

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang Masalah

Konstitusi tertulis dan cita-cita luhur bangsa Indonesia secara eksplisit tercantum dalam Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 (untuk selanjutnya disebut sebagai “**UUD 1945**”). Melalui UUD 1945, Negara Republik Indonesia telah menggariskan beberapa prinsip dasar. Salah satu prinsip dasar yang mendapatkan penegasannya adalah prinsip negara hukum, sebagaimana tertuang dalam Pasal 1 ayat (3) UUD 1945 yang menyatakan bahwa “Negara Indonesia adalah negara hukum.”

Negara hukum itu sendiri pada hakikatnya berakar dari konsep teori kedaulatan hukum di mana kekuasaan tertinggi dalam suatu negara adalah hukum, oleh sebab itu seluruh alat kelengkapan negara apapun namanya termasuk warga negara harus tunduk dan patuh serta menjunjung tinggi hukum tanpa kecuali, Krabe oleh B. Hestu mengemukakan:¹

Negara sebagai pencipta dan penegak hukum di dalam segala kegiatannya harus tunduk pada hukum yang berlaku. Dalam arti ini hukum membawahkan negara. Berdasarkan pengertian hukum itu bersumber dari kesadaran hukum rakyat, maka hukum mempunyai wibawa yang tidak berkaitan dengan seseorang (impersonal).

Simorangkir mengartikan negara hukum sebagai suatu negara yang menerapkan prinsip legalitas, yaitu segala tindakan negara melalui,

¹ Hamdani dan Sutarto, *Otonomi Daerah dalam Perspektif Negara Kesatuan Republik Indonesia*, Penepen Mukti, Solo, 2002, hlm. 39.

berdasarkan, dan sesuai dengan hukum.² Lebih lanjut, negara hukum dalam literatur-literatur terkemuka memiliki pengertian yang sama dengan *the rule of law*. Pendapat dari Sunaryati Hartono yang menyatakan “Oleh sebab itu, agar supaya tercipta suatu negara hukum yang membawa keadilan bagi seluruh rakyat yang bersangkutan, penegakan *the rule of law* itu harus diartikan dalam arti materiil.”³ Menurut Sudargo Gautama ada persamaan utuh antara *the rule of law* dengan negara hukum, hal ini beliau ungkapkan dalam kalimat:

...dan jika kita berbuat demikian, maka pertama-tama kita melihat dalam suatu negara hukum, terdapat pembatasan kekuasaan negara terhadap perseorangan. Negara tidak maha kuasa, tidak bertindak sewenang-wenang. Tindakan-tindakan negara terhadap warganya dibatasi oleh hukum. Inilah yang ahli hukum inggris dikenal dengan the rule of law.

Hukum mempunyai kedudukan tertinggi agar supaya pelaksanaan kekuasaan Negara tidak menyimpang dari undang-undang, dengan demikian kekuasaan akan tunduk pada hukum, bukan sebaliknya. Beberapa persepsi tentang ciri-ciri negara hukum atau *the rule of law*, yaitu antara lain:⁴

- 1) Pengakuan dan perlindungan terhadap hak asasi manusia yang mengandung persamaan dalam bidang politik, hukum, sosial, ekonomi dan kebudayaan;
- 2) Peradilan yang bebas dan tidak memihak, serta tidak dipengaruhi oleh suatu kekuasaan/kekuatan apapun; dan
- 3) Legalitas dalam arti dalam segala bentuknya negara tersebut ingin diakui sebagai negara hukum.

Secara formal, Negara Indonesia telah memenuhi tiga ciri tersebut di atas.

² J.C.T. Simorangkir, *Hukum dan Konstitusi Indonesia*, Gunung Agung, Jakarta, 1983, hlm. 36.

³ Azhary, *Negara Hukum Indonesia-Analisis Yuridis Normatif tentang Unsur-Unsurnya*, UI Press, Jakarta, 1995, hlm. 31.

⁴ Muchsin, *Ikhtisar Hukum Indonesia*, Iblam, Jakarta, 2005, hlm. 11.

Oleh karena itu, demi kepastian hukum yang menjadi hak masyarakat, sebagaimana tercantum dalam Pasal 28 huruf D ayat (1) UUD 1945 yang menyatakan bahwa “Setiap orang berhak atas pengakuan, jaminan, perlindungan, dan kepastian hukum yang adil, serta perlakuan yang sama di hadapan hukum”, maka seluruh rakyat Indonesia tidak boleh bertindak sendiri-sendiri yang bertentangan dengan ketentuan hukum yang ada.

Kepastian hukum merupakan jaminan bahwa hukum tersebut dapat dijalankan dengan baik. Kepastian hukum hakikatnya merupakan tujuan utama dari hukum. Kepastian hukum ini menjadikan keteraturan masyarakat. Selain dari kepastian hukum, Bagir Manan menempatkan negara atau pemerintah tidak saja sebagai penjaga keamanan atau ketertiban masyarakat, tetapi memiliki tanggung jawab untuk mewujudkan kesejahteraan sosial dan kesejahteraan umum bagi rakyatnya.⁵ Dalam karyanya yang lain Bagir Manan menyatakan bahwa konsepsi negara hukum modern atau yang merupakan negara hukum kesejahteraan mengandung tiga aspek, yaitu: aspek politik, hukum, dan sosial-ekonomi. Aspek politik menghendaki adanya pembatasan kekuasaan negara dalam kehidupan politik. Aspek hukum mengharuskan negara adanya prinsip supremasi hukum dalam proses penegakkan hukum, asas legalitas dan *the rule of law*, sedangkan aspek sosial menghendaki terciptanya keadilan sosial dan kesejahteraan umum.

Ciri-ciri negara hukum kesejahteraan menurut Muchsan adalah, “Negara bertujuan menyejahterakan kehidupan warganya secara merata, dan negara dituntut untuk memberikan pelayanan yang sebaik-baiknya dan seluas-luasnya

⁵ Bagir Manan, *Politik Perundangundangan dalam Rangka Mengantisipasi Liberalisme Perekonomian*, FH UNLA, Bandar Lampung, 1996, hlm. 9.

kepada masyarakat.”⁶ Tampak bahwa peran negara telah ditempatkan pada posisi yang kuat dan lebih besar dalam menciptakan kesejahteraan umum (*public welfare*) dan keadilan sosial (*social justice*). Konsepsi negara demikian, dalam berbagai literatur disebut dengan istilah, antara lain: *social services state* atau *an agency of services* (negara sebagai alat pelayanan) atau *social rechtsstaat* (negara hukum sosial). Lemaire menyebutnya dengan terminologi *bestuurzor* (negara menyelenggarakan kesejahteraan umum) atau *verzorgingstaat* (negara kesejahteraan). Konsepsi negara hukum modern ini, selain menghendaki setiap tindakan negara atau pemerintah harus berdasarkan hukum, juga negara disertai peran, tugas, dan tanggung jawab yang lebih luas untuk menyejahterakan rakyat.⁷ Tugas negara *in casu* pemerintah adalah merumuskan dalam setiap undang-undang agar tujuan tersebut yaitu kesejahteraan masyarakat dapat terwujud sehingga akan terlihat dan dapat dirasakan secara nyata bahwa hukum sangat berperan dalam mewujudkan kesejahteraan masyarakat. Inilah yang oleh Satjipto Raharjo dikemukakan bahwa, “Hukum hendaknya membuat bahagia.”⁸

Pembangunan hukum nasional dalam rangka mewujudkan masyarakat sejahtera, adil, dan makmur berdasarkan UUD 1945 diarahkan pada terwujudnya sistem hukum nasional, yang dilakukan dengan pembentukan hukum baru, khususnya produk hukum yang dibutuhkan untuk mendukung pembangunan perekonomian nasional. Produk hukum nasional yang menjamin

⁶ Muchsan, *Sistem Pengawasan Terhadap perbuatan Pemerintah dan Peradilan Tata Usaha Negara di Indonesia*, Liberty, Yogyakarta, 1992, hlm. 4-5.

⁷ Marojohan J.S. Panjaitan, *Pengembangan Sistem Ekonomi Kerakyatan dalam Perspektif Negara Hukum Kesejahteraan Berdasarkan UUD 1945*, Jurnal Wawasan Hukum, Volume 26, Nomor 1, Bandung, 2012, hlm. 441-451.

⁸ Satjipto Raharjo, *Membedah Hukum Progresif*, Buku Kompas, Jakarta, 2006, hlm. 9-11.

kepastian hukum dan perlindungan hukum yang berintikan keadilan dan kebenaran diharapkan mampu mendukung pertumbuhan dan perkembangan perekonomian nasional, serta mengamankan dan mendukung hasil pembangunan nasional.

Lembaga lelang memiliki peranan yang strategis dalam menggerakkan perekonomian Indonesia, diantaranya melalui lelang eksekusi berdasarkan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah beserta Benda-Benda yang berkaitan dengan Tanah (untuk selanjutnya disebut sebagai “**UUHT**”). Lelang eksekusi merupakan salah satu lembaga penyelesaian utang piutang oleh dan di antara debitur dengan kreditur.

Permasalahan utang piutang sering kali kita temukan tidak berjalan sesuai dengan apa yang tertera dalam perjanjian kredit. Perjanjian kredit yang terjadi antara kreditur dan debitur timbul karena adanya kesepakatan dari para pihak yang mana kemudian pihak kreditur akan meminta jaminan kepada debitur demi terpenuhinya asas kepercayaan antara kreditur dan debitur. Salah satu bentuk jaminan yang diberikan debitur kepada kreditur adalah dalam bentuk Hak Tanggungan.

Penyaluran kredit yang diberikan oleh lembaga perbankan kepada debitur disertai pengikatan jaminan milik debitur dengan Akta Pemberian Hak Tanggungan (untuk selanjutnya disebut sebagai “**APHT**”). APHT pada dasarnya memberikan kepastian hukum dan kewenangan kepada pemegang Hak Tanggungan untuk melakukan penjualan di muka umum atas barang jaminan apabila debitur wanprestasi (*parate eksekusi*) sebagai bagian dari proses penyelesaian kredit yang dilakukan oleh bank/kreditur.

Kepemilikan tanah oleh suatu individu dewasa ini telah menjadi simbol eksistensi, status sosial dan kebutuhan di tengah masyarakat, memiliki kedudukan istimewa dalam kehidupan bangsa Indonesia, bahkan dapat dikatakan tanah merupakan aset atau harta kekayaan yang bernilai tinggi. Kedudukan tanah yang sedemikian eksklusif itulah sehingga mendorong setiap orang mempunyai keinginan untuk dapat memiliki tanah lengkap dengan perlindungan hukumnya.⁹ Dengan keinginan banyak individu untuk memiliki tanah, dan adanya perlindungan hukum serta jaminan kepastian hukum hak individu atas tanah, sehingga tanah memiliki nilai ekonomi yang begitu tinggi hingga lembaga perbankan menjadikan tanah sebagai obyek jaminan dalam kegiatan pinjam meminjam uang.

Pemberian jaminan berupa Hak Tanggungan memerlukan tersedianya perangkat hukum yang tertulis, lengkap dan jelas yang dilaksanakan secara konsisten sesuai dengan jiwa dan isi ketentuan-ketentuannya agar orang dalam melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan dengan tanah mendapat jaminan kepastian hukum dan jaminan kepastian hak atas tanah.¹⁰

Dalam kegiatan pinjam meminjam uang yang terjadi di masyarakat dapat diperhatikan bahwa umumnya sering dipersyaratkan adanya penyerahan jaminan utang oleh pihak peminjam kepada pihak pemberi pinjaman. Jaminan utang dapat berupa kepemilikan atas tanah sehingga merupakan jaminan kebendaan dan atau berupa janji penanggungan utang sehingga merupakan

⁹ Adrian Sutedi, *Implementasi Prinsip Kepentingan Umum dalam Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan*, Sinar Grafika, Cetakan Kedua, Jakarta, 2008, hlm. 45.

¹⁰ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Djambatan, Jakarta, 2007, hlm. 507.

jaminan perorangan. Jaminan kebendaan memberikan hak kebendaan kepada pemegang jaminan.

Sehubungan dengan jaminan utang, pemahaman tentang hukum jaminan sebagaimana yang terdapat dalam berbagai peraturan perundangan-undangan yang berlaku sangat diperlukan agar pihak-pihak yang berkaitan dengan penyerahan jaminan kredit dapat mengamankan kepentingannya masing-masing, antara lain bagi bank sebagai pihak pemberi kredit, dan debitur selaku penerima kredit. Fungsi jaminan sebagai salah satu aspek penilaian dalam analisis kredit adalah sebagai alat pengamanan terhadap kemungkinan adanya debitur yang tidak membayar kembali kredit yang diterimanya. Lelang eksekusi Hak Tanggungan merupakan penjualan barang di muka umum yang dilaksanakan atas dasar adanya permohonan dari pihak kreditur kepada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (“untuk selanjutnya disebut sebagai “KPKNL”).

Adapun, bank yang dalam hal ini merupakan kreditur dapat menggunakan lelang eksekusi berdasarkan APHT apabila debitur tidak melunasi kewajibannya. Di lain sisi terdapat peraturan perundang-undangan yang berlaku guna melaksanakan eksekusi Hak Tanggungan. Oleh karenanya, kreditur tidak diperbolehkan melakukan lelang eksekusi secara melawan hukum.

Sebagai contoh kasus nyata adanya lelang eksekusi yang dilakukan secara melawa hukum adalah sebagaimana merujuk pada perkara sebagaimana terdaftar dalam register perkara Putusan Pengadilan Negeri Kediri Nomor 61/PDT.G/2012/PN.KDR *juncto* Putusan Pengadilan Tinggi Surabaya Nomor

592/PDT/2013/PT.SBY *juncto* Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1908 K/PDT/2014.

Secara kronologis perkara ini diajukan oleh Chandra Soegianto dan Juwita Chandra selaku Para Penggugat melawan PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero), Tbk, Kantor Cabang Kediri selaku Tergugat I, Effendi Hidayat (Pemimpin PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero), Tbk, Kantor Cabang Batang) selaku Tergugat II, Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Kediri selaku Tergugat III, dan Kepala KPKNL Malang selaku Tergugat IV.

Pada awalnya Para Penggugat telah melakukan perjanjian kredit dengan Tergugat I sebagaimana merujuk pada Akta Nomor 101 tertanggal 15 Mei 2007 yang dibuat oleh Notaris Paulus Bingadiputra, S.H., berdasarkan sistem sebagai berikut:

- 1) Kredit Modal Kerja I sebesar Rp 600.000.000,00 (enam ratus juta rupiah) berupa fasilitas rekening koran dengan maksimal *co* tetap; dan
- 2) Kredit Modal Kerja II sebesar Rp 1.250.000.000,00 (satu miliar dua ratus lima puluh juta rupiah) berupa fasilitas rekening koran dengan maksimum *co* menurun.

Lebih lanjut, terhadap kredit modal kerja tersebut, Para Penggugat memberikan jaminan berupa:

- 1) Sebidang tanah berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor: 1290/Desa Sukorejo, seluas 2695 M² (dua ribu enam ratus sembilan puluh lima meter persegi) yang terletak di Desa Sukorejo, Kecamatan Gampengrejo, Kabupaten Kediri, Provinsi Jawa Timur;
- 2) Sebidang tanah berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor: 34/Desa Jagalan, seluas 197 M² (seratus sembilan puluh tujuh meter persegi) yang terletak di

Desa Jagalan, Kecamatan Kota Kediri, Kotamadya Kediri, Provinsi Jawa Timur; dan

3) Sebidang tanah berdasarkan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor: 2850/Kelurahan Kalisari, seluas 150 M² (seratus lima puluh meter persegi) yang terletak di Kelurahan Kalisari, Kecamatan Mulyorejo, Kotamadya Surabaya, Propinsi Jawa Timur.

Pada pelaksanaannya terdapat perubahan sebagaimana tercantum dalam Akta Persetujuan Perpanjangan Kredit sebagaimana merujuk pada Akta Nomor 177 tertanggal 23 April 2008 dan Akta Nomor 153 tertanggal 23 April 2009 yang dibuat oleh Notaris Paulus Bingadiputra, S.H. Hal mana berdasarkan fakta hukum yang ada, diketahui bahwasannya Para Penggugat telah menyelesaikan kewajibannya sebesar Rp 1.200.000.000,00 (satu miliar dua ratus juta rupiah), namun terdapat sisa kredit sebesar Rp 350.000.000,00 (tiga ratus lima puluh juta rupiah).

Dikarenakan terdapat sisa kredit yang belum dipenuhi oleh Para Penggugat, maka Tergugat I terlebih dahulu memberikan surat peringatan sebanyak tiga kali. Setelah surat peringatan diberikan, Para Penggugat tidak memberikan tanggapan apapun bahkan melalaikan kewajibannya kepada Tergugat I. Untuk itu, Tergugat I melakukan eksekusi Hak Tanggungan terhadap jaminan Para Penggugat dengan melelang di kantor Tergugat IV pada tanggal 20 Oktober 2011 yaitu berupa Sebidang tanah berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor: 1290/Desa Sukorejo, seluas 2695 M² (dua ribu enam ratus sembilan puluh lima meter persegi) yang terletak di Desa Sukorejo, Kecamatan Gampengrejo, Kabupaten Kediri, Provinsi Jawa Timur.

Para Penggugat menemukan adanya perbuatan melawan hukum dalam proses lelang yang terjadi tersebut, hal mana proses permohonan pelelangan yang dilakukan oleh Tergugat I dan dilaksanakan oleh Tergugat IV tidak memenuhi standar aturan yang ada dan cenderung menabrak nilai-nilai etika proses pelelangan. Oleh karenanya, dalam gugatannya, Para Penggugat mendalilkan dan membuktikan adanya pemberitahuan lelang oleh Tergugat IV kepada Para Penggugat hanya sehari sebelum pelelangan dan lebih janggal lagi Pemenang Lelang adalah Tergugat II (saat itu sebagai Pemimpin PT. BRI Cabang Kediri), demikian juga harga limit lelang yang hanya sejumlah Rp.375.000.000,00 (tiga ratus tujuh puluh lima juta rupiah) terpaut jauh dari harga pasaran obyek jaminan yang dilelang.

Pada tanggal 12 Juni 2013, Pengadilan Negeri Kediri berdasarkan Putusan Nomor 61/PDT.G/2012/PN.KDR memeriksa dan mengadili perkara *a quo* dengan amar putusan sebagai berikut:

M E N G A D I L I

I. DALAM EKSEPSI :

- *Menolak eksepsi Tergugat II dan Tergugat IV.*

II. DALAM POKOK PERKARA :

1. *Mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk sebagian;*
2. *Menyatakan Tergugat I dan Tergugat IV telah melakukan perbuatan melawan hukum yang merugikan Para Penggugat;*
3. *Menyatakan lelang terhadap obyek sengketa yang dilaksanakan oleh Tergugat IV pada tanggal 20 Oktober 2011 sebagaimana tercantum dalam Risalah Lelang Nomor : 1042/2011, tanggal 20 Oktober 2011, tidak mempunyai kekuatan hukum;*
4. *Memerintahkan kepada Tergugat III untuk tidak memindahtangankan (balik nama) terhadap obyek sengketa sebelum putusan ini mempunyai kekuatan hukum yang tetap;*
5. *Menghukum kepada Tergugat I dan Tergugat IV untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp.1.746.000,00 (satu juta tujuh ratus empat puluh enam ribu Rupiah);*

6. Menolak gugatan Para Penggugat untuk selain dan selebihnya.

Pasca Putusan Pengadilan Negeri tersebut, PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero), Tbk, Kantor Cabang Kediri dahulu Tergugat I dan Kepala KPKNL Malang dahulu Tergugat IV mengajukan upaya hukum banding di Pengadilan Tinggi Surabaya. Hal mana berdasarkan Putusan Pengadilan Tinggi Surabaya Nomor 592/PDT/2013/PT.SBY, tertanggal 27 Maret 2014 menyatakan sebagai berikut:

M E N G A D I L I

- 1. Menerima permohonan banding dari Tergugat I/Pembanding dan Kuasa Tergugat IV/Pembanding tersebut;*
- 2. Menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Kediri Nomor 61/PDT.G/2012/PN.KDR tertanggal tanggal 12 Juni 2013;*
- 3. Menghukum Para Pembanding untuk membayar biaya perkara ditetapkan sebesar Rp.150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah)*

PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero), Tbk, Kantor Cabang Kediri dahulu Pembanding I dan Kepala KPKNL Malang dahulu Pembanding II mengajukan upaya hukum kasasi di Mahkamah Agung. Hal mana berdasarkan Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1908 K/PDT/2014 tertanggal 11 Februari 2015:

M E N G A D I L I

- 1. Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi: I. PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero), Tbk, Kantor Cabang Kediri, II. Kepala KPKNL Malang;*
- 2. Menghukum Para Pemohon Kasasi/Tergugat I, IV/Para Pembanding untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah).*

Memperhatikan studi kasus pada amar putusan di atas, dapat dinyatakan bahwasannya pemohon lelang yaitu PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero), Tbk,

Kantor Cabang Kediri dan KPKNL Malang telah melakukan perbuatan melawan hukum. Adapun pelanggaran tersebut adalah terkait dengan penentuan limit lelang yang tidak sesuai dengan petunjuk pelaksanaan lelang.

Bahwa meskipun dengan dijaminkannya Tanah melalui APHT telah membawa akibat hukum bahwa jaminan tersebut menjadi jaminan pelunasan kredit debitur, namun dalam proses eksekusi Hak Tanggungan melalui lelang, kreditur juga wajib memperhatikan peraturan dan asas-asas hukum yang berlaku sebagaimana merujuk pada UUHT, Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang (**PERMENKEU LELANG**), dan Peraturan Direktur Jenderal Kekayaan Negara Nomor PER-03/KN/2010 tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Lelang (**PERDIRJEN LELANG**).

Semua pihak diberikan perlindungan terhadap segala potensi pelanggaran hak atau kepentingan dari pihak yang memiliki kepentingan atas objek lelang yang akan dilakukan pelelangan. Sehingga dalam proses dan pelaksanaan lelang wajib memenuhi ketentuan yang telah diatur di dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku. Apabila ternyata kreditur tidak melakukan proses lelang sesuai hukum yang berlaku, maka terdapat dampak hukum yang menjadi hak debitur untuk mengajukan pembatalan lelang.

Hukum merupakan suatu perintah yang seharusnya dilaksanakan oleh masyarakat tanpa terkecuali. Oleh karenanya, berdasarkan hal tersebut di atas menjadi sebuah ketertarikan bagi penulis untuk meneliti dalam tesis ini yang berjudul "**PERLINDUNGAN HUKUM DEBITUR TERHADAP PROSES LELANG EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN YANG DILAKUKAN**

SECARA MELAWAN HUKUM OLEH PEMEGANG JAMINAN HAK TANGGUNGAN (Studi Kasus Putusan Pengadilan Negeri Kediri Nomor 61/PDT.G/2012/PN.KDR *juncto* Putusan Pengadilan Tinggi Surabaya Nomor 592/PDT/2013/PT.SBY *juncto* Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1908 K/PDT/2014).”

1.2 Rumusan Masalah

Bertitik tolak dari Latar Belakang Masalah di atas, dapat dirumuskan beberapa masalah sebagai berikut:

- 1) Bagaimana proses lelang eksekusi hak tanggungan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku di Indonesia?
- 2) Bagaimana *ratio decidendi* **Putusan Pengadilan Negeri Kediri Nomor 61/PDT.G/2012/PN.KDR *juncto* Putusan Pengadilan Tinggi Surabaya Nomor 592/PDT/2013/PT.SBY *juncto* Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1908 K/PDT/2014** terhadap perlindungan hukum debitur dalam Proses lelang eksekusi Hak Tanggungan yang dilakukan secara melawan hukum oleh pemegang jaminan Hak Tanggungan?

1.3 Tujuan Penelitian

Berdasarkan Rumusan Masalah di atas maka penelitian ini bertujuan yaitu, sebagai berikut:

- 1) Untuk mengkaji dan menganalisis norma-norma peraturan perundangundangan yang berlaku berikutan latar belakang kebijakan (*ratio legis*) yang mendasari proses lelang eksekusi Hak Tanggungan.
- 2) Untuk mengkaji dan menganalisis pelaksanaan atau implementasi proses lelang eksekusi Hak Tanggungan.
- 3) Untuk mengkaji solusi dan tindakan yang seharusnya dilakukan guna mengatasi permasalahan sehubungan proses lelang eksekusi Hak Tanggungan.

1.4 Manfaat Penelitian

Adapun kegunaan yang diharapkan dari hasil penelitian ini adalah sebagai berikut:

- 1) **Manfaat Teoritis**

Penelitian ini dapat berguna sebagai sumbangan pemikiran dan perkembangan pengetahuan ilmu hukum khususnya tentang proses lelang eksekusi Hak Tanggungan.
- 2) **Manfaat Praktis**
 - a) Menambah pengetahuan Penulis dalam bidang ilmu hukum, khususnya proses lelang eksekusi Hak Tanggungan;
 - b) Menambah bahan informasi bagi pihak-pihak yang membutuhkan referensi yang dapat digunakan untuk penelitian lanjutan yang berkaitan dengan permasalahan dan pokok bahasan proses lelang eksekusi Hak Tanggungan.

1.5 Sistematika Penulisan

Dalam penyusunan penelitian ini, Penulis menuangkan ide pokok bahasannya ke dalam bab antara lain, yakni:

BAB I : PENDAHULUAN

Pada bab ini akan diuraikan mengenai Latar Belakang Masalah penelitian yang menjadi Landasan Penelitian ini, Perumusan Masalah, Tujuan dan Manfaat Penelitian, dan Sistematika Penulisan.

BAB II : TINJAUAN PUSTAKA

Pada bab ini akan dibahas mengenai tinjauan teoritis tentang pengaturan dan kepastian hukum terhadap perlindungan hukum debitur terhadap proses lelang eksekusi Hak Tanggungan yang dilakukan secara melawan hukum oleh pemegang jaminan Hak Tanggungan

BAB III : METODE PENELITIAN

Pada bab ini akan diberikan deskripsi terhadap metode penelitian yang digunakan terhadap objek yang diteliti meliputi: Bentuk dan Pendekatan Penelitian, Bahan Hukum, Teknik Pengumpulan, Jenis Data, dan Pengolahan dan Analisa Data.

BAB IV : PEMBAHASAN DAN ANALISA

Pada bab ini akan dibahas mengenai Analisa Hukum terhadap identifikasi masalah yakni mengenai perlindungan hukum debitur terhadap proses lelang eksekusi Hak Tanggungan yang dilakukan secara melawan hukum oleh pemegang jaminan Hak Tanggungan.

BAB V : KESIMPULAN DAN SARAN

Pada bab ini berisi kesimpulan secara garis besar terhadap rumusan masalah yang telah diuraikan, sedangkan saran berisi rekomendasi berkaitan dengan upaya mengatasi permasalahan dan kendala sehubungan dengan perlindungan hukum debitur terhadap proses lelang eksekusi Hak Tanggungan yang dilakukan secara melawan

hukum oleh pemegang jaminan Hak Tanggungan.



