

BAB I

PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang Masalah

Perekonomian suatu negara pada hakikatnya terkait dengan kehadiran bank, yang berfungsi sebagai lembaga keuangan penting bagi kelangsungan perekonomian negara dalam jangka panjang. perbankan ini diatur dalam Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan (Undang-Undang Perbankan). Perbankan berfungsi sebagai perantara antara individu atau badan yang memiliki kelebihan dana dengan pihak yang membutuhkan dana. Fokus utama bank adalah menghimpun dana “*funding*” dan menyalurkan dana “*lending*”. Selain itu, bank menawarkan berbagai layanan lain sebagai bagian dari sebagai bentuk pelayanan “*service*”.¹

Salah satu jasa yang dapat diberikan oleh lembaga keuangan perbankan adalah dengan memberikan fasilitas kredit kepada perusahaan maupun masyarakat. Disebutkan dalam Pasal 1 angka 11 Undang-Undang Perbankan bahwa: “Kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga”.

Pertukaran dana atau kredit antar individu atau badan yang biasa disebut dengan pinjam meminjam merupakan kegiatan yang tidak asing lagi dalam kehidupan sehari-hari. Kredit biasanya berfungsi untuk memfasilitasi operasi komersial, bahkan tidak lepas dari kegiatan perekonomian di suatu negara yang juga sangat berperan penting, di mana fasilitas kredit telah dimanfaatkan oleh masyarakat maupun perusahaan bahkan lembaga negara. Dalam perjanjian kredit

¹ Trisadini Usanti, Abd. Shomad, *Hukum Perbankan*, Jakarta: Kencana, 2017, hlm.1

haruslah didasarkan pada persetujuan atau kesepakatan antara para pihak, dengan kata lain harus dibuat terlebih dahulu melalui perjanjian kredit.

Suatu fasilitas kredit akan mengikat 2 (dua) pihak yang disebut sebagai kreditur dan debitur. Istilah kreditur dan debitur sendiri dapat dilihat melalui ketentuan yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan (UUHT) yang menyebutkan bahwa: “kreditor adalah pihak yang berpiutang dalam suatu hubungan utang-piutang tertentu, sedangkan debitur adalah pihak yang berutang dalam suatu hubungan utang-piutang tertentu”. Selain itu, penting untuk dicatat bahwa kreditur mengacu pada bank atau lembaga keuangan yang memiliki piutang sebagai akibat dari perjanjian hukum atau kontrak, sedangkan debitur mengacu pada individu atau badan usaha yang berutang kepada bank atau lembaga keuangan. karena perjanjian hukum atau kontrak.²

Bank dapat menawarkan fasilitas kredit kepada debitur melalui perjanjian kredit. Perjanjian ini menimbulkan suatu kewajiban hukum antara bank sebagai kreditur dan debitur. Kegagalan untuk memenuhi perjanjian ini dapat menimbulkan akibat hukum bagi salah satu pihak. Dengan kata lain, suatu perjanjian kredit secara tidak langsung mengikat pihak-pihak yang terlibat.

Pemberian fasilitas kredit didasari kepercayaan yang disebut dengan unsur *essential*, yang berarti bahwa pihak yang memberikan pinjaman kredit (kreditur) memberikan kepercayaan kepada penerima kredit (debitur), di mana pihak debitur harus memenuhi dan dibebankan tanggung jawab atas segala kesepakatan yang terdapat dalam perjanjian.³ Pelaksanaan pemberian kredit tentunya pihak pemberi kredit akan menetapkan syarat-syarat kepada debitur, yang di mana persyaratan tersebut akan dituangkan dalam model perjanjian kredit yang telah ditentukan oleh pemberi kredit dengan mematuhi ketentuan-ketentuan hukum yang berlaku.

² Riduan Tobink, Bill Nikolaus, *Kamus Istilah Perbankan*, Jakarta: Atalya Rileni Sudeco, 2003, hlm.118

³ Muhamad Djumhana, *Hukum Perbankan di Indonesia*, Bandung: Citra Aditya Bhakti, 2000, hlm. 217.

Kreditor yang memberikan fasilitas kredit kepada debitur mempunyai risiko yang melekat antara lain kemungkinan kegagalan atau keterlambatan pembayaran kredit (resiko credit), paparan fluktuasi pasar (resiko pasar), potensi ketidakmampuan bank memenuhi kewajibannya (risiko likuiditas), dan risiko hukum. Risiko yang bersumber dari kelemahan aspek yuridis, seperti tuntutan hukum dan tidak adanya peraturan perundang-undangan yang mendukung (risiko hukum).⁴

Risiko yang sering terjadi pada pemberian fasilitas kredit oleh kreditor kepada debitur adalah debitur gagal bayar atau macet dalam membayar cicilan kredit (Wanprestasi), maka dari itu dalam Pasal 8 UU tentang Perbankan menyatakan bahwa: “bank umum dalam memberikan kredit wajib mempunyai keyakinan atas kemampuan dan kesanggupan debitur untuk melunasi hutangnya sesuai dengan yang diperjanjikan, dalam hal ini, Pemberian kredit yang dilakukan oleh bank biasanya membutuhkan sebuah jaminan atau agunan berupa benda bergerak maupun benda tidak bergerak”. Menurut Pasal 1 ayat 23 Undang-Undang Perbankan menjelaskan bahwa: “jaminan adalah suatu tanggungan yang diberikan oleh seorang debitur dan pihak ketiga kepada kreditor untuk menjamin kewajibannya dalam suatu perjanjian ataupun perikatan”.

Agunan dalam perjanjian kredit bertujuan untuk memberikan pengamanan apabila debitur tidak dapat memenuhi tanggung jawabnya sebagaimana dimaksud dalam perjanjian, yang menurut hukum disebut wanprestasi atau kecerobohan, seperti dijelaskan Soebekti. Seorang debitur dianggap lalai jika tidak memenuhi tanggung jawabnya atau terlambat melakukannya, tetapi tidak sesuai dengan yang diperjanjikan.⁵ Wanprestasi diatur dalam Pasal 1238 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) yang disebutkan bahwa: “kondisi di mana debitur dinyatakan lalai dengan surat perintah, atau dengan akta sejenis itu, atau

⁴ Badriyah Harun, *Penyelesaian Sengketa Kredit Bermasalah*, Yogyakarta: Pustaka Yustisia, 2010, hlm. 2

⁵ Subekti, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Jakarta: PT. Arga Printing, 2007, hlm. 146

berdasarkan kekuatan dari perikatan sendiri, yaitu bila perikatan ini mengakibatkan debitur harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan”.

Jaminan dalam kredit mempunyai peran yang sangat penting untuk dapat menjamin kelancaran debitur dalam memenuhi kewajibannya untuk dapat melunasi hutangnya sesuai dengan perjanjian kredit yang telah disepakati antara kreditur dan debitur. Pada dasarnya Perjanjian kredit dapat pula disertakan perjanjian jaminan, di mana perlu adanya perjanjian utang piutang terlebih dahulu sebagai perjanjian pokok untuk adanya jaminan sebagai *accessoir* atau perjanjian pelengkap. Soebekti mengemukakan pendapatnya bahwa jaminan yang ideal adalah:⁶ “(a) Jaminan yang dapat secara mudah membantu perolehan kredit tersebut oleh pihak yang memerlukan kredit; (b) Jaminan yang tidak melemahkan ketentuan potensi (kekuatan) si pemberi kredit untuk melakukan (meneruskan) usahanya; (c) Jaminan yang memberikan kepastian kepada si pemberi, dalam arti bahwa barang jaminan setiap waktu tersedia untuk dieksekusi, yaitu apabila perlu, dapat mudah diuangkan untuk melunasi hutangnya si penerima kredit”.

Menurut Sri Soedewi Masjchoen Sofwan secara golongan pada umumnya jaminan dapat digolongkan menjadi:⁷ “(a) Jaminan yang lahir karena ditentukan oleh undang-undang dan jaminan yang lahir karena perjanjian; (b) Jaminan yang tergolong jaminan umum dan jaminan khusus; (c) Jaminan yang bersifat kebendaan dan jaminan bersifat perorangan; (d) Jaminan atas benda bergerak dan benda tidak bergerak; (e) Jaminan yang menguasai bendanya dan jaminan tanpa menguasai bendanya”.

Mengenai jaminan sebagai tanggungan kredit KUHPerdara mengatur dalam Pasal 1131 yang menyebutkan bahwa: “segala kebendaan si berutang, baik yang bergerak maupun yang tak bergerak, baik yang sudah ada maupun yang baru akan ada di kemudian hari, menjadi tanggungan untuk segala perikatan perseorangan”. Selain itu diatur pula dalam Pasal 1132 KUHPerdara yang menyebutkan bahwa:

⁶ Subekti, *Jaminan-jaminan Untuk Pemberian Kredit Menurut Hukum Indonesia*, Bandung: Citra Aditya Bakti, 1991, hlm.29

⁷ Sri Soedewi Masjchoen Sofwan, *Hukum Jaminan di Indonesia: Pokok-Pokok Hukum Jaminan dan Jaminan Perorangan*, Yogyakarta: UGM Press, 1997, hlm.46

“kebendaan tersebut menjadi jaminan bersama-sama bagi semua masyarakat yang mengutangkannya; pendapatan penjualan benda-benda itu dibagi-bagi menurut keseimbangan, yaitu menurut besar-kecilnya piutang masing-masing, kecuali apabila di antara para berpiutang itu ada alasan-alasan yang sah untuk didahulukan”.

Jaminan dalam perjanjian kredit saat ini yang sering digunakan sebagai jaminan adalah hak atas tanah, seperti yang berstatus hak milik, hak guna usaha, hak pakai, dan hak guna bangunan, di mana biasanya objek jaminan tersebut mempunyai harga atau nilai yang cenderung selalu meningkat. Pasal 25, Pasal 33, Pasal 39, dan Pasal 51 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) mengatur bahwa: “hak atas tanah, seperti yang berstatus hak milik, hak guna usaha, hak pakai, dan hak guna bangunan dapat digunakan sebagai hak tanggungan. Hak tanggungan yaitu berupa tanah dan benda-benda yang ada di atasnya, hak atas tanah menjadi sebagian besar penjamin kredit yang banyak digunakan oleh masyarakat yang berupa hak tanggungan”.

Keberadaan Lembaga Jaminan Hak Tanggungan telah diatur melalui Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan (UU Hak Tanggungan), yang di mana dengan kehadiran UU Hak Tanggungan ini diharapkan dapat memberikan perlindungan atas kepentingan baik debitur maupun kreditur, adapun tujuan utama dibentuknya UU Hak Tanggungan ini dikhususkan untuk memberikan perlindungan hukum bagi pihak kreditur apabila debitur melakukan perbuatan wanprestasi. Menurut Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996, “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 kepada kreditur-kreditur lain”.

Perjanjian kredit yang melibatkan kreditur dan debitur dengan disertai hak tanggungan, ketika debitur tidak dapat melaksanakan prestasinya untuk membayar

atau melunasi hutangnya kepada kreditur, maka kreditur diberikan hak untuk dapat menjual objek hak tanggungan, di mana hal ini berdasarkan pada Pasal 6 UU Hak Tanggungan yang menyebutkan bahwa: “apabila debitur cidera janji, maka pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut”.

Penjelasan Pasal 6 UU Hak Tanggungan menyebutkan bahwa: “pemegang hak tanggungan berhak untuk menjual obyek hak tanggungan melalui pelelangan umum tanpa memerlukan persetujuan lagi dari pemberi hak tanggungan dan selanjutnya mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan itu lebih dahulu daripada kreditor-kreditor yang lain. Mengenai proses penjualan objek hak tanggungan melalui pelelangan umum, di Indonesia proses pelaksanaan lelang dilakukan berdasarkan *Vendu Reglement* yang dilaksanakan oleh Pejabat Lelang Kelas I dari Kantor Lelang yang merupakan Instansi Pemerintah dan Pejabat Lelang Kelas II yang berasal dari swasta”.

Proses pelaksanaan lelang tidak jarang mengalami kendala, di mana hal tersebut terjadi karena beberapa faktor salah satunya karena adanya gugatan perbuatan melawan hukum dari debitur kepada kreditur, beberapa alasan gugatan diajukan oleh debitur. Purnama Sianturi mengemukakan, rendahnya harga lelang terkait dengan beberapa faktor, seperti pelaksanaan lelang kredit macet sebelum jatuh tempo perjanjian kredit, prosedur pelaksanaan lelang yang tidak tepat (misalnya pemberitahuan lelang yang tertunda dan pengumuman yang tidak sesuai).⁸

Perbuatan melawan hukum dikenal juga dengan istilah *onrechtmatige daad*, dalam hukum perdata diatur pada Pasal 1365 s/d Pasal 1380 KUH Perdata. Gugatan perbuatan melawan hukum didasarkan pada Pasal 1365 KUH Perdata yang menyebutkan bahwa: “setiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan

⁸ Purnama Sianturi, *Perlindungan Hukum terhadap pembeli barang Jaminan tidak bergerak melalui lelang*, Bandung: CV Mandar Maju, 2008, hlm.167

kerugian itu, mengganti kerugian tersebut”. Munir Faudy mendefinisikan tindakan melawan hukum sebagai serangkaian konsep hukum yang berupaya mengatur atau mengatur perilaku berbahaya, menetapkan tanggung jawab atas kerugian akibat interaksi sosial, dan menawarkan bantuan hukum yang memadai kepada para korban.⁹

Gugatan perbuatan melawan hukum yang timbul dalam pelaksanaan proses lelang sebagai salah satu upaya yang biasa dilakukan oleh debitur untuk dapat membatalkan lelang hak tanggungan melalui adanya putusan pengadilan yang membatalkan lelang, di mana dalam banyak kasus yang terjadi, gugatan tersebut didasari oleh karena debitur menganggap pihak kreditur melakukan lelang tanpa melalui prosedur yang sesuai. Dengan banyaknya kasus gugatan yang diajukan oleh debitur kepada kreditur terhadap proses lelang hak tanggungan, maka dari itu penulis berpendapat diperlukan perlindungan hukum kepada kreditur. Perlindungan hukum menurut Satjipto Raharjo adalah pemberian perlindungan terhadap individu yang hak asasinya dilanggar oleh orang lain. Perlindungan ini diperluas kepada masyarakat, sehingga memungkinkan mereka untuk sepenuhnya menggunakan seluruh hak yang diberikan kepadanya oleh undang-undang¹⁰

Pada dasarnya jika memang terbukti tidak dilaksanakannya proses lelang sebagaimana mestinya oleh Kreditur tentu hal tersebut dapat menimbulkan akibat hukum terhadap proses lelang yang akan dilaksanakan. Akibat hukum menurut Soedjono Dirdjosisworo sendiri yaitu akibat yang timbul karena adanya hubungan hukum yang terdapat hak dan kewajiban.¹¹ Akibat hukum dalam proses proses lelang yang dinyatakan tidak sah sendiri maka dapat terjadi pembatalan lelang, yang menimbulkan akibat akan kembalinya obyek lelang ke status semula, yaitu sebagai obyek jaminan yang dipegang oleh pemegang sertifikat Hak Tanggungan.

Seperti yang terjadi pada kasus di Pengadilan Negeri Kendari dengan nomor Perkara 66/Pdt.G/2017/PN.Kdi. Kasus tersebut melibatkan para pihak yaitu Sitti

⁹ Munir Faudi, *Perbuatan Melawan Hukum*, Bandung : PT. Citra Aditya Bakti, 2002, hlm. 3

¹⁰ Satjipto Rahardjo, *Ilmu Hukum*, Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 2008, hlm.54

¹¹ Soedjono Dirdjosisworo, *Pengantar Ilmu Hukum*, Jakarta: PT. Raja Grafindo Tinggi, 2010, hlm.131.

Nulina merupakan Penggugat yang sekaligus merupakan Debitur melawan PT Bank Panin Tbk Pusat Jakarta Cq Pt. Bank Panin Tbk KCU Kendari sebagai Tergugat I dan juga merupakan Kreditur, Kementerian Keuangan cq Direktorat Jendral Kekayaan Negara cq Kpknk Kendari, sebagai Tergugat II, dan Intan Sinira sebagai Tergugat III, serta Kepala Badan Pertanahan Kota Kendari sebagai Turut Tergugat.

Perkara ini didasari oleh perjanjian kredit antara Penggugat sebagai Kreditur dan Tergugat I sebagai Debitur, di mana Penggugat memperoleh pinjaman kredit dari PT.Bank Panin Tbk CPU Kota Kendari yang kemudian di tuangkan dalam Akta perjanjian kredit dengan peminjam debitur SITTI NURLINA, dan pemberi pinjaman (kreditur) PT.Bank Panin Tbk CPU Kota Kendari dengan jumlah pinjaman kredit sebesar Rp.650.000.000(enam ratus lima puluh juta rupiah) dengan jangka waktu kredit selama 10 (sepuluh tahun) terhitung dari tahun 2010 hingga tahun 2020. Perjanjian kredit yang dilakukan juga dengan disertai jaminan berupa tanah seluas 596m² yang terletak di Jln. TERATAI, Kelurahan Watu-watu, Kecamatan Kendari Barat, Kota Kendari, Provinsi Sulawesi Tenggara, SHM No.00139 Gambar Situasi (GS) tanggal 12-12-1983 nomor.1271/1983 dengan nama yang berhak Sitti Nurlina.

Menurut sudut pandang Penggugat berdasarkan uraian dalam posita gugatan, persoalan terjadi ketika Penggugat mengalami kesulitan dalam melakukan pembayaran kredit yang diakibatkan usaha dagang Penggugat macet. Namun Tergugat I tanpa melakukan pemberitahuan kepada Penggugat melimpahkan masalah kredit macet ini kepada Tergugat II dengan di teruskan melalui pengumuman lelang dan akan di jual lelang oleh Kantor Lelang Kendari sebagai pelaksana lelang. Sehingga kantor Lelang melaksanakan lelang terhadap tanah barang jaminan beserta rumah dan bangunan yang merupakan objek jaminan hak tanggungan, di mana objek tersebut di jual dengan harga Rp.600.000.000 (enam ratus juta rupiah) kepada pembeli lelang yaitu Tergugat III sekaligus dilakukan balik nama menjadi nama Tergugat III.

Berdasarkan gugatan Penggugat, Majelis Hakim pada Pengadilan Negeri Kendari menjatuhkan putusan yang amarnya adalah Menyatakan bahwa pelaksanaan penjualan lelang atas objek hak tanggungan adalah tidak sah dan harus dinyatakan batal demi hukum, serta Menyatakan risalah lelang yang dibuat oleh Tergugat II mengandung cacat hukum dan batal demi hukum serta tidak berlaku lagi. Dari putusan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kendari tersebut terdapat titik persoalan di mana dalam pertimbangannya Majelis Hakim berpendapat bahwa Tergugat yang merupakan kreditur berdasarkan alat bukti yang disampaikan di muka Pengadilan tidak melakukan perbuatan melawan hukum, sehingga dari hal tersebut berdasarkan pertimbangan hakim dengan amar putusannya ternyata tidak ada keselarasan.

Perkara Nomor 66/Pdt.G/2017/PN.Kdi pada Pengadilan Negeri Kendari tidak hanya sampai pada tingkat pertama saja, melainkan hingga ke tingkat banding pada Pengadilan Tinggi Sulawesi Tenggara dengan nomor perkara No. 33/PDT/2018/PT KDI, lalu ke tingkat kasasi dengan nomor perkara 528 K/Pdt/2019, hingga sampai dilakukan peninjauan kembali dengan perkara nomor 992 PK/PDT/2020. Putusan pada tingkat banding, berbeda dengan amar putusan pada Pengadilan Negeri, di mana dalam Pengadilan Tinggi Sulawesi Tenggara memutuskan dengan membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Kendari nomor 66/Pdt.G/2017/PN.Kdi, sehingga putusannya menjadi menolak gugatan terbanding semula sebagai Penggugat untuk seluruhnya. Adapun putusan tingkat banding ini berdasarkan pertimbangan hakim, bahwa dengan mencermati bukti-bukti yang ada dapat diketahui bahwa penjualan lelang hak tanggungan oleh Kantor Lelang Kendari atas permohonan dari kreditur PT. Bank Panin Tbk Cabang Kendari sudah dilaksanakan sesuai dengan prosedur lelang yang benar.

Putusan yang membatalkan amar putusan pada pengadilan tingkat pertama dalam perkara ini bukan hanya pada tingkat banding saja melainkan juga terjadi pada tingkat kasasi, dan peninjauan kembali, di mana pada kedua tingkat tersebut Majelis Hakim sependapat dengan putusan tingkat banding yang diuraikan pada pertimbangan hakim bahwa proses lelang telah sesuai prosedur, sehingga Majelis

Hakim pada tingkat banding, kasasi, dan peninjauan kembali membatalkan putusan tingkat pertama dengan menolak gugatan penggugat untuk seluruhnya. Mereka menyatakan lelang yang dilakukan kreditur dalam hal ini adalah sah dan mengikat secara hukum.

Adanya perbedaan pada putusan tingkat pertama dengan putusan tingkat banding, kasasi dan peninjauan kembali dalam perkara diatas tentu dapat menjadi persoalan. Seperti dalam tingkat pertama Majelis Hakim mengabulkan gugatan Penggugat dan menyatakan bahwa lelang yang dilakukan oleh Tergugat (Kreditur) tidak sah. Hal ini tentu membuat timbulnya kerugian bagi kreditur, mengingat kreditur telah dirugikan akibat dari tunggakan hutang (wanprestasi) yang dilakukan oleh debitur serta kreditur harus mengeluarkan biaya kembali untuk keperluan proses lelang, dengan begitu kreditur jadi mengalami *double* kerugian jika lelang yang telah dilaksanakan dinyatakan tidak sah dan batal. Padahal Pasal 6 UU Hak Tanggungan sendiri menjamin kedudukan kreditur dalam melaksanakan pelelangan umum terhadap hak tanggungan jika debitur melakukan wanprestasi.

Namun dalam praktiknya ternyata masih banyak debitur yang tidak terima ketika hak tanggungan yang dijadikan jaminan kredit di lelang oleh kreditur akibat dari perbuatan debitur yang telah melakukan wanprestasi, sehingga debitur melakukan upaya untuk memperlambat dan membatalkan proses lelang dengan mengajukan gugatan perbuatan melawan hukum terhadap proses lelang yang dilakukan oleh kreditur. Persoalan ini menjadi semakin konkrit ketika hakim yang mengadili perkara seperti ini justru mengabulkan gugatan debitur dan menyatakan lelang yang dilakukan oleh kreditur tidak sah, seperti yang terjadi pada contoh kasus di atas, tentu hal ini menjadi persoalan nyata terkait perlindungan terhadap kreditur.

Berlandaskan pada perkara diatas dengan dijaminnya hak kreditur oleh Pasal 6 UU Hak Tanggungan untuk melaksanakan pelelangan terhadap hak tanggungan, akan tetapi tidak sedikit adanya perlawanan dari pihak debitur dengan melakukan gugatan terhadap proses lelang yang dilakukan oleh kreditur serta adanya putusan pengadilan yang membatalkan lelang tanpa dasar pertimbangan yang tepat membuat penulis yakin bahwa pentingnya pembahasan mengenai upaya

perlindungan kepada kreditur terhadap segala macam gugatan yang diajukan oleh debitur untuk dapat membatalkan lelang hak tanggungan.

Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan di atas, maka penulis tertarik untuk melakukan penelitian dengan judul **“PERLINDUNGAN HUKUM BAGI KREDITUR TERHADAP ADANYA GUGATAN PERBUATAN MELAWAN HUKUM OLEH DEBITUR SEBAGAI UPAYA PEMBATALAN LELANG PADA OBJEK JAMINAN HAK TANGGUNGAN”**

1.2. Rumusan Masalah

Penelitian ini secara umum ingin memberikan analisis dengan melakukan tinjauan mengenai Perlindungan Terhadap Debitur atas Perbuatan Melawan Hukum dalam Pelaksanaan Lelang yang dilakukan oleh Kreditur pada Objek Jaminan Hak Tanggungan, Merujuk pada latar belakang yang telah dijabarkan, penulis menetapkan rumusan masalah sebagai berikut:

- 1) Bagaimana kedudukan kreditur selaku lembaga perbankan terhadap objek jaminan hak tanggungan?
- 2) Bagaimana perlindungan hukum terhadap kreditur selaku lembaga perbankan terkait adanya gugatan perbuatan melawan hukum oleh debitur dalam hal pembatalan lelang hak tanggungan?

1.3. Tujuan Penelitian

Tujuan dilaksanakannya penelitian ini diharapkan bisa menyajikan data yang bersifat lebih akurat sehingga kedepannya dapat memberikan manfaat serta mampu menjawab pertanyaan yang telah dirumuskan dalam rumusan masalah, adapun tujuan dari dilaksanakannya penelitian ini adalah :

- 1) Untuk mengetahui dan memahami kedudukan Kreditur terhadap objek jaminan hak tanggungan;
- 2) Untuk mengetahui dan memahami perlindungan hukum terhadap kreditur terkait gugatan perbuatan melawan hukum oleh debitur dalam hal pembatalan lelang hak tanggungan.

1.4. Kegunaan Penelitian

Penelitian diharapkan dapat memberikan manfaat ataupun kegunaan untuk kedepannya dalam kemajuan di bidang ilmu akademik khususnya yang berkaitan dengan hukum perdata, Penelitian ini mencakup dua jenis kegunaan penelitian, yaitu kegunaan teoritis dan kegunaan praktis.

1) Kegunaan Teoretis

Penelitian ini bertujuan untuk memberikan kontribusi terhadap pengembangan ilmu hukum, khususnya di bidang hukum perdata. Buku ini juga dapat menjadi referensi berharga bagi para akademisi khususnya dosen dan mahasiswa, memberikan bahan literatur serta menambah pemahaman mengenai perlindungan hukum kreditur dalam tuntutan hukum terhadap perseorangan. Kewajiban hukum debitur berkaitan dengan proses lelang jaminan hipotek.

2) Kegunaan Praktis

Penelitian ini diharapkan dapat menghasilkan pengetahuan sehingga dijadikan acuan oleh aparat penegak hukum dan pihak terkait lainnya ketika melakukan lelang. Tujuannya untuk memastikan proses lelang dilakukan sesuai dengan ketentuan hukum, sekaligus menjaga hak kreditur dan debitur.

1.5. Kerangka Konseptual

Untuk menetapkan kerangka konseptual dalam skripsi ini, akan diberikan sejumlah definisi sebagai pengertian mendasar untuk memudahkan pemahaman terhadap penyajian skripsi ini:

1) Perlindungan hukum

Perlindungan hukum menurut Satjipto Rahardjo adalah pemberian perlindungan terhadap hak asasi manusia yang dilanggar oleh orang lain. Perlindungan ini diperluas kepada masyarakat, sehingga memungkinkan mereka untuk sepenuhnya menggunakan seluruh hak yang diberikan kepadanya oleh undang-undang.¹²

¹² Satjipto Rahardjo, *Op.Cit.*

2) Kreditur

Menurut Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, “Kreditur adalah pihak yang berpiutang dalam suatu hubungan utang-piutang tertentu”.

3) Debitur

Menurut Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996, “Debitur adalah pihak yang berutang dalam suatu hubungan utang-piutang tertentu”.

4) Gugatan

Sebagaimana dikemukakan oleh Sudikno Mertokusumo, gugatan adalah suatu perbuatan hukum yang digunakan untuk menuntut hak seseorang dan mencari perlindungan kepada pengadilan, sehingga menghalangi seseorang untuk main hakim sendiri (*eigenrichting*)¹³

5) Perbuatan Melawan Hukum

Munir Faudy mendefinisikan perbuatan melawan hukum sebagai serangkaian prinsip-prinsip hukum yang berupaya mengatur atau mengontrol perilaku berbahaya, menetapkan tanggung jawab atas kerusakan yang diakibatkan oleh interaksi sosial, dan memberikan bantuan hukum yang memadai kepada para korban.¹⁴

6) Lelang

Lelang, juga dikenal sebagai penjualan umum, adalah metode penjualan barang di mana harga barang yang dijual meningkat ketika pembeli mengajukan penawaran yang lebih tinggi. Proses ini berlangsung di depan banyak orang.¹⁵

7) Objek Jaminan

Objek jaminan adalah harta benda bergerak dan tak bergerak yang khusus dipakai untuk menjamin hutang debitur terhadap kreditur dikala debitur tidak bisa melunasi debitur di kemudian hari.¹⁶

¹³ Sudikno Mertokusumo, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Yogyakarta : Liberty. 2002, hlm. 52.

¹⁴ Munir Faudi, *Op.Cit.*

¹⁵ Salim HS, *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*, Jakarta: Rajawali Pers, 2011, hlm. 239

¹⁶ Jeremia Jovan, Pembebanan Virtual Property Sebagai Objek Jaminan Kebendaan, *Brawijaya Law Student Journal*, November 2020, hlm.1.

8) Hak tanggungan

Pasal 1 ayat 1 Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang Hak Tanggungan menyebutkan bahwa: “Hak Tanggungan adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah 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”.

1.6. Kerangka Teoretis

Ilmu hukum pada dasarnya saling berhubungan dan bergantung pada beberapa disiplin ilmu lainnya. Soerjono Soekanto berpendapat bahwa kemajuan ilmu hukum tidak hanya bertumpu pada teknik, kegiatan penelitian, dan imajinasi sosial, tetapi juga sangat bergantung pada teori.¹⁷ Secara umum, teori mengacu pada serangkaian gagasan terstruktur yang menjelaskan hubungan antara konsep-konsep ini, membantu pemahaman suatu realitas. Teori yang digunakan untuk mendukung penelitian ini adalah sebagai berikut:

1) Teori perlindungan hukum

Perlindungan hukum menjaga martabat dan hak asasi manusia individu, melindungi mereka dari segala bentuk eksploitasi. Selain itu, hal ini juga bertujuan untuk menjamin keadilan dan mendorong kesejahteraan bagi semua individu. Satjipto Raharjo menyampaikan pandangannya bahwa perlindungan hukum merupakan upaya *preventif* dan *respresif* yang dilakukan pemerintah untuk menjaga hak-hak individu. Perlindungan hukum *preventif* bertujuan untuk mencegah konflik dengan mendorong pemerintah berhati-hati dalam mengambil keputusan berdasarkan diskresi. Di sisi lain, perlindungan hukum *respresif* bertujuan untuk mencegah timbulnya perselisihan dan memastikan penyelesaiannya melalui lembaga peradilan.¹⁸

Melihat pengertian perlindungan hukum diatas dapat disimpulkan bahwa perlindungan hukum bertujuan untuk dapat menjaga hak asasi manusia dari subjek

¹⁷ Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, Jakarta: UI-Press, 2006, hlm. 6

¹⁸ Satjipto Raharjo, *Op.Cit*, hlm.53

hukum atas perbuatan baik pemerintah atau orang lain yang dapat membahayakan hak asasi manusia dari seseorang, sehingga seseorang dapat menikmati semua hak asasi manusia yang melekat pada dirinya.

2) Teori keadilan

Gustav Radburch mengemukakan bahwa cita hukum adalah dengan terwujudnya keadilan, dalam hal ini keadilan merupakan hakekat dari tujuan tertinggi adanya hukum, menurut Gustav Radburch hukum berasal dari keadilan seperti lahir dari kandungan ibunya, oleh Karena itu keadilan telah ada sebelum adanya hukum.¹⁹ Menurut Aristoteles, keadilan merupakan gagasan yang mempunyai dua makna, di mana keadilan yang berlandaskan pada kebijakan sosial dikenal dengan keadilan yang universal. Sedangkan keadilan yang melandaskan pada salah satu kebijakan sosial yang khusus dikenal dengan keadilan partikular.²⁰

Keadilan universal merupakan keadilan yang terbentuk bersama dengan perumusan hukum, sedangkan keadilan partikular adalah keadilan yang diidentikkan dengan kejujuran (*fairness*). Keadilan partikular terdiri atas keadilan distributif dan keadilan rektifikatoris. Sifat-sifat keadilan particular adalah sebagai berikut.²¹

- a. Keadilan menentukan bagaimana hubungan yang baik antara orang yang satu dengan yang lain.
- b. Keadilan berada di tengah, yaitu diusahakan supaya dalam mengejar keuntungan terciptalah keseimbangan antara dua pihak, jangan orang mengutamakan pihaknya sendiri dan jangan pula mengutamakan pihak lain.
- c. Untuk menentukan di manakah terletak keseimbangan yang tepa tantara orang-orang digunakan ukuran kesamaan, kesamaan ini dihitung secara aritmetis atau geometris.

Keadilan di Indonesia diwujudkan melalui Pancasila yang menjadi dasar negara. Di dalamnya secara tegas disebutkan prinsip keadilan sosial bagi seluruh warga negara Indonesia. Prinsip kelima mencakup prinsip-prinsip dasar yang menjadi tujuan hidup berdampingan, dengan keadilan sebagai landasan dan sumber

¹⁹ Leli Joko Suryono, *Asas Keadilan Pada Kontrak di Bidang Hubungan Industrial*, Semarang: Badan Penerbit UNDIP, 2011, hlm. 15

²⁰ *Ibid*, hlm. 16

²¹ *Ibid*, hlm. 17

inspirasi. Hakikat keadilan manusia terletak pada perlakuan yang benar yang dilakukan individu terhadap dirinya sendiri, terhadap orang lain, terhadap masyarakat, terhadap negara dan negaranya, serta terhadap Tuhannya.²²

Nilai-nilai keadilan menjadi landasan fundamental untuk mencapai tujuan suatu bangsa, termasuk meningkatkan kesejahteraan dan pengembangan intelektual seluruh masyarakat. Nilai-nilai ini sangat penting untuk diterapkan dalam kehidupan kolektif kita sebagai sebuah negara. Selain itu, asas keadilan menjadi landasan penyelenggaraan negara dalam hubungan internasional dan terciptanya ketertiban dalam saling ketergantungan global antar bangsa, berpedoman pada prinsip kedaulatan nasional, perdamaian abadi, dan keadilan. Secara kolektif (mengadvokasi keadilan dan kesetaraan dalam masyarakat)²³

Dalam hukum, keadilan merupakan persoalan di masyarakat yang cukup rumit, di mana hukum sendiri memiliki dua tujuan utama yaitu untuk mencapai suatu kepastian hukum dan mencapai keadilan bagi semua masyarakat. Keadilan hukum di dalam masyarakat tidak sekedar hanya keadilan yang sifatnya formal-prosedural, keadilan yang didasarkan pada aturan-aturan normatif yang terkadang jauh dari moralitas serta nilai-nilai kemanusiaan. Lawan dari keadilan formal-prosedural adalah keadilan substantif, yaitu keadilan yang ukurannya bukan kuantitatif sebagaimana yang muncul dalam keadilan formal, tetapi keadilan kualitatif yang berdasarkan pada moralitas publik dan nilai-nilai kemanusiaan dan mampu memberikan kepuasan dan kebahagiaan kepada masyarakat.²⁴

3) Asas Itikad Baik

Itikad baik menurut Hoge Raad ini merupakan doktrin merujuk kepada kerasionalan dan kepatutan yang hidup dalam masyarakat. Hoge Raad dengan tegas menyatakan bahwa memperhatikan itikad baik pada pelaksanaan perjanjian tidak

²² M. Agus Santoso, *Hukum, Moral & Keadilan Sebuah Kajian Filsafat Hukum*, Jakarta:Kencana, 2014, hlm. 85.

²³ *Ibid*, hlm.86

²⁴ Umar Sholehudin, *Hukum dan Keadilan Masyarakat*, Malang: Setara Pers, 2011, hlm. 43

lain adalah menafsirkan perjanjian menurut ukuran kerasionalan dan kepatutan.²⁵ Sedangkan dalam istilah bisnis, itikad baik dikenal dengan istilah, *Bona fide* yang diartikan sebagai upaya untuk tidak mencari keuntungan yang tidak wajar atau tidak menipu pihak lain, bermaksud jujur untuk memenuhi kewajiban atau menaati standar yang pantas dalam transaksi yang wajar. Sementara, dalam istilah hukum itikad baik adalah suatu istilah abstrak dan komprehensif yang meliputi kepercayaan atau motif tanpa kebencian atau keinginan untuk menipu orang lain.²⁶

Itikad baik memiliki beberapa fungsi utama dalam suatu perjanjian di mana yaitu:²⁷

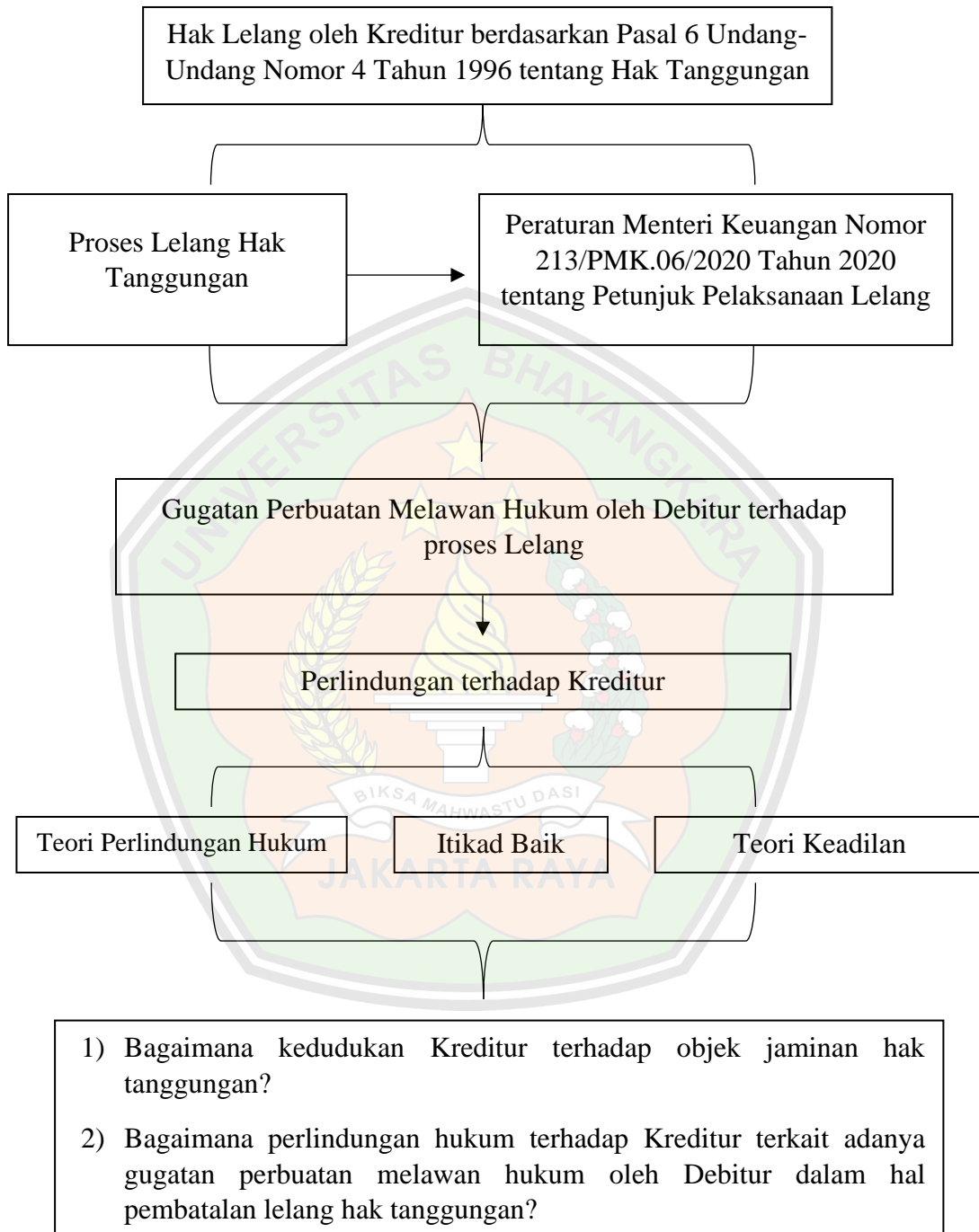
- 1) Fungsi prinsip ini adalah untuk menekankan bahwa kontrak harus dipahami dengan itikad baik, yang berarti menafsirkannya secara benar dan adil.
- 2) Fungsi menambah atau melengkapi (*aanvullende werking van de goede trouw*). Hal ini menyiratkan bahwa itikad baik dapat melengkapi substansi atau bahasa perjanjian dalam hal terdapat hak dan tanggung jawab yang timbul di antara para pihak tetapi tidak secara eksplisit dicantumkan dalam kontrak.
- 3) Tujuan membatasi atau meniadakan (*beperkende en derogerende werking van de goede trouw*). Fungsi ini hanya dapat digunakan dalam keadaan luar biasa atau kasus yang sangat penting (*allen in spreekende gevallen*).

²⁵ Ridwan Khairandy, *Iktikad Baik Dalam Kontrak Di Berbagai Sistem Hukum*, Yogyakarta: FH UII Press, hlm. 8-9

²⁶ Anita D.A Kolopaking, *Asas Iktikad Baik Dalam Penyelesaian Sengketa Kontrak Melalui Arbitrase*, Bandung: Alumni, 2013, hlm. 4

²⁷ Agus Yudha Hernoko, *Hukum Perjanjian Asas Proporsionalitas dalam Kontrak Komersial* Jakarta: Prenadamedia Group, 2014, hlm. 140

1.7. Kerangka Pemikiran



1.8. Penelitian Terdahulu

Penelitian terdahulu menjelaskan temuan penelitian yang pernah dilakukan oleh peneliti sebelumnya, yang tentunya mempunyai tema serupa. Namun, dalam penelitian yang dilakukan oleh penulis ini, terdapat perbedaan-perbedaan yang mendasar. Dari penelusuran yang telah penulis lakukan, terdapat beberapa penelitian terdahulu yang membahas tentang “Lelang terhadap Objek Jaminan Hak Tanggungan”, berikut penjabarannya.

1. Skripsi yang ditulis oleh A.Tri Agustina dengan judul “Eksekusi terhadap Objek Hak Tanggungan atas Tanah dan Bangunan (Studi Putusan Nomor 021/Pdt.G/2012/PN.Jo)”, pada Program Studi Ilmu Hukum Fakultas Syariah dan Hukum Universitas Islam Negeri Alauddin Makasar, tahun 2018. Tujuan dari penulisan skripsi ini yaitu: “untuk mengetahui proses eksekusi terhadap hak tanggungan atas tanah dan bangunan kredit macet di PT. BRI tbk Cabang Jeneponto, dan Untuk mengetahui pertimbangan hakim dalam eksekusi objek tanggungan (Putusan Nomor 021/Pdt.G/2012/Pn.jo)”.

Metode penelitian yang digunakan oleh penulis adalah dengan metode penelitian lapangan (*field research*), yaitu dengan melakukan pendekatan undang-undang lalu dilanjutkan dengan pendekatan kasus. Terhadap penelitian ini menghasilkan penelitian yang menunjukkan bahwa: “PT. Bank BRI Tbk melakukan proses eksekusi terhadap hak tanggungan atas tanah dan bangunan sesuai dengan prosedur yang telah dicantumkan dalam Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, di mana berdasarkan fakta hukum pelaksanaan eksekusi hak tanggungan atas tanah dan bangunan sudah sesuai dengan proses yang telah diatur, sementara dalam kasus Nomor 021/Pdt.G/2012/PN.Jo, majelis hakim memutus perkara sesuai dengan peraturan perundang-undangan dan tidak bertentangan dengan aturan yang berlaku”.

2. Jurnal yang ditulis oleh Ariyanto, Inge Dwisvimiar, Arifinal, dengan judul “Kepastian Hukum Terhadap Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Terkait

Gugatan Perbuatan Melawan Hukum Dari Debitur Pemberi Hak” melalui Jurnal Sosial dan Budaya Syar-I Volume 9 Nomor 2 tahun 2022.²⁸ Adapun Metode penelitian yang digunakan dalam penelitian jurnal ini adalah normatif-empiris dengan pendekatan *Judicial Case Study*.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa: “putusan Hakim yang menyatakan lelang dibatalkan berakibat jaminan kepastian hukum atas pelaksanaan lelang berdasarkan Pasal 6 UUHT menjadi terabaikan, dan putusan yang menyatakan pelelangan batal karena debitur dinyatakan beritikad buruk telah melakukan perbuatan melawan hukum menimbulkan kerugian. Bagi pembeli lelang karena tanggung jawab debitur yang dengan sengaja melakukan perbuatan melawan hukum dan kreditur yang dinyatakan lalai menerima objek hak tanggungan tidak disebutkan secara konkrit dalam putusan hakim”.

3. Jurnal yang ditulis oleh Muhammad Zainal Abidin dengan judul “Keabsahan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Karena Adanya Gugatan Dari Debitur” pada Jurnal Notaire Volume 1 Nomor 2 tahun 2018 Universitas Airlangga.²⁹ Metode penelitian yang digunakan oleh penulis dalam penelitian jurnal ini yaitu dengan metode yuridis normatif melalui kajian terhadap Undang-Undang yang berhubungan dengan keabsahan lelang eksekusi hak tanggungan.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa: “Mengenai mekanisme pelaksanaan lelang eksekusi, maka kreditor pemegang hak tanggungan yang memiliki kedudukan istimewa karena melekatnya *sifat droit de preference dan droit de suite* sehingga memberikan kemudahan bagi pemegang hak tanggungan untuk melakukan eksekusi guna melunasi utang dari debitur. Hak tanggungan yang menjadi jaminan pelunasan utang debitur dapat dilakukan penjualan dibawah tangan ataupun dengan jalan eksekusi berdasarkan Pasal

²⁸ Ariyanto, Kepastian Hukum Terhadap Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Terkait Gugatan Perbuatan Melawan Hukum Dari Debitur Pemberi Hak, *Jurnal Sosial dan Budaya*, Vol.9, No.2, 2022, Hlm.1.

²⁹ Muhammad Zainal Abidin, Keabsahan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Karena Adanya Gugatan Dari Debitur, *Jurnal Notaire*, Vol. 1, No.2, Oktober 2018. Hlm.1.

6 Undang-Undang Hak Tanggungan yaitu melalui Pelelangan umum tanpa memerlukan persetujuan debitor maupun fiat pengadilan. Berdasarkan ketentuan Pasal 20 ayat (1) Undang-Undang Hak Tanggungan manakala debitor cidera janji eksekusi hak tanggungan dapat dilakukan dengan cara melakukan penjualan dengan melalui pelalangan umum menurut tata cara yang dibutuhkan dalam peraturan perundang-undangan guna pelunasan piutang pemegang hak tanggungan dengan hak mendahului daripada kreditur lainnya. Apabila debitor dianggap telah cidera janji tidak dapat melakukan kewajiban pembayaran hutang-hutangnya kreditor dapat melakukan eksekusi hak tanggungan secara langsung (*parate executie*) tanpa melalui putusan pengadilan yang masih harus dilakukan gugatan terlebih dahulu yang mana hal tersebut tentu saja membutuhkan waktu yang lama dan berbelit-belit sehingga merugikan pihak kreditor itu sendiri, hal ini merupakan sebuah langkah yang efektif dan efisien untuk menyelesaikan pelunasan hutang-hutang dari debitor. Undang-Undang Hak Tanggungan juga memberikan cara alternatif dalam melakukan eksekusi hak tanggungan yaitu dengan menjual objek jaminan hak tanggungan dibawah tangan dengan persetujuan dari debitor untuk dapat memperoleh harga tertinggi”.

4. Skripsi yang ditulis oleh Sipa Paujiah dengan judul “Perlindungan Hukum bagi Nasabah terhadap Pelaksanaan Eksekusi Lelang Objek Jaminan Hak Tanggungan pada Perbankan Syariah” pada Program Studi Hukum Ekonomi Syariah Fakultas Syariah dan Hukum Universitas Islam Negeri Syarif Hidayatullah, 2021. Tujuan dari penelitian pada skripsi ini yaitu: “untuk menguraikan mekanisme eksekusi lelang objek jaminan Hak Tanggungan dan perlindungan hukum bagi nasabah terhadap pelaksanaan eksekusi lelang objek jaminan Hak Tanggungan di Bank Muamalat Indonesia dan kesesuaiannya berdasarkan peraturan yang berlaku”. Nasabah sebagai konsumen di sektor perbankan memiliki hak-hak yang harus dilindungi. Salah satu hak nasabah yaitu adanya keterbukaan informasi terkait objek jaminannya ketika pelaksanaan lelang.

Penelitian ini dilakukan dengan menggunakan jenis penelitian hukum empiris yang artinya penulis meneliti praktik di Bank Muamalat Indonesia terkait pelaksanaan eksekusi lelang objek jaminan Hak Tanggungan serta perlindungan hukum bagi nasabah dalam pelaksanaan eksekusi lelang tersebut yang kemudian dianalisis kesesuaiannya dengan peraturan yang berlaku. Adapun Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa: “Bank Muamalat Indonesia melakukan eksekusi jaminan Hak Tanggungan melalui penjualan di bawah tangan, parate eksekusi, dan eksekusi berdasarkan penetapan pengadilan. Hal ini dilakukan sebagai upaya terakhir apabila upaya penyelamatan pada pembiayaan bermasalah tidak terpenuhi. Dalam hal keterbukaan informasi dalam pelaksanaan eksekusi lelang objek jaminan Hak Tanggungan, Bank Muamalat Indonesia telah memberikan perlindungan kepada nasabah sesuai dengan peraturan yang berlaku. Bank Muamalat Indonesia telah menerapkan prinsip transparansi dengan memberikan Surat Peringatan I, II, dan III sebelum dilakukannya eksekusi lelang objek jaminan Hak Tanggungan. Selain itu, ketika pelaksanaan lelang Bank Muamalat Indonesia memberikan informasi kepada nasabah bahwa jaminannya telah terdaftar di KPKNL untuk dilelang yang kemudian hasil lelang tersebut digunakan sebagai penyelesaian atas pembiayaan bermasalah yang dialami oleh nasabah”.

5. Skripsi yang ditulis oleh Mohamad Faiz Nasrulloh dengan judul “Perlindungan Hukum bagi Debitur dalam Penentuan Harga Obyek Lelang Sepihak yang dilaksanakan di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (Kpknl) Kota Semarang”, pada Program Studi Ilmu Hukum Fakultas Syariah dan Hukum Universitas Negeri Walisongo Semarang, tahun 2020. Adapun tujuan penelitian ini yaitu: “untuk mengetahui bagaimana proses penentuan harga lelang barang jaminan hak tanggungan, dan untuk mengetahui bagaimana Pelindungan hukum bagi debitur atas hak penentuan harga jual lelang sepihak”.

Jenis penelitian yang digunakan adalah penelitian yuridis empiris (*non doctrinal*) atau sering disebut penelitian lapangan yaitu mengkaji ketentuan

hukum yang berlaku serta apa yang terjadi dalam kenyataannya di masyarakat. Dengan menggunakan pendekatan implementasi hukum yaitu menelaah hukum dan mempelajari sejauh mana penerapan hukum yang ada di masyarakat. Hasil penelitian menunjukkan bahwa: “(1) Dalam penentuan harga jual obyek lelang sepenuhnya dilakukan oleh pihak Kreditur (pemberi piutang) dan Appraisal (penilai) hanya sebatas memberikan opini terkait nilai aset/properti berdasarkan keilmuan dan pengalamannya. *Appraisal* dalam menentukan nilai ada 3 (tiga) metode pendekatan yang dilakukan, yakni: Metode Perbandingan Pasar (*Market Data Approach*), Metode Pembiayaan (*Cost Approach*), dan Metode Kapitalisasi Pendapatan (*Income Approach*). (2) Perlindungan hukum bagi debitur, penetapan nilai limit berdasarkan penilaian oleh penilai, dan sisa penjualan lelang tetap menjadi hak debitur. (3) KPKNL sudah melaksanakan tugasnya sesuai dengan Undang-undang yang berlaku”.

Kelima penelitian terdahulu yang diuraikan di atas memiliki persamaan dan perbedaan dengan penelitian yang akan ditulis oleh penulis pada skripsi yang berjudul “Perlindungan Bagi Kreditur Terhadap Gugatan Perbuatan Melawan Hukum Oleh Debitur Sebagai Upaya Pembatalan Lelang Pada Objek Jaminan Hak Tanggungan”. Persamaan dari penelitian yang akan dilakukan oleh penulis pada skripsi ini dengan kelima penelitian terdahulu di atas adalah melakukan pembahasan mendasar mengenai lelang dan eksekusi terhadap objek jaminan hak tanggungan. Sedangkan perbedaan penelitian yang dilakukan oleh penulis terletak pada pembahasan mengenai subjek hukum di mana penulis akan berfokus pada pemberian perlindungan kepada kreditur terkait dengan adanya gugatan perbuatan melawan hukum oleh debitur terhadap proses lelang objek jaminan hak tanggungan, di mana pembahasan tersebut belum dibahas oleh kelima penelitian terdahulu di atas.

1.9. Metode Penelitian

Soerjono Soekanto mengartikan penelitian sebagai suatu metode untuk meningkatkan, memelihara, dan memajukan ilmu pengetahuan.³⁰ Dalam melakukan penelitian diperlukan suatu teknik agar dapat menganalisis suatu permasalahan secara efektif. Metode penelitian mengacu pada informasi yang diperoleh, proses, dan tindakan yang digunakan dalam melakukan penelitian untuk memastikan pembenaran yang sistematis, metodis, dan konsisten.

1. Jenis Penelitian

Jenis penelitian yang digunakan dalam penyusunan penelitian ini adalah jenis penelitian hukum normatif. Penelitian hukum normatif meliputi pelaksanaan penelitian dengan mengkonsultasikan norma-norma hukum yang terdapat dalam peraturan perundang-undangan yang bersangkutan. Caranya dengan mengkaji bahan pustaka atau data sekunder, yang meliputi kajian asas-asas hukum, analisis sistematika hukum, kajian sinkronisasi vertikal dan horizontal, analisis perbandingan hukum, dan kajian sejarah hukum.³¹ Penelitian normatif ini mengkaji sumber-sumber hukum normatif, meliputi gagasan, konsepsi, asas-asas hukum, serta peraturan perundang-undangan yang relevan dengan topik-topik besar yang dibahas.³²

Sebagaimana dikemukakan oleh Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji Penelitian hukum normatif yang disebut juga dengan penelitian hukum kepustakaan adalah suatu metode kajian hukum yang dilakukan dengan mengkaji sumber-sumber perpustakaan atau data sekunder secara eksklusif.³³ Pemilihan bentuk penelitian hukum normatif khusus ini disesuaikan dengan permasalahan khusus yang dihadapi, yakni berkaitan dengan pengamanan hukum debitur terhadap perbuatan melawan hukum dalam proses penyitaan

³⁰ Soerjono Soekanto, *Op Cit*, hlm. 3

³¹ Ateng Karsoma, *Perlindungan Hukum Hak Paten Alpahankam*, Bandung : Alumni, 2020, hlm.39.

³² Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, Jakarta: Kencana 2011, hlm.141.

³³ Soerjono Soekanto, Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif: Suatu Tinjauan Singkat*, Jakarta: Rajawali Press, 2009, hlm. 13.

barang gadai oleh kreditur. Oleh karena itu, untuk mengatasi masalah hukum ini secara efektif, bentuk penelitian hukum normatif digunakan.

2. Pendekatan Penelitian

Pendekatan penelitian mengacu pada sudut pandang peneliti dalam memilih berbagai bidang diskusi yang bertujuan untuk memberikan gambaran yang jelas tentang hakikat suatu penelitian ilmiah.³⁴ Peter Mahmud Marzuki mengidentifikasi lima cara berbeda dalam melakukan penelitian hukum: pendekatan kasus, pendekatan undang-undang, pendekatan historis, pendekatan komparatif, dan pendekatan konseptual.

Peneliti menggunakan pendekatan penelitian untuk mengumpulkan informasi dari beberapa sumber yang berkaitan dengan masalah atau topik hukum tertentu yang ingin diangkat. Pendekatan penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah:

a. Pendekatan Perundang-undangan (*Statute Approach*).

Pendekatan perundang-undangan meliputi pemeriksaan menyeluruh terhadap peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan subjek kajian, termasuk yang berkaitan dengan masalah hukum. Metode perundang-undangan melibatkan pemeriksaan dan analisis yang komprehensif terhadap setiap peraturan perundang-undangan. - Perundang-undangan dan peraturan yang berlaku berkaitan dengan masalah hukum tertentu yang sedang ditangani. Penulis tesis ini memanfaatkan peraturan perundang-undangan untuk menganalisis pengamanan hukum yang diberikan kepada debitur terhadap lelang yang dilakukan oleh kreditur atas barang gadai.

b. Pendekatan Kasus (*Case Approach*)

Metode kasus mengkaji penerapan norma atau asas hukum dalam konteks praktik hukum. Metode kasus melibatkan pemeriksaan putusan pengadilan yang berkaitan dengan permasalahan spesifik yang dihadapi

³⁴ I Made Pasek Diantha, *Metodologi Penelitian Hukum Normatif dalam Justifikasi Teori Hukum*, Jakarta: Kencana, 2016, hlm. 156.

dan mempunyai dampak hukum yang bertahan lama. Perkara yang diputuskan oleh pengadilan mempunyai arti empiris, namun dalam penelitian normatif, perkara tersebut dikaji untuk mendapatkan pemahaman yang komprehensif mengenai dampak praktis dari aspek normatif suatu peraturan hukum.³⁵

Peneliti menggunakan dua pendekatan penelitian untuk melakukan kajian yuridis normatif. Peneliti menganalisis peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan pelelangan barang gadai sebagai bahan sumber utama untuk mengatasi permasalahan hukum yang diteliti.

3. Jenis dan Sumber bahan hukum

Sumber bahan hukum dalam penelitian ini meliputi bahan hukum primer, sekunder, dan tersier. Dalam bidang penelitian hukum normatif, bahan pustaka dianggap sebagai sumber daya fundamental yang tergolong sumber hukum sekunder dalam ranah ilmu penelitian. Dokumen hukum yang digunakan berasal dari sumber primer, sekunder, dan tersier.

a. Bahan Hukum Primer

Bahan hukum primer adalah sumber otoritatif yang mencakup norma, prinsip dasar, peraturan dasar, teks hukum yang tidak terkodifikasi, kasus hukum, dan perjanjian.³⁶ Bahan hukum primer yang digunakan dalam penelitian ini terdiri dari peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan Lelang Obyek Hak Tanggungan, beserta peraturan terkait lainnya. Penulis mengandalkan dokumen hukum utama untuk penelitiannya: “(a) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata; (b) Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria; (c) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan; (d) Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang”.

³⁵ Farhana, *Pendekatan Hukum Responsif terhadap Pemidanaan Tindak Pidana Perdagangan Orang*, Jakarta : Assofa, 2022, hlm. 21.

³⁶ Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Op.Cit*, hlm.13.

b. Bahan Hukum Sekunder

Bahan-bahan hukum yang berhubungan serta dapat memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer, dengan mencari literatur yang berkaitan dengan lelang objek hak tanggungan. Sumber literatur yang digunakan meliputi berbagai sumber, seperti buku, jurnal ilmiah nasional dan internasional, karya para ahli, temuan penelitian, dan upaya ilmiah lainnya yang relevan dengan aspek hukum yang dibahas dalam penelitian ini.

c. Bahan Hukum Tersier

Bahan hukum tersier merupakan sumber hukum pelengkap yang memberikan bantuan atau penjelasan tambahan terhadap teks hukum dasar dan sekunder. Sumber hukum tersier meliputi kamus hukum, terbitan berkala, publikasi, ensiklopedia, dan kamus lengkap bahasa Indonesia.

4. Teknik pengumpulan bahan hukum

Untuk tujuan mengumpulkan bahan-bahan hukum, penulis melakukan penelitian kepustakaan yang luas, yang mencakup pemeriksaan dan analisis buku-buku, artikel ilmiah, sumber daya online, peraturan perundang-undangan, dan dokumen relevan lainnya secara metodis yang berkaitan dengan pokok bahasan dan permasalahan hukum yang dibahas dalam tesis ini.

Proses pengumpulan bahan hukum melalui studi literatur melibatkan pengumpulan sumber daya primer, sekunder, dan tersier yang relevan dengan permasalahan hukum yang dibahas dalam penelitian ini. Materi-materi ini kemudian dianalisis berdasarkan teori-teori yang mungkin bisa menjadi prinsip panduan. Selain itu, penelitian ini mengkaji dan merujuk pada sumber hukum yang bersumber dari peraturan perundang-undangan dan literatur yang relevan dengan topik penelitian.

5. Metode Analisis dan Pengolahan Bahan Hukum

Peneliti menggunakan metode deskriptif analitis dan pendekatan interpretatif dalam proses analisis bahan hukum. Interpretasi yang digunakan adalah interpretasi gramatikal terhadap peraturan perundang-undangan. Metode analisis bahan hukum deskriptif meliputi pemberian uraian dan penjelasan peraturan perundang-undangan secara menyeluruh dan rinci. Hal ini memungkinkan pemahaman yang jelas dan pendekatan terfokus untuk mengatasi masalah yang diteliti.

1.10. Sistematika Penulisan

Penulisan skripsi ini, penulis membagi menjadi 5 bab dan setiap bab dibagi menjadi sub-bab, yakni sebagai berikut:

BAB I PENDAHULUAN

Bab ini akan memberikan gambaran tentang latar belakang permasalahan, identifikasi dan rumusan masalah, tujuan dan manfaat penelitian, kerangka teori, kerangka konseptual, kerangka berpikir, teknik penelitian, dan pendekatan sistematika penulisan.

BAB II TINJAUAN PUSTAKA

Bab ini akan memberikan gambaran umum tentang berbagai teori, konsep, doktrin, definisi, dan sumber informasi hukum yang akan digunakan dalam penulisan tesis ini. Diantaranya adalah Undang-undang Perlindungan Hukum, Kreditur, Debitur, dan Lelang Objek Hak Tanggungan.

BAB III LELANG OBJEK JAMINAN HAK TANGGUNGAN

Bab ini menjelaskan tentang Objek Penelitian yang digunakan penulis untuk melakukan penelitian dalam penyusunan skripsi ini. Objek penelitian merupakan titik fokus dalam suatu penelitian karena mewakili tujuan yang ingin dicapai untuk mendapatkan jawaban dan solusi atas permasalahan yang ada.

BAB IV PERLINDUNGAN BAGI KREDITUR TERHADAP GUGATAN PERBUATAN MELAWAN HUKUM OLEH DEBITUR SEBAGAI UPAYA PEMBATALAN LELANG PADA OBJEK JAMINAN HAK TANGGUNGAN

Dalam bab ini, penulis akan menelaah dan menganalisis persoalan-persoalan yang ditemui selama penyusunan tesis ini dengan menghubungkannya dengan peraturan perundang-undangan, doktrin, dan konsep yang relevan untuk merumuskan permasalahan yang ingin diatasi. Selain itu, penulis akan menganalisis temuan penelitian dan memberikan perspektif mengenai temuan tersebut.

BAB V PENUTUP

Bab ini berisi simpulan dan saran. Kesimpulan merupakan subbagian yang memberikan ringkasan solusi terhadap permasalahan yang dikemukakan dalam penelitian ini. Sementara itu, gagasan mencakup rekomendasi untuk menyempurnakan beberapa aspek penelitian ini, termasuk saran yang diberikan untuk tujuan penelitian serta bagi pemangku kepentingan yang terlibat.

