

KATA PENGANTAR

Puji syukur peneliti panjatkan kehadiran Tuhan Yang Maha Kuasa, karena berkat kasih karuniaNya, dan rancanganNya, sehingga disertasi yang berjudul “ASPEK KEADILAN DALAM PELAKSANAAN EKSEKUSI JAMINAN HAK TANGGUNGJAN BERDASARKAN PASAL 6 UNDANG-UNDANG REPUBLIK INDONESIA NOMOR 4 TAHUN 1996 TENTANG HAK TANGGUNGJAN ATAS TANAH BESERTA BENDA-BENDA YANG BERKAITAN DENGAN TANAH” ini dapat peneliti selesaikan.

Bahwa peneliti tentu menyadari proses penyelesaian disertasi ini telah melibatkan berbagai pihak, baik secara langsung maupun tidak langsung, perorangan maupun instansi yang telah memberikan kontribusi untuk penyelesaian penyusunan disertasi ini. Sehingga, dalam kesempatan ini peneliti mengucapkan banyak terima kasih dan penghargaan yang setinggi-tingginya kepada yang peneliti hormati:

1. Rektor Universitas Pelita Harapan, Dr. (Hon) Ir. Jonathan L. Parapak, M.Eng, Sc., yang telah memberikan kesempatan dan fasilitas belajar selama menempuh studi;
2. Dekan Fakultas Hukum Universitas Pelita Harapan, Prof. Dr. Bintan Saragih, S.H., selaku penguji dalam disertasi ini yang selalu menanyakan perkembangan penelitian;
3. Dr. Henry Soelistyo Budi, S.H., LL.M., selaku Ketua Program Pasca Sarjana Universitas Pelita Harapan, yang memberikan pengarahan selama penelitian disertasi ini;
4. Prof. Dr. Valerine J.L. Kriekhoff, S.H., M.A., selaku penguji dan pengajar dalam Metodologi Penelitian disertasi ini;
5. Prof. Dr. Tatawijayanta, S.H., M. Hum., selaku Promotor yang telah memberikan bimbingan kepada peneliti setiap tahap penelitian disertasi ini;

6. Dr. Vincensia Esti Purnama Sari. S.H., M. Hum., selaku Co-promotor yang telah memberikan bimbingan kepada peneliti setiap tahap penelitian disertasi ini;
7. Seluruh dosen dan Administrasi Fakultas Hukum Universitas Pelita Harapan yang telah berkontribusi hingga selesai penelitian disertasi ini;
8. Seluruh Staff perpustakaan Universitas Pelita Harapan, Staff perpustakaan Universitas Gadjah Mada, staff perpustakaan Universitas Indonesia, staff perpustakaan Mahkamah Agung, yang dengan kesungguhannya membantu peneliti untuk mendapatkan keterangan dan informasi guna penelitian disertasi;
9. Seluruh staff Pengadilan Negeri Bogor, yang membantu wawancara dalam melengkapi penelitian disertasi ini;
10. Ucapan terimakasih yang tak terhingga kepada kedua Almarhum Orang tua saya yang sangat saya cintai, yang sejak masa kecil selalu memberikan ajaran kasih sayang agar selamanya Percaya Tuhan, semangat belajar, kuat, dan rendah hati;
11. Teristimewa kepada Istri tercinta Bedsi Alfrida Sianturi, S.T., dan anak tercinta Renjiro Jusiyael Sidabutar, Keilani Fidelia Sidabutar, Felicia Destanee Sidabutar, yang selalu memberi semangat, sehingga penelitian disertasi ini dapat diselesaikan dengan baik;
12. Rekan-rekan mahasiswa Program Doktor Ilmu Hukum Universitas Pelita Harapan;
13. Kepada semua pihak yang tidak dapat peneliti sebutkan satu persatu, saya mengucapkan terimakasih.

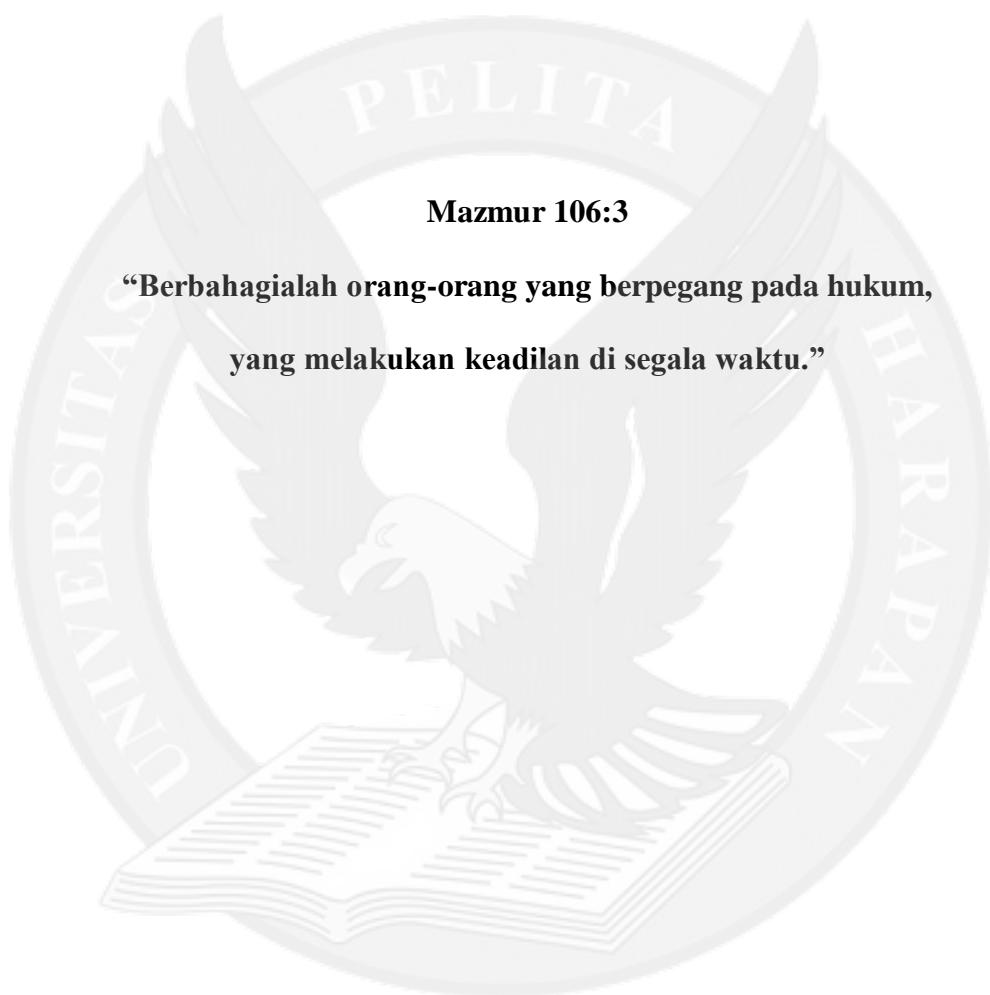
Pada akhir kata, peneliti dengan besar hati siap menerima kritik, dan saran yang sifatnya membangun dari pembaca, sehingga penelitian-penelitian selanjutnya diharapkan lebih baik dari sebelumnya. Tuhan adalah awal dan akhir sekaligus pemilik kesempurnaan, sedangkan manusia hanya dapat berupaya berbuat yang terbaik sesuai kemampuannya.

Karawaci, 20 Februari 2020

Jumadin Sidabutar

Mazmur 106:3

**“Berbahagialah orang-orang yang berpegang pada hukum,
yang melakukan keadilan di segala waktu.”**



DAFTAR ISI

	Halaman
JUDUL (SAMPUL DALAM)	i
PERSETUJUAN PUBLIKASI	ii
PERNYATAAN KEASLIAN	iii
PERSETUJUAN DOSEN PEMBIMBING	iv
PENGESAHAN TIM PENGUJI	v
ABSTRAK	vi
ABSTRACT	vii
KATA PENGANTAR	viii
DAFTAR ISI	xi
BAB I PENDAHULUAN	1
1. 1. Latar Belakang	1
1. 2. Rumusan Masalah	19
1. 3. Tujuan Penelitian	19
1. 4. Manfaat Penelitian	20
1. 4. 1. Manfaat Teoritis	20
1. 4. 2. Manfaat Praktis	20
1. 5. Keaslian Penelitian	20
1. 6. Sistematika Penulisan	25
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	27
2. 1. Landasan Teori	27
2. 1. 1. Teori Keadilan	27
2. 1. 1. 1. Keadilan Secara Umum	27
2. 1. 1. 1. 1. Jenis Keadilan	30
2. 1. 1. 1. 2. Keadilan Distributif	30
2. 1. 1. 1. 3. Keadilan Prosedural	32
2. 1. 1. 1. 4. Keadilan interaksional	34
2. 1. 1. 1. 5. Keadilan Retributif	34
2. 1. 1. 1. 6. Keadilan Restoratif	35
2. 1. 1. 1. 7. Ciri Umum Keadilan	38
2. 1. 1. 1. 8. Keadilan Hukum di Indonesia	41

2. 1. 1. 2. Keadilan Menurut Ahli	65
2. 1. 1. 2. 1. Keadilan Sosial John Rawls	65
2. 1. 1. 2. 2. Keadilan dan Hukum Murni Hans Kelsen	107
2. 1. 1. 2. 3. Teori Hukum Murni: Nilai-Nilai/Etos sebagai Basis Epistemologis	136
2. 1. 1. 2. 3. Keadilan dan Kepastian Hukum Gustav Radbruch	163
2. 1. 1. 2. 4. Keadilan dan Sistem Hukum Lawrence M. Friedman	163
2. 1. 1. 2. 5. Keadilan dan Sistem Hukum Lawrence M. Friedman	190
2. 1. 2. Teori Perjanjian	203
2. 1. 3. Teori Jaminan	224
2. 1. 4. Hak Tanggungan	229
2. 1. 4. 1. Defenisi Hak Tanggungan	229
2. 1. 4. 2. Ciri-Ciri dan Sifat Hak Tanggungan	237
2. 1. 4. 3. Objek dan Subjek Hak Tanggungan	238
2. 1. 4. 4. Hak Tanggungan Atas Tanah	240
2. 1. 4. 5. Sifat Hak Tanggungan Atas Tanah	241
2. 1. 4. 6. Mekanisme Eksekusi Jaminan Hak Tanggungan	243
2. 1. 4. 7. Pengertian Eksekusi	249
2. 1. 4. 8. Eksekusi Hak Tanggungan	260
2. 1. 4. 9. Pembebaran Hak Tanggungan	264
2. 1. 4. 10. Proses Eksekusi Hak Tanggungan	269
2. 2. Kerangka Konseptual	272
BAB III METODE PENELITIAN	275
3. 1. Jenis Penelitian	275
3. 2. Jenis data	277
3. 2. 1. Bahan Hukum Primer	277
3. 2. 2. Bahan Hukum Sekunder	278
3. 2. 3. Bahan Hukum Tertier	279
3. 3. Teknik Pengumpulan Data	279
3. 4. Jenis Pendekatan Penelitian	281

3. 5. Sifat Analisis Data	283
BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	285
4. 1. Pengaturan Mekanisme Eksekusi Jaminan Hak Tanggungan di Indonesia	285
4. 1. 1. Latar Belakang Lahirnya Undang-Undang Hak Tanggungan	286
4. 1. 2. Pengertian Ekseksi	293
4. 1. 3. Pengaturan Eksekusi Hak Tanggungan di dalam UUHT	295
4. 1. 4. Ketentuan Eksekusi Hak Tanggungan Yang Belaku	301
4. 1. 5. Pelaksanaan Eksekusi Hak Tanggungan di dalam Praktek dan Akibat Hukumnya	306
4. 1. 6. Peraturan yang Berlaku saat ini	308
4. 1. 7. Pengikatan Jaminan Hak Tanggungan Terhadap Hak Milik atas Tanah	313
4. 2. Subjek yang Terlibat dalam Eksekusi	324
4. 2. 1. Kreditor dan Debitor	326
4. 2. 2. PPAT	335
4. 2. 3. BPN	352
4. 2. 4. Notaris	361
4. 2. 5. Balai Lelang	380
4. 3. Implementasi Pengaturan Mekanisme Eksekusi Jaminan Hak Tanggungan di Indonesia	398
4. 4. Gambaran Kasus Eksekusi Hak Tanggungan yang Tidak Sesuai dengan Hukum Positif Indonesia	403
4. 4. 1. Putusan Pengadilan Negeri Cibinong Nomor: 93/Pdt.G/2014/ PN.Cbi, Tanggal 26 Februari 2015	403
4. 4. 2. Analisis Terhadap Putusan Pengadilan Negeri Cibinong Nomor: 93/Pdt.G/2014/PN. Cbi, Tangal 26 Februari 2015	413
4. 4. 3. Putusan Pengadilan Negeri Bogor Nomor 167/Pdt.G/2017/PN. Bgr, Tanggal 4 Desember 2017	417
4. 4. 4. Analisis Terhadap Putusan Pengadilan Negeri Bogor Nomor 167/Pdt.G/2017//PN Bgr, Tanggal 4 Desember 2017	432
4. 4. 5. Akta Pedamaian Nomor: 13/Pdt.G/2017/PN. Kln, Tanggal 21 Maret 2017, Pengadilan Negeri Klaten	434
4. 4. 6. Analisis Terhadap Akta Perdamaian Nomor: 13/Pdt.G/2017/PN. Kln, Tanggal 21 Maret 2017, Pengadilan Negeri Klaten	439

4. 4. 7. Analisis Pelaksanaan Eksekusi Hak Tanggungan yang Tidak Sesuai dengan Hukum Positif Indonesia	444
4. 4. 7. 1. Keadilan dalam Perjanjian	446
4. 4. 7. 2. Pengertian Perjanjian	452
4. 4. 7. 3. Prinsip Kemanfaatan	457
4. 4. 7. 4. Prinsip Kepastian Hukum	458
4. 4. 7. 5. Asas-Asas Hukum Perjanjian	460
4. 4. 7. 6. Unsur-Unsur Perjanjian	463
4. 4. 7. 7. Syara-Syarat Sahnya Perjanjian	464
4. 4. 7. 8. Keadilan	470
4. 4. 8. Pembahasan Pasal 6 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996	485
4. 4. 8. 1. Pengaturan Pelaksanaan Eksekusi Jaminan Hak Tanggungan yang Mencerminkan Keadilan	487
4. 4. 8. 2. Implementasi Pengaturan Mekanisme Eksekusi Jaminan Hak Tanggungan di Indonesia	496
4. 4. 8. 3. Pengaturan Mekanisme Eksekusi Jaminan Hak Tanggungan	504
4. 5. Konkretnya Penerapan Pasal 6.....	511
4. 5. 1. Kearifan Lokal sebagai solusi Penerapan Pasal 6	514
4. 5. 2. Konkretnya Pengaturan Pelaksanaan Eksekusi Jaminan Hak Tanggungan di Indonesia yang Mencerminkan Keadilan harus Sesuai dengan Teori Sistem Hukum yang di Kemukakan Oleh Lawrence M. Friedman, Teori Keadilan John Rawls, dan Teori Hans Kelsen	522
BAB V PENUTUP	528
5. 1. Kesimpulan	528
5. 2. Saran	533
DAFTAR PUSTAKA	536
DAFTAR RIWAYAT HIDUP	550