

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Penelitian

Bank adalah organisasi finansial yang memiliki kapasitas untuk mendorong pertumbuhan ekonomi di Indonesia, dalam dunia perbankan menawarkan berbagai macam fasilitas kepada masyarakat, salah satunya adalah pemberian kredit, sebagai debitur, nasabah harus membawa jaminan untuk mendapatkan fasilitas kredit.

Menurut Eric L. Kohler dalam buku Hassanudin Rahman, S.H Kredit adalah kemampuan untuk meminjam sesuatu dengan perjanjian bahwa pembayaran akan dilakukan penangguhan dalam jangka waktu yang telah disepakati. Kredit tersebut muncul karena keinginan untuk memenuhi kebutuhan. .(Rahman, 2000, Hal. 19)

Dalam pemberian kredit, kreditur sangat memikirkan hal buruk yang dapat terjadi, sehingga pihak kreditur tidak asal memberikan dana kepada masyarakat, karena dalam melakukan pemberian kredit pada umumnya bank akan melakukan penilaian kepada debitur, hal tersebut dijelaskan dalam Pasal 8 Undang – Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan

“Untuk memperoleh keyakinan sebelum memberikan kredit, Bank harus melakukan penilaian analisis terhadap watak, kemampuan, modal, agunan, dan prospek usaha dari debitur”.

Pemberian kredit sangat berisiko tinggi, karena itu ketika dana yang sudah diberikan oleh bank kepada debitur, pihak bank tidak bisa mengetahui lebih lanjut mengenai dana yang disalurkan, oleh karena itu, sebagai kreditur akan melakukan penilaian terlebih dahulu untuk mencegah hal buruk terjadi seperti ketidakmampuan debitur dalam mengembalikan dana yang sudah diberikan, maka dari itu agunan atau jaminan adalah syarat utama bagi debitur untuk dapat mengajukan pemberian kredit. (Hasan, 1996, hal. 135)

Masyarakat biasanya menggunakan fasilitas kredit ini untuk mengembangkan modal usaha, jaminan yang disertakan dengan kredit ini biasanya berupa hak atas tanah, sehingga perjanjian tersebut harus disertai dengan hak atas tanah dengan dibuktikan melalui sertifikat, serta pada jaminan fasilitas kredit ini harus menggunakan Akta Pemberian Hak Tanggungan yang merupakan prosedur umum untuk mengajukan fasilitas kredit.

Sertifikat adalah tanda bukti yang sah, sehingga dapat dilihat dari tujuan awal pendaftaran tanah yaitu untuk memberikan kepastian hukum. Terdapat keuntungan jika kita melakukan pendaftaran tanah karena selain mendapatkan kepastian dan perlindungan hukum, pada Pasal 25 Undang – Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Pokok Agraria menjelaskan bahwa

“Hak milik dapat dijadikan jaminan hutang dengan dibebani Hak Tanggungan”.

Menurut Subekti, setiap orang dapat melakukan perjanjian. Perjanjian adalah peristiwa di mana seseorang berjanji untuk melakukan sesuatu kepada orang lain. (Bandem et al., 2020, hal. 6). Pasal 1313 KUHPerdara menjelaskan pula bahwa pada intinya

“Perjanjian adalah perbuatan dengan satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap orang lain”.

Dalam Buku III KUHPerdara perjanjian utang - piutang lebih dikenal dengan perjanjian pinjam meminjam hal tersebut dijelaskan pada Pasal 1754 bahwa

“ Pinjam meminjam adalah perjanjian dengan mana pihak yang satu memberikan kepada pihak yang lain suatu jumlah tertentu barang – barang yang menghabiskan karena pemakaian, dengan syarat bahwa pihak yang belakangan ini akan mengembalikan sejumlah yang sama dari macam dan keadaan yang sama pula” .

Menurut Gatot Supramono dari Pasal tersebut menjelaskan bahwa uang yang dipinjam, oleh Peminjam harus mengembalikan uang yang dipinjam. (Supramono, 2014, hal. 9-10).

Menurut Adrian Sutedi Hak Tanggungan adalah hak jaminan atas tanah untuk untuk melunasi utang jika debitur wanprestasi atau ingkar janji, kreditur sebagai pemegang hak tanggungan berhak untuk menjual properti yang dijadikan jaminan sesuai dengan Peraturan Perundang – Undangan yang berlaku.

Menurut Dr. Suparji Hak Tanggungan bersifat *accessoir*, pembebanan Hak Tanggungan dilakukan dengan perjanjian kredit atau perjanjian utang – piutang, Kreditur memiliki hak untuk mengeksekusi, atau menjual, aset yang dijamin jika debitur tidak melakukannya pelunasan utang. Prosedur ini dimulai dengan teguran yang diberikan oleh kreditur dan berakhir dengan pelelangan tanah yang dibebani dengan Hak Tanggungan. (Suparji, 2020, hal. 52).

Undang – Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan sudah menjelaskan bahwa menjual objek yang dimaksud adalah melakukan eksekusi lelang terhadap objek tersebut, hal ini dijelaskan dalam Pasal 6 Undang – Undang Hak Tanggungan.

“Apabila 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” (Sutedi, 2010, hal. 5).

Pemberian Hak Tanggungan dilakukan dengan janji untuk memberikan Hak Tanggungan, janji tersebut dituangkan di dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan yang dilakukan di hadapan Notaris, hal tersebut dijelaskan dalam Pasal 10 ayat (1) Undang – Undang Hak Tanggungan (Christiawan & Saputera, 2021, hal. 32).

Pada intinya isi dari Pasal tersebut ialah pemberian Hak Tanggungan harus didahului dengan janji yang disetujui oleh debitur dimana janji tersebut berfungsi untuk memberikan Hak Tanggungan sebagai pelunasan hutang.

Ketentuan mengenai isi Akta Pemberian Hak Tangguan bersifat wajib, Jika janji tidak tercantum dalam Akta Pemberian Hak Tangguan, maka janji tersebut menjadi batal secara hukum. sesuai dengan ketentuan pada Pasal 11 ayat (2) terdapat 11 janji yang harus dicantumkan di dalam APHT.

Salah satu sistem pelaksanaan lelang sudah diketahui adalah Lelang Belanda (*Dutch Auction*) di mana pejabat lelang akan menentukan harga permulaan dan menurunkan harga tersebut secara bertahap sampai mereka menemukan penawaran harga yang tepat. (Usman, 2017, hal. 2).

Peraturan Lelang pertama kali muncul pada tahun 1908 dikenal dengan *Vendu Reglement*, Stbl 1908 No. 189 Peraturan ini merupakan peninggalan Belanda. Pasal 1 *Vendu Reglement* menyatakan bahwa

“Penjualan Umum adalah pelelangan atau penjualan barang – barang yang dilakukan kepada umum dengan harga penawaran yang meningkat atau menurun atau dengan pemasukan harga dalam sampul tertutup, atau kepada orang – orang yang diundang atau sebelumnya diberitahu mengenai pelelangan atau penjualan itu, atau diijinkan untuk ikut serta, dan diberi kesempatan untuk menawar harga, menyetujui harga yang ditawarkan atau memasukkan harga dalam sampul tertutup”

Peraturan lelang ini masih berlaku hingga saat ini dan menjadikan sebagai dasar hukum untuk penyelenggaraan lelang di Indonesia, dalam cara penjualan lelang diatur dalam peraturan tersendiri sehingga pada peraturan lelang ini bersifat khusus (*Lex Specialis*). (Mboeik, 2019, hal. 4).

Pada Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 Tentang

Petunjuk Pelaksanaan Lelang Pasal 1 butir 1 menyebutkan bahwa:

“Lelang adalah penjualan barang yang terbuka untuk umum dengan penawaran harga secara tertulis dan/atau lisan yang semakin mengikat atau menurun untuk mencapai harga tertinggi, yang didahului dengan pengumuman lelang”.

Pelaksanaan proses lelang tidak dilakukan secara tiba – tiba, tetapi melalui beberapa prosedur tertentu. Salah satu prosedur yang biasa dilakukan oleh perbankan adalah dengan memberikan surat pemberitahuan pelunasan kepada debitur, hal tersebut sesuai dengan Pasal 1238 KUHPerdara, jika dalam kurun waktu satu bulan sejak pemberitahuan debitur tidak segera melunasi hutangnya, maka sesuai dengan Pasal 6 Undang – Undang Hak Tanggungan , Sebagai pemegang Hak Tanggungan pertama, kreditur memiliki hak untuk menjual properti hak tanggungan, setelah didaptkannya pembeli maka, debitur wajib menyerahkan properti tersebut kepada pembeli.. (Sidabariba, 2022)

Prosedur pelaksanaan lelang didahului dengan permohonan lelang, kemudian dilakukan pengumuman lelang kepada masyarakat, menurut Pasal 1 butir 4 PMK/ Nomor 213/PMK.06/2020

“Pengumuman lelang adalah pemberitahuan kepada masyarakat tentang akan adanya lelang dengan maksud untuk menghimpun peminat lelang dan pemberitahuan kepada pihak yang berkepentingan”.

Pelaksanaan lelang dilakukan pada waktu dan tempat tertentu disertai dengan peserta lelang, setelah lelang dilaksanakan, maka akan didaptkannya

pemenang lelang dimana pemenang lelang adalah pihak pembeli yang memiliki hak untuk memperoleh objek lelang.

Dalam praktiknya seringkali mendapati debitur yang sudah dinyatakan wanprestasi namun debitur masih menguasai objek hak tanggungan, sehingga pemenang lelang tidak dapat menikmati haknya untuk menempati objek lelang, Ujang Kurniadi yang merupakan pemenang lelang atas 2 objek Hak Tanggungan berdasarkan risalah lelang nomor 68/2014 . Ujang Kurniadi membeli 2 objek tersebut dengan total keseluruhan Rp. 137.000.000.- (serratus tiga puluh juta ribu rupiah), namun Ketika ingin menempati objek, ternyata di dalam rumah tersebut masih ditempati oleh pihak debitur itu sendiri yang seharusnya debitur pada saat dilakukanya eksekusi sudah keluar dari rumah.

Permasalahan tersebut, masuk ke dalam gugatan Pengadilan Negeri Ciamis Perkara Nomor 16/Pdt.Plw/2018/PN Cms Jo Perkara Nomor 9/Pdt.G/2022/PN Cms dengan masuknya gugatan ke pengadilan maka eksekusi jaminan Hak Tanggungan menjadi tertunda dan pemenang lelang tidak mendapatkan hak nya sebagai pembeli yang seharusnya dapat menempati objek tersebut, Yurisprudensi Mahkamah Agung No.323/K/Sip/1968 yang menyatakan bahwa pemenang lelang yang beritikad baik berhak atas perlindungan hukum setelah lelang dilakukan sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

Sebelum tahapan penjualan dimuka umum antara debtur dan kreditur membuat perjanjian kredit disertai pembuatan akta pemberian hak tanggungan yang

membuat beberapa janji, salah satu janji yang ada di APHT terdapat pada Pasal 11 ayat (2) huruf J Undang – Undang Hak Tanggungan

“Janji bahwa pemberi hak tanggungan akan mengosongkan obyek hak tanggungan pada waktu eksekusi hak tanggungan”

Hak Tanggungan memiliki kekuatan eksekutorial yang sudah berkekuatan hukum tetap, eksekusi hak tanggungan mudah dinilai dan dilaksanakan. dengan dibubuhkan irah – irah “DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA” Pada praktiknya proses eksekusi tertunda selama 4 tahun, Hal ini berarti tidak ada perlindungan hukum serta kepastian hukum untuk pemenang lelang.

Pada dasarnya, setiap individu berhak atas perlindungan, maka bagi pemenang lelang yang tidak dapat menikmati haknya, harus mendapatkan perlindungan hukum. Berdasarkan urutan kronologis di atas, masalah yang dihadapi oleh pemenang lelang yang tidak dapat menempati objek Hak Tanggungan sehingga pada pelaksanaan eksekusi dinilai tidak berjalan dengan baik.

Dari hal tersebut Peneliti ingin melakukan penelitian tentang penulisan hukum yang berjudul **“PERLINDUNGAN HUKUM PEMENANG LELANG YANG OBJEKNYA MASIH DIKUASAI OLEH DEBITUR DIHUBUNGAN DENGAN UNDANG – UNDANG NOMOR 4 TAHUN 1996 TENTANG HAK TANGGUNGAN ATAS TANAH BESERTA BENDA YANG BERKAITAN DENGAN TANAH”**

B. Identifikasi Masalah

Berdasarkan penjelasan diatas peneliti merumuskan masalah penelitian sebagai berikut :

1. Bagaimana pelaksanaan lelang eksekusi yang terhalang oleh gugatan?
2. Bagaimana perlindungan hukum yang diberikan kepada pemenang lelang yang tidak bisa menempati objek Hak Tanggungan ?
3. Bagaimana upaya penyelesaian masalah terhadap pemenang lelang yang objeknya masih dikuasai oleh debitur ?

C. Tujuan Penelitian

Berdasarkan identifikasi masalah diatas, peneliti akan mencapai beberapa tujuan penelitian, diantaranya:

1. Untuk mengetahui, mengkaji pelaksanaan eksekusi lelang atas objek Hak Tanggungan yang terhalang oleh gugatan
2. Untuk mengetahui, mengkaji, dan menganalisis, perlindungan hukum yang diberikan kepada pemenang lelang yang objeknya masih dikuasai oleh debitur
3. Untuk mengetahui, mengkaji, dan menganalisis penyelesin perkara terhadap pemenang lelang yang objeknya masih dikuasai oleh debitur

D. Kegunaan Penelitian

Berdasarkan tujuan penelitian diatas, penelitian ini dapat memberikan kegunaan dan manfaat bagi para pihak yang bersangkutan :

1. Kegunaan Secara Teoritis

Secara teoritis, penelitian ini diharapkan dapat menambah ilmu pengetahuan, khususnya ilmu hukum tentang perlindungan hukum bagi pemenang lelang yang objeknya masih dimiliki oleh debitur.

2. Kegunaan Secara Praktis

Hasil penelitian ini diharapkan juga dapat memberikan manfaat secara praktis yaitu:

Diharapkan bahwa penelitian ini akan memberikan pemahaman dan masukan kepada masyarakat agar lebih berhati – hati dalam melaksanakan perjanjian kredit dan agar masyarakat dapat membaca isi daripada perjanjian kredit secara teliti, sehingga apabila terjadi wanprestasi sebagai debitur seharusnya menyadari bahwa objek yang dijaminkannya harus dijual sebagai bentuk pelunasan kredit, agar tidak ada pihak yang dirugikan Kembali.

E. Kerangka Pemikiran

Dalam penelitian, untuk menjawab dari suatu permasalahan dikuatkan pada teori – teori, penelitian ini menggunakan 3 teori yaitu teori utama (*grand theory*), teori pendukung (*middle - range theory*), teori penerapan (*applied theory*) pada penelitian ini teori yang digunakan sebagai teori utama adalah teori negara hukum, pada teori pendukung adalah teori perlindungan hukum, dan terakhir adalah pada teori penerapan, yang digunakan adalah teori kepastian hukum.

Indonesia merupakan negara yang berlandaskan hukum, Undang – Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 merupakan sumber hukum utama Pasal 1 ayat (3) Amandemen ke IV menjelaskan bahwa

“Negara Indonesia adalah negara hukum”

Aristoteles memberikan pandangan bahwa Negara Hukum adalah negaara yang berdiri di atas hukum yang menjamin keadilan kepada warga negaranya. Hukum sangat berhubungan erat dengan keadilan, bahkan harus dihubungkan dengan keadilan. Pancasila merumuskan pada sila kedua kemanusiaan yang adil dan beradab. (Santoso, 2012, hal. 91) .

Menurut Mochtar Kusumaatmadja tujuan pembentukan hukum adalah untuk ketertiban agar masyarakat dapat menjalankan kehidupan dengan teratur, lebih lanjut lagi menurutnya, hukum adalah sarana pembangunan masyarakat artinya hukum merupakan penyalur kegiatan manusia agar dapat mematuhi ketertiban dalam usaha membangun suatu pembaharuan. (Kamarusdiana, 2018, hal. 122).

Di Negara Hukum, konsep perlindungan hukum sangat umum. Sajioto Rahardjo menyatakan bahwa perlindungan hukum dimaksudkan untuk melindungi hak asasi manusia jika hak lain dirugikan. Perlindungan hukum diberikan kepada masyarakat untuk memastikan bahwa setiap orang dapat menikmati semua hak yang dijamin oleh hukum. (Rahardjo, 2000, hal. 54).

Indonesia sebagai Negara Hukum berdasarkan Pancasila haruslah memberikan perlindungan hukum terhadap masyarakatnya, karena perlindungan itu sendiri akan melahirkan pengakuan dan perlindungan hak asasi manusia.

Salah satu ciri hukum adalah kepastian hukum, menurut Sudikno Mertokusumo, adalah keyakinan bahwa hukum diterapkan, yang berarti orang yang berhak menurut hukum dapat menerima haknya dan bahwa putusan dapat diterapkan sebagaimana mestinya. Perundang-undangan memiliki aspek yuridis untuk menjamin bahwa hukum berfungsi sebagai aturan yang harus diikuti untuk memastikan kepastian hukum ini. (Mertokusumo, 2007, hal. 166).

Hal ini sesuai dengan Pasal 28 huruf D ayat (1) Undang-Undang Dasar 1945 yang menyatakan

“Setiap orang berhak atas pengakuan, jaminan, perlindungan, dan kepastian hukum yang adil serta perlakuan yang sama di hadapan hukum”.

Undang – Undang Dasar telah menjamin segala bentuk hak yang bisa didapatkan oleh manusia, hak tersebut salah satunya adalah untuk mendapatkan perlindungan dan kepastian hukum, manusia sebagai subjek hukum, berhak untuk memiliki kebendaan, menurut Van Apeldoorn, hak kebendaan adalah hak – hak harta benda yang memiliki kekuasaan langsung atas satu benda tersebut.

Kitab Undang – Undang Hukum Perdata memberi penjelasan bahwa hak kebendaan dibagi menjadi 2 macam yaitu

1. Hak menikmati adalah hak yang diberikan kepada subjek hukum untuk menikmati suatu benda secara penuh, seperti hak milik, hak usaha, hak bangunan, dan hak pakai hasil.
2. Hak jaminan adalah hak yang diberikan kepada kreditur, dimana kreditur memiliki hak yang didahului untuk melunasi utang dari hasil penjualan barang yang dibebankan, seperti hak tanggungan. (Syahputra, 2012, hal. 2).

Pasal 51 Undang – Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria menyebutkan bahwa hak atas tanah dapat dijamin melalui Hak Tanggungan. Hak Tanggungan merupakan satu – satunya Lembaga hak jaminan atas tanah sebagai jaminan pelunasan utang . Undang – Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda – Benda yang Berkaitan dengan Tanah telah menjamin kepastian hukum terhadap hak – hak atas tanah yang dibebani oleh Hak Tanggungan. (Rusli, 2008, hal. 80).

Objek yang dijamin sebagai Hak Tanggungan, dapat dijual melalui lelang Pasal 6 Undang – Undang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda – Benda yang Berkaitan dengan Tanah memberikan penjelasan bahwa apabila 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. Pada pasal tersebut memberi arti

bahwa Undang – Undang sendiri telah memberikan kemudahan dalam pelaksanaan eksekusi objek Hak Tanggungan kepada kreditur. (Satrio, 2002, hal. 277).

Pelaksanaan lelang pada objek Hak Tanggungan dimulai dari pemberitahuan hingga penawaran harga objek lelang, setelah mendapatkan harga tertinggi maka akan didaptkannya pembeli, Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang Pasal (1) angka 52 bahwa

“Pembeli adalah orang atau badan hukum atau badan usaha yang mengajukan penawaran tertinggi dan disahkan sebagaimana pemenang lelang oleh Pejabat Lelang”

Sebagai pembeli yang sah, hal tersebut dibuktikan pada Risalah Lelang, sehingga pemenang lelang berhak untuk mendapatkan objek yang telah dibelinya secara patut.

Pemenang lelang adalah pembeli yang beritikad baik, bilamana tidak bisa menguasai objek yang sudah dibelinya, hal tersebut dapat merugikan pemenang lelang sebagai pembeli, sehingga peristiwa tersebut termasuk pada perbuatan melawan hukum (PMH). (Jayanti & Darmawan, 2018, hal. 469). Ketentuan perbuatan melawan hukum terdapat pada Pasal 1365 Kitab Undang – Undang Hukum Perdata, salah satu syarat yang harus dipenuhi dalam perbuatan melawan hukum adalah adanya kesalahan dimana perbuatan tersebut harus mengandung unsur sengaja atau lalai, pada perkara lelang yang masuk kedalam gugatan, debitur sebagai penggugat akan selalu menyebutkan bahwa adanya suatu kesalahan dalam pelaksanaan lelang, sehingga dari kesalahan tersebut haruslah dapat dipertanggung jawabkan. (Siagian, 2020, hal. 148).

Pelaksanaan lelang yang dilakukan di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) sebagai Lembaga pelelangan umum telah memberikan perlindungan hukum kepada pemenang lelang hal tersebut terdapat pada Pasal 25 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yang menegaskan bahwa

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

Sehingga pemenang lelang sebagai pembeli yang beritikad baik, jika terdapat gugatan dalam pelaksanaan lelang berhak untuk mendapatkan perlindungan hukum, bentuk dari perlindungan hukum yang diberikan oleh KPKNL adalah dengan adanya Risalah Lelang.

F. Metode Penelitian

Untuk dapat mengetahui dan membahas permasalahan dalam penelitian ini maka diperlukanya metode sebagai tahap penyelesaian penelitian. peneliti menggunakan metode berikut untuk mengidentifikasi dan membahas masalah penelitian:

1. Spesifikasi Penelitian

spesifikasi penelitian yang digunakan oleh peneliti adalah deskriptif – analitis merupakan metode untuk mendapatkan data yang mendalam dengan memberikan gambaran terhadap suatu objek yang diteliti melalui data yang telah dikumpulkan.(Sugiyono,2018,hal.3) dengan kata lain, penelitian ini membahas hubungan antara peraturan perundang-undangan dan teori hukum dan praktik

tentang Perlindungan Hukum Pemenang Lelang yang Objeknya Masih dikuasai oleh Debitur dihubungkan dengan Undang – Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah.

1. Metode Pendekatan

Metode pendekatan yang digunakan peneliti ialah pendekatan yuridis normatif dengan cara mengkaji data sekunder yaitu peraturan perundang undangan (Soekanto,2015, hal.69), dengan putusan pengadilan, dan aturan hukum yang ada di masyarakat dengan melihat gejala yang ada di masyarakat.

2. Tahapan Penelitian

a. Penelitian Kepustakaan (*Library Research*)

Penelitian ini dimaksudkan untuk mendapatkan data sekunder, dengan melihat literatur melalui majalah, koran, artikel dan lainnya, yang berhubungan dengan objek yang akan diteliti. Penelitian ini dimaksudkan untuk mendapatkan data – data sekunder diantaranya :

1) Bahan Hukum Primer, merupakan bahan hukum yang bersifat autoritatif, artinya mempunyai otoritas(Marzuki, 2005, hal. 141), pada bahan hukum primer ini terdiri dari peraturan perundang – undangan yang dikaitkan dengan objek penelitian yaitu:

- a. Undang – Undang Dasar Negara Republik Indonesia 1946 Amandemen IV;
- b. Kitab Undang – Undang Hukum Perdata;

- c. Undang – Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Pokok – Pokok Agraria;
- d. Undang – Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan;
- e. Undang – Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda yang Berkaitan Dengan Tanah;
- f. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Pelaksanaan Lelang;
- g. Yurisprudensi;
- h. Putusan Pengadilan.

2) Bahan hukum sekunder adalah bahan hukum yang menjelaskan bahan hukum utama, seperti pendapat pakar hukum dan temuan penelitian. Buku teks adalah sumber utama bahan hukum sekunder ini. (Marzuki, 2005, hal. 142)

3) Bahan Hukum Tersier, adalah bahan hukum yang menjelaskan bahan hukum dasar, seperti kamus dan ensiklopedia.

b. Penelitian Lapangan (*Field Research*)

Peneliti juga menggunakan studi lapangan untuk melengkapi data kepustakaan yang telah diperoleh. Studi lapangan dalam penelitian ini menggunakan data primer.

3. Teknik Pengumpulan Data

a. Studi Kepustakaan

Peneliti dalam mengumpulkan data menggunakan Studi Kepustakaan dengan mengumpulkan data melalui kutipan buku – buku, majalah, karya ilmiah yang relevan dengan penelitian.

b. Wawancara (*interview*)

Wawancara merupakan cara yang digunakan untuk memperoleh keterangan secara lisan Untuk mencapai tujuan tertentu, wawancara dilakukan dengan disertai dua pihak, yaitu narasumber dan pewawancara. (Ashshofa, 2013, hal. 97)

4. Alat Pengumpulan Data

a. Data Kepustakaan

Studi dokumen merupakan alat pengumpulan data yang digunakan dengan mempelajari dokumen dan peraturan perundang – undangan untuk memperoleh data sekunder, dengan melakukan pengkajian terhadap peraturan yang mengatur tentang Perlindungan Hukum Pemenang Lelang yang Objeknya Masih dikuasai Oleh Debitur dihubungkan Dengan Undang – Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah.

b. Data Lapangan

Studi lapangan yang akan digunakan adalah peneliti akan mencari data yang faktanya ada dilapangan dengan melakukan wawancara terhadap pihak – pihak yang kompeten yaitu Hakim Pengadilan Negeri Ciamis Kelas IB, dan Pejabat Lelang di KPKNL Tasikmalaya. Wawancara dilakukan dengan

pedoman wawancara bebas dan daftar pertanyaan tidak terstruktur.

Wawancara juga dilakukan dengan alat perekam suara. (*tape recorder*).

5. Analisis Data

Analisis data dilakukan terhadap data sekunder secara kualitatif, yakni analisis data yang memfokuskan pada usaha penemuan asas – asas serta informasi, sehingga data yang diperoleh kemudian dianalisis menggunakan metode yuridis normative yang berdasarkan pada :

- a. Perundang – Undangan yang satu tidak boleh bertentangan dengan Perundang – Undangan yang lain;
- b. Memperhatikan hierarki Perundang – Undangan;
- c. Mewujudkan kepastian hukum;
- d. Mencari hukum yang hidup dalam masyarakat, baik hukum tertulis maupun hukum tidak tertulis.

6. Lokasi Penelitian

Lokasi penelitian yang didatangi oleh peneliti untuk mendapatkan data terbagi menjadi 2 (dua) tempat yaitu:

- a. Perpustakaan
 1. Perpustakaan Saleh Adiwinata Fakultas Hukum Universitas Pasundan Bandung, Jalan Lengkong Dalam Nomor 17 Bandung
 2. Perpustakaan Fakultas Hukum Universitas Galuh Ciamis, Jalan R.E Martadinata Nomor 150, Ciamis
- b. Wawancara

1. Pengadilan Negeri Ciamis Kelas IB, Jalan. Jend. Sudirman No.116, Ciamis, Kec. Ciamis, Kabupaten Ciamis.
2. Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Tasikmalaya, Jalan. Ir. H. Juanda No.19, Sukamulya, Kec. Bungursari, Kab. Tasikmalaya.

7. Sistematika Penulisan

BAB I : PENDAHULUAN

Bab pertama memberikan gambaran singkat tentang masalah yang akan dikaji dalam penelitian. Ini mencakup latar belakang penelitian, identifikasi masalah, tujuan penelitian, kerangka pemikiran, metode yang digunakan, dan sistematika penulisan.

BAB II : KAJIAN PUSTAKA TENTANG PEMENANG LELANG YANG OBJEKNYA MASIH DIKUASAI OLEH DEBITUR DIHUBUNGKAN DENGAN UNDANG – UNDANG NOMOR 4 TAHUN 1996 TENTANG HAK TANGGUNGAN BESERTA BENDA YANG BERKAITAN DENGAN TANAH

Pada bab kedua terdapat tinjauan Pustaka mengenai perjanjian secara umum tinjauan umum perjanjian kredit, tinjauan umum hak tanggungan, tinjauan umum lelang, gugatan dalam hak tanggungan, dan perlindungan hukum terhadap pemenang lelang.

BAB III : HASIL PENELITIAN DARI OBJEK LELANG YANG MASIH DIKUASAI OLEH DEBITUR

Bab ini berisi tentang hasil penelitian dari eksekusi pada objek lelang yang masih dikuasai oleh debitur, faktor yang menyebabkan pemenang lelang tidak bisa menempati objek lelang.

BAB IV : ANALISIS YURIDIS PERLINDUGAN HUKUM PEMENANG LELANG YANG OBJEKNYA MASIH DIKUASAI OLEH DEBITUR DIHUBUNGKAN DENGAN UNDANG – UNDANG NOMOR 4 TAHUN 1996 TENTANG HAK TANGGUNGAN ATAS TANAH BESERTA BENDA YANG BERKAITAN DENGAN TANAH

Pada bab ini berisi tentang analisis yuridis pelaksanaan eksekusi lelang atas objek Hak Tanggungan yang terhalang oleh gugatan, perlindungan hukum yang diberikan kepada pemenang lelang yang objeknya masih dikuasai oleh debitur dihubungkan dengan Undang – Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda yang Berkaitan dengan Tanah, serta upaya penyelesaian permasalahan tentang pemenang lelang yang tidak bisa menempati objek Hak Tanggungan.

BAB V :PENUTUP

Bab kelima, yang merupakan bab penutup, menyampaikan kesimpulan dan rekomendasi atau saran dari penelitian.

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN