantang peralihan hak atas tanah. Dalam situasi ini, perlindungan hukum harus tetap mempertimbangkan asas *accessoir*, yang menegaskan bahwa hak tanggungan harus berdasarkan dengan perjanjian pokok yang ada antara pihak-pihak yang terlibat.

Asas publisitas atau asas keterbukaan (*openbaarheid*) dapat mengikat pihak ketiga dan memberikan kepastian melalui publisitas. Prinsip ini menekankan perlunya pendaftaran hak tanggungan dalam catatan umum agar dapat diakses oleh umum atau pihak ketiga (Fambudi, H S& Pius, KP & Sari, 2013, hal.3).

Menurut Undang-Undang Hak Tanggungan, Kantor Pertanahan wajib memberitahukan pemberian Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 13 ayat (1). Untuk melahirkan hak-hak tanggungan tersebut dan mengikatnya kepada pihak ketiga, pendaftaran hak-hak tanggungan merupakan kebutuhan mutlak. Pengumuman mengenai kepemilikan hak atas tanah dilakukan melalui pendaftaran pada buku tanah. Sehubungan dengan hal tersebut, Hak tanggungan lahir pada hari tanggal buku tanah Hak Tanggungan, yakni pada tanggal hari ketujuh setelah semua dokumen yang diperlukan diterima sepenuhnya. Maka dari itu, dengan pendaftaran Hak tanggungan yang merupakan ketentuan mutlak untuk melahirkan Hak Tanggungan dan mengikatkannya pada pihak ketiga.

Dengan adanya publisitas melalui registrasi di Kantor Pertanahan, pihak ketiga yang berencana membeli atau mengambil bagian dalam suatu lelang properti dapat memperoleh informasi yang jelas mengenai status tanah tersebut, termasuk apakah tanah tersebut memiliki beban hak tanggungan atau tidak. Publisitas ini memberikan kepastian hukum kepada pemenang lelang karena ia dapat mengetahui secara sah dan terbuka mengenai kondisi dan batasan-batasan yang terkait dengan tanah yang akan dibe, jika tidak ada publisitas atau keterbukaan yang diterapkan, pemenang lelang dapat menjadi rentan terhadap gugatan dari debitur yang mungkin mencoba untuk mempertahankan haknya atas tanah tersebut.

Asas spesialisitas merujuk pada prinsip bahwa hak tanggungan hanya boleh diterapkan pada tanah yang telah ditetapkan dengan tegas dan spesifik. Menurut Pasal 8 Undang-Undang Hak Tanggungan, bahwa pemberi hak tanggungan harus memiliki wewenang untuk menjalankan tindakan hukum terhadap objek hak

tanggung yang terkait, dan wewenang ini harus ada pada saat proses pendaftaran hak tanggungan dilaksanakan. Ketentuan ini hanya dapat dipenuhi jika objek hak tanggungan telah ditetapkan dan sebidang tanah tertentu telah menjadi objek. Sebagaimana tercantum dalam Pasal 11 ayat (1) undang-Undang Hak Tanggungan, menyebutkan persyaratan yang harus dipenuhi agar akta pemberian hak tanggungan dianggap sah. Akta pemberian hak tanggungan akan berujung dapat dibatalkan apabila salah satu persyaratan yang terdapat pada Pasal 11 ayat (1) Undang-Undang Hak Tanggungan tidak termuat secara lengkap. (Roger, 2016, hal.65).

Asas eksekusi dapat dengan mudah, artinya pelaksanaan eksekusi ini dapat dengan mudah dilakukan jika debitur mengalami kegagalan dalam memenuhi prestasinya. Sesuai dengan Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan, pemegang hak tanggungan pertama dapat untuk menjual objek hak tanggungan pada pelelangan umum dengan kewenangan sendiri dan kemudian menggunakan hasil penjualan tersebut untuk membayar hutang yang belum dibayar (M. Arba & Maulana Diman Ade, 2021, hal.8). Pasal 14 Undang- Undang Hak Tanggungan menegaskan bahwa Sertifikat Hak Tanggungan memiliki kekuatan eksekutorial sebagaimana putusan pengadilan yang sudah *inkracht*.

Undang-Undang Hak Tanggungan menyatakan bahwa pemegang hak tanggungan pertama berhak menjual barang yang dijamin pada pelelangan umum apabila debitur tidak mampu membayar hutangnya. Oleh karena itu, dari hasil penjualan objek hak tanggungan, pemegang hak tanggungan berhak atas pembayaran. Titel eksekutorial yang termuat dalam sertifikat hak tanggungan memungkinkan dilaksanakannya penjualan objek hak tanggungan melalui

pelelangan umum guna melunasi piutang pemegang hak tanggungan.

Pemenang Lelang yang ditetapkan dalam risalah lelang yang sah secara hukum, memiliki hak menguasai objek lelang dan menikmati haknya. Namun, jika pemenang lelang tidak dapat menguasai objek yang dimenangkannya karena suatu sebab lain di luar yang ditentukan oleh undang-undang, maka hal tersebut tergolong pada Perbuatan Melawan Hukum (PMH) karena terdapat unsur kesalahan (*sculdelement*) dan melanggar Pasal 570 KUH Perdata, yang mendefinisikan hak milik sebagai dapat digunakan sepenuhnya dan dikuasai secara bebas oleh pemiliknya serta tidak dapat diganggu gugat (*drit inviolable et sacre*), kecuali jika ada argumentasi yang meyakinkan dan kuat yang membuat tindakan tersebut bisa diminta pertanggungjawaban sebagaimana dengan Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) mengenai Perbuatan Melawan Hukum.

Sebagai upaya perlindungan hukum bagi pemenang lelang yang dirugikan akibat tidak dapat menguasai objek lelang, penting untuk memperhatikan beberapa asas penting, di antaranya asas restitusi (pemulihan) dan asas itikad baik (*good faith*).

Asas restitusi merupakan prinsip hukum yang bertujuan untuk mengembalikan keadaan seperti semula sebelum terjadinya pelanggaran atau kerugian. Dalam konteks lelang, apabila pemenang lelang mengalami kerugian karena tidak dapat menguasai objek lelang, penerapan asas restitusi bertujuan untuk memulihkan hak-hak pemenang lelang tersebut. Pemulihan ini bisa berupa pengembalian harga yang telah dibayarkan, kompensasi atas kerugian yang ditimbulkan, atau solusi lain yang mengembalikan pemenang lelang pada posisi

yang setara dengan sebelum terjadi permasalahan.

Selain itu, asas itikad baik (*good faith*) juga sangat krusial dalam proses lelang. Asas ini menekankan bahwa semua pihak yang terlibat dalam proses lelang harus bertindak jujur, transparan, dan penuh tanggung jawab. Pemenang lelang harus dapat mengandalkan bahwa informasi yang diberikan oleh pihak penyelenggara lelang adalah benar dan objek lelang memang dapat dikuasai sesuai dengan kesepakatan. Ketika terjadi ketidaksesuaian atau penipuan yang mengakibatkan pemenang lelang tidak dapat menguasai objek lelang, penerapan asas itikad baik memastikan bahwa penyelenggara lelang bertanggung jawab untuk menyelesaikan permasalahan ini secara adil.

Melalui penerapan asas restitusi dan itikad baik, diharapkan hak-hak pemenang lelang yang dirugikan dapat terlindungi dengan baik. Restitusi memberikan jaminan bahwa segala kerugian akan dipulihkan, sedangkan itikad baik memastikan adanya kepercayaan dan keadilan dalam setiap transaksi lelang. Kedua asas ini bersama-sama menciptakan mekanisme perlindungan hukum yang kuat bagi pemenang lelang, sehingga mereka merasa aman dan terjamin dalam setiap proses lelang yang diikuti.

Perlindungan hukum terhadap pemenang lelang menjadi perhatian penting apabila Kantor Pertanahan menolak untuk melakukan peralihan hak atas tanah yang telah dimenangkannya melalui pelelangan umum. Pemenang lelang memiliki hak yang sah untuk memperoleh, mengalihkan dan menguasai tanah yang telah menjadi objek lelang. Hak ini seharusnya dijamin sesuai dengan peraturan hukum yang berlaku, mencegah potensi konflik atau pelanggaran hukum terkait

kepemilikan tanah hasil lelang. Dengan demikian, perlindungan hukum menjadi sarana penting untuk memastikan bahwa hak-hak pemenang lelang dihormati dan pelaksanaan peralihan hak atas tanah dapat dilakukan secara sesuai dengan peraturan yang berlaku.

F. Metode Penelitian

Metode Penelitian adalah suatu panduan yang digunakan dalam melaksanakan suatu penelitian dengan maksud untuk menghimpun informasi dan data. Dalam proses ini, dilaksanakan penyelidikan mendalam terhadap data dan informasi yang telah dikumpulkan.

1. Spesifikasi Penelitian

Pendekatan yang digunakan ialah deskriptif analitis, yang merujuk pada metode yang bertujuan untuk memberikan gambaran atau deskripsi terhadap objek penelitian. Dengan pendekatan ini, data atau sampel yang dikumpulkan digunakan tanpa melakukan analisis menyeluruh untuk menarik kesimpulan yang bersifat umum. Hasil penelitian ini kemudian diproses dan dianalisis guna menyimpulkan temuan yang diperoleh guna dibuat kesimpulannya (Suryabrata, 2016, hal.75). Fokus dari penelitian ini adalah menganalisis fakta dengan tujuan memperoleh pemahaman yang komprehensif dan terstruktur tentang perlindungan yang diberikan kepada pemenang lelang. Analisis tersebut disusun untuk menyajikan gambaran menyeluruh dan teratur mengenai upaya perlindungan yang diberikan kepada para pemenang lelang.

2. Metode Pendekatan

Metode penelitian yang digunakan ialah yuridis normatif, yaitu suatu penelitian hukum yang menggunakan sumber hukum sekunder, yang terdiri dari bahan hukum primer, bahan hukum sekunder dan bahan hukum tersier. berpusat pada peraturan tertulis dan bahan hukum lainnya. Metode penelitian hukum normatif mencakup analisis mendalam terhadap asas-asas hukum, peraturan perundang-undangan, dan berbagai ketentuan yang berkaitan dengan substansi penelitian.

Dalam penelitian ini, penulis sangat menyadari pentingnya menghadirkan argumen yang kuat dan mendalam. Oleh karena itu, penulis berupaya untuk membangun landasan yang solid dengan menggunakan data yang sudah ada serta referensi pustaka yang relevan. Selain itu, penulis juga mencari dukungan dari fenomena-fenomena yang sedang berlangsung. Hal ini bertujuan untuk memberikan kekuatan pada pembahasan yang dibahas dalam penelitian ini, sehingga mampu memberikan kontribusi yang substansial dalam pemahaman dan solusi terhadap masalah yang sedang diangkat.

3. Tahap Penelitian

Pada rangkaian penelitian ini, penulis menggunakan dua langkah utama, yang dapat dirinci sebagai berikut:

a. Penelitian Kepustakaan (*Library Research*)

Tujuan penelitian ini dilaksanakan dengan maksud untuk menghimpun informasi dan data secara teoritis sebagai bahan analisis

dan pembelajaran dari berbagai referensi yang berkaitan dengan penelitian topik penelitian. Penelitian kepustakaan dalam ranah hukum dinilai melalui tiga perspektif kekuatan yang memiliki relevansi, yang dapat dikategorikan dalam beberapa macam yakni:

- 1) Bahan hukum primer adalah sumber data yang diperoleh dari yang memiliki kekuatan mengikat berdasarkan peraturan perundang-undangan:
 - a) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 amandemen ke IV;
 - b) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (*Burgerlijk Wetboek Voor Indonesie*);
 - c) *Het Herziene Indonesisch Reglement* (HIR);
 - d) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria;
 - e) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah;
 - f) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah; dan
 - g) Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 213/PMK.06/2020 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.
- 2) Bahan hukum sekunder merujuk kepada materi penelitian yang dapat memberikan dorongan saat melakukan penelitian, serta

berguna untuk menganalisis dan memahami materi hukum utama. Bahan-bahan tersebut melibatkan literatur yang mencakup jurnal, buku dan karya ilmiah yang berkaitan dengan perlindungan hukum terhadap pemenang lelang yang dirugikan akibat adanya gugatan dari debitur mengakibatkan tidak dapat melakukan peralihan hak atas tanah.

- 3) Bahan hukum tersier merujuk pada materi tambahan yang berfungsi untuk mendukung bahan sekunder. Sumber ini dapat mencakup data dari internet, literatur hukum berbasis daring, majalah, dan surat kabar.

b. Penelitian lapangan

Untuk Untuk memperoleh informasi yang akurat dan relevan, langkah yang diperlukan adalah melakukan studi lapangan sebagai upaya untuk mengumpulkan data primer secara langsung. Dalam konteks ini, penulis berusaha untuk melakukan wawancara langsung dengan instansi yang relevan, yaitu Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL). Tujuan dari wawancara ini ialah guna mendapatkan data yang lebih rinci dan langsung dari sumber yang bersangkutan, sehingga dapat meningkatkan keakuratan dan kevalidan informasi yang diperoleh.

4. Teknik Pengumpulan Data

Penulis memanfaatkan dua metode dalam mengumpulkan data dan informasi yakni, penelitian kepustakaan dimulai dengan menyusun inventarisasi data, mencakup bahan hukum primer dan bahan hukum

sekunder. Langkah berikutnya melibatkan klasifikasi sistematis terhadap berbagai jenis bahan hukum yang terkumpul, membentuk landasan untuk analisis lebih lanjut. Dengan pendekatan ini, penulis dapat merinci dan mengeksplorasi aspek-aspek hukum yang relevan secara mendalam.

Selanjutnya, dalam penelitian lapangan penulis menggunakan Teknik wawancara atau *interview* guna mendapatkan pandangan dan menggali terkait data yang dibutuhkan. Wawancara atau *interview* ini juga berperan guna mendukung validitas dan ketepatan hasil penelitian

5. Alat Pengumpulan Data

Dalam kerangka metode pengumpulan data penelitian ini, penulis menggunakan beberapa alat- alat yang digunakan, dapat diuraikan sebagai berikut:

a. Penelitian Kepustakaan

Pada penelitian kepustakaan, yang menjadi fokus utama ialah pada proses pengumpulan bahan hukum melalui kegiatan mempelajari, membaca dan mencatat informasi atau bahan pustaka yang bersangkutan dengan isu yang tengah dikaji oleh penulis. Alat yang penulis gunakan diantaranya ialah alat tulis untuk mencatat, buku catatan (*logbook*) guna mencatat poin penting yang berkaitan dengan penelitian, dan laptop.

b. Penelitian Lapangan

Dalam penelitian lapangan alat pengumpulan data yang digunakan yaitu wawancara dengan pedoman atau naskah wawancara dan instrumen lainnya seperti alat tulis, alat perekam dan alat

dokumentasi lainnya.

6. Analisis Data

Data untuk penelitian ini diperoleh melalui penelitian kepustakaan dan lapangan. Prosesnya dimulai dengan analisis menggunakan metode yuridis kualitatif dengan fokus pada kajian yuridis. Pengumpulan data di lapangan melibatkan teknik penggalian data, dengan sumber data utama berupa kata-kata dan tindakan. Selain itu, data tambahan seperti dokumen dan foto juga dihimpun. Pendekatan ini memungkinkan analisis yang komprehensif terhadap topik penelitian, mencakup aspek-aspek yang dapat memperkaya pemahaman terhadap isu yang sedang diteliti (Raco, 2010).

7. Lokasi Penelitian

Penelitian ini difokuskan pada lokasi-lokasi yang memiliki relevansi dengan topik yang sedang dibahas oleh peneliti, antara lain:

- a. Perpustakaan Saleh Adiwinata Fakultas Hukum Universitas Pasundan yang beralamat di Jl. Lengkong Dalam No. 17, Cikawao, Kec. Lengkong, Kota Bandung, Jawa Barat 40286;
- b. Kantor KPKNL Kota Bandung, Jl. Asia Afrika No.114, Cikawao, Kec. Lengkong, Kota Bandung, Jawa Barat 40261.
- c. Pengadilan Negeri Bandung Kelas IA Khusus, Jl. L. L. R.E. Martadinata No.74-80, Cihapit, Kec. Bandung Wetan, Kota Bandung, Jawa Barat.