

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Penelitian

Negara Indonesia adalah negara hukum, penegasan ketentuan konstitusi ini bermakna, bahwa segala aspek kehidupan dalam kemasyarakatan, kenegaraan dan pemerintahan harus senantiasa berdasarkan atas hukum. Untuk mewujudkan negara hukum, salah satunya diperlukan perangkat hukum yang digunakan untuk mengatur keseimbangan dan keadilan di segala bidang kehidupan dan penghidupan rakyat melalui peraturan perundang-undangan dengan tidak mengesampingkan fungsi yurisprudensi. Hal ini memperlihatkan bahwa peraturan perundang-undangan mempunyai peranan yang penting dalam negara hukum Indonesia.

Perekonomian Indonesia sebagaimana diamanatkan dalam Pembukaan Undang-Undang Dasar 1945 alinea keempat adalah memajukan kesejahteraan umum bagi seluruh rakyat yang selanjutnya lebih rinci diatur dalam Pasal 33 Undang-Undang Dasar 1945 Dalam Undang-Undang Dasar 1945 yang telah di amandemen, pasal tersebut diperluas yang intinya bahwa perekonomian Indonesia merupakan demokrasi ekonomi yaitu perekonomian yang disusun sebagai usaha bersama berdasarkan asas kekeluargaan, cabang-cabang produksi bagi negara dan yang menguasai hajat hidup orang banyak yang dikuasai oleh negara.

Pembangunan ekonomi sebagai bagian dari Pembangunan Nasional, merupakan salah satu upaya untuk mewujudkan kesejahteraan rakyat yang adil makmur berdasarkan Pancasila dan Undang-Undang Dasar Negara Republik

Indonesia tahun 1945. Kegiatan pembangunan di bidang ekonomi tentu membutuhkan penyediaan modal yang cukup besar dan salah satu sumber pembiayaan adalah kredit yang diberikan oleh lembaga perbankan. Pihak bank di dalam memberikan kredit wajib mempunyai keyakinan atas kemampuan dan kesanggupan debitur untuk melunasi hutangnya sesuai dengan yang diperjanjikan. Lembaga perbankan menghendaki adanya jaminan atau agunan yang dapat digunakan sebagai pengganti bilamana pelunasan di kemudian hari oleh debitur terjadi cedera janji (*wanprestasi*). (Sutedi, 2010, hal. 3)

Mengingat pentingnya kedudukan dana perkreditan tersebut dalam proses pembangunan, sudah semestinya jika pemberi dan penerima kredit serta pihak lain yang terkait mendapat perlindungan melalui suatu lembaga hak jaminan yang kuat dan yang dapat pula memberikan kepastian hukum bagi semua pihak yang berkepentingan. Pada tanggal 9 April 1996 telah diberlakukan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, yang selanjutnya disebut UUHT. UUHT ini diberlakukan untuk menampung dan mengamankan perkreditan terutama untuk memenuhi kebutuhan akan tersedianya dana untuk pembangunan yang berkaitan dengan peminjaman modal dengan jaminan sesuatu hak atas tanah serta untuk menjamin kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada para pihak.

Lembaga Hak Tanggungan adalah merupakan pengganti lembaga yang ada sebelumnya seperti *Hypotheek* dan *Credietverband*, kedua lembaga jaminan tersebut merupakan produk hukum yang telah diamanatkan oleh Pasal 51 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok

Agraria, yang selanjutnya disebut UUPA. Pasal 29 UUHT menegaskan tidak berlakunya lagi *Hypotheek* dan *Credietverband* karena tidak sesuai lagi dengan kebutuhan kegiatan perkreditan di Indonesia. (Salim, H, 2009, hal. 490)

Lembaga hipotik adalah suatu lembaga yang dapat dikatakan tradisional yang diatur secara yuridis dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPer) di dalam Pasal 1162 sampai dengan Pasal 1232 KUHPer yang dinyatakan sebagai warisan Hukum Belanda yang memberikan pengaruh terhadap perkembangan hukum di Indonesia serta disebut sebagai cikal bakal hak jaminan di Indonesia. Hipotik merupakan suatu hak kebendaan atas benda-benda tidak bergerak untuk mengambil penggantian daripadanya bagi pelunasan suatu perikatan. Perjanjian hipotik menurut sifatnya merupakan perjanjian yang bersifat *accessoir* yang senantiasa merupakan perjanjian yang dikaitkan dengan perjanjian pokok atau dengan kata lain bahwa perjanjian hipotik akan ada apabila sebelumnya telah ada perjanjian pokoknya yaitu perjanjian yang menimbulkan hubungan hukum utang piutang yang dijamin pelunasannya dengan kebendaan tidak bergerak. (Sutedi, 2010, hal. 2)

Credietverband merupakan suatu jaminan atas tanah yang berdasarkan *Koninklijk Besluit* (KB) staatblad 1908 nomor 542 yang diubah dengan *staatblad* 1937 nomor 190. *Credietverband* dibentuk khusus untuk membantu keperluan orang Bumiputra yang akan menjamin utang dari lembaga perkreditan dengan menggunakan tanah hak milik adat sebagai jaminannya, karena terhadap tanah dengan hak barat sudah disediakan dalam bentuk hipotik. Sebelum berlakunya UUHT maka segala pembebanan terhadap benda tidak bergerak dibebankan

kepada lembaga hipotik dan *creditverband*. Setelah 34 tahun sejak Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Pokok-Pokok Agraria (UUPA) menjanjikan akan dibentuknya UUHT atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah.

Dengan kehadiran lembaga UUHT dimaksudkan sebagai pengganti dari lembaga hipotik yang diatur dalam Buku II KUHPer sepanjang mengenai tanah, dan *creditverband* yang diatur dalam *staatsblad* 1908-542 yang sebagaimana telah diubah menjadi *staatsblad* 1937-190 yang berdasarkan Pasal 51 UUPA maka lembaga hipotik dan *creditverband* masih dapat diberlakukan sampai terbentuknya UUHT tersebut. Di dalam ketentuan Pasal 57 UUPA masih diberlakukannya ketentuan dari lembaga hipotik maupun *creditverband* sepanjang mengenai hal-hal yang belum ada ketentuannya dalam atau berdasarkan UUPA.

Dengan berlakunya UUHT maka membawa pengaruh terhadap ketentuan-ketentuan yang berkaitan dengan hukum pertanahan nasional maupun buku kedua KUHPer yang berkenaan dengan lembaga-lembaga dan ketentuan-ketentuan hak jaminan sebagai bagian dari pembaruan hukum jaminan nasional. Hak tanggungan merupakan suatu lembaga hak jaminan yang dibebankan hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam UUPA. Objek yang dapat dibebani dengan hak tanggungan sebagaimana telah dijabarkan pada Pasal 4 UUHT seperti hak milik, hak guna usaha dan hak guna bangunan.

Eksistensi lembaga hipotik dan *creditverband* yang sebelum berlakunya UUHT merupakan lembaga jaminan utang atas benda tidak bergerak yang di

dalamnya juga mencakup hak atas tanah sudah tidak berlaku lagi. Eksistensi lembaga hipotik setelah berlakunya UUHT masih diakui keberadaan sebagai salah satu lembaga jaminan di Indonesia namun pembebanan dengan lembaga hipotik dijabarkan dalam Pasal 1164 KUHPer dan saat ini hanya mencakup benda-benda yang tidak bergerak yang dapat dipindahtangankan seperti kapal laut, kereta api, pesawat udara maupun helikopter yang sudah didaftarkan dan memiliki tanda kebangsaan Indonesia yang dapat dibebankan dengan hipotik. Disatu sisi Eksistensi lembaga *creditverband* dengan berlakunya UUHT sudah tidak diakui lagi sebagai salah satu lembaga jaminan dan lembaga tersebut sudah dihapuskan. Lembaga jaminan yang diakui di Indonesia saat ini hanya hak tanggungan, hipotik, gadai dan fidusia yang jelas terlihat bahwa lembaga *creditverband* sudah dihapuskan. (Sembiring, 2014, hal. 214)

Salah satu ciri Hak Tanggungan sebagai lembaga hak jaminan atas tanah yang paling fundamental adalah mudah dan pasti dalam eksekusinya, karena eksekusi objek Hak Tanggungan berada di tangan kreditur. Eksekusi Sertipikat Hak Tanggungan mudah karena adanya kekuasaan kreditur untuk menjual objek Hak Tanggungan jika debitur wanprestasi tanpa persetujuan debitur serta perintah dari Pengadilan Negeri. Eksekusi sertipikat Hak Tanggungan adalah pasti karena Pasal 14 UUHT menegaskan bahwa sertipikat Hak Tanggungan yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan 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 memperoleh kekuatan hukum tetap.

Dalam ketentuan Pasal 6 Undang-Undang Nomor 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, pengambilalihan agunan dapat dilakukan oleh pemegang hak tanggungan tanpa meminta izin penetapan pengadilan setempat apabila akan melakukan eksekusi atas Hak Tanggungan yang menjadi jaminan utang debitur apabila debitur ingkar janji atau wanprestasi. (Sjahdeini, 1999, hal. 46–47).

Lebih lanjut, berdasarkan Pasal 20 UUHT ditemukan bahwa pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan dapat dilaksanakan dengan tiga cara yakni:

1. Eksekusi berdasarkan Pasal 6 UUHT, yang menjelaskan apabila debitur cedera janji, maka berdasarkan hak pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual objek Hak Tanggungan. (*vide* Pasal 20 ayat 1 huruf (a) UUHT)
2. Eksekusi berdasarkan titel eksekutorial yang terdapat dalam sertipikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (2), objek Hak Tanggungan dijual melalui pelelangan umum menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan untuk pelunasan piutang pemegang Hak Tanggungan dengan hak mendahului dari pada kreditur-kreditur lain. (*vide* Pasal 20 ayat 1 huruf (b) UUHT).
3. Atas kesepakatan, pemberi dan pemegang Hak Tanggungan, penjualan objek Hak Tanggungan dapat dilaksanakan di bawah tangan jika dengan

demikian itu dapat diperoleh harga tertinggi yang menguntungkan semua pihak. (*vide* Pasal 20 ayat 2).

Sebagaimana dijelaskan dalam Pasal 6 jo Pasal 20 ayat 1 huruf (a) maka pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan dapat dilakukan oleh pemegang hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum. Artinya, bahwa pelaksanaan lelang berdasarkan Pasal 6 UUHT adalah kewenangan yang diberikan oleh undang-undang (*ex lege*) kepada pemegang hak tanggungan pertama untuk melakukan penjualan melalui pelelangan umum atas objek atau aset yang dijadikan sebagai jaminan apabila debitur cidera janji.

Maka dapat disimpulkan bahwa undang-undang memberi kewenangan kepada kreditur untuk melaksanakan eksekusi Hak Tanggungan tanpa memerlukan persetujuan pihak manapun. Jadi sesungguhnya pelaksanaan Pasal 6 UUHT tidak berkaitan langsung dengan titel eksekutorial yang tercantum pada Sertifikat Hak Tanggungan (*vide* Pasal 14 UUHT). Dalam pelaksanaan eksekusi hipotek, eksekusi (*parate* eksekusi) harus didasarkan pada janji untuk menjual atas kekuasaan sendiri sebagaimana diatur dalam Pasal 1178 ayat (2) KUHPerdara, sehingga merupakan sebuah pelaksanaan dari sebuah perjanjian dan dengan dilengkapi *grosse* akta hipotek yang beriah-irah.

Selanjutnya berdasarkan Pasal 20 ayat 1 huruf (b), pelaksanaan eksekusi lelang dapat juga dilaksanakan berdasarkan titel eksekutorial. Pelaksanaan eksekusi berdasarkan titel eksekutorial ini dilakukan dalam hal Lelang Eksekusi Pasal 6 UUHT yang mana tidak dapat dilakukan dengan pertimbangan adanya

suatu kondisi atau permasalahan hukum berupa gugatan di pengadilan dari pihak ketiga terkait kepemilikan barang jaminan yang akan dieksekusi. Dalam hal ini kreditur dapat meminta penetapan lelang melalui Ketua Pengadilan.

Lebih lanjut, bahwa dalam Pasal 26 cukup tegas dimaksudkan untuk pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan melalui Pasal 14 UUHT (melalui titel eksekutorial), dan bukan dimaksudkan untuk pelaksanaan eksekusi Pasal 6 UUHT. Pasal 26 UUHT berbunyi:

“selama belum ada peraturan perundang-undangan yang mengaturnya, dengan memperhatikan ketentuan dalam Pasal 14, peraturan mengenai eksekusi *hypoteek* yang ada pada mulai berlakunya Undang-Undang ini, berlaku terhadap eksekusi Hak Tanggungan”.

Yang maknanya Pasal 26 jo Pasal 14 UUHT, bermaksud menyatakan bahwa eksekusi Hak Tanggungan yang dilaksanakan berdasarkan titel eksekutorial, dilakukan oleh Ketua Pengadilan dengan mengikuti hukum acara perdata sebagaimana pelaksanaan eksekusi era Hypotek selama belum dibuat ketentuan baru untuk itu.

Adapun tahapan hukum acara yang terkait dengan pelaksanaan eksekusi lelang *vide* Pasal 224 HIR misalnya Ketua Pengadilan harus melakukan *aanmaning* dan penyitaan (*vide* Pasal 196-200 HIR). Selanjutnya Ketua Pengadilan akan menerbitkan penetapan lelang serta mengajukan permohonan waktu pelaksanaan lelang kepada KPKNL. Oleh karena itu pelaksanaan eksekusi ini memang dapat dipahami dilaksanakan dibawah pimpinan Ketua Pengadilan Negeri, yang kemudian akan bertindak sebagai Penjual.

Berdasarkan uraian diatas Pasal 26 UUHT dimaksudkan untuk pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan melalui Pasal 14 UUHT (melalui titel eksekutorial), artinya hukum acara untuk lelang eksekusi Pasal 6 UUHT tidak mengikuti Pasal 196-200 HIR dan 224 HIR. Oleh karena itu ketentuan hukum acara pelaksanaan lelang Pasal 6 UUHT diatur dalam Peraturan Menteri Keuangan yang mempunyai kekuatan hukum mengikat dan tidak dapat dikesampingkan dengan berdasarkan aturan peralihan UUHT Pasal 26 dimaksud diatas. Dalam suatu gugatan sering menyebutkan “mengingat aturan pelaksanaan yang digunakan Peraturan Menteri Keuangan sehingga (dianggap) bertentangan dengan UU No. 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan. Hal ini dikarenakan UUHT tidak menyebutkan bahwa aturan pelaksanaannya adalah Peraturan Menteri Keuangan.”

Bahwa sesuai Pasal 7, 8 ayat (1) dan Pasal 8 ayat (2) Undang-undang No. 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Perundang-undangan maka dapat disimpulkan bahwa PMK Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yang mengatur tata cara lelang Pasal 6 UUHT merupakan peraturan yang diakui keberadaannya dan mempunyai kekuatan hukum mengikat sepanjang diperintahkan oleh Peraturan Perundang-undangan yang lebih tinggi atau dibentuk berdasarkan kewenangan.

Atas dasar peraturan tersebut, maka pengambilalihan agunan berupa jaminan dapat dilakukan oleh pemegang hak tanggungan (kreditur) tanpa perlu meminta persetujuan terlebih dahulu kepada pemberi Hak Tanggungan, jika akan melakukan eksekusi atas Hak Tanggungan yang menjadi jaminan utang debitur

dalam hal debitur ingkar janji atau wanprestasi, konsep tersebut biasa disebut dengan parate eksekusi yang artinya sehingga orang menyebutnya sebagai eksekusi yang selalu siap di tangan atau parate eksekusi. (Satrio, 1997, hal. 224).

Dalam pelaksanaan lelang, lebih spesifiknya dalam lelang eksekusi adalah tindakan lanjut dari pelaksanaan perjanjian kredit yang tidak ditepati oleh debitur yang disebabkan kredit macet. Dalam pelaksanaan lelang eksekusi objek jaminan akan menjadi sarana pelunasan yang bersifat substitusi jika debitur tidak menunaikan kewajibannya guna membayar hutangnya seperti telah disepakati di awal perjanjian. Dalam proses penjualan lelang dapat dilakukan dengan cara mencari penawaran dengan harga tertinggi. Setelah didapatkan pemenang lelang dari proses penjualan lelang hasilnya digunakan untuk membayar hutang dari debitur. Apabila nilai yang didapatkan dari penjualan lebih besar dari nilai seluruh hutang yang ditanggung dengan objek jaminan tersebut, maka sisa kelebihan dari hasil penjualan tersebut dikembalikan kepada pihak pemilik benda jaminan. Tetapi apabila nilai yang didapatkan dari penjualan lebih rendah dari nilai hutang yang ditanggung dengan objek jaminan tersebut maka sisa kelebihan utangnya tetap menjadi kewajiban pihak debitur.

Jika pemenang lelang yang beritikad baik tidak dapat menguasai objek yang sudah dimenangkan karena karena suatu hal yang tidak ditetapkan pada sebuah peraturan undang-undang, maka peristiwa tersebut termasuk kedalam perbuatan melawan hukum hal tersebut disebabkan mengandung unsur kesalahan (*sculdelement*) dan telah melanggar Pasal 570 KUHPerdara tentang pengertian Hak Milik yang mengatakan bahwa pemilik dapat menikmati sepenuhnya dan

menguasai sebebasnya dan hal tersebut tidak dapat diganggu gugat (*drit inviolable et sacre*), terkecuali jika terdapat alasan yang sangat jelas dan kuat sehingga perbuatan itu bisa dimintakan tanggungjawabnya sesuai dengan ketentuan Pasal 1365 KUHPerdata tentang Perbuatan Melawan Hukum (*Onrechtmatige Daad*) dan dalam Pasal 25 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.

Hal tersebut memperlihatkan bahwa para pemenang lelang yang beritikad baik memiliki perlindungan hukum jika terjadi permasalahan seperti para pemenang lelang tidak bisa menempati objeknya maka dapat mengajukan permintaan pertanggungjawaban ganti rugi terhadap penjual sesuai dengan Pasal 20 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan menjelaskan bahwa pemenang lelang bisa melakukan eksekusi terhadap objek Hak Tanggungan jika objek yang dibeli tidak dapat ditempati, dan terhadap pejabat lelang yang sudah melaksanakan kewajiban dan kewenangannya seperti dalam Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213.PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang tidak dapat diminta pertanggungjawaan sebab pejabat lelang hanya sebagai pemimpin pelaksanaan lelang dan hanya sebagai peneliti tugas formil dokumen syarat untuk pengajuan lelang.

Dalam pelaksanaan lelang terjadi tiga peristiwa, pertama adalah peristiwa pra-lelang, kedua adalah peristiwa pelaksanaan lelang, dan terakhir adalah peristiwa pasca-lelang. Terdapat pula tiga pihak penting dalam pelaksanaan lelang yaitu pihak penjual, pejabat lelang, dan pembeli lelang. Pembeli adalah orang atau badan hukum atau badan usaha yang mengajukan penawaran tertinggi dan

disahkan sebagai pemenang lelang oleh pejabat lelang (Pasal 1 angka 52 PMK No. 213/PMK.06/2020). Pembeli objek lelang berupa tanah, termasuk bangunan yang berdiri di atasnya adalah pihak yang melakukan pembelian melalui pelelangan umum yang dikualifikasikan sebagai pembeli yang beritikad baik yang perlu dilindungi secara hukum berdasarkan Pasal 1338 KUH Perdata.

Pasca pelaksanaan lelang, pembeli lelang akan menerima Kutipan Risalah Lelang dari KPKNL sebagai Akta Jual Beli, dan dapat diberikan pula *Grosse* Risalah Lelang sesuai kebutuhan, hal ini ditegaskan di dalam Pasal 93 ayat (2) huruf a PMK No. 213/PMK.06/2020. Akta tersebut menjadi dasar bagi pembeli untuk membuktikan kepada pihak manapun tentang adanya peralihan hak dari pemilik tanah dan/bangunan kepada pembeli lelang.

Dalam perjalanan untuk memperoleh haknya terhadap kepemilikan tanah dan/bangunan yang telah dimilikinya, tak selalu berjalan dengan baik. Pihak pembeli seringkali menemui hal atau peristiwa dimana objek lelang tersebut masih dikuasai oleh pemilik tanah dan/bangunan sebelumnya. Sehubungan dengan pengosongan rumah yang telah beralih hak kepemilikannya dari pemilik rumah kepada pihak pembeli lelang, maka secara hukum pembeli lelang dapat mengajukan suatu upaya pengosongan melalui jalur pengadilan dengan menggunakan *Grosse* Risalah Lelang yang berirah-irah “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa”.

Pembeli lelang yang merupakan pembeli yang beritikad baik tak jarang juga ikut digugat dalam perkara perdata yang diajukan oleh pihak terlarang

walaupun Undang-undang telah menjamin kepastian hukum bagi pembeli lelang yang secara jelas dinyatakan di dalam *Vendu Reglement*, HIR, serta PMK 213/PMK.06/2020. Akan tetapi hal tersebut menjadi hal yang sangat merugikan pemenang lelang karena pemenang lelang tidak dapat menempati secara langsung objek tersebut karena harus menunggu upaya hukum dari pihak debitur terlebih dahulu.

Eksekusi jaminan Hak Tanggungan merupakan upaya terakhir yang dilakukan kreditur selaku penerima hak tanggungan apabila debitur telah dinyatakan gagal bayar atau cidera janji, selebihnya pelaksanaan eksekusi diatur dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan. Kemudian permasalahan yang selalu muncul pasca lelang adalah pemenang lelang harus mengurus segala masalah yang terjadi seperti objek masih dihuni oleh debitur terdahulu selain itu untuk hal pengosongan ini masih menjadi tanggungjawab dari pemenang lelang itu sendiri.

Berdasarkan penjelasan latar belakang masalah tersebut, penulis tertarik untuk melakukan penelitian skripsi dengan judul “KEPASTIAN HUKUM PEMENANG LELANG ATAS OBJEK LELANG BERDASARKAN PASAL 6 JO PASAL 14 UNDANG-UNDANG NOMOR 4 TAHUN 1996 TENTANG HAK TANGGUNGAN ATAS TANAH BESERTA BENDA-BENDA YANG BERKAITAN DENGAN TANAH DI KPKNL KOTA BANDUNG.

B. Identifikasi Masalah

Berdasarkan latar belakang diatas, maka yang menjadi permasalahan dalam penelitian ini dirumuskan sebagai berikut:

1. Bagaimana penyelesaian sengketa terhadap pemenang lelang atas barang lelang yang dikuasai oleh pihak debitur berdasarkan Pasal 6 juncto Pasal 14 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang berkaitan Dengan tanah?
2. Bagaimana perlindungan hukum pemenang lelang atas barang lelang yang masih dikuasai debitur berdasarkan Pasal 6 juncto Pasal 14 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang berkaitan Dengan tanah?
3. Bagaimana kepastian hukum pemenang lelang berdasarkan Pasal 6 jo Pasal 14 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang berkaitan Dengan tanah?

C. Tujuan Penelitian

Sesuai dengan judul skripsi yang dibuat oleh penulis dan berkaitan dengan pokok masalah yang dibahas, maka tujuan utama penelitian ini adalah:

1. Untuk mengetahui, menganalisis, dan mengkaji tentang penyelesaian sengketa terhadap pemenang lelang atas barang lelang yang dikuasai oleh pihak debitur berdasarkan Pasal 6 juncto Pasal 14 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang berkaitan Dengan tanah.

2. Untuk mengetahui, menganalisis, dan mengkaji tentang perlindungan hukum pemenang lelang atas barang lelang yang masih dikuasai debitur berdasarkan Pasal 6 juncto Pasal 14 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang berkaitan Dengan tanah.
3. Untuk mengetahui, menganalisis, dan mengkaji tentang kepastian hukum pemenang lelang berdasarkan Pasal 6 jo Pasal 14 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan.

D. Kegunaan Penelitian

Adapun kegunaan dari penelitian ini dapat dikemukakan sebagai berikut :

1. Secara teoritis, untuk memberikan sumbangsih ilmu pengetahuan di bidang ilmu hukum, khususnya hukum jaminan yang berkaitan dengan jaminan perlindungan para pemenang lelang berdasarkan Pasal 6 juncto Pasal 14 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak tanggungan.
2. Secara praktis, memberi masukan dan pemahaman bagi para ahli, praktisi dan masyarakat luas dalam rangka pengembangan dan pembentukan hukum terutama untuk perbaikan dan penyempurnaan peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan perlindungan para pemenang lelang berdasarkan Pasal 6 juncto Pasal 14 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak tanggungan.

E. Kerangka Pemikiran

Indonesia merupakan sebuah negara hukum sebagaimana yang telah tercantum dalam Pasal 1 ayat 3 Undang-Undang Dasar 1945, yang berbunyi Negara Indonesia adalah negara hukum maka dapat ditarik sebuah kesimpulan dimana konstitusi negara Indonesia memberikan jaminan dan perlindungan hak warga negaranya. Lebih lanjut, terdapat pula jaminan atas hak asasi manusia hal ini termaktub di dalam Pasal 28D ayat (1) Undang-Undang Dasar Republik Indonesia Tahun 1945, yang berbunyi:

“setiap orang berhak atas pengakuan, jaminan, perlindungan, dan kepastian hukum yang adil serta perlakuan yang sama dihadapan hukum”.

Kemudian Pembukaan Undang-Undang Dasar 1945 alinea kedua yang menyebutkan bahwa:

"Dan perjuangan pergerakan kemerdekaan Indonesia telah sampailah pada saat yang berbahagia dengan selamat sentosa mengantarkan rakyat Indonesia kedepan pintu gerbang kemerdekaan Negara Indonesia yang merdeka, bersatu, berdaulat, adil dan makmur".

Makna yang tersirat dari kata adil dan makmur dalam alinea kedua tersebut merupakan keadilan yang diperuntukan bagi seluruh rakyat Indonesia dalam berbagai sektor kehidupan. Konsep pemikiran utilitarisme nampak melekat pada pembukaan alinea kedua, terutama pada makna "adil dan makmur". Sebagaimana dipahami bahwa tujuan hukum pada dasarnya adalah memberikan kesejahteraan bagi masyarakat, dan Bentham menjelaskan "*the great happiness for the greatest number*". Konsep tersebut menjelaskan bahwa hukum memberikan kebahagiaan sebesar-besarnya kepada orang sebanyak-banyaknya. (Huda, 2001, hal. 43)

Pelaksanaan pembangunan nasional yang bertujuan untuk memajukan kesejahteraan umum sebagaimana tercantum dalam alinea keempat Undang-Undang Dasar 1945 yang menyatakan bahwa :

"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 terbentuk dalam suatu susunan Negara Republik 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".

Pembukaan alinea keempat ini menjelaskan tentang Pancasila yang terdiri dari lima sila yang menyangkut keseimbangan kepentingan, baik kepentingan individu, masyarakat dan penguasa. Pancasila secara substansial merupakan konsep yang luhur dan murni. Luhur karena mencerminkan nilai-nilai bangsa yang diwariskan turun-temurun dan abstrak. Murni karena kedalaman substansial yang menyangkut beberapa aspek pokok, baik agamis, ekonomi, ketahanan, sosial dan budaya yang memiliki corak partikular. (Kaelan, 2006, hal. 5). Pasal 28 G ayat (1) Undang-Undang Dasar 1945, menyatakan bahwa:

“Setiap orang berhak atas perlindungan diri pribadi, keluarga, kehormatan, martabat, dan harta benda yang dibawah kekuasaannya, serta berhak atas rasa aman dan perlindungan dari ancaman ketakutan untuk berbuat sesuatu yang merupakan hak asasi”.

Pasal tersebut menjelaskan bahwa setiap orang, tanpa terkecuali, berhak atas perlindungan diri pribadi selama masih berada di dalam kerangka nasional Negara Kesatuan Republik Indonesia.

Tujuan hukum yang mendekati realistik adalah kepastian hukum dan kemanfaatan hukum. Kaum Positivisme lebih menekankan pada kepastian hukum, sedangkan kaum fungsionalis mengutamakan kemanfaatan hukum, dan sekiranya dapat dikemukakan bahwa “*summum ius, summa injuria, summa lex, summa crux*” yang artinya adalah hukum yang keras dapat melukai, kecuali keadilan yang dapat menolongnya, dengan demikian kendatipun keadilan bukan merupakan tujuan hukum satu-satunya akan tetapi tujuan hukum yang paling substantif adalah keadilan. (Rato, 2010, hal. 10).

Menurut Utrecht, kepastian hukum mengandung dua pengertian, yaitu pertama, adanya aturan yang bersifat umum membuat individu mengetahui perbuatan apa yang boleh atau tidak boleh dilakukan, dan kedua, berupa keamanan hukum bagi individu dari kesewenangan pemerintah karena dengan adanya aturan yang bersifat umum itu individu dapat mengetahui apa saja yang boleh dibebankan atau dilakukan oleh negara terhadap individu. (Syahrani, 1999, hal. 23).

Ajaran kepastian hukum ini berasal dari ajaran Yuridis-Dogmatik yang didasarkan pada aliran pemikiran positivistis di dunia hukum, yang cenderung melihat hukum sebagai sesuatu yang otonom dan mandiri. Karena bagi penganut pemikiran ini, hukum tak lain hanya kumpulan aturan. Bagi penganut aliran ini, tujuan hukum tidak lain dari sekedar menjamin terwujudnya kepastian hukum. Kepastian hukum itu diwujudkan oleh hukum dengan sifatnya yang hanya membuat suatu aturan hukum yang bersifat umum. Sifat umum dari aturan-aturan hukum membuktikan bahwa hukum tidak bertujuan untuk mewujudkan keadilan

atau kemanfaatan, melainkan semata-mata untuk kepastian hukum. (Syahrani, 1999, hal. 24)

Jaminan atas terpenuhinya hak dalam memperoleh kepastian hukum yang adil selaras dengan konsep keadilan pada Teori Keadilan oleh Aristoteles yang menitik beratkan dalam persamaan hak menjadi konsep keadilan. Kemudian teori mengenai perlindungan hukum menurut Setiono, yang dimana ia mengatakan bahwa perlindungan hukum merupakan upaya guna melindungi juga menghindari masyarakat dari perbuatan sewenang-wenang oleh penguasa yang tidak sesuai dengan aturan hukum guna terciptanya masyarakat yang tertib dan juga damai sehingga manusia dapat menikmati martabatnya sebagai manusia. (Husni, 2005, hal. 16)

Hak kebendaan bisa dijaminakan melalui hak tanggungan, sebagaimana termaktub dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria Alinea Ketiga Angka 5 Penjelasan Umm UUHT, yang berbunyi:

“Hak tanggungan merupakan satu-satunya lembaga hak jaminan atas tanah, dan dengan demikian menjadi tuntaslah unifikasi Hukum Tanah Nasional, yang merupakan salah satu tujuan utama Undang-Undang Pokok Agraria”.

Hak tanggungan bisa dijadikan objek lelang sebagaimana tercantum dalam Pasal 3 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06.2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang dan termaktub pula dalam Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah. Yang mana pada isinya menjelaskan bahwa jika debitur

cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut. Titel eksekutorial yang terdapat di sertifikat hak tanggungan, objek hak tanggungan akan dijual dengan lelang secara umum yang mana tata cara pelelangan ditetapkan pada aturan undang-undang dalam melunaskan piutang pemegang hak tanggungan dengan hak mendahului dari pada kreditur-kreditur yang lain.

Jaminan yang paling diterima oleh bank adalah berupa tanah karena tanah mempunyai nilai ekonomi yang tinggi dan tidak akan mengalami penurunan nilainya. Untuk itu negara harus mengatur segala sesuatunya yang berkaitan dengan tanah tersebut, agar digunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat. Sehingga mengenai penggunaan dan penguasaan tanah tersebut, telah dituangkan pengaturannya dalam Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria dan lebih dikenal dengan sebutan Undang-Undang Pokok Agraria (selanjutnya disingkat UUPA). Tujuan utama diberlakukannya UUPA adalah untuk memberikan pengaturan penggunaan dan penguasaan tanah. Konsideran UUPA menyebutkan : “perlu adanya hukum agraria, yang berdasarkan atas hukum adat tentang tanah, yang sederhana dan menjamin kepastian hukum bagi seluruh rakyat Indonesia”.

Kredit merupakan suatu transaksi yang timbul akibat sebuah pihak meminjam kepada pihak lain, baik berupa, uang, barang, dan sebagainya yang dapat menimbulkan tagihan bagi kreditur. Hal tersebut bisa memunculkan transaksi kredit yakni berupa kegiatan jual beli dimana pembayarannya akan

ditanggihkan dalam suatu jangka waktu tertentu baik sebagian maupun seluruhnya dan transaksi kredit tersebut juga akan mendatangkan piutang atau tagihan bagi kreditur dan mendatangkan keharusan untuk membayar bagi debitur. Kredit memiliki fungsi bagi dunia usaha termasuk usaha kecil yakni sebagai sumber permodalan untuk menjaga kelangsungan atau meningkatkan usahanya. Sedangkan bagi lembaga keuangan termasuk juga bank kredit berfungsi menyalurkan dana masyarakat dalam bentuk kredit kepada dunia usaha.

Secara Yuridis pengertian Hak Tanggungan dapat ditemukan dalam Pasal 1 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, yakni : hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lain.

Penjelasan umum Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan angka 3 menyebutkan bahwa Hak Tanggungan sebagai lembaga hak jaminan atas tanah yang kuat mempunyai ciri sebagai berikut:

1. Memberikan kedudukan yang diutamakan (*droit de preference*) atau mendahului kepada pemegangnya. Apabila debitur ingkar janji atau wanprestasi, maka kreditur sebagai pemegang hak tanggungan berhak menjual melalui pelelangan umum tanah yang dijadikan jaminan menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang bersangkutan, dengan hak

mendahului kreditur-kreditur yang lain. Hak mendahului dimaksudkan merupakan bahwa kreditur pemegang hak tanggungan didahulukan dalam mengambil pelunasan atas hasil penjualan eksekusi objek hak tanggungan. (Satrio, 1996, hal. 97)

2. Selalu mengikuti objek yang dijaminakan pada tangan siapa pun objek itu berada (*droit de suite*). Pasal 7 UUHT menyebutkan bahwa hak tanggungan tetap mengikuti objeknya pada tangan siapa pun objek tersebut berada. Hak tersebut terus mengikuti benda dimanapun juga barang itu berada. Hak tersebut terus saja mengikuti orang yang memilikinya. (Sri Soedewi Masychun Sofwan, 1998, hal. 25)
3. Memenuhi asas spesialisitas dan publisitas dapat mengikat pihak ketiga dan dapat memberikan kepastian, sebagaimana diatur dalam Penjelasan Umum UUHT angka 3 huruf c.
4. Eksekusi dapat dengan mudah dilaksanakan apabila debitur ingkar janji atau wanprestasi menurut Pasal 6 UUHT, pemegang hak tanggungan pertama mempunyai hak menjual objek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut. Sedangkan Pasal 14 UUHT menegaskan bahwa Sertifikat Hak Tanggungan mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dan berlaku sebagai pengganti grosse akta hypotheek sepanjang mengenai hak atas tanah. (Sri Soedewi Masychun Sofwan, 1998, hal. 52–53)

Objek dari hak tanggungan dalam Pasal 4 ayat (1) UUHT menyatakan bahwa: “Hak atas tanah yang dapat dibebani oleh hak tanggungan adalah hak milik, hak guna usaha, dan hak guna bangunan.” Berdasarkan penjabaran Pasal 4 ayat (1) UUHT, yang disebut dengan Hak Milik, Hak Guna Usaha dan Hak Guna Bangunan adalah hak atas tanah seperti yang termaktub dalam UUPA. Hak guna bangunan meliputi hak guna bangunan di atas tanah negara, di atas tanah hak pengelolaan, ataupun di atas tanah hak milik. Sebagaimana penjabaran diatas, dalam penjelasan umum dari UUHT, ada dua unsur mutlak dari hak atas tanah yang dapat dijadikan objek tanggungan yakni:

1. Hak ini sesuai dengan ketentuan yang berlaku wajib didaftar dalam daftar umum, dalam hal ini pada Kantor Pertanahan. Unsur ini berkaitan dengan kedudukan diutamakan (*Preferent*) yang diberikan kepada kreditur pemegang hak tanggungan terhadap kreditur lainnya. Dalam hal tersebut, harus ada catatan mengenai hak tanggungan tersebut pada buku tanah dan sertifikat atas tanah yang dibebaninya, maka setiap orang dapat mengetahuinya atau biasa dikenal dengan istilah asas publisitas.
2. Hak yang dimaksud tersebut menurut sifatnya harus dapat dipindahtangankan, maka jika dibutuhkan bisa diwujudkan guna membayar utang yang dijaminakan pelunasannya. (Patrik & Kashadi, 2008, hal. 56–57)

Dalam Pasal 4 ayat (2) menjabarkan yang mana selain hak-hak atas tanah seperti yang termaktub dalam Pasal 4 ayat (1) UUHT, Hak Pakai atas tanah negara menurut ketentuan yang berlaku harus didaftarkan, dan menurut sifatnya

bisa dipindahtangankan dan dapat juga dibebani hak tanggungan, dalam hal ini berlaku juga terhadap pembebanan hak jaminan atas Rumah Susun dan Hak Milik atas Satuan Rumah Susun, sebagaimana termaktub dalam Pasal 27 UUHT.

Dalam subjek Hak Tanggungan adalah pemberi hak tanggungan dan pemegang hak tanggungan. Pemberi hak tanggungan merupakan orang ataupun badan hukum yang memiliki kewenangan guna melakukan perbuatan hukum terhadap objek hak tanggungan yang bersangkutan sebagaimana telah termaktub dalam Pasal 8.

Ketika hak tanggungan didaftarkan terkandung kewenangan guna melakukan perbuatan hukum terhadap objek hak tanggungan. Dalam kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap objek hak tanggungan diharuskan ada pada pemberi hak tanggungan pada saat pembuatan buku tanah hak tanggungan, untuk itu harus dibuktikan keabsahan kewenangan ketika didaftarkannya hak tanggungan yang bersangkutan.

Maka daripada itu kewenangan guna melakukan perbuatan hukum itu harus ada ketika pemberian hak tanggungan dihadapan PPAT sedangkan apabila meninjau kepastian adanya kewenangan tersebut mengenai tanah harus dibuktikan dengan sertifikat hak atas tanah yang bersangkutan. Ketika didaftarkan itulah hak tanggungan yang diberikan muncul.

Ketika hak tanggungan diberikan oleh PPAT kewenangan tersebut tidak wajib untuk dibuktikan dengan sertifikat. Apabila dilakukan dengan alat pembuktian lain, bisa memberikan keyakinan pada PPAT mengenai kewenangan

pemberi hak tanggungan yang bersangkutan. Dalam penjabaran Pasal 10 menunjuk pada bukti dalam Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan, girik tidak dapat dijadikan sebagai surat tanda bukti kepemilikan. Namun dapat digunakan sebagai tambahan petunjuk mengenai kemungkinan bahwa wajib pajak sebagai tambahan petunjuk mengenai kemungkinan bahwa pajak adalah pemilik tanah yang bersangkutan. (Patrik & Kashadi, 2008, hal. 60–61).

Hak Tanggungan dapat dijadikan objek lelang sebagaimana tertuang dalam Pasal 3 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06.2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang dan tercantum juga dalam Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah (UUHT) yang menjelaskan bahwa apabila debitur 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. Titel eksekutorial yang terdapat di sertifikat hak tanggungan, objek hak tanggungan dijual dengan lelang secara umum ialah tata cara yang ditetapkan pada aturan undang-undang dalam melunaskan piutang pemegang hak tanggungan dengan hak mendahului dari pada kreditur-kreditur yang lain. (Husni, 2005, hal. 67)

Pemenang Lelang yang sah sebagaimana tertuang dalam Risalah Lelang yang memiliki kekuatan hukum tetap berhak untuk menguasai objek lelang dan menikmati haknya sesuai pada Peraturan Menteri Keuangan Nomor

213/PMK.06.2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang Pasal (1) angka 50 yang menerangkan bahwa :

“Pemilik Barang adalah orang atau badan hukum atau badan usaha yang memiliki hak kepemilikan atas suatu barang yang dilelang”

Apabila pemenang lelang yang itikadnya baik tidak bisa menguasai objek yang sudah dimenangkan karena suatu hal yang tidak ditetapkan pada sebuah peraturan undang-undang, maka peristiwa itu termasuk kedalam perbuatan melawan hukum (PMH) hal tersebut dikarenakan mengandung unsur kesalahan (*sculdelement*) dan telah melanggar Pasal 570 KUHPerdara tentang pengertian Hak Milik yang mengatakan bahwa Pemilik dapat menikmati sepenuhnya dan menguasai sebebasnya dan hal tersebut tidak dapat diganggu gugat (*drit inviolable et sacre*), terkecuali apabila terdapat alasan yang jelas dan kuat sehingga perbuatan tersebut dapat dimintakan tanggung jawabnya sesuai dengan Pasal 1365 KUHPerdara tentang Perbuatan Melawan Hukum (*Onrechtmatige Daad*) dan dalam Pasal 25 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang menegaskan bahwa :

“lelang yang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang berlaku, tidak dapat dibatalkan”

Hal tersebut menegaskan bahwa pemenang lelang yang beritikad baik memiliki perlindungan hukum jika terjadi masalah seperti pemenang lelang tidak bisa menempati objeknya bisa mengajukan permintaan pertanggungjawaban ganti rugi terhadap penjual sesuai Pasal 20 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan pemenang lelang dapat melakukan eksekusi terhadap objek Hak Tanggungan jika objek yang dibeli tidak dapat ditempati, dan terhadap

pejabat lelang yang sudah melaksanakan kewajiban dan kewenangannya seperti dalam Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213.PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang tidak dapat diminta pertanggung jawaban dikarenakan pejabat lelang hanya sebagai pemimpin pelaksanaan lelang dan hanya sebagai peneliti tugas formil dokumen syarat untuk pengajuan lelang.

F. Metode Penelitian

Metode Penelitian adalah sebuah pedoman dalam pelaksanaan penelitian dengan tujuan pengumpulan informasi dan data yang mana di dalamnya melakukan sebuah investigasi terhadap informasi maupun data yang telah diperoleh.

1. Spesifikasi Penelitian

Dalam penelitian ini bersifat deskriptif analitik, adapun pengertian dari metode deskriptif analitis menurut (Sugiono, 2009, hal. 29) adalah suatu metode yang berfungsi untuk mendeskripsikan atau memberi gambaran terhadap objek yang diteliti melalui data atau sampel yang telah terkumpul sebagaimana adanya tanpa melakukan analisis dan membuat kesimpulan yang berlaku untuk umum. Dengan kata lain penelitian deskriptif analitis mengambil masalah atau memusatkan perhatian kepada masalah-masalah sebagaimana adanya saat penelitian dilaksanakan, hasil penelitian yang kemudian diolah dan dianalisis untuk diambil kesimpulannya.

Fakta yang dianalisis dalam penelitian ini bertujuan untuk memperoleh gambaran secara menyeluruh serta sistematis mengenai perlindungan para

pemenang lelang berdasarkan Pasal 6 jo Pasal 14 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan.

2. Metode Pendekatan

Metode pendekatan dalam penelitian ini adalah Yuridis Normatif sebab dalam penelitian ini hanya menelaah dengan pendekatan ilmu hukum positif untuk dapat menarik pemahaman akan hukum yang didasari berdasarkan asas dan kaidahnya. Pendekatan yuridis normatif adalah pendekatan yang dilakukan berdasarkan bahan hukum utama dengan cara menelaah teori-teori, konsep-konsep, asas-asas hukum serta peraturan perundang-undangan yang berhubungan dengan penelitian ini. Pendekatan ini dikenal pula dengan pendekatan kepustakaan, yakni dengan mempelajari buku-buku, peraturan perundang-undangan dan dokumen lain yang berhubungan dengan penelitian ini.

Lebih lanjut, sebagaimana dijelaskan oleh Sunggono bahwa pendekatan terhadap permasalahan ini dilakukan dengan mengkaji dari aspek-aspek hukum yang bersumber dari aspek-aspek hukum yang bersumber dari peraturan serta perundang-undangan terkait kajian objek penelitian. (Sunggono, 2003, hal. 45)

3. Tahap Penelitian

Penelitian ini dilaksanakan dengan tahapan sebagai berikut:

- a. Penelitian Kepustakaan (*Library Reasearch*)

Penelitian kepustakaan ini dilakukan guna mencari dan mengumpulkan data secara teoritis yang akan dikaji serta dipelajari dalam berbagai sumber yang ada dan berkaitan dengan penelitian ini. Penelitian kepustakaan sendiri dalam bidang hukum dipandang dari tiga sudut kekuatan yang mengikat yang mana dibagi ke dalam macam yakni:

- 1) Bahan hukum primer adalah sumber data yang didapatkan pada sumber yaitu sumber hukum yang mengikat berdasarkan peraturan perundang-undangan:
 - a) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 amandemen ke IV;
 - b) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (*Burgerlijk Wetboek Voor Indonesie*);
 - c) *Het Herziene Indonesisch Reglement* (HIR);
 - d) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria;
 - e) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah; dan
 - f) Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 213/PMK.06/2020 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.
- 2) Bahan hukum sekunder adalah bahan penelitian yang bersifat mendorong pada saat penelitian. Bahan-bahan tersebut berupa buku, jurnal, karya ilmiah yang berkaitan dengan upaya

perlindungan hukum bagi jaminan perlindungan para pemenang lelang berdasarkan Pasal 6 jo Pasal 14 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan.

- 3) Bahan hukum tersier merupakan bahan tambahan yang akan memperkuat bahan primer dan sekunder dapat berupa ensiklopedia maupun *link blogspot* dari internet ataupun literatur hukum berbasis daring.

b. Studi Lapangan (*Field Study*)

Supaya mendapatkan dan memperoleh data yang jelas maka diperlukanlah studi lapangan yang berguna untuk memperoleh data yang bersifat primer. Dalam hal ini peneliti berupaya untuk melakukan wawancara kepada instansi terkait lelang maupun perorangan yang memiliki pengalaman pada bidang pelelangan guna melindungi para pemenang lelang berdasarkan Pasal 6 jo Pasal 14 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan.

4. Teknik Pengumpulan Data

a. Studi Dokumen

Studi Dokumen sendiri dipergunakan untuk mencari teori-teori yang bersinggungan dengan masalah, mencoba melakukan penelitian terhadap data tertulis seperti buku-buku maupun jurnal-jurnal yang secara jelas menggambarkan mengenai permasalahan yang diteliti.

b. Wawancara (*Interview*)

Wawancara (*Interview*) merupakan salah satu kaidah mengumpulkan data yang paling biasa digunakan dalam penelitian sosial. Kaidah ini digunakan ketika subjek kajian (responden) dan peneliti berada langsung bertatap muka dalam proses mendapatkan informasi bagi keperluan data primer.

Wawancara digunakan untuk mendapat informasi yang berhubungan dengan fakta, kepercayaan perasaan, keinginan dan sebagainya yang diperlukan untuk memenuhi tujuan penelitian. Wawancara mengharuskan kedua belah pihak baik itu peneliti maupun subjek kajian dan berinteraksi langsung dan aktif agar dapat mencapai tujuan dan data yang didapat baik dan akurat. (Mita, 2015, hal. 71)

5. Alat Pengumpulan Data

Alat yang digunakan dalam pengumpulan data dalam penelitian ini yakni sebagai berikut:

a. Penelitian Kepustakaan

Penelitian kepustakaan adalah melakukan pengumpulan bahan-bahan hukum dengan cara membaca, mempelajari dan mencatat bahan yang terdapat dalam suatu pustaka tetapi hal yang juga relevan dengan permasalahan dalam penelitian ini. Lebih lanjut penulis menggunakan alat tulis untuk mencatat dan mengumpulkan data yang diperoleh dan diperlukan dengan termasuk buku juga Peraturan Perundang-Undangan yang berkaitan dengan masalah yang sedang dikaji dan diteliti oleh penulis dengan pencatatan sistematis juga lengkap.

b. Penelitian Lapangan

Penelitian lapangan adalah pengumpulan bahan-bahan dengan pedoman wawancara tertutup menggunakan daftar pertanyaan yang telah dipersiapkan sebelumnya sehingga dapat menunjang penelitian ini dan menggunakan alat penunjang yakni alat perekam suara.

6. Analisis Data

Data yang terkumpul dalam penelitian ini didapatkan dari hasil penelitian kepustakaan dan juga lapangan lalu dilanjutkan dengan menganalisis dengan memakai metode yuridis kualitatif yang bertumpu pada kajian yuridis. Pengumpulan data di lapangan tentu berkaitan dengan teknik penggalan data, dan berkaitan pula dengan sumber dan jenis data, setidaknya sumber data dalam penelitian kualitatif berupa: (1) kata-kata dan (2) tindakan, selebihnya adalah data tambahan seperti dokumen atau sumber data tertulis, foto, dan statistik.

Kata-kata dan tindakan orang-orang yang diamati atau diwawancarai merupakan sumber data utama. Sumber data utama dicatat melalui catatan tertulis atau melalui perekaman *video/audio tapes*, pengambilan foto, atau film. Sedangkan sumber data tambahan yang berasal dari sumber tertulis dapat dibagi atas sumber buku dan majalah ilmiah, sumber dari arsip, dokumen pribadi, dan dokumen resmi. (Lexy, 2000, hal. 112–113)

7. Lokasi Penelitian

Penelitian yang ditujukan bertumpu pada tempat yang berkaitan dengan permasalahan yang sedang dibahas, diantaranya:

a. Perpustakaan

- 1) Perpustakaan Saleh Adiwinata Fakultas Hukum Universitas Pasundan yang beralamat di Jl. Lengkong Dalam No. 17, Cikawao, Kec. Lengkong, Kota Bandung, Jawa Barat 40286;
- 2) Perpustakaan Kabupaten Bandung yang beralamat di Jl. Al-Fathu, Pamekaran, Kecamatan Soreang, Kabupaten Bandung, Jawa Barat 40912; dan
- 3) Perpustakaan Moctar Kusumaatmadja yang beralamat di Jl. Dipati Ukur No.35, Lebakgede, Kecamatan Coblong, Kota Bandung, Jawa Barat 40132.

b. Lokasi Penelitian Lapangan

- 1) Komplek Perkantoran PEMDA, Jl. Raya Soreang, Pamekaran, Kec Soreang, Kabupaten Bandung, Jawa Barat 40912; dan
- 2) Kantor KPKNL Kota Bandung, Jl. Asia Afrika No.114, Cikawao, Kec Lengkong, Kota Bandung, Jawa Barat 40261.