

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **A. Latar Belakang**

Indonesia sebagai negara merdeka dan berdaulat memiliki suatu tujuan nasional yang hendak dicapai, yaitu sebagaimana yang tercantum dalam alinea ke empat Pembukaan Undang-undang Dasar 1945 yang dirumuskan sebagai berikut:

“Kemudian daripada itu untuk membentuk suatu Pemerintah Negara Indonesia yang 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 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.”

Untuk mewujudkan tujuan nasional tersebut, Pancasila merupakan landasan filosofisnya dan Undang-undang Dasar 1945 sebagai landasan konstitusionalnya. Pembangunan nasional adalah merupakan usaha mewujudkan tujuan nasional. Tujuan pembangunan nasional adalah untuk mewujudkan suatu masyarakat yang damai, demokratis, berkeadilan, berdaya saing, maju dan sejahtera, dalam wadah Negara Kesatuan Republik Indonesia yang didukung oleh manusia Indonesia yang mandiri, beriman, bertakwa, mulia, cinta tanah air, kesadaran hukum dan

lingkungan, menguasai ilmu pengetahuan dan teknologi, memiliki etos kerja serta disiplin.

Arah kebijakan penyelenggaraan negara dituangkan dalam Sistem Perencanaan Pembangunan Jangka Panjang Nasional yang ditetapkan dalam Undang-undang Nomor 17 Tahun 2007 Tentang Rencana Pembangunan Jangka Panjang Nasional Tahun 2005-2025. Misi yang hendak dicapai antara lain adalah mewujudkan visi bangsa Indonesia, yaitu terwujudnya sistem hukum nasional yang menjamin tegaknya supremasi hukum dan hak asasi manusia yang berlandaskan keadilan dan kebenaran.

Visi pembangunan nasional tahun 2015-2019 yang dituangkan dalam Peraturan Presiden Nomor 2 Tahun 2015 Tentang Rencana Pembangunan Jangka Menengah Nasional (RPJMN) 2015-2019, adalah **TERWUJUDNYA INDONESIA YANG BERDAULAT, MANDIRI, DAN BERKEPRIBADIAN BERLANDASKAN GOTONG-ROYONG.**

Adapun misi pembangunan nasional 2015-2019, yaitu:

1. Mewujudkan keamanan nasional yang mampu menjaga kedaulatan wilayah, menopang kemandirian ekonomi dengan mengamankan sumber daya maritim, dan mencerminkan kepribadian Indonesia sebagai negara kepulauan.
2. Mewujudkan masyarakat maju, berkeimbangan, dan demokratis berlandaskan negara hukum.
3. Mewujudkan politik luar negeri bebas-aktif dan memperkuat jati diri

sebagai negara maritim.

4. Mewujudkan kualitas hidup manusia Indonesia yang tinggi, maju, dan sejahtera.
5. Mewujudkan bangsa yang berdaya saing.
6. Mewujudkan Indonesia menjadi negara maritim yang mandiri, maju, kuat, dan berbasiskan kepentingan nasional.
7. Mewujudkan masyarakat yang berkepribadian dalam kebudayaan.

Supaya pembangunan nasional dapat berlangsung dengan tertib dan aman dan sesuai yang telah direncanakan, maka penunjang utamanya adalah pembangunan dalam bidang hukum.<sup>1</sup> Pembangunan hukum harus diselenggarakan sebagai bagian integral dari pembangunan nasional. Hal ini dimaksudkan untuk meningkatkan kesadaran hukum, menjamin penegakan, pelayanan dan kepastian hukum serta mewujudkan suatu tata hukum nasional yang mengabdikan pada kepentingan nasional.

Pembangunan bidang hukum harus dapat dan mampu mengikuti perkembangan masyarakat yang sedang berkembang kearah modernisasi dan terlebih lagi pembangunan hukum harus mampu menampung semua kebutuhan pengaturan kehidupan masyarakat berdasarkan tingkat kemajuan masyarakat dalam semua bidang.<sup>2</sup> Menurut **Sunaryati Hartono**, makna dari pembangunan hukum itu meliputi 4 hal yaitu:<sup>3</sup>

1. Menyempurnakan (membuat sesuatu yang lebih baik)

---

<sup>1</sup> Djuhaendah Hasan, *Lembaga Jaminan Kebendaan Bagi Tanah Dan Benda Lain Yang Melekat Pada Tanah Dalam Konsepsi Penerapan Asas Pemisahan Horisontal*, Bandung : Citra Aditya Bakti, 1996, hlm 1.

<sup>2</sup> *Ibid*, hlm 3.

<sup>3</sup> *Ibid*, hlm 2.

2. Mengubah agar menjadi lebih baik dan modern
3. Mengadakan sesuatu yang sebelumnya belum ada, atau
4. Meniadakan sesuatu yang terdapat dalam sistem lama, karena tidak diperlukan dan tidak cocok dengan sistem baru.

Pembangunan hukum meliputi keempat usaha tersebut, sehingga karenanya pembangunan hukum merupakan suatu proses yang dinamis, yang harus dilakukan terus-menerus dan bahkan merupakan proses yang tidak akan pernah selesai (*never ending process*), karena setiap kemajuan akan menuntut perubahan-perubahan yang lebih maju dalam masyarakat yang terus berubah.

Pembangunan hukum harus dapat menghasilkan produk hukum nasional yang bersumber pada Pancasila dan Undang-undang Dasar 1945. Pembangunan terhadap materi hukum sebagai salah satu aspek pembangunan hukum diarahkan pada penyusunan produk hukum baru atau pembaharuan hukum yang sudah ada yang sangat dibutuhkan untuk mendukung pembangunan nasional, khususnya pembangunan di bidang ekonomi.

Pembangunan ekonomi sebagai bagian dari pembangunan nasional merupakan salah satu upaya untuk mewujudkan kesejahteraan masyarakat. Setiap negara di dunia ini selalu berusaha untuk meningkatkan kesejahteraan rakyatnya, demikian juga dengan negara Indonesia. Untuk meningkatkan kesejahteraan masyarakat ini dapat dicapai melalui pembangunan di bidang ekonomi. Pembangunan di

bidang ekonomi bertujuan sebagai usaha untuk memajukan kehidupan masyarakat dan setiap warganya. Oleh karenanya pembangunan ekonomi memegang peranan yang sangat penting dalam kehidupan bermasyarakat. Pembangunan ekonomi merupakan suatu kebutuhan bagi setiap negara, karena melalui pembangunan ekonomi setiap negara dapat mengejar ketertinggalannya dari negara lain yang jauh lebih maju. Keberhasilan pembangunan dari suatu negara dapat meningkatkan kesejahteraan bagi seluruh rakyatnya. Oleh karenanya tidak heran setiap negara di dunia ini berlomba-lomba memajukan pembangunan ekonominya dalam mencapai kemakmuran bagi rakyatnya.

Untuk melaksanakan pembangunan ekonomi tersebut, harus pula diikuti dengan pembangunan pada bidang hukum karena pembangunan pada kedua bidang tersebut merupakan roda penggerak utama pembangunan. Sebagaimana dijelaskan oleh Sunaryati Hartono<sup>4</sup> bahwa pembaharuan dasar-dasar pemikiran di bidang ekonomi ikut mengubah dan menentukan dasar-dasar sistem hukum yang bersangkutan, maka penegakan asas-asas hukum yang sesuai akan memperlancar terbentuknya struktur ekonomi yang dikehendaki. Tetapi sebaliknya penegakan asas-asas hukum yang tidak sesuai justru akan menghambat terciptanya struktur ekonomi yang dicita-citakan. Peranan hukum dalam ekonomi demikian penting bukan hanya menyelesaikan masalah

---

<sup>4</sup> Sunaryati Hartono, *Hukum Ekonomi Pembangunan Indonesia*, Bandung : Binacipta, 1988, hlm 6.

yang timbul, tetapi lebih penting lagi adalah dalam meletakkan dasar-dasar dari pembangunan itu sendiri.<sup>5</sup>

Salah satu produk hukum yang sangat penting menunjang pembangunan di bidang ekonomi adalah Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (selanjutnya disingkat UUHT), yang merupakan perwujudan dari ketentuan Pasal 51 Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (selanjutnya disingkat UUPA). Konsideran UUHT, menyatakan bahwa dengan bertambah meningkatnya pembangunan nasional yang bertitik berat pada bidang ekonomi, dibutuhkan penyediaan dana yang cukup besar, sehingga memerlukan lembaga hak jaminan yang kuat dan mampu memberi kepastian hukum bagi pihak-pihak yang berkepentingan, yang dapat mendorong peningkatan partisipasi masyarakat dalam pembangunan untuk mewujudkan masyarakat yang sejahtera, adil, dan makmur berdasarkan Pancasila dan Undang-undang Dasar 1945.

Hak Tanggungan merupakan hak jaminan atas tanah untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lainnya. Artinya, bahwa jika debitor cidera janji, kreditor pemegang Hak Tanggungan berhak menjual melalui pelelangan umum tanah yang dijadikan jaminan menurut ketentuan peraturan Perundang-undangan yang berlaku, dengan

---

<sup>5</sup> Jonker Sihombing, *Peran dan Aspek Hukum dalam Pembangunan Ekonomi*, Bandung : Alumni, 2010, hlm 14.

hak mendahului daripada kreditor-kreditor yang lainnya. Kedudukan diutamakan tersebut sudah barang tentu tidak mengurangi preferensi piutang-piutang negara menurut ketentuan-ketentuan hukum yang berlaku.<sup>6</sup>

Hak Tanggungan sebagai lembaga hak jaminan atas tanah yang kuat, memberikan kedudukan yang diutamakan atau mendahului kepada pemegangnya, yang dikenal sebagai "*droit de preference*" yang ditegaskan dalam Pasal 1 angka 1 dan Pasal 20 ayat (1) UUHT. Apabila debitur cidera janji kreditor Pemegang Hak Tanggungan berhak untuk menjual objek yang dijadikan jaminan tersebut melalui pelelangan umum.<sup>7</sup> Selain itu dikenal juga "*droit de suite*" yang ditegaskan dalam Pasal 7 UUHT, yaitu biarpun objek Hak Tanggungan sudah dipindahkan haknya kepada pihak lain, kreditor pemegang Hak Tanggungan tetap masih berhak untuk menjualnya melalui pelelangan umum, jika debitur cidera janji.

Kreditor pemegang Hak Tanggungan dalam hal debitur cidera janji maka kreditor memiliki pilihan untuk mengeksekusi Hak Tanggungan tersebut. Proses eksekusi Hak Tanggungan merupakan proses menjual benda yang merupakan objek Hak Tanggungan ketika utang dari debitur pemberi Hak Tanggungan sudah tidak dibayar pada waktu jatuh tempo.<sup>8</sup>

Pasal 20 ayat (1) UUHT memberikan pilihan untuk mengeksekusi Hak

---

<sup>6</sup> Sutan Remy Sjahdeini, *Hak Tanggungan Asas-asas, Ketentuan-ketentuan Pokok dan Masalah yang dihadapi oleh Perbankan*, Bandung : Alumni, 1999, hlm 16.

<sup>7</sup> Franklin Montolalu, *Kajian Hukum Terhadap Pemegang Hak Tanggungan Dari Debitur Yang Telah dinyatakan Pailit*, Manado : Jurnal Hukum Unsrat, 2014, hlm 3.

<sup>8</sup> Munir Fuady, *Hukum Jaminan Utang*, Jakarta: Erlangga, 2013, hlm 90.

Tanggungan. UUHT memberikan pilihan untuk mengeksekusi objek Hak Tanggungan, yaitu eksekusi dengan jalan menjual bawah tangan secara langsung. Maksudnya adalah objek Hak Tanggungan dapat dieksekusi secara parate eksekusi (mengeksekusi tanpa lewat pengadilan) dengan cara menjual objek Hak Tanggungan secara langsung oleh kreditor dibawah tangan, asalkan terpenuhi syarat-syarat untuk itu.<sup>9</sup> Eksekusi Hak Tanggungan melalui Kantor Lelang dapat dengan campur tangan pengadilan maupun tanpa campur tangan pengadilan. Hal tersebut merupakan pilihan dari kreditor pemegang Hak Tanggungan.

Bilamana debitor cidera janji, kreditor pemegang Hak Tanggungan mempunyai hak untuk menjual objek Hak Tanggungan tersebut atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum sesuai dengan Pasal 6 UUHT atau dikenal dengan eksekusi langsung dan juga berdasarkan Pasal 14 ayat (2) Juncto Pasal 26 UUHT berdasarkan Sertifikat Hak Tanggungan sebagai title eksekutorial yaitu eksekusi dengan perantara pengadilan.<sup>10</sup>

Proses pelelangan berakhir pada pembelian objek Hak Tanggungan oleh pemenang lelang, selanjutnya dilakukan proses peralihan hak atas tanah tersebut oleh pemenang lelang yang dibuktikan dengan Kutipan Risalah Lelang yang dibuat oleh Pejabat Lelang. Peralihan hak atas tanah tersebut didaftarkan ke Kantor Pertanahan dimana objek Hak Tanggungan

---

<sup>9</sup> *Ibid*, hlm 91.

<sup>10</sup> Luluk Tri Utami, *Pelaksanaan Lelang Objek Hak Tanggungan Dalam Perjanjian Kredit Akibat Wanprestasi Di Kantor Kekayaan Dan Lelang Di Surakarta*, Surakarta : Fakultas Hukum Universitas Slamet Riyadi, 2017, hlm 7.

tersebut berada. Tidak jarang dalam pelaksanaannya Kantor Pertanahan menolak untuk melakukan peralihan hak atas tanah tersebut.

Penolakan Kantor Pertanahan tersebut berdasarkan pada Pasal 45 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah. (Selanjutnya disingkat PP Nomor 24 Tahun 1997). Kantor Pertanahan menolak untuk melakukan peralihan hak atas tanah tersebut berdasarkan Pasal 45 ayat 1 huruf e Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yang berbunyi:

*“**Kepala Kantor Pertanahan menolak** untuk melakukan pendaftaran peralihan atau pembebanan hak, jika salah satu syarat di bawah ini tidak dipenuhi:*

- a. sertifikat atau surat keterangan tentang keadaan hak atas tanah tidak sesuai lagi dengan daftar-daftar yang ada pada kantor Pertanahan;*
- b. perbuatan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37 ayat (1) tidak dibuktikan dengan akta PPAT atau kutipan risalah lelang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 41, kecuali dalam keadaan tertentu sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37 ayat (2);*
- c. dokumen yang diperlukan untuk pendaftaran peralihan atau pembebanan hak yang bersangkutan tidak lengkap;*
- d. tidak dipenuhi syarat lain yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan yang bersangkutan;*
- e. **tanah yang bersangkutan merupakan obyek sengketa di Pengadilan;***
- f. perbuatan hukum yang dibuktikan dengan akta PPAT batal atau dibatalkan oleh putusan Pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap; atau*
- g. perbuatan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37 ayat (1) dibatalkan oleh para pihak sebelum didaftar oleh Kantor Pertanahan.”*

Penolakan oleh Kantor Pertanahan terhadap peralihan hak atas tanah yang berasal dari eksekusi Hak Tanggungan tersebut dengan alasan karena terdapat pemblokiran dan sita jaminan oleh pihak ketiga,

bertentangan dengan Undang-undang karena lelang eksekusi hak tanggungan merupakan perintah Undang-undang yaitu UUHT dan kreditor pemegang Hak Tanggungan yang mempunyai hak didahulukan/ hak preferen (*droit de preference*) untuk mendapatkan pembayaran atas wanprestasinya debitor pemberi Hak Tanggungan menjadi tidak ada artinya sama sekali. Disisi lain, pemenang lelang tidak mendapat perlindungan hukum atas haknya dalam perolehan hak atas tanah, sementara Undang-undang sendiri memberikan perlindungan hukum terhadap pembeli yang beritikad baik.

Sebagai contoh, di bawah ini akan diuraikan suatu kasus kredit bermasalah yang terjadi di PT. Bank MNC Internasional, Tbk Cabang Bandung, yaitu setelah melalui berbagai negosiasi yang telah dilakukan oleh kreditor terhadap debitor namun tidak membuahkan hasil dan setelah dilakukan Peringatan I, dilanjutkan dengan Peringatan ke II dan terakhir dengan Peringatan ke III oleh kreditor terhadap debitor untuk segera menyelesaikan hutangnya, akan tetapi debitor tetap tidak melunasi kewajibannya tersebut. Maka akhirnya kreditor mengambil jalan terakhir yaitu melakukan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan terhadap barang jaminan debitor yang telah dibebani Hak Tanggungan Peringkat Pertama berdasarkan Sertifikat Hak Tanggungan tanggal 19 November 2015 No. 12204/2015, melalui Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Bandung dengan Risalah Lelang Nomor : 1492/2016 tanggal 1 November 2016. Selanjutnya ketika Pemenang Lelang melakukan

permohonan proses balik nama melalui Kantor Pertanahan Kota Bandung, permohonan balik nama tersebut telah ditolak karena ada gugatan oleh Pihak Ketiga terhadap debitor yang dilanjutkan dengan pemblokiran dan sita jaminan terhadap objek Hak Tanggungan melalui Pengadilan Negeri Kelas I A Bandung dengan Register Perkara No : 350/Pdt/G/2016/PN.BDG tanggal 13 September 2016, Perihal : Gugatan Wanprestasi.

Berdasarkan latar belakang yang penulis telah uraikan diatas, penulis tertarik dengan permasalahan perolehan hak atas tanah hasil lelang eksekusi hak tanggungan yang terkait dengan pemblokiran dan sita jaminan oleh pihak ketiga. Sementara itu sejauh ini belum ada penelitian dan peneliti lain yang membahas permasalahan tersebut di Fakultas Hukum Universitas Kristen Maranatha. Berdasarkan hasil penelusuran penulis, ditemukan penelitian terkait dengan Hak Tanggungan namun berbeda dengan permasalahan yang penulis teliti, yaitu penelitian yang ditulis oleh Remi Hindarta dengan judul skripsi “Cessie Piutang Sebagai Pranata Hukum Dalam Peralihan Hubungan Kontraktual Antara Kreditur dan Debitur Dihubungkan Dengan Hak-hak Kreditur Yang Tetap Melekat Berdasarkan Ketentuan Dalam Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan” dan penelitian yang ditulis oleh Oey Jaya Melizabeth Veronica dengan judul skripsi “Kepastian Hukum Atas Cessie Yang Dilakukan Secara Berulang Kali Dihubungkan Dengan Keberadaan Hak Tanggungan”.

Sehingga penulis mencoba untuk mengkaji dan melakukan analisa terhadap masalah di atas dengan mengambil judul skripsi mengenai “PEROLEHAN HAK ATAS TANAH MELALUI LELANG EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN YANG DALAM PROSES BALIK NAMANYA TERDAPAT PEMBLOKIRAN DAN SITA JAMINAN PIHAK KETIGA”.

### **B. Identifikasi Masalah**

Berdasarkan uraian yang telah dikemukakan dalam latar belakang di atas, dapat diidentifikasi beberapa permasalahan sebagai berikut:

1. Bagaimanakah legalitas perolehan hak atas tanah melalui lelang eksekusi hak tanggungan yang dalam proses balik namanya terdapat pemblokiran dan sita jaminan pihak ketiga?
2. Bagaimanakah perlindungan hukum terhadap pemenang lelang eksekusi hak tanggungan yang dalam proses balik namanya terdapat pemblokiran dan sita jaminan pihak ketiga?

### **C. Tujuan Penelitian**

Berdasarkan identifikasi masalah yang telah dikemukakan di atas, adapun tujuan yang ingin dicapai penulis adalah:

1. Untuk mengetahui dan memahami legalitas perolehan hak atas tanah melalui lelang eksekusi hak tanggungan yang dalam proses balik namanya terdapat pemblokiran dan sita jaminan pihak ketiga.

2. Untuk mengetahui dan memahami perlindungan hukum terhadap pemenang lelang eksekusi hak tanggungan yang dalam proses balik namanya terdapat pemblokiran dan sita jaminan pihak ketiga.

#### **D. Kegunaan Penelitian**

Penulisan ini diharapkan dapat memberikan berbagai kegunaan.

Adapun kegunaan penelitian ini adalah sebagai berikut:

##### **1. Kegunaan Teoritis**

Secara teoritis, hasil penelitian ini diharapkan dapat berguna bagi pengembangan ilmu hukum di bidang ilmu hukum pada umumnya, khususnya mengenai hukum pertanahan dan hukum jaminan serta dapat digunakan untuk perluasan wawasan keilmuan dalam penggunaan teori dan asas-asas hukum terhadap permasalahan hukum yang dihadapi. Selain itu dapat juga dijadikan sebagai salah satu upaya untuk menambah dan memperluas wawasan serta pengetahuan masyarakat maupun seluruh civitas akademika pada bidang hukum di Indonesia.

##### **2. Kegunaan Praktis**

- a. Bagi Penulis, dapat menambah pengetahuan penulis dan dapat menerapkan ilmu-ilmu yang telah di dapat selama masa perkuliahan, serta mengetahui bagaimana legalitas perolehan hak atas tanah melalui lelang eksekusi hak tanggungan yang objeknya dalam pemblokiran dan sita jaminan pihak ketiga dan bagaimana perlindungan hukum terhadap pemenang lelang eksekusi hak

tanggung yang objeknya terkait dengan pemblokiran dan sita jaminan pihak ketiga.

- b. Bagi Akademisi, diharapkan dapat bermanfaat dalam memberikan tambahan pengetahuan dan memberikan konstruksi secara lebih mendalam mengenai Hukum Pertanahan dan Hukum Jaminan.
- c. Bagi Pembaca pada umumnya, diharapkan dapat menambah pengetahuan dan wawasan mengenai permasalahan terkait serta dapat menjadi bahan referensi jika kelak berhadapan dengan masalah mengenai permasalahan yang diteliti.

## **E. Kerangka Pemikiran**

### **1. Kerangka Teori**

Negara Indonesia adalah negara hukum sebagaimana tercantum dalam Pasal 1 ayat (3) perubahan ketiga UUD 1945 dan dipertegas lagi dalam Pasal 27 ayat (1) UUD 1945, yang berbunyi:

“ Segala warga negara bersamaan kedudukannya di dalam hukum dan pemerintahan dan wajib menjunjung hukum dan pemerintahan itu dengan tidak ada kecualinya. ”

Konsep negara hukum yang dianut Indonesia ini, menurut **Yudha Bhakti Ardhiwisastra** merupakan negara hukum modern yang lebih dikenal dengan sebutan negara kesejahteraan yang mengutamakan kepentingan seluruh rakyatnya. Pemerintahan negara hukum modern bertugas selain menjaga keamanan rakyatnya juga berfungsi untuk

memajukan kesejahteraan bangsanya.<sup>11</sup> Selanjutnya menurut **Bagir Manan** dalam konsep negara kesejahteraan, negara atau pemerintah tidak semata-mata sebagai penjaga keamanan atau ketertiban masyarakat, tetapi pemikul utama tanggungjawab mewujudkan keadilan sosial, kesejahteraan umum dan sebesar-besarnya kemakmuran rakyat.<sup>12</sup> Senada dengan itu menurut **Sjachran Basah** tugas pemerintah tidak hanya di bidang Pemerintahan saja melainkan juga harus melaksanakan kesejahteraan sosial dalam rangka mencapai tujuan negara. Oleh karena itu Pemerintah harus banyak turut campur tangan dalam kehidupan rakyatnya di semua sektor yang tertuang dalam bentuk Undang-undang maupun Peraturan pelaksanaan lainnya.<sup>13</sup>

Untuk itu Pemerintah telah membentuk Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda yang Berkaitan Dengan Tanah (UUHT) yang merupakan perwujudan dari ketentuan Pasal 51 UUPA dan disamping itu juga telah di keluarkan pula Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah sebagai pengganti Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 Tentang Pendaftaran Tanah.

---

<sup>11</sup> Yudha Bhakti Ardhiwisastra, *Imunitas Kedaulatan Negara Di Forum Pengadilan Asing*, Bandung : Alumni, 1999, hlm 16-17.

<sup>12</sup> Bagir Manan, *Politik Perundang-undangan Dalam Rangka Mengantisipasi Liberalisasi Perekonomian*, Lampung : Makalah FH UNILA, 1996, hlm 16.

<sup>13</sup> Sjachran Basah, *Eksistensi Dan Tolak Ukur Badan Peradilan Administrasi Di Indonesia*, Bandung : Alumni, 2010, hlm 3.

Sebagai negara hukum modern, pemerintah berkewajiban untuk mensejahterakan rakyatnya sebagai perwujudan dari tujuan pembentukan negara Republik Indonesia, yaitu:

1. Melindungi segenap bangsa Indonesia dan seluruh tumpah darah Indonesia
2. Memajukan kesejahteraan umum
3. Mencerdaskan kehidupan bangsa
4. Ikut melaksanakan ketertiban dunia yang berdasarkan kemerdekaan, perdamaian abadi, dan keadilan sosial.

Untuk mensejahterakan kehidupan rakyat tersebut, pemerintah mewujudkannya melalui pembangunan ekonomi. Pembangunan bidang ekonomi harus mengacu pada ketentuan Pasal 33 UUD 1945, yang berbunyi:

- “(1) Perekonomian disusun sebagai usaha bersama berdasarkan asas kekeluargaan.
- (2) Cabang-cabang produksi yang penting bagi negara dan menguasai hajat hidup orang banyak dikuasai oleh negara.
- (3) Bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat.
- (4) Perekonomian nasional diselenggarakan berdasar atas demokrasi ekonomi dengan prinsip-prinsip kebersamaan, efisiensi berkeadilan, berkelanjutan, berwawasan lingkungan, kemandirian, serta dengan menjaga keseimbangan kemajuan dan kesatuan ekonomi nasional.”

Berdasarkan ketentuan Pasal 33 UUD 1945 tersebut, jelas bahwa sistem perekonomian yang seharusnya kita kembangkan adalah sistem

demokrasi ekonomi. Demokrasi ekonomi setidaknya harus mengandung 3 unsur:<sup>14</sup>

1. Pengakuan hak setiap warga negara untuk memperoleh kebutuhan dasar secara layak, seperti kebutuhan pangan, pakaian, dan tempat tinggal. Dengan demikian demokrasi ekonomi berarti kesejahteraan rakyat.
2. Pengakuan terhadap persamaan ekonomi, yaitu bahwa seseorang berhak memperoleh kesejahteraan sebaik-baiknya sebagaimana yang diperoleh orang lain.
3. Pengakuan atas hak setiap orang dalam mengambil keputusan ekonomi.

Dalam kegiatan ekonomi keberadaan hukum yang mengatur tata perekonomian sangat penting artinya, karena dengan aturan hukum yang jelas, maka dapat tercipta ketertiban dan keadilan dalam kegiatan ekonomi, yang bertujuan untuk mencapai kepastian hukum.

Kepastian hukum menurut **Sudikno Mertokusumo**, merupakan perlindungan *justisiabel* terhadap tindakan sewenang-wenang yang berarti bahwa seseorang akan memperoleh sesuatu yang diharapkan dalam keadaan tertentu. Selanjutnya dalam menegakkan hukum ada tiga unsur yang harus selalu diperhatikan, yaitu kepastian hukum, kemanfaatan dan keadilan.<sup>15</sup>

---

<sup>14</sup> Muslimin Nasution, *Mewujudkan Demokrasi Ekonomi Dengan Koperasi*, Jakarta : PIP Publishing, 2007, hlm. 5.

<sup>15</sup> Sudikno Mertokusumo, *Bunga Rampai Ilmu Hukum*, Yogyakarta : Liberty, 1984, hlm.13.

Atas pengaruh ajaran **Aristoteles**, secara tradisional keadilan dapat dibagi 3 macam yaitu :

1. Keadilan umum (*general justice*)<sup>16</sup> atau keadilan legal (*legal justice*)<sup>17</sup>.

Keadilan umum ini menyangkut hubungan antara individu atau kelompok masyarakat dengan negara. Semua orang harus diperlakukan sama oleh negara dihadapan hukum yang berlaku, berdasarkan alasan :

*Pertama*, Semua orang adalah manusia yang mempunyai harkat dan martabat yang sama dan karenanya harus diperlakukan secara sama.

*Kedua* , Semua orang adalah warga negara yang sama status dan kedudukannya dan sama pula kewajibannya.

Prinsip dasar tersebut mempunyai konsekuensi hukum dan moral yang mendasar, yaitu :

*Pertama*, Semua orang harus sama dilindungi oleh hukum, dalam hal ini negara. Hukum wajib melindungi semua warga terlepas dari status sosial, latar belakang etnis, agama, ekonomi, politik dan sebagainya.

*Kedua*, Tidak ada orang yang diperlakukan secara istimewa oleh hukum dan negara.

<sup>16</sup> Kees Bertens, *Pengantar Etika Bisnis*, Yogyakarta : Kanisius, 2000, hlm. 89.

<sup>17</sup> Sonny Keraf, *Etika Bisnis Tuntutan dan Relevansinya*, Yogyakarta : Kanisius, 1998, hlm. 138.

*Ketiga*, Negara dalam hal ini pemerintah, tidak boleh mengeluarkan produk hukum yang secara khusus dimaksudkan untuk kepentingan kelompok atau orang tertentu.

*Keempat*, Semua warga tanpa perbedaan harus tunduk dan taat pada hukum yang berlaku, karena hukum tersebut melindungi hak dan kepentingan semua warga.

## 2. Keadilan Komutatif<sup>18</sup>

Keadilan komutatif mengatur hubungan yang adil antara orang yang satu dengan lainnya atau antara warga yang satu dengan warga lainnya. Dalam keadilan ini setiap orang harus memberikan kepada orang lain apa yang menjadi haknya. Keadilan ini menuntut agar dalam interaksi sosial antara warga yang satu dan warga lainnya, tidak boleh ada pihak yang dirugikan hak dan kepentingannya. Prinsip keadilan komutatif menuntut agar semua orang memberikan, menghargai dan menjamin apa yang menjadi hak orang lain. Oleh karena itu dalam interaksi sosial, bilamana pihak tertentu dirugikan hak dan kepentingannya maka negara dituntut untuk mengambil tindakan kepada pihak yang merugikan.

Sehingga dengan demikian dapat dipulihkan kembali keseimbangan kedua belah pihak yang terganggu karena adanya pelanggaran.

## 3. Keadilan Distributif<sup>19</sup>

---

<sup>18</sup> Kees Bertens, *Op.Cit*, hlm. 90.

<sup>19</sup> *Ibid*, hlm. 89-90.

Prinsip dasar keadilan distributif atau yang dikenal juga dengan keadilan ekonomi, adalah bahwa negara dalam hal ini pemerintah harus membagi segalanya dengan cara yang sama kepada anggota masyarakat. Artinya distribusi ekonomi yang merata atau yang dianggap adil bagi semua warga negara atau dengan kata lain keadilan distributif menyangkut pembagian hasil-hasil pembangunan secara merata.

Keadilan merupakan hal yang penting dalam kegiatan ekonomi karena ekonomi dan bisnis penuh dengan persaingan. Terciptanya ketertiban dan keadilan dalam kegiatan ekonomi merupakan salah satu kebijakan pembangunan bidang hukum. Karena itu dalam masa pembangunan saat ini, pembaharuan dan pembentukan hukum baru sangat diperlukan sekali sebagai antisipasi terhadap perkembangan dan kebutuhan masyarakat modern itu sendiri. Hal ini sejalan pula dengan konsepsi hukum sebagai sarana pembangunan dan pembaharuan masyarakat yang di kemukakan **Mochtar Kusumaatmadja**, yang memberikan arahan dalam pembangunan bidang hukum, yaitu hukum itu harus mampu tampil ke depan dalam memberikan arah pembaharuan.<sup>20</sup>

Selanjutnya Mochtar Kusumaatmadja menjelaskan, bahwa hukum sebagai sarana pembaharuan masyarakat didasarkan atas anggapan bahwa adanya keteraturan atau ketertiban dalam usaha

---

<sup>20</sup> Djuhaendah Hasan, *Op.Cit*, hlm 1.

pembangunan atau pembaharuan itu merupakan sesuatu yang diinginkan atau bahkan di pandang (mutlak) perlu. Anggapan lain yang terkandung dalam konsepsi hukum sebagai sarana pembaharuan adalah hukum dalam arti kaidah atau peraturan hukum memang bisa berfungsi sebagai alat (pengatur) atau sarana pembangunan dalam arti menyalur arah kegiatan manusia kearah yang di kehendaki oleh pembangunan atau perubahan.<sup>21</sup> Perwujudan konsepsi hukum sebagai sarana pembangunan dan pembaharuan masyarakat dalam proses pembaharuan hukum di Indonesia lebih ditonjolkan dalam bentuk Perundang-undangan.<sup>22</sup>

## 2. Kerangka Konseptual

Kerangka Konseptual adalah penggambaran antara konsep-konsep khusus yang merupakan kumpulan dalam arti yang berkaitan dengan istilah yang akan diteliti atau diuraikan dalam penulisan ini. Untuk menjawab permasalahan dalam penelitian ini, perlu didefinisikan beberapa konsep dasar dalam rangka menyamakan persepsi agar secara operasional dapat dibatasi ruang lingkup variabel dan dapat diperoleh hasil penelitian yang sesuai dengan tujuan penelitian yang telah ditentukan yaitu:

- a. Bank adalah badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkannya kepada masyarakat

---

<sup>21</sup> Mochtar Kusumaatmadja, *Konsep-konsep Hukum Dalam Pembangunan*, Bandung, Alumni, 2002, hlm 88.

<sup>22</sup> *Ibid*, Hlm 83.

dalam bentuk kredit dan atau bentuk-bentuk lainnya dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat banyak.

- b. 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.
- c. Perjanjian Kredit adalah perjanjian antara bank sebagai kreditor dengan nasabah sebagai nasabah Debitor mengenai penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu yang mewajibkan nasabah-nasabah Debitor untuk melunasi hutangnya setelah jangka waktu tertentu dengan jumlah bunga, imbalan, atau pembagian hasil keuntungan.
- d. Kreditor adalah orang yang mempunyai piutang karena perjanjian atau Undang-undang yang dapat ditagih di muka pengadilan.
- e. Debitor adalah orang yang mempunyai utang karena perjanjian atau Undang-undang yang pelunasannya dapat ditagih di muka pengadilan.
- f. Jaminan adalah segala sesuatu yang diterima kreditor dan diserahkan debitor untuk menjamin suatu utang piutang dalam masyarakat.
- g. Perlindungan Hukum adalah upaya melindungi kepentingan seseorang dengan cara mengalokasikan suatu kekuasaan kepadanya dan salah satu sifat sekaligus tujuan dari hukum itu sendiri adalah memberikan perlindungan hukum kepada masyarakat. Hal ini diwujudkan dalam

bentuk adanya kepastian hukum agar masyarakat dapat menikmati hak-hak yang diberikan sebagai perlindungan hukum terhadap masyarakat.

- h. Eksekusi adalah upaya kreditor merealisasikan hak secara paksa karena Debitor tidak mau secara sukarela memenuhi kewajibannya.
- i. Hak Atas Tanah adalah hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 16 Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang UUPA.
- j. Lelang adalah penjualan barang yang terbuka untuk umum dengan penawaran harga secara tertulis dan/atau lisan yang semakin meningkat atau menurun untuk mencapai harga tertinggi, yang didahului dengan Pengumuman Lelang.
- k. Risalah Lelang adalah berita acara pelaksanaan lelang yang dibuat oleh Pejabat Lelang yang merupakan akta autentik dan mempunyai kekuatan pembuktian sempurna.
- l. Hak Tanggungan adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang UUPA.

#### **F. Metode Penelitian**

Penelitian Hukum adalah suatu proses untuk menemukan aturan hukum, prinsip-prinsip hukum, maupun doktrin-doktrin hukum guna menjawab isu hukum yang dihadapi.<sup>23</sup> Adapun dalam penelitian ini penulis menggunakan metode penelitian sebagai berikut:

---

<sup>23</sup> Peter Mahmud Marzuki, *Pengantar Ilmu Hukum*, Jakarta : Kencana, 2008, hlm. 35.

## 1. Jenis Penelitian

Jenis penelitian dalam penelitian ini menggunakan pendekatan yuridis normatif,<sup>24</sup> yaitu dengan cara mengkaji dan menguji data sekunder berupa hukum positif yang berkaitan dengan perolehan hak atas tanah melalui lelang eksekusi hak tanggungan yang dalam proses balik namanya terdapat pemblokiran dan sita jaminan pihak ketiga.

## 2. Sifat Penelitian

Sifat dalam penelitian ini adalah deskriptif analitis,<sup>25</sup> yakni menggambarkan dan menganalisis ketentuan-ketentuan hukum, teori-teori hukum dan praktik pelaksanaan hukum positif yang menyangkut perolehan hak atas tanah melalui lelang eksekusi hak tanggungan yang objeknya dalam pemblokiran dan sita jaminan pihak ketiga.

## 3. Pendekatan Penelitian

Di dalam penelitian hukum terdapat beberapa pendekatan. Dengan pendekatan tersebut, peneliti akan mendapatkan informasi dan berbagai aspek mengenai isu yang sedang dicoba untuk dicari jawabannya. Pendekatan penelitian yang digunakan pada penyusunan tugas akhir ini adalah pendekatan Perundang-undangan (*Statute approach*) dan Pendekatan konseptual (*conceptual approach*). Pendekatan Perundang-undangan dilakukan dengan menelaah semua undang-undang dan regulasi yang bersangkutan paut dengan isu hukum yang sedang diteliti serta nantinya analisis dalam penulisan ini

---

<sup>24</sup> Ronny Hanitijo Soemitro, *Metodologi Penelitian Hukum dan Jurimetri*, Jakarta: Ghalia Indonesia, 1988, hlm 97.

<sup>25</sup> *Ibid*, hlm 97-98.

didasarkan pada norma hukum positif tertulis yang berupa Peraturan Perundang-undangan maupun Peraturan-peraturan lain terkait sebagai bahan hukum primer. Sedangkan, pendekatan konseptual beranjak dari pandangan-pandangan dan doktrin-doktrin yang berkembang dalam ilmu hukum, akan menghasilkan pengertian hukum, konsep hukum, dan asas-asas hukum yang relevan.

#### 4. Jenis dan Sumber Data

Untuk mendapatkan data dan fakta yang akurat, maka penelitian ini akan di bagi menjadi 2 tahap:

##### a. Penelitian Kepustakaan (*Library Research*)

Penelitian ini dilakukan dengan meneliti data sekunder yang berupa:

##### 1) Bahan hukum primer berupa Peraturan Perundang-undangan, antara lain:

(a). *Het Herzien Inlandsch Reglement Staatsblad* Tahun 1941 Nomor 44.

(b). *Vendu Reglement Ordonantie* 28 Februari 1908 *Staatsblad* 1908 Nomor 189 diubah terakhir dengan *Staatsblad* 1941 Nomor 3.

(c). Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

- (d). Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda Yang Berkaitan Dengan Tanah.
- (e). Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.
- (f). Peraturan Menteri Agraria/Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Peraturan Pelaksana Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.
- (g). Peraturan Kepala BPN No. 8 Tahun 2012 Tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Agraria/Kelapa BPN Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Penerimaan Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.
- (h). Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.
- (i). Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala BPN Nomor 13 Tahun 2017 Tentang Tata Cara Blokir dan Sita.
- (j). Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala BPN Nomor 9 Tahun 2019 Tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik

- 2) Bahan hukum sekunder berupa karya ilmiah para ahli di bidang hukum dan bidang-bidang yang terkait dengan permasalahan yang diteliti, antara lain: buku-buku, jurnal ilmiah, laporan penelitian.
- 3) Bahan hukum tersier, berupa kamus, makalah, artikel pada majalah atau koran, buletin dan internet.

b. Penelitian Lapangan (*Field Research*)

Penelitian ini dilakukan untuk mendapatkan data primer sebagai pendukung data kepustakaan.

## 5. Teknik Pengumpulan Data

Sesuai dengan tahap penelitian, maka dalam penelitian ini pengumpulan data dilakukan dengan teknik:

a. Studi dokumen

Dilakukan atas data sekunder untuk mendapatkan landasan teoritis berupa pendapat-pendapat atau tulisan-tulisan para ahli yang berhubungan dengan permasalahan yang diteliti.

b. Wawancara

Dilakukan dengan mengadakan tanya jawab secara langsung dengan pihak-pihak yang dianggap menguasai permasalahan yang diteliti antara lain Kepala Seksi Hubungan Hukum Kantor Pertanahan, Pejabat Lelang, Hakim, Notaris dan Konsultan Hukum.

## 6. Teknik Analisis Data

Seluruh data yang diperoleh dalam penelitian ini, dianalisis dengan menggunakan metode analisis normatif kualitatif.<sup>26</sup> Normatif, karena penelitian ini bertitik tolak dari peraturan-peraturan yang ada sebagai hukum positif. Kualitatif, karena merupakan analisa data yang berasal dari informasi-informasi hasil wawancara yang diuraikan responden. Dengan demikian akan merupakan analisis data yang tidak mempergunakan rumus-rumus matematika.

## G. Sistematika Penulisan

Adapun sistematika dari penulisan hukum ini akan terbagi dalam beberapa bab, yaitu:

### **BAB I PENDAHULUAN**

Bab ini akan membahas mengenai Latar Belakang, Identifikasi Masalah, Tujuan Penelitian, Kegunaan Penelitian, Kerangka Pemikiran, Metode Penelitian dan Sistematika Penulisan.

### **BAB II HAK ATAS TANAH DAN LEMBAGA JAMINAN ATAS TANAH**

Bab ini akan membahas mengenai Hak Atas Tanah dan Perolehan Hak Atas Tanah, Pengertian, Sifat dan Bentuk Perjanjian Jaminan, dan Hak Tanggungan Sebagai Lembaga Jaminan Hak Atas Tanah.

---

<sup>26</sup> *Ibid*, hlm 98.

### **BAB III LELANG EKSEKUSI HAK ATAS TANAH YANG DIBEKANI HAK TANGGUNGAN**

Bab ini akan membahas mengenai Lelang Eksekusi Hak Tanggungan dan Penjualan Dibawah Tangan, Urgensinya Perlindungan Hukum dalam Lelang Eksekusi Hak Tanggungan, dan Beberapa Masalah terkait dengan Objek Lelang Eksekusi Hak Tanggungan.

### **BAB IV PEROLEHAN HAK ATAS TANAH MELALUI LELANG EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN YANG DALAM PROSES BALIK NAMANYA TERDAPAT PEMBLOKIRAN DAN SITA JAMINAN PIHAK KETIGA**

Bab ini akan menyajikan analisa hukum terhadap legalitas perolehan hak atas tanah hasil lelang eksekusi hak tanggungan dan perlindungan hukum terhadap pemenang lelang eksekusi hak tanggungan.

### **BAB V PENUTUP**

Bab ini adalah bagian penutup dari hasil penelitian ini. Penulis akan menyimpulkan permasalahan yang diangkat dalam penelitian, yang akan menghasilkan Jawaban atas pertanyaan hukum yang sebelumnya telah dirumuskan dalam Identifikasi Masalah. Penulis pun akan memberikan saran yang relevan dengan permasalahan yang diteliti dalam penelitian ini.