

UNIVERSITAS KATOLIK PARAHYANGAN

FAKULTAS HUKUM

Terakreditasi Berdasarkan Keputusan Badan Akreditasi Nasional Perguruan Tinggi

Nomor : 429/SK/BAN-PT/Akred/S/XI/2014

PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PEMBELI LELANG EKSEKUSI
HAK TANGGUNGAN PASAL 6 UNDANG-UNDANG HAK TANGGUNGAN

OLEH :

NAMA : ANASTASHA AZIZAH M

NPM : 2013200032

DOSEN PEMBIMBING

PROF. Dr. BERNADETTE MULYATI WALUYO, S.H., M.H., C.N

PENULISAN HUKUM

DISUSUN SEBAGAI SALAH SATU KELENGKAPAN UNTUK

MENYELESAIKAN PROGRAM S1 ILMU HUKUM




BANDUNG

2017

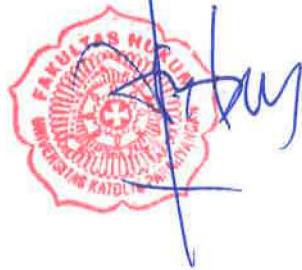
Disetujui Untuk Diajukan Dalam Sidang
Ujian Penulisan Hukum Fakultas Hukum
Universitas Katolik Parahyangan

Pembimbing,



Prof. Dr. Bernadette M. Waluyo, S.H., M.Hum.,C.N

Dekan,



Dr. Tristam Pascal Moeliono, S.H., M.H., LL.M



PERNYATAAN INTEGRITAS AKADEMIK

Dalam rangka mewujudkan nilai – nilai ideal dan standar mutu akademik yang setinggi – tingginya, maka Saya, Mahasiswi Fakultas Hukum Universitas Katolik Parahyangan yang bertandatangan di bawah ini:

Nama : ANASTASHA AZIZAH MAHARANI

No. Pokok : 2013200032

Dengan ini menyatakan dengan penuh kejujuran dan dengan kesungguhan hati dan pikiran, bahwa karya ilmiah/karya penulisan hukum yang berjudul:

PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PEMBELI LELANG EKSEKUSI
HAK TANGGUNGAN PASAL 6 UNDANG-UNDANG HAK TANGGUNGAN

adalah sungguh – sungguh merupakan karya ilmiah/Karya Penulisan Hukum yang telah Saya susun dan selesaikan atas dasar upaya, kemampuan dan pengetahuan akademik Saya pribadi, dan sekarang – kurangnya tidak dibuat melalui dan mengandung hasil tindakan – tindakan yang:

- a. secara tidak jujur dan secara langsung atau secara tidak langsung melanggar hak – hak atas kekayaan intelektual orang lain, dan/atau;
- b. dari segi akademik dapat dianggap tidak jujur dan melanggar nilai – nilai integritas akademik dan itikad baik;

Seandainya di kemudian hari ternyata bahwa Saya telah menyalahi dan/atau melanggar pernyataan Saya di atas, maka Saya sanggup untuk menerima akibat – akibat dan/atau sanksi – sanksi sesuai dengan peraturan yang berlaku di lingkungan Universitas Katolik Parahyangan dan/atau peraturan perundang – undangan yang berlaku.

Pernyataan ini Saya buat dengan penuh kesadaran dan kesukarelaan, tanpa paksaan dalam bentuk apapun juga.

Bandung, April 2017

Mahasiswi Penyusun Karya Ilmiah/Karya Penulisan Hukum


Anastasha Azizah Maharani

2013200032



ABSTRAK

Perlindungan hukum terhadap pemenang lelang berarti adanya kepastian hukum hak pemenang lelang atas obyek yang dibelinya melalui lelang. Dalam proses lelang yang telah dilakukan akan menimbulkan akibat hukum yaitu peralihan hak obyek lelang dari penjual kepada pemenang lelang. Dalam prakteknya peralihan hak obyek lelang menemui banyak masalah, sebagai contoh adanya pembatalan lelang berdasar putusan Pengadilan Negeri.

Penelitian ini dilakukan untuk mengetahui bagaimana perlindungan hukum bagi pemenang lelang eksekusi khususnya lelang eksekusi hak tanggungan berdasarkan Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan.

DAFTAR ISI

BAB I PENDAHULUAN.....	Error! Bookmark not defined.
1. LATAR BELAKANG.....	Error! Bookmark not defined.
2. IDENTIFIKASI MASALAH	Error! Bookmark not defined.
3. TUJUAN PENELITIAN.....	Error! Bookmark not defined.
4. KEGUNAAN PENELITIAN	Error! Bookmark not defined.
4.1 MANFAAT TEORITIS.....	Error! Bookmark not defined.
4.2 MANFAAT PRAKTIS.....	Error! Bookmark not defined.
5. METODE PENELITIAN.....	Error! Bookmark not defined.
6. TEKNIK PENGUMPULAN DATA.....	Error! Bookmark not defined.
7. SISTEMATIKA PENULISAN.....	Error! Bookmark not defined.
BAB II TINJAUAN YURIDIS.....	Error! Bookmark not defined.
2.1 TINJAUAN YURIDIS MENGENAI HAK TANGGUNGAN MENURUT UNDANG-UNDANG NOMOR 4 TAHUN 1996.....	Error! Bookmark not defined.
2.1.1 PENGERTIAN HAK TANGGUNGAN	Error! Bookmark not defined.
2.1.2 CIRI-CIRI	Error! Bookmark not defined.
2.1.3 SIFAT HAK TANGGUNGAN	Error! Bookmark not defined.
2.1.4 SUBJEK HAK TANGGUNGAN	Error! Bookmark not defined.
2.1.5 OBJEK HAK TANGGUNGAN.....	Error! Bookmark not defined.
2.1.6 PENDAFTARAN HAK TANGGUNGAN.....	Error! Bookmark not defined.
2.1.7 EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN.....	Error! Bookmark not defined.
2.2 TINJAUAN YURIDIS MENGENAI LELANG.....	Error! Bookmark not defined.
2.2.1 PENGERTIAN LELANG.....	Error! Bookmark not defined.
2.2.2 JENIS-JENIS LELANG	Error! Bookmark not defined.
2.2.3 ASAS-ASAS LELANG.....	Error! Bookmark not defined.
2.2.4 KEUNGGULAN dan FUNGSI LELANG.....	Error! Bookmark not defined.
2.2.5 MANFAAT LELANG.....	Error! Bookmark not defined.

2.2.6 PENJUAL dan PEMBELI LELANG.....	Error! Bookmark not defined.
2.2.7 TATA CARA LELANG.....	Error! Bookmark not defined.
BAB III PERLINDUNGAN HUKUM PEMBELI LELANG.....	Error! Bookmark not defined.
3.1 JUAL-BELI.....	Error! Bookmark not defined.
3.1.1 JUAL BELI dalam KUHPerdota.....	Error! Bookmark not defined.
3.1.2 JUAL-BELI MELALUI LELANG.....	Error! Bookmark not defined.
3.2. PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PEMBELI BERITIKAD BAIK DALAM LELANG EKSEKUSI.....	Error! Bookmark not defined.
3.2.1 PEMBELI BERITIKAD BAIK.....	Error! Bookmark not defined.
3.2.2 PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PEMBELI LELANG EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN.....	Error! Bookmark not defined.
BAB IV PENUTUP.....	Error! Bookmark not defined.
4.1 KESIMPULAN.....	Error! Bookmark not defined.
4.2 SARAN.....	Error! Bookmark not defined.
DAFTAR PUSTAKA	Error! Bookmark not defined.

BAB I

PENDAHULUAN

1. LATAR BELAKANG

Pembangunan di bidang ekonomi, merupakan bagian dari pembangunan nasional, untuk mewujudkan masyarakat adil dan makmur berdasarkan Pancasila dan Undang-undang Dasar 1945. Salah satu upaya dalam pembangunan ekonomi adalah program kredit yang dapat diberikan oleh Bank.

Pengertian kredit menurut **Pasal 1 angka 11 Undang-undang Nomor 10 Tahun 1998** adalah:

”Penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam meminjam antara bank dan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi hutangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga.”

Kredit yang diberikan oleh Bank sangat erat hubungannya dengan jaminan. Jaminan sangat penting karena berkaitan dengan risiko-risiko yang mungkin saja dialami oleh Bank, risiko yang umumnya terjadi adalah risiko kegagalan dan kemacetan pelunasan.¹

Salah satu yang dapat dijadikan jaminan kredit adalah Hak Tanggungan. Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, yang selanjutnya disebut 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 (selanjutnya disebut UUPA)**, berikutan atau tidak berikutan benda-

¹ Sentosa Sembiring, Hukum Perbankan, Mandar Maju, Bandung, 2008, hlm. 200

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.²

Pembangunan di bidang ekonomi haruslah memiliki perangkat hukum yang jelas untuk menunjang setiap kegiatan ekonomi yang ada demi terwujudnya masyarakat yang adil dan makmur berdasarkan Pancasila dan Undang-Undang Dasar 1945. Rachmadi Usman mengemukakan, :
“setiap bidang pembangunan nasional didukung perangkat hukum dan perundang-undangan yang memadai dan akan lebih dapat memberikan kepastian dan kesebandingan hukum.”³

Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (selanjutnya disebut “UUHT”), sangat terkait dengan pembangunan ekonomi, terutama untuk menunjang kegiatan perkreditan bagi keperluan pembiayaan pembangunan nasional dalam penjelasan umum undang-undang dijelaskan:

“Pembangunan ekonomi sebagai bagian dari pembangunan nasional, merupakan salah satu upaya untuk mewujudkan kesejahteraan rakyat yang adil dan makmur berdasarkan Pancasila dan Undang-Undang Dasar 1945. Dalam rangka memelihara kesinambungan pembangunan tersebut, yang para pelakunya meliputi baik pemerintah maupun masyarakat sebagai orang perorangan dan badan hukum, sangat diperlukan dana dalam jumlah besar. Dengan demikian meningkatnya kegiatan pembangunan, meningkat juga keperluan akan tersedianya dana, yang sebagian besar diperoleh melalui perkreditan.

Mengingat pentingnya dana perkreditan tersebut dalam proses pembangunan, sudah semestinya jika pemberi dan penerima kredit

² Pasal 1 ayat (1) Undang-Undang Hak Tanggungan No. 04 Tahun 1996

³ Racmadi Usman, Pasal-pasal Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah, Djambatan, Jakarta, 1999, hlm. 17.

mendapat perlindungan melalui suatu lembaga hak jaminan yang kuat dan yang dapat pula memberikan kepastian hukum bagi semua pihak yang berkepentingan.”

UUHT dibuat sebagai pengganti ketentuan tentang *hypoteek* dan *crediet verband* sejauh tentang tanah dan benda-benda yang berkaitan dengan tanah. Penggantian ini selain diamanatkan oleh ketentuan dalam **Pasal 51 Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (selanjutnya disebut UUPA)** juga untuk mengatasi persoalan tentang pelaksanaan eksekusi hipotik. Jadi, UUHT bertujuan untuk memberikan landasan lembaga jaminan yang kuat untuk hak tanggungan dan kemudahan dalam proses eksekusinya.

Kemudahan dalam eksekusi hak tanggungan dapat dilihat dalam **Pasal 6 UUHT** yang menyatakan bahwa:

“Apabila debitor cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut”

Sebelum kreditur memberikan kredit kepada debitur sebelumnya didahului oleh perjanjian kredit. Pada perjanjian kredit terdapat dua perjanjian yaitu perjanjian induk dan perjanjian tambahan (*accessoir*).⁴ Perjanjian pokoknya merupakan perjanjian kredit yang dibuat bank bersama debitur dalam rangka kegiatan usaha pemberian kredit perbankan, dan perjanjian *accessoir* nya merupakan perjanjian hak tanggungan. Debitur memberikan sertifikat hak tanggungan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yaitu yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan.

Menurut **Pasal 14 ayat (2) UUHT** sertifikat hak tanggungan tersebut memuat irah-irah “DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA” dan selanjutnya dijelaskan dalam

⁴ Supranote 1, hlm. 193

Pasal 14 ayat (3) UUHT sertifikat Hak Tanggungan tersebut mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dan berlaku sebagai pengganti *grosse acte Hypotheek* sepanjang mengenai hak atas tanah.

Karena belum terdapatnya tata cara eksekusi lelang yang jelas dalam UUHT tersebut maka berdasarkan **Pasal 26 UUHT** yang berbunyi : “Selama belum ada peraturan perundang-undangan yang mengaturnya, dengan memperhatikan ketentuan dalam Pasal 14, peraturan mengenai eksekusi *hypotheek* yang ada pada mulai berlakunya Undang-Undang ini, berlaku terhadap eksekusi Hak Tanggungan” dan **penjelasan umum UUHT No.9** yang menyatakan : “Salah satu ciri Hak Tanggungan yang kuat adalah mudah dan pasti dalam pelaksanaan eksekusinya, jika debitor cidera janji. Walaupun secara umum ketentuan tentang eksekusi telah diatur dalam Hukum Acara Perdata yang berlaku, dipandang perlu untuk memasukkan secara khusus ketentuan tentang eksekusi Hak Tanggungan dalam Undang-Undang ini, yaitu yang mengatur lembaga *parate executie* sebagaimana dimaksud dalam **Pasal 224 Reglemen Indonesia yang Diperbarui** (*Het Herziene Indonesisch Reglement*) dan *Pasal 258 Reglemen Acara Hukum Untuk Daerah Luar Jawa dan Madura* (*Reglement tot Regeling van het Rechtswezen in de Gewesten Buiten Java en Madura*).Sehubungan dengan itu pada sertipikat Hak Tanggungan, yang berfungsi sebagai surat-tanda-bukti adanya Hak Tanggungan, dibubuhkan irah-irah dengan kata-kata "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA", untuk memberikan kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang sudah mempunyai kekuatan hukum tetap. Selain itu sertipikat Hak Tanggungan tersebut dinyatakan sebagai pengganti *grosse acte Hypotheek*, yang untuk eksekusi *Hypotheek* atas tanah ditetapkan sebagai syarat dalam melaksanakan ketentuan pasal-pasal kedua Reglemen di atas. Agar ada kesatuan pengertian dan kepastian mengenai penggunaan ketentuan-

ketentuan tersebut, ditegaskan lebih lanjut dalam Undang-Undang ini, bahwa selama belum ada peraturan perundang-undangan yang mengaturnya, peraturan mengenai eksekusi *Hypotheek* yang diatur dalam kedua *Reglemen* tersebut, berlaku terhadap eksekusi Hak Tanggungan”

Jadi sebagaimana telah dinyatakan di atas bahwa menurut **Pasal 224 HIR/258 RBg**, surat *grosse* dari akta *Hypoteek* dan surat utang yang dibuat dihadapan Notaris di Indonesia yang berirah-irah “**Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa**” berkekuatan sama dengan putusan hakim. Konsep ini dalam KUHPerdato dikenal sebagai “**Parate Eksekusi**” sebagaimana dimaksud dalam **Pasal 1178 ayat (2) KUHPerdato**. Parate eksekusi adalah menjalankan sendiri atau mengambil sendiri apa yang menjadi haknya, dalam arti tanpa perantara hakim, yang ditunjukkan atas suatu barang jaminan untuk selanjutnya menjual sendiri barang jaminan tersebut.⁵

Dengan konsep “**parate eksekusi**”, pemegang Hak Tanggungan tidak perlu meminta persetujuan terlebih dahulu kepada pemberi Hak Tanggungan, dan tidak perlu juga meminta penetapan pengadilan setempat apabila akan melakukan eksekusi atas Hak Tanggungan yang menjadi jaminan utang debitur dalam hal debitur cidera janji. Pemegang Hak Tanggungan dapat langsung datang dan meminta kepada Kepala Kantor Lelang Negara untuk mohon perantaranya dalam menjual barang jaminan yang akan dilaksanakan di muka umum.⁶

Penjualan di muka umum tersebut disebut lelang. Lelang adalah penjualan barang yang terbuka untuk umum dengan penawaran harga secara tertulis dan/ atau lisan yang semakin meningkat atau menurun untuk mencapai harga

⁵ Satrio J, Parate Eksekusi Sebagai Sarana Mengatasi Kredit Macet, Citra Adya Bakti, hlm.5

⁶ Eugenia Liliwati Muljono, Eksekusi Grosse Akta Hipotek Oleh Bank, Rineka Cipta, Jakarta, 1996, hlm.57

tertinggi, yang didahului dengan Pengumuman Lelang.⁷ Lelang dapat dilakukan baik melalui Badan Lelang Swasta, Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL), ataupun melalui Putusan Pengadilan.

Permohonan lelang diajukan secara tertulis oleh Penjual atau Pemilik Barang yang bermaksud melakukan penjualan barang secara lelang kepada Kepala KPKNL.⁸ Permohonan Lelang tersebut harus disertai dengan bukti bawa debitor benar-benar melakukan wanprestasi.

Setelah memohon perantara untuk menjual barang jaminan, KPKNL akan menetapkan tanggal dan hari pelaksanaan tersebut. Meskipun KPKNL yang menjual barang jaminan dimuka umum yang menetapkan tanggal dan hari pelaksanaan lelang tersebut, namun pemegang hipotik diperkenankan menentukan syarat-syaratnya sendiri, misalnya mengenai penyerahan, pembayaran, cacat fisik barang yang akan dijual dan sebagainya.

Sebelum penjualan lelang dilaksanakan, terlebih dahulu harus diumumkan kepada khalayak ramai mengenai akan dilaksanakannya lelang eksekusi. Sebelum penjualan lelang dilaksanakan, terlebih dahulu harus diumumkan kepada khalayak ramai mengenai akan dilaksanakannya lelang eksekusi. Maksudnya adalah agar semua pihak mengetahui, baik bagi peminat lelang maupun pihak ketiga yang mempunyai kepentingan atas barang jaminan tersebut atau merasa dirugikan dengan adanya penjualan lelang itu.⁹

Setelah dilakukan lelang, maka pemohon lelang/ penjual menyerahkan objek Hak Tanggungan tersebut diserahkan oleh badan lelang kepada pembeli lelang beserta risalah lelang Hak Tanggungan tersebut kepada pembeli lelang. Risalah Lelang adalah berita acara pelaksanaan lelang yang dibuat

⁷ Peraturan Menteri Keuangan republik Indonesia Nomor 27 /PMK.06/2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang

⁸ Rachmadi Usman, Hukum Lelang, Sinar Grafika, Jakarta, 2016, hlm. 121

⁹ Supranote 6

oleh Pejabat Lelang yang merupakan akta otentik dan mempunyai kekuatan pembuktian sempurna.¹⁰

Penjualan objek Hak Tanggungan secara lelang mempunyai keunggulan dibandingkan dengan cara penjualan lainnya karena penjualan secara lelang bersifat terbuka untuk umum, mewujudkan harga yang setinggi-tingginya dan menjamin kepastian hukum kepada semua pihak.

Namun, dalam pelaksanaan lelang khususnya lelang eksekusi, potensi gugatan sangat tinggi, total gugatan yang masuk ke DJKN/KPKNL (berdasarkan Buletin Media Kekayaan Negara Edisi No.14 Tahun IV/2013) adalah 2.458 dan 1.500 lebih adalah gugatan dari lelang eksekusi Pasal 6 Hak Tanggungan. Gugatan/Bantahan itu tersendiri diajukan sebelum pelaksanaan lelang dan pascalelang.¹¹

Pihak penggugat adalah orang/badan hukum yang kepentingannya berupa kepemilikan atas barang objek lelang dirugikan oleh pelaksanaan lelang diantaranya:¹²

- Debitor yang menjadi pokok perkaranya adalah terkait harga lelang yang terlalu rendah, pelaksanaan lelang atas kredit macet dilaksanakan sebelum jatuh tempo perjanjian kredit, tata cara/prosedur pelaksanaan lelang yang tidak tepat, misalnya pemberitahuan lelang yang tidak tepat waktu, pengumuman tidak sesuai prosedur dan lain-lain;
- Pihak ketiga pemilik barang baik yang terlibat langsung dalam penandatanganan perjanjian kredit ataupun murni sebagai penjamin hutang yang menjadi pokok perkaranya adalah pada pokoknya hampir sama dengan debitor yaitu harga lelang yang terlalu rendah/jika yang dilelang

¹⁰ Pasal 1 no. (32) Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/Pmk.06/2010 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang

¹¹ <https://www.djkn.kemenkeu.go.id/artikel/detail/perbuatan-melawan-hukum-dalam-gugatan-pelaksanaan-lelang-kpknl> diakses tanggal 22/2/2017 pukul 12.17

¹² Id.

barang jaminannya sendiri, pelaksanaan lelang atas kredit macet dilaksanakan sebelum jatuh tempo perjanjian kredit;

- Ahli waris terkait masalah harta waris, proses penjaminan yang tidak sah;
- Salah satu pihak dalam perkawinan, terkait masalah harta bersama, proses penjaminan yang tidak sah;
- Pembeli lelang terkait hak pembeli lelang untuk dapat menguasai barang yang telah dibeli/pengosongan.
- Adapun pihak tergugat diantaranya bank kreditor, PUPN, Kantor Lelang, pembeli lelang, debitor yang menjaminkan barang, dan pihak-pihak lain yang berkaitan dengan perbuatan hukum yang termuat dalam dokumen persyaratan lelang, antara lain, kantor pertanahan yang menerbitkan sertifikat, notaris yang mengadakan pengikatan jaminan.

Salah satu contoh kasusnya adalah seperti dalam Putusan Pengadilan Negeri Kediri Nomor 61/Pdt.G/2012/PN.Kdr, antara Chandra Soegianto dan Juwita Chandra (Penggugat) melawan PT. Bank Rakyat Indonesia, Tbk (Tergugat I). Gugatan tersebut dilakukan para penggugat merasa tidak adil dalam pelaksanaan lelang eksekusi yang telah dilaksanakan oleh Bank BRI karena objek jaminan milik Penggugat telah dijual di bawah harga pasar dan dimenangkan oleh Effendy Hidayat selaku Pimpinan BANK BRI (Tergugat II) dengan Risalah Lelang Nomor : 1042/2011, tanggal 20 Oktober 2011.

Dalam putusannya Pengadilan Negeri Kediri membatalkan lelang atas objek hak tanggungan tersebut dan menyatakan Risalah Lelang Nomor : 1042/2011, tertanggal 20 Oktober 2011 tidak memiliki kekuatan hukum.

Dengan banyaknya kasus yang dilatabelakangi oleh lelang eksekusi Pasal 6 Undang-Undang Nomor 9 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan (UUHT), dalam UUHT yang menjadi payung hukum mengenai hak tanggungan sebagai salah satu jaminan lebih banyak memberikan perlindungan kepada debitur, dilihat dari banyaknya hak dan kesitimewaan

yang diberikan UUHT bagi kemudahan kreditur dalam mengembalikan piutangnya yang macet di tangan debitur. Pihak debitur juga diberikan perlindungan oleh UUHT walaupun masih bersifat parsial. Sedangkan terhadap pembeli lelang Hak Tanggungan belum adanya perlindungan hukum yang mengatur baik dalam UUHT maupun dalam Peraturan Menteri Keuangan No. 7/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.

Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan di atas masalah pokok dalam hal ini adalah bagaimana perlindungan hukum yang dapat diberikan terhadap kedudukan pembeli lelang eksekusi yang dilakukan oleh bank tanpa adanya putusan pengadilan karena adanya hak pemegang Hak Tanggungan untuk melakukan lelang atas kekuasaannya sendiri yang diatur **Pasal 6 Undang-Undang Nomor 04 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan**, dengan masalah tersebut maka dilakukanlah penelitian yang hasilnya dituangkan dalam bentuk skripsi dengan judul :

**“PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PEMBELI LELANG
EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN PASAL 6 UNDANG-UNDANG HAK
TANGGUNGAN ”**

2. IDENTIFIKASI MASALAH

Berdasarkan latar belakang seperti yang telah dipaparkan di atas, maka dapatlah dirumuskan masalah sebagai berikut :

- a. Bagaimana perlindungan hukum terhadap pembeli lelang eksekusi hak tanggungan ?
- b. Upaya hukum apa yang dapat dilakukan oleh pembeli lelang eksekusi hak tanggungan yang proses lelangnya dibatalkan oleh Pengadilan?

3. TUJUAN PENELITIAN

Maksud dan tujuan yang hendak dicapai dari penelitian ini, adalah :

- a. Mengkaji peraturan Undang-undang tentang Hak Tanggungan khususnya yang berkaitan tentang lelang Hak Tanggungan.
- b. Mengetahui dan menganalisa perlindungan hukum yang diberikan oleh Negara terhadap pembeli obyek lelang Hak Tanggungan.

4. KEGUNAAN PENELITIAN

Setiap penelitian dalam penulisan karya ilmiah diharapkan akan adanya manfaat dari penelitian tersebut, yaitu:

4.1 MANFAAT TEORITIS

Secara teoritis, hasil penulisan ini diharapkan dapat memberikan sumbangan pemikiran bagi pengembangan Ilmu Hukum pada umumnya, dan Hukum Lelang pada khususnya.

4.2. MANFAAT PRAKTIS

- a) Dapat memberikan kontribusi pemikiran khususnya bagi pihak-pihak yang bersangkutan dan yang terlibat dalam masalah kebingungan mengenai hak dan kewajibannya setelah proses lelang selesai.
- b) Mengetahui lebih dalam perlindungan hukum apa yang diberikan terhadap pembeli lelang.
- c) Dapat memberikan informasi kepada masyarakat tentang upaya dalam proses peralihan status kepemilikan obyek lelang Hak Tanggungan setelah diterapkannya pasal 6 UUHT.

5. METODE PENELITIAN

Dalam penulisan hukum ini, penulis akan menggunakan Metode Penelitian Yuridis Normatif dengan jenis penelitian Studi Kepustakaan. Metode Penelitian Yuridis Normatif atau sering disebut sebagai Metode Penelitian Yuridis Dogmatis adalah metode penelitian hukum yang dilakukan dengan meneliti bahan pustaka atau data sekunder.

Dalam kaitannya dengan penelitian normatif, akan digunakan beberapa pendekatan, yaitu:

- a. Pendekatan perundang-undangan (*statute approach*)
Pendekatan dengan menggunakan legislasi dan regulasi. Pendekatan ini dilakukan dengan cara menelaah peraturan-peraturan yang terkait dengan lelang eksekusi hak tanggungan yaitu, *Vendu Reglement*, UUHT, dan Peraturan Menteri Keuangan No. 7/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.
- b. Pendekatan Konsep (*conseptual approach*)
Pendekatan konseptual dilakukan dengan merujuk pada prinsip-prinsip hukum yang dapat ditemukan dalam konsep-konsep doktrin hukum. Selain itu, penulis merujuk kepada pendapat para ahli dan juga yurispudensi untuk menjawab pertanyaan mengenai perlindungan hukum pembeli lelang eksekusi tersebut.
- c. Pendekatan Kasus (*case approach*)
Pendekatan ini dilakukan dengan melakukan telaah pada kasus-kasus yang berkaitan dengan isu hukum yang dihadapi. Kasus-kasus yang ditelaah merupakan kasus yang telah memperoleh putusan pengadilan berkekuatan hukum tetap. Hal yang dikaji adalah dengan adanya putusan pengadilan yang telah berkekuatan

hukum tetap tersebut kepada pembeli lelang eksekusi hak tanggungan tersebut.

6. TEKNIK PENGUMPULAN DATA

Teknik pengumpulan data yang digunakan dalam penelitian ini adalah dengan studi kepustakaan. Studi kepustakaan dilakukan dengan cara membaca, menelaah, mencatat membuat ulasan bahan-bahan pustaka yang ada kaitannya dengan kegiatan lelang Hak Tanggungan.

Di dalam metode penelitian hukum normatif, terdapat 3 macam bahan pustaka yang dipergunakan oleh penulis yakni :

a. Bahan Hukum Primer

Bahan hukum primer merupakan bahan hukum yang mengikat atau yang membuat orang taat pada hukum seperti peraturan perundang-undangan, dan putusan hakim. Bahan hukum primer yang penulis gunakan di dalam penulisan ini yakni: KUH Perdata, *Vendu Reglement*, Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, Peraturan Menteri Keuangan No. 7/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, dan Yurisprudensi Mahkamah Agung;

b. Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder itu diartikan sebagai bahan hukum yang tidak mengikat tetapi menjelaskan mengenai bahan hukum primer yang merupakan hasil olahan pendapat atau pikiran para pakar atau ahli yang mempelajari suatu bidang tertentu secara khusus yang akan memberikan petunjuk ke mana peneliti akan mengarah. Yang dimaksud dengan bahan sekunder disini oleh penulis adalah doktrin-doktrin yang ada di dalam berbagai buku mengenai hukum perbankan, hukum lelang, dan hukum perlindungan konsumen. Selain itu penulis juga memasukan doktrin yang bersumber dari jurnal hukum dan internet.

c. Bahan Hukum Tersier

Bahan hukum tersier adalah bahan hukum yang mendukung bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder dengan memberikan pemahaman dan pengertian atas bahan hukum lainnya.

7. SISTEMATIKA PENULISAN

Sistematika dalam penelitian skripsi ini dibagi menjadi 4 (empat) bab. Adapun pembagian tersebut bertujuan agar penulisan dilakukan secara sistematis sehingga pembaca dengan mudah memahami setiap pembahasan. Tiap-tiap bab terdiri dari beberapa sub bab yang menjelaskan komponen-komponen dari permasalahan.

Bab I : Bab ini merupakan pendahuluan.

Bab ini berisi latar belakang permasalahan yang mendasari penelitian. Penulis kemudian membagi bab ini menjadi sub-bab yaitu identifikasi masalah yang akan dipecahkan oleh penulis , maksud dan tujuan dari penelitian ini, kegunaan apa yang didapat dari hasil penelitian ini. Dan metodologi apa yang akan dipakai oleh penulis.

Bab II : Bab ini berisi tentang tinjauan yuridis mengenai hak tanggungan dan lelang eksekusi

Bab III : Bab ini berisi pembahasan perlindungan apa yang dapat diberikan terhadap pembeli lelang hak tanggungan.

Bab IV : Dalam bab penutup ini penulis akan menuliskan beberapa kesimpulan dan saran dari seluruh pokok permasalahan yang dibahas dalam penulisan ini.

Daftar Pustaka