

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Salah satu upaya untuk mewujudkan perekonomian nasional dan kesejahteraan sosial masyarakat Indonesia berdasarkan Undang-Undang 1945 Pasal 33 Ayat (4) yang berbunyi:

Perekonomian nasional diselenggarakan berdasar atas demokrasi ekonomi dengan prinsip kebersamaan, efisiensi berkeadilan, berkelanjutan, berwawasan lingkungan, kemandirian, serta dengan menjaga keseimbangan kemajuan dan kesatuan ekonomi nasional.

Kegiatan perekonomian suatu negara tidak terlepas dari pembayaran uang, dimana industri perbankan memegang peranan yang sangat penting dan strategis dalam sistem perekonomian. Mengenai perbankan ini telah diubah yaitu dari Undang-undang Nomor 7 tahun 1992 sebagaimana telah diubah dengan Undang-undang Nomor 10 tahun 1998 tentang perbankan yang selanjutnya disebut dengan Undang-undang perbankan. Bank berfungsi untuk menjembatani kedua kelompok masyarakat yang saling membutuhkan. Masyarakat yang memiliki kelebihan dana dapat menyimpan uang mereka dalam bentuk tabungan, deposito atau giro pada bank, sedangkan masyarakat yang membutuhkan dana untuk modal usaha atau untuk memenuhi kebutuhan lainnya dapat memperoleh pinjaman dalam bentuk kredit yang disalurkan oleh bank. Pendapatan terbesar bank berasal dari bunga,

imbangan atau pembagian hasil usaha atas kredit yang disalurkan. Semakin banyak jumlah kredit yang disalurkan berarti potensi pendapatan semakin besar.¹

Berbagai lembaga keuangan, terutama bank konvensional, telah membantu pemenuhan, kebutuhan dana bagi kegiatan perekonomian dengan memberikan pinjaman uang antara lain dalam bentuk kredit perbankan. Kredit perbankan merupakan salah satu usaha bank konvensional yang telah banyak dimanfaatkan oleh anggota masyarakat banyak yang memerlukan dana.²

Bank lebih menyukai jaminan berupa tanah untuk pembayaran utang dalam memberikan fasilitas kredit. Sebab, tanah pada umumnya, mudah dijual, harganya terus meningkat, mempunyai tanda bukti hak, sulit di gelapkan dan dapat dibebani hak tanggungan yang memberikan hak istimewa kepada kreditur.³ Dan sangat mudah untuk di eksekusi.

Perjanjian Jaminan merupakan perjanjian aksesoir yaitu perjanjian yang tergantung pada perjanjian pokok, perjanjian pokok adalah perjanjian kredit. Kredit umumnya dipersyaratkan dalam suatu pemberian kredit. Dari beberapa ketentuan yang berlaku di bidang perbankan dapat disimpulkan bahwa jaminan kredit hampir selalu di persyaratkan pada setiap perjanjian kredit. Bank mungkin saja dapat

¹ Andi Jayanti, *Perlakuan Akuntansi Kredit Bermasalah (NONPERFORMING LOAN) Kesesuaiannya sebelum dan sesudah Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan NO.31 Efektif dicabut pada PT. BANK NEGARA INDONESIA (PERSERO) Tbk*, Makassar, 2012, Hlm. 1

² Widjanarta, *Hukum dan Ketentuan Perbankan di Indonesia*, Pustaka Utama Grafiti, Jakarta, 1993, Hlm. 204

³ Effendi Perangin, *Praktek Penggunaan Tanah Sebagai Jaminan Kredit*, Rajawali Pers, Jakarta, 1991, Hlm.ix

menyetujui pemberian kredit kepada debitur tanpa mensyaratkan penyerahan jaminan sepanjang memenuhi kelayakan dari berbagai aspek yang dinilainya.

Jaminan pokok dalam pemberian kredit adalah jaminan yang berupa sesuatu atau benda yang berkaitan langsung dengan kredit yang dimohon. Sesuatu yang dimaksud adalah proyek atau prospek usaha yang dibiayai dengan kredit yang dimohon, sementara itu yang dimaksud benda adalah benda yang dibiayai atau dibeli dengan kredit yang dimohon. Jaminan tambahan yang dimaksud adalah jaminan yang tidak bersangkutan langsung dengan kredit yang dimohon. Jaminan ini berupa jaminan kebendaan yang objeknya adalah benda milik debitur maupun perorangan, yaitu kesanggupan pihak ketiga untuk memenuhi kewajiban debitur.⁴

Jaminan kebendaan adalah jaminan berupa harta kekayaan, baik benda maupun hak kebendaan, yang diberikan dengan cara pemisahan bagian dari harta kekayaan baik dari si debitur ataupun pihak ketiga, guna menjamin pemenuhan kewajiban-kewajiban debitur kepada kreditur, apabila debitur yang bersangkutan cidera janji (wanprestasi).⁵

Lembaga jaminan kebendaan yang berlaku dewasa ini di Indonesia, bahwa hak tanggungan yang berkaitan dengan tanah dan bangunan, sepanjang peraturan perundang-undangan yang berlaku menentukan jaminan atas benda-benda tersebut wajib didaftar, hipotik atas kapal yang terdaftar dengan isi kotor berukuran dua

⁴ Djuhaendah Hasan, *Lembaga Jaminan Kebendaan bagi Tanah dan Benda lain yang Melekat Pada Tanah Dalam Konsepsi Penerapan asas Pemisahan Horisontal*, Citra Aditya Bhakti, Jakarta, 1996, Hlm. 206

⁵ Hasanuddin Rahman, *Aspek-aspek Hukum Pemberian Kredit Perbankan*, Citra Aditya Bakti, 1995, Hlm.180

puluh M³ atau lebih dan pesawat terbang⁶, jaminan fidusia diatur dalam UU No.42 Tahun 1999, gadai dalam KUH Perdata dan hak tanggungan yang di atur dalam UU No.4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan.

Hak tanggungan adalah jaminan tanah atas pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lain⁷. Di dalam Hak Tanggungan juga terdapat beberapa objek hak tanggungan yaitu Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai atas tanah yang wajib didaftar dan dapat di pindah tangankan, artinya benda yang dapat dijadikan objek jaminan hak tanggungan harus hak atas tanah yang terdapat sesuai perintah Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria.

Hakikatnya setiap orang berhak mendapatkan perlindungan dari hukum tidak terkecuali perlindungan hukum terhadap pembeli lelang eksekusi hak tanggungan. Hal ini sebagai konsekuensi dari konsep *rechtstaat* atau *rule of law* (negara hukum) yang kita anut dimana adanya keharusan memberikan perlindungan hak asasi manusia kepada setiap warganya.⁸

Hampir seluruh hubungan hukum harus mendapat perlindungan dari hukum. Oleh karena itu, terdapat banyak macam perlindungan hukum diantaranya perlindungan hukum terhadap konsumen yang telah diatur dalam UU Perlindungan Konsumen, perlindungan hukum kepada hak atas kekayaan intelektual (HAKI)

⁶ M. Bahsan, *Op.Cit*, 2007, Hlm. 52-53

⁷ Hassanudin Rahman, *Aspek-aspek Hukum Pemberian Pemberian Kredit Perbankan Di Indonesia*, Edisi Revisi, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1998, Hlm.195

⁸ Pasal 28 D ayat (1) UUD 1945 menyatakan setiap orang berhak atas pengakuan, jaminan, perlindungan dan kepastian hukum yang adil serta perlakuan yang sama di hadapan hukum.

yang tersebar dalam UU tentang Hak Cipta, UU tentang Merk, UU tentang Hak Paten, UU tentang Perlindungan Varietas Tanaman dan sebagainya.

Setiap hubungan hukum akan melahirkan hak dan kewajiban kepada subyek hukum demikian halnya dengan lelang. Hak dan kewajiban penjual dan pembeli lelang yang tentunya saling berhadapan satu sama lain, disinilah tampil hukum yang mengatur dan melindungi kepentingan tersebut yang dinamakan perlindungan hukum.

Perlindungan hukum harus menggambarkan bekerjanya fungsi hukum untuk mewujudkan tujuan-tujuan hukum yaitu keadilan, kemanfaatan dan kepastian hukum kepada subyek hukum yaitu penjual dan pembeli lelang sesuai dengan aturan hukum baik yang bersifat *preventif* (pencegahan) maupun dalam bentuk yang bersifat *represif*, baik yang secara tertulis maupun tidak tertulis dalam rangka menegakan peraturan.⁹

Namun dalam prakteknya, sistem hukum lelang di Indonesia belum memberikan perlindungan hukum yang seimbang antara penjual dan pembeli terutama pada lelang eksekusi hak tanggungan atas tanah dan bangunan yang dilaksanakan oleh KPKNL atas permohonan lelang dari Kreditur selaku Pemegang Hak Tanggungan Peringkat Pertama.¹⁰

Apabila kita perhatikan, Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan telah memberikan perlindungan hukum bagi kreditur dalam menjamin pengembalian atau pelunasan kredit yang disalurkan. Perlindungan hukum yang

⁹ Dedy Christanto, *Analisis Perlindungan Hukum terhadap Pembeli Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Atas Tanah dan Bangunan dalam Prespektif Perlindungan Konsumen*, batam, 2014, hlm. 2

¹⁰ Dedy Christanto, *ibid.*

diberikan kepada Kreditor adalah adanya kemudahan dan kepastian hukum pelaksanaan eksekusi hak tanggungan dengan menjual barang jaminan atau agunan berupa hak atas tanah dan atau bangunan melalui pelelangan umum, apabila Debitor cidera janji atau wanprestasi dalam memenuhi kewajibannya, yaitu *pertama*, melalui kewenangan *parate eksekusi*, Pemegang Hak Tanggungan Peringkat Pertama, dapat langsung mengajukan permohonan lelang eksekusi ke Kantor Lelang berdasarkan Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan tanpa memerlukan fiat pengadilan, *kedua* melalui permohonan eksekusi *grosse akta* ke pengadilan sebagaimana diatur dalam pasal 224 HIR/258 RBg.¹¹

Kemudahan dan kepastian eksekusi hak tanggungan ini dijamin dalam Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan yang menyatakan bahwa apabila Debitor cidera janji (*wanprestasi*), maka Kreditor selaku Pemegang Hak Tanggungan Peringkat Pertama diberikan kewenangan untuk menjual obyek hak tanggungan melalui pelelangan umum dalam rangka pelunasan utang tanpa perlu fiat pengadilan.¹² Kewenangan *parate eksekusi* ini yang merupakan ciri khas hak tanggungan yaitu mudah dan pasti dalam pelaksanaan eksekusinya, jika debitor cidera janji sebagaimana dalam Penjelasan Umum Poin 9 Undang-Undang Hak

¹¹ Pasal 20 Undang-Undang Hak Tanggungan berbunyi :

- (1) Apabila Debitor cidera janji, maka berdasarkan :
- a. Hak pemegang hak tanggungan pertama untuk menjual obyek hak tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6, atau
 - b. Title eksekutorial yang terdapat dalam sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (2), obyek 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 kreditor-kreditor lainnya.

¹² St. Remy Sjahdeni, *Hak Tanggungan, Asas-Asas, Ketentuan-Ketentuan Pokok dan Masalah Yang Dihadapi oleh Perbankan*, Bandung : Alumni 1999, hlm. 165

Tanggung¹³, direspon sangat baik oleh Kementerian Keuangan cq. Direktorat Jenderal Kekayaan Negara (DJKN) cq. Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) selaku badan pemerintah yang berwenang melaksanakan lelang dengan mengeluarkan berbagai ketentuan lelang yang mengatur tata cara, prosedur dan dokumen persyaratan lelang yang harus dilengkapi oleh Kreditor selaku Pemohon Lelang.

Dari kemudahan dan kepastian eksekusinya inilah, kreditor sebagai pemegang hak tanggungan lebih menggunakan parate eksekusi ini dari pada eksekusi melalui pengadilan sebagai sarana penyelesaian kredit macetnya. Hal ini dapat dilihat dari jumlah frekuensi lelang eksekusi hak tanggungan berdasarkan pasal 6 lebih banyak dari pada frekuensi lelang eksekusi pengadilan.¹⁴

Dalam pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan, perlindungan hukum yang diberikan kreditor selaku Penjual telah dijamin oleh Undang-Undang. Namun tidak demikian dengan perlindungan hukum bagi Pembeli lelang atas obyek hak tanggungan yang dirasakan masih belum memadai. Hal ini terlihat pada kenyataan

¹³ Salah satu ciri hak tanggungan yang kuat adalah mudah dan pasti dalam pelaksanaan eksekusinya, jika debitur cidera janji. Walaupun secara umum ketentuan eksekusi telah diatur dalam Hukum Acara Perdata yang berlaku, dipandang perlu untuk memasukan secara khusus ketentuan tentang eksekusi hak tanggungan dalam undang-undang ini yaitu mengatur lembaga *parate eksekusi* sebagaimana dimaksud dalam Pasal 224 Reglemen Indonesia Yang Diperbarui (*Herziene Indonesich Reglement*) dan Pasal 258 Reglemen Acara Hukum Untuk Daerah Luar Jawa dan Madura (*Reglement tot Regeling van hetrechtswezen ini Gewesten Buiten Java en Madura*). Sehubungan dengan itu pada sertifikat 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 yang tetap.

¹⁴ Realisasi Pelaksanaan Lelang sampai dengan 31 Desember 2013, lelang eksekusi Hak Tanggungan Pasal 6 sebanyak 25.920 frekuensi sedangkan lelang eksekusi pengadilan sebanyak 417 kali (Disampaikan pada Diklat Bidang Lelang : Penyegaran Pejabat Lelang Tahun 2014, *Current Issues Seputar Lelang*”, Jakarta, tanggal 24-26 Maret 2014. Sedangkan dari hasil penelitian di KPKNL Batam sampai dengan Desember 2013, frekuensi lelang eksekusi hak tanggungan sebanyak 613 kali sedangkan lelang eksekusi pengadilan hanya sebanyak 55 kali.

bahwa pembeli lelang tidak dapat menguasai secara fisik obyek yang dibeli karena masih dihuni oleh Debitur atau Pihak Ketiga yang berkeberatan dan melakukan perlawanan dengan berbagai alasan seperti menyangkal bahwa debitur telah lalai memenuhi kewajiban hutangnya, kreditur dianggap belum waktunya mengeksekusi jaminan atau agunan tersebut, debitur tidak mengakui jumlah hutang yang ditetapkan kreditur, sehingga harus dilakukan upaya paksa pengosongan melalui pengadilan walaupun telah dibaliknamakan ke pembeli.

Pengosongan obyek lelang merupakan tanggung jawab pembeli lelang.¹⁵ Sehingga pembeli lelang sendiri yang harus mengurus pengosongan tersebut, karena semua menjadi risiko pembeli lelang. Hal ini tentunya sangat memberatkan bagi pembeli lelang, apalagi debitur atau pemilik barang tidak secara sukarela bersedia untuk mengosongkan obyek lelang, maka sudah barang tentu pembeli lelang sendiri yang harus mengajukan permohonan eksekusi ke Pengadilan setempat, yang tentunya masih membutuhkan waktu yang lama dan biaya yang tidak sedikit.

Kondisi ini terjadi karena memang lelang eksekusi hak tanggungan merupakan tindak lanjut dari pelaksanaan perjanjian kredit yang tidak ditepati oleh Debitur. Debitur yang ingkar janji (wanprestasi) kebanyakan tidak rela tanah dan bangunan yang dijaminakan dilelang oleh Kreditur. Selain debitur juga pemilik barang atau pihak lain yang berkepentingan terhadap obyek hak tanggungan akan

¹⁵ Dapat dilihat di dalam Klausula Risalah Lelang yang berbunyi : “Apabila tanah dan/atau bangunan yang akan dilelang ini berada dalam keadaan berpenghuni, maka pengosongan bangunan tersebut sepenuhnya menjadi tanggung jawab Pembeli. Apabila pengosongan bangunan tersebut tidak dapat dilakukan secara sukarela, maka Pembeli berdasarkan ketentuan yang termuat dalam pasal 200 HIR dapat meminta bantuan Pengadilan Negeri setempat untuk pengosongannya”

berusaha menghambat pelaksanaan lelang. Pihak-pihak yang merasa terganggu kepentingannya berkaitan dengan lelang, biasanya mengajukan gugatan atau perlawanan di pengadilan untuk memperjuangkan haknya baik sebelum maupun setelah pelaksanaan lelang.

Melihat kondisi ini, Peneliti beranggapan bahwa masalah ini sangat penting untuk diteliti dan dikaji lebih mendalam. Untuk itu peneliti bermaksud melakukan penelitian melalui skripsi ini dengan judul :

“PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PEMBELI TANAH DAN BANGUNAN HAK MILIK MELALUI LELANG DIHUBUNGKAN DENGAN HUKUM POSITIF DI INDONESIA”

B. IDENTIFIKASI MASALAH

Berdasarkan latar belakang diatas, maka penulis mengidentifikasi masalah sebagai berikut:

1. Bagaimana ketentuan pembelian Tanah dan Bangunan hak milik yang dijadikan Hak Tanggungan melalui lelang di Indonesia ?
2. Bagaimana peralihan hak atas Tanah dan Bangunan Hak Milik melalui lelang di Indonesia yang dikuasai oleh pihak ketiga ?
3. Bagaimana perlindungan hukum terhadap Pembeli Tanah dan Bangunan hak milik melalui Lelang ?

C. TUJUAN PENELITIAN

Penelitian ini bertujuan untuk mengkaji serta mengetahui sejauh mana perlindungan hukum terhadap pihak-pihak yang terlibat dalam pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan atas tanah.

Oleh karena itu, tujuan penelitian pada hakikatnya antara lain :

1. Untuk mengetahui ketentuan pembelian Tanah dan Bangunan hak milik yang dijadikan Hak Tanggungan di Indonesia.
2. Untuk mengetahui peralihan hak atas Tanah dan Bangunan Hak Milik melalui lelang di Indonesia yang dikuasai oleh pihak ketiga.
3. Untuk mengetahui perlindungan hukum terhadap Pembeli Tanah dan Bangunan hak milik melalui Lelang.

D. KEGUNAAN PENELITIAN :

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

- a) Secara Teoritis

Hasil kegunaan ini diharapkan dapat memberikan sumbangan bagi pengetahuan ilmu hukum lainnya khususnya hukum lelang atau sebagai bahan pemerintah dalam pembentukan hukum nasional.

- b) Secara Praktis

- 1) Peneliti berharap hasil penelitian ini secara praktis dapat memberikan informasi mengenai proses pembebanan hak tanggungan, kepada para pihak, Camat, BPN, dan Perbankan.

- 2) Untuk mengetahui lebih dalam mengenai perlindungan hukum yang diberikan negara kepada para pihak yang terlibat yaitu penjual, pembeli, dan pejabat lelang kelas I dalam pelaksanaan lelang yang mana nantinya akan disusun dalam bentuk skripsi untuk memenuhi syarat meraih gelar Sarjana.
- 3) Sebagai tambahan pengetahuan bagi para Notaris PPAT yang nantinya akan menjadi Pejabat Lelang dalam menjalankan profesinya.
- 4) Memberikan informasi yang bermanfaat bagi khalayak umum mengenai suatu pelelangan agar semua pihak dapat terlindungi dan tidak merugikan pihak manapun khususnya mengenai keabsahan suatu dokumen lelang.

E. KERANGKA PEMIKIRAN

Bicara lelang hak tanggungan tidak bisa lepas dari perjanjian pokok yaitu perjanjian kredit, perjanjian kredit diawali dengan perjanjian. Pengertian perjanjian sebagaimana dalam pasal 1313 Kitab Undang-undang Hukum Perdata yang berbunyi, “Suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikat dirinya terhadap satu orang lain atau lebih”. Dalam sumber lain dikatakan “perjanjian merupakan suatu hubungan hukum di bidang harta kekayaan yang didasari kata sepakat antara hukum yang satu dengan yang lain, dan diantara mereka (para pihak atau subjek hukum) saling mengikatkan dirinya sehingga subjek hukum yang satu berhak atas prestasi dan begitu juga subjek hukum yang lain

berkewajiban untuk melaksanakan prestasinya sesuai dengan kesepakatan yang telah disepakati para pihak tersebut serta menimbulkan akibat hukum”.¹⁶

Dalam membuat suatu perjanjian tentunya kita juga harus memperhatikan asas-asas yang ada pada perjanjian tersebut. Hukum perjanjian Indonesia mengenal 6 asas penting yang biasa digunakan, yaitu antara lain :¹⁷

- a. Asas Kebebasan Berkontrak (*freedom of contract*)
- b. Asas Konsensualisme (*consensualism*)
- c. Asas Kepastian Hukum (*pacta sunt servanda*)
- d. Asas Itikad Baik (*good faith*)
- e. Asas Kepribadian (*personality*)
- f. Asas Kekuatan Mengikat

Syarat sah perjanjian pasal 1320 KUHPerdara :

1. Adanya kesepakatan kedua belah pihak

Maksud dari kata sepakat adalah, kedua belah pihak yang membuat perjanjian setuju mengenai hal-hal yang pokok dalam kontrak.

2. Kecakapan untuk melakukan perbuatan hukum

Asas cakap melakukan perbuatan hukum, adalah setiap orang yang sudah dewasa dan sehat pikirannya. Ketentuan sudah dewasa, ada beberapa pendapat, menurut KUHPerdara, dewasa adalah 21 tahun bagi laki-laki, dan 19 tahun bagi wanita.

¹⁶ Handri Raharjo, *Hukum Perjanjian Indonesia*, Pustaka Yustisia, Yogyakarta, 2009, hlm. 42

¹⁷ Wibowo Tunardy, *Asas-asas Perjanjian* <http://www.jurnalhukum.com/asas-asas-perjanjian> , diunduh 15 oktober 2015 pukul 15.00

3. Adanya Obyek

Sesuatu yang diperjanjikan dalam suatu perjanjian haruslah suatu hal atau barang yang cukup jelas.

4. Adanya kausa yang halal

Pasal 1335 KUHPerdara, suatu perjanjian yang tidak memakai suatu sebab yang halal, atau dibuat dengan suatu sebab yang palsu atau terlarang, tidak mempunyai kekuatan hukum.

Undang undang Hak Tanggungan (UUHT) memberikan perlindungan Hukum bagi Kreditur dalam Perjanjian Kredit dengan jaminan Hak Tanggungan apabila Debitur wanprestasi. Dalam suatu perjanjian kredit yang dilakukan antara pihak kreditur dan debitur, tidak menutup resiko adanya tindakan wanprestasi dari pihak debitur, sehingga diperlukan jaminan kebendaan guna menjamin pelunasan piutang debitur. Jaminan yang paling banyak digunakan umumnya adalah Hak atas tanah.

Undang-Undang Hak Tanggungan memberikan perlindungan hukum khususnya bagi pemegang Hak Tanggungan apabila dikemudian hari debitur tidak memenuhi kewajibannya, dan perlindungan hukum yang diberikan menurut kekuatan Undang-Undang ini adalah:

1. Pasal 1 angka 1

Memberikan kedudukan yang diutamakan atau didahulukan kepada pemegang Hak Tanggungan atau Kreditur lainnya (*droit de preference*). Hak hak Kreditur yang didahulukan ini merupakan salah satu wujud perlindungan hukum yang

diberikan bagi pihak kreditur apabila terjadi wanprestasi dari debitur, khususnya dalam pengambilan pelunasan piutangnya.

2. Pasal 6, Pasal 14 ayat (1), (2) dan (3), serta Pasal 20 ayat (2) dan (3) tentang Eksekusi Hak Tanggungan. Salah satu ciri Hak Tanggungan sebagai lembaga hak jaminan atas tanah yang kuat, yaitu mudah dan pasti dalam pelaksanaannya. Eksekusi atas objek Hak Tanggungan ini juga merupakan perlindungan hukum bagi kreditur khususnya apabila terjadi wanprestasi debitur. Berdasarkan ketentuan-ketentuan tersebut dapat dijelaskan bahwa pelaksanaan eksekusi dapat dibedakan menjadi tiga macam, yaitu:

- a. Pasal 6 UUHT: *Parate Executie* atau Lelang atas kekuasaan sendiri tanpa melalui Pengadilan.
 - b. Pasal 14 ayat (1), (2), dan (3) UUHT: Eksekusi atau Lelang dengan mengajukan permohonan kepada Pengadilan Negeri setempat, berdasarkan irah-irah yang tercantum dalam Sertifikat Hak Tanggungan yang mempunyai kekuatan hukum eksekutorial yang sama dengan putusan Hakim yang berkekuatan hukum tetap.
 - c. Pasal 20 ayat (2) dan (3) UUHT: Penjualan dibawah tangan yang dilakukan berdasarkan kesepakatan antara pemberi dan penerima Hak Tanggungan dengan maksud agar diperoleh harga penjualan terbaik bagi kedua belah pihak.
3. Pasal 11 ayat (2) UUHT tentang janji-janji yang wajib dicantumkan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan. Tidak semua janji yang memberikan perlindungan kepada Kreditur. Dalam hal ini terdapat dua macam janji dalam ketentuan Pasal 11 ini, yaitu:
- a. Janji yang membatasi kewenangan pemberi Hak Tanggungan (debitur)
 - b. Janji yang memberikan kewenangan kepada pemegang Hak Tanggungan (kreditur)

4. Pasal 7 UUHT

As adroit de suite (Hak Tanggungan selalu mengikuti objek yang dijaminan dalam tangan siapapun objek itu berada). Asas ini merupakan jaminan khusus bagi kepentingan pemegang Hak Tanggungan, yaitu walaupun objek Hak Tanggungan sudah berpindah dan menjadi milik pihak lain, Kreditur masih tetap dapat menggunakan haknya melalui eksekusi apabila debitur cedera janji.

Rumusan pasal 1517 KUHPerdara menyebutkan : “ Jika pembeli tidak membayar harga pembelian, maka penjual dapat menuntut pembatalan pembelian menurut ketentuan – ketentuan pasal 1266 dan 1267”.

Sebagaimana suatu hal yang esensi dalam jual beli maka sejalan dengan hak penjual untuk tidak menyerahkan kebendaan sebelum dibayar, maka kepada pembeli juga selayaknya diberikan hak bahwa dia tidak diwajibkan untuk membayar jika ia tidak dapat memiliki dan menguasai serta memanfaatkan dan menikmati kebendaan yang dibeli tersebut secara aman dan tenteram, kecuali jika hal tersebut telah dilepaskan olehnya.¹⁸

Sebagaimana yang diatur dalam pasal 1516 KUHPerdara yang menyatakan: “Jika pembeli, dalam penguasaannya, diganggu oleh suatu tuntutan hukum yang berdasarkan hipotek atau suatu tuntutan untuk meminta kembali barangnya, atau jika pembeli mempunyai suatu alasan untuk berkhawatir bahwa ia akan diganggu dalam penguasaannya, maka ia dapat menangguhkan pembayaran harga pembelian,

¹⁸ <https://lawyersinbali.wordpress.com/2012/03/31/perjanjian-jual-beli/> , diunduh pada tanggal; 15 desember 2015

hingga penjual telah menghentikan gangguan tersebut, kecuali jika penjual memilih memberikan jaminan atau jika telah diperjanjikan bahwa pembeli diwajibkan membayar biarpun dengan segala gangguan.

Pada Pasal 1491 jo Pasal 1492 KUHPerdara lebih ditegaskan dan menyatakan: "penanggungan yang menjadi kewajiban penjual terhadap pembeli adalah untuk menjamin 2 hal, yaitu:

- A. Penguasaan barang yang dijual itu secara aman dan tenteram
- B. Terhadap adanya cacat - cacat barang tersebut yang tersembunyi, atau yang sedemikian rupa hingga menerbitkan alasan untuk pembatalan pembeliannya.

Hak untuk membeli kembali merupakan suatu hak yang diberikan oleh undang - undang berdasarkan pada perjanjian yang dibuat oleh para pihak. Dalam pasal 1519 KUHPerdara dikatakan bahwa : "kekuasaan untuk membeli kembali barang yang telah dijual diterbitkan atas suatu janji, dimana penjual diberikan hak untuk mengambil kembali barangnya yang dijual dengan mengembalikan harga asal dengan disertai penggantian sebagaimana yang diatur dalam pasal 1532.

Disebutkan pula penjual yang menggunakan janji membeli kembali tidak saja diwajibkan mengembalikan seluruh harga pembelian asal, tetapi juga diwajibkan mengganti semua biaya menurut hukum, yang telah dikeluarkan untuk penyelenggaraan pembeliannya serta penyerahannya, begitu pula biaya - biaya yang perlu untuk pembedahan - pembedahan dan biaya yang menyebabkan barangnya yang dijual bertambah harganya, yaitu sejumlah tambahan ini.

Pengertian dari jual beli dapat berarti suatu perjanjian yang bertimbang balik dan suatu perjanjian yang konsensual. Maksudnya disini adalah perbuatan jual beli ini menimbulkan suatu kewajiban bagi kedua belah pihak yang saling berkaitan antara pihak penjual dan pembeli dan ditandai dengan adanya suatu penerimaan yang dilakukan oleh pembeli dan penyerahan yang dilakukan oleh penjual.

Dalam peristiwa jual beli ada ketentuan yang mengatur mengenai hak dan kewajiban penjual maupun pembeli memiliki kewajiban untuk mematuhi perjanjian diantara mereka. Dimana perjanjian tersebut berlaku selayaknya Undang - undang bagi kedua belah pihak. Pihak penjual berhak memperoleh pembayaran atas kebendaan yang telah diserahkan dan pembeli berhak untuk memperoleh jaminan atas kebendaan yang diterima dari penjual.

Dalam hal - hal khusus seperti pembelian kembali kebendaan yang telah diperjualbelikan sebagaimana yang disepakati dalam perjanjian, pihak penjual harus membayarkan sejumlah harga yang telah dibayarkan oleh pembeli beserta jumlah dari penambahan nilai yang dilakukan pembeli atas kebendaan tersebut sehingga harga jual kebendaan tersebut bertambah.

Dalam proses jual beli tanah dan bangunan hak milik yang dijadikan hak tanggungan diatur juga mengenai Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) yang diatur dalam Keputusan Menteri Keuangan Nomor 150/KMK.03/2010 tentang Penentuan Klasifikasi Besarnya Nilai Jual Objek Pajak sebagai Dasar Pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan dalam Pasal 1, yaitu:

“Nilai Jual Objek Pajak adalah harga rata-rata yang diperoleh dari transaksi jual beli yang terjadi secara wajar, dan bilamana tidak terdapat transaksi jual beli, Nilai Jual Objek Pajak ditentukan melalui perbandingan harga dengan objek lain yang sejenis, atau nilai perolehan baru, atau Nilai Jual Objek Pajak pengganti.”

Dasar hukum Lelang di Indonesia masih mengacu pada *Vendureglement* Stbl.1908/189 dan *Vendu Instructive* Stbl.1908/190 yang hingga saat ini masih berlaku berdasarkan Pasal II Aturan Peralihan UUD 1945.¹⁹ Sampai saat ini Undang-Undang Lelang yang merupakan hukum nasional belum ada, untuk menyesuaikan perkembangan masyarakat, pemerintah hanya menerbitkan peraturan teknis setingkat Peraturan Menteri Keuangan. Peraturan teknis tersebut menimbulkan masalah karena kekuatan mengikat hanya terhadap lingkup lelang, tidak mengikat setiap orang seperti halnya undang-undang. Substansi peraturan teknis tersebut terkadang tidak sinkron dengan peraturan perundang-undangan yang lebih tinggi dan juga belum mengatur hal-hal yang hakekat dari suatu penjualan lelang sebagai perjanjian terutama perlindungan hukum kepada pembeli lelang.²⁰

Bertitik tolak dari permasalahan di atas, kerangka teori utama yang digunakan dalam menganalisis permasalahan perlindungan hak menyangkut kepastian hak dan keadilan pembeli lelang eksekusi hak tanggungan atas tanah dan/atau bangunan dengan melakukan pembaharuan hukum dengan membentuk Undang-Undang khusus tentang lelang. Hal ini sejalan dengan Teori Hukum Pembangunan yang dikemukakan oleh Mochtar Kusumaatmadja:

¹⁹ Pasal II Aturan Peralihan UUD 1945, “*Segala badan Negara dan peraturan yang ada masih langsung berlaku, selama belum diadakan yang baru menurut Undang-Undang Dasar ini.*”

²⁰ Purnama Tioria Sianturi, *Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Barang Jaminan Tidak Bergerak Melalui Lelang*, CV. Mandar Maju, Bandung, edisi revisi Juli 2013, Hlm. 2

Bahwa hukum merupakan sarana pembaharuan masyarakat didasarkan anggapan bahwa adanya keteraturan atau ketertiban dalam pembangunan atau pembaruan itu merupakan sesuatu yang diinginkan atau dipandang mutlak perlu. Anggapan lain yang terkandung dalam konsepsi hukum sebagai sarana pembangunan adalah bahwa hukum dalam arti kaidah atau peraturan hukum memang bisa berfungsi sebagai alat (pengatur) atau sarana pembangunan dalam arti penyalur arah kegiatan manusia ke arah yang dikehendaki.²¹

Jika diterapkan mengenai teori yang dimaksud dalam pembaruan hukum lelang, maka diharapkan peraturan perundang-undangan lelang ke depan akan berfungsi sebagai sarana (pengatur) arah perkembangan lelang yang memberikan perlindungan hukum bagi pembeli lelang yang pada akhirnya menjadi sarana untuk mewujudkan keteraturan dan ketertiban dalam sektor ekonomi khususnya pelaksanaan jual beli lelang dan di bidang hukum lelang.

Perlindungan hukum terhadap pembeli lelang berarti adanya kepastian hukum bagi pembeli lelang atas barang yang dibelinya melalui lelang. Oleh karena itu, kerangka teori yang digunakan dalam penelitian skripsi ini juga bertitik tolak pada teori kepastian hukum. Teori kepastian hukum merupakan paradigma teori *positivisme* yang dikemukakan oleh Jhon Austin yang mengartikan :

Hukum itu sebagai *a command of the lawgiver* (perintah dari pembentuk undang-undang atau penguasa), yaitu suatu perintah mereka yang memegang kekuasaan tertinggi atau yang memegang kedaulatan, hukum dianggap sebagai suatu sistem yang logis, tetap, dan bersifat tertutup (*closed logical system*). Hukum secara tegas dipisahkan dari moral dan keadilan tidak didasarkan pada penilaian baik-buruk²².

²¹ Mochtar Kusumaatmadja, *Konsep-Konsep Dalam Pembangunan*, Pusat Studi Wawasan Nusantara, Hukum dan Pembangunan bekerja sama dengan Penerbit PT. Alumni Bandung, 2002, Hlm. 13 dan 74

²² Rasjidi, Lili dan Ira Thania Rasjidi, 2002, *Pengantar Filsafat Hukum*, Penerbit CV. Mandar Maju, Bandung, Hlm. 5

Teori kepastian hukum yang juga dipelopori oleh Aguste Comte yang mengatakan pada dasarnya kaidah hukum itu sendiri tanpa melibatkan kaidah-kaidah di luar non hukum (etika), hukum tidak lagi dikonsepsi sebagai asas moral metayuridis, yang abstrak tentang keadilan, melainkan *ius* yang telah mengalami *positivisasi* sebagai *lege* atau *lex*.²³

Selanjutnya Hans Kelsen dalam *Pure Theory of Law* mengatakan bahwa penerapan hukum harus dengan pendekatan metode normatif-yuridis yang bersih dari anasir-anasir seperti sosiologis, politis, historis, dan etika dimana konsepsi hukum positif adalah hukum dalam kenyataan (*das sollen*) bukan dengan apa yang dicita-citakan (*das sein*) dan dalam teorinya *stufenbau theory* mengatakan bahwa norma dasar suatu tata hukum adalah peraturan yang lebih dari tata hukum sebagai peraturan fundamental dari berbagai tata hukum positif.²⁴

Menurut Mahmud Siregar, keberlakuan hukum di tengah masyarakat bukan lagi mencapai keadilan semata, tetapi harus juga memberikan kepastian. Kepastian hukum diharapkan untuk menjadi pedoman baik dalam mengambil keputusan. Selanjutnya dikatakan bahwa kepastian hukum tidak saja meliputi kepastian substansi hukum, tetapi juga penerapannya dalam putusan-putusan badan peradilan.²⁵

²³ Otje Salman dan Anthon F Susanto, *Teori Hukum Mengingat, Mengumpulkan dan Membuka Kembali* (Bandung : Reifika Aditama, 2009) cetakan ke V, Hlm. 80

²⁴Otje Salman, *Filsafat Hukum (Perkembangan & Dinamika Masalah)*, Reifika Aditama, Bandung, 2009 cetakan ke I, Hlm. 66

²⁵Mahmul Siregar, *Makalah Kepastian Hukum Dalam Transaksi Bisnis Internasional dan Implikasinya Terhadap Kegiatan Investasi*, <http://www.usu.ac.id> 30 September 2015 pukul 11.00

Teori Perlindungan hukum yang dikemukakan oleh DR. Philipus M Hadjon, S.H. juga akan digunakan dalam menganalisis masalah perlindungan hukum terhadap pembeli lelang khususnya pemikiran Beliau tentang sarana perlindungan hukum preventif dan perlindungan hukum represif.²⁶ Menurut Philipus M Hadjon²⁷, di Indonesia belum ada pengaturan secara khusus mengenai sarana perlindungan hukum preventif, sehingga lebih menitikberatkan kepada sarana perlindungan hukum yang represif, seperti penanganan perlindungan hukum di lingkungan Peradilan Umum. Ini berarti bahwa perlindungan hukum baru diberikan ketika masalah atau sengketa sudah terjadi, sehingga perlindungan hukum yang diberikan oleh Peradilan Umum bertujuan untuk menyelesaikan sengketa. Apabila teori ini diterapkan dalam penyelesaian sengketa atau gugatan mengenai pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan di pengadilan, putusan pengadilan harus mencerminkan kepastian hak dan keadilan pembeli lelang.

Peneliti mencoba mendefinisikan secara bebas sebagai berikut: keadilan bermakna legalitas. Suatu peraturan adalah "adil" jika benar-benar diterapkan kepada semua kasus yang menurut isinya peraturan ini harus diterapkan. Suatu peraturan adalah "tidak adil" jika benar-benar diterapkan kepada suatu kasus dan tidak diterapkan kepada kasus lain yang sama. Keadilan dalam arti legalitas adalah suatu kualitas yang berhubungan bukan dengan isi tata hukum positif melainkan dalam penerapannya. Keadilan berarti pemeliharaan tata hukum positif melalui

²⁶Philipus M. Hadjon. 1987. *Perlindungan Hukum Bagi Rakyat Indonesia*. Surabaya: Bina Ilmu. Hlm. 38

²⁷<http://fitrihidayat-ub.blogspot.co.id/2013/07/perlindungan-hukum-unsur-esensial-dalam.html>, diakses pada tanggal 1 Oktober 2015 pukul 02.00

penerapannya yang benar-benar sesuai dengan jiwa dari tata hukum positif tersebut. Keadilan adalah keadilan berdasarkan hukum, pernyataan bahwa perbuatan seseorang adil atau tidak adil dalam arti "berdasarkan hukum" atau "tidak berdasarkan hukum" berarti bahwa perbuatan tersebut tidak sesuai dengan norma hukum yang dianggap valid oleh subjek hukum yang menilainya, karena norma ini termasuk ke dalam tata hukum positif.

Konsep keadilan lain yang peneliti jadikan sebagai *bench marking concept* adalah konsepsi Platon dalam Franz Magnis Suseno yang mengemukakan konsep pola kehidupan kenegaraan yang baik. Tujuan (pen) kehidupan akan tercapai apabila masyarakat ditata menurut cita-cita keadilan.²⁸ Konsepsi keadilan menurut Platon bukanlah keadilan individualistik, melainkan tatanan seluruh masyarakat yang selaras dan seimbang.²⁹ Masyarakat yang adil bagi Platon adalah masyarakat yang dipersatukan oleh tatanan yang harmonis, bahwa masing-masing anggota masyarakat memperoleh kedudukan sesuai dengan kodrat dan tingkat pendidikan mereka.³⁰ Roscoe Pound menyatakan konsep keadilan sebagai hasil-hasil konkrit yang bisa diberikan kepada masyarakat, hasil yang diperoleh itu hendaknya berupa pemuasan kebutuhan manusia sebanyak-banyaknya dengan pengorbanan sekecil-kecilnya.³¹

Tujuan hukum baru dapat tercapai, apabila didukung oleh tugas hukum, yakni keserasian antara kepastian hukum dengan kesebandingan hukum, sehingga

²⁸Franz Magnis Suseno, Franz Magnis Suseno, *Etika Politik, Prinsip-prinsip Moral Dasar Kenegaraan Modern*, Gramedia Pustaka Utama, Jakarta, 2003, Hlm. 187

²⁹Franz Magnis Suseno, *Ibid.*

³⁰Franz Magnis Suseno, *Ibid.*

³¹Friedmann, W, Alih Bahasa: Muhammad Arifin, *Teori dan Filsafat Hukum Telaah Kritis atas Teori-Teori Hukum*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 1993, Hlm. 65

menghasilkan keadilan. Untuk mencapai tujuan dan tugas hukum hukum tersebut, maka pada setiap masyarakat hukum mempunyai 3 (tiga) peranan utama yang saling berkaitan, yaitu:³²

1. Sebagai sarana pengendalian sosial
2. Sebagai sarana untuk memperlancar proses interaksi sosial
3. Sebagai sarana untuk menciptakan keadaan tertentu.

Menurut Romli Atmasasmita, keadilan adalah tujuan terjauh hukum, berbeda dengan ketertiban yang merupakan tujuan terdekat hukum setelah kepastian hukum. Keadilan tidak akan terwujud jika tidak ada kepastian hukum, dan kepastian hukum tidak akan nyata jika hukum gagal berfungsi sebagai pengatur ketertiban masyarakat.³³

Hukum dapat mencapai tujuannya apabila dapat menyeimbangkan antara keadilan dan kepastian hukum, atau keserasian antara kepastian yang bersifat umum atau objektif dan penerapan keadilan secara khusus yang bersifat subyektif. Keadilan dalam konteks negara Indonesia bertujuan pada kesejahteraan masyarakat Indonesia sebagaimana telah diatur dalam Pasal 33 Ayat (1-4) UUD NRI 1945 hasil amandemen keempat, sebagaimana visi Indonesia 2014 yaitu: “Terwujudnya Indonesia yang Sejahtera, Demokratis, dan Berkeadilan”.

Dalam hal terdapat gugatan terhadap objek lelang hak tanggungan dari pihak lain selain debitor atau suami atau istri debitor atau tereksekusi, pelaksanaan lelang dilakukan berdasarkan titel eksekutorial dari Sertifikat Hak Tanggungan

³² Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, Universitas Indonesia Press, Jakarta, 1984, Hlm. 87

³³ Romli Atmasasmita, *Teori Hukum Integratif Rekonstruksi Terhadap Teori Hukum Pembangunan dan Teori Hukum Progresif*, Genta Publishing, Yogyakarta, 2012, Hlm. 24-25

yang memerlukan fiat eksekusi. Permohonan atas pelaksanaan lelang dilakukan oleh Pengadilan Negeri. Dalam hal terdapat permohonan lelang eksekusi dari kreditur pemegang hak agunan kebendaan yang terkait dengan putusan pernyataan pailit, maka pelaksanaan lelang dilakukan dengan memperhatikan Undang-Undang Kepailitan.

Eksistensi Unit Lelang Negara dimulai sejak tahun 1908, yaitu dengan berlakunya Peraturan Lelang (*Vendu Reglement*) Stb. 1908 – 189 dan Instruksi Lelang (*Vendu Instructie*) Stb. 1908 – 190. Sejak semula Unit Lelang berdiri sendiri sebagai Inspeksi Urusan Lelang di Lingkungan Departemen Keuangan³⁴. Lelang berdasarkan pasal 1 Peraturan Lelang atau *Vendureglement* (peraturan penjualan di muka umum di Indonesia, Ordonansi 28 Februari 1908 L.N.08-189) yakni :³⁵

Untuk melaksanakan peraturan ini dan peraturan pelaksanaan yang ditetapkan lebih dulu berdasarkan peraturan ini yang dimaksud dengan “penjualan di muka umum : ialah pelelangan dan penjualan barang, yang diadakan di muka umum dengan penawaran harga yang semakin meningkat, dengan persetujuan harga yang makin menurun atau dengan pendaftaran harga, atau di mana orang-orang yang diundang atau sebelumnya sudah diberi tahu tentang pelelangan atau penjualan, atau kesempatan yang diberikan kepada orang-orang yang berlelang atau membeli untuk penawar harga, menyetujui harga atau mendaftarkan (P.L. 2b, 94,5).

³⁴ Sutardjo, *Pelelangan Dalam Rangka Eksekusi Oleh Pengadilan Negeri dan Pelelangan Oleh PUPN serta Aspek-Aspek Hukumnya Yang Timbul Dalam Praktek.*, Jakarta, 1994, Hlm. 4

³⁵ Rochmat Soemitro, *Peraturan dan Instruksi Lelang*, PT.Eresco, Bandung, 1987, Hlm.1

Selanjutnya pada tahun 2002, berdasarkan Pasal 1 angka 1, Kep.Menkeu No.304/KMK 01/2002, sebagaimana diubah dengan Kep.Menkeu No.450/KMK 01/2002 diatur pengertian lelang yakni :

“Lelang adalah penjualan barang yang terbuka untuk umum baik secara langsung maupun melalui media elektronik dengan cara penawaran harga secara lisan dan/atau tertulis yang didahului dengan usaha mengumpulkan peminat”.³⁶

Selanjutnya pada tahun 2006, berdasarkan Pasal 1 angka 1 Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 40/Pmk.07/2006 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang dan berdasarkan Pasal 1 angka 1 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93 /Pmk.06/2010 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang diatur pengertian lelang yakni :

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

Dari beberapa uraian tentang pengertian lelang, maka tampaklah beberapa persamaan diantaranya yakni :

- A. Adanya Penjualan barang.
- B. Dilakukan secara terbuka untuk umum.
- C. Adanya penawaran.

Mengingat akan hukum positif dan asas *lex posterior de rogat lex inferiori* (hukum yang baru mengesampingkan hukum yang lama) maka pengertian lelang

³⁶ M.Yahya Harahap, *Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata*, Sinar Grafika,DKI Jakarta, 2007, Hlm. 115-116

yang patut dipedomani ialah pengertian lelang berdasarkan Peraturan Menteri Keuangan. Adapun unsur-unsur lelang ialah sebagai berikut :

- A. Penjualan barang yang terbuka untuk umum.
- B. Penawaran harga secara tertulis dan/atau lisan.
- C. Penawaran untuk mencapai harga tertinggi.
- D. Didahului dengan pengumuman lelang.

Lelang sebagai salah satu cara penjualan memiliki fungsi privat dan fungsi publik. Dikatakan memiliki fungsi privat karena lelang merupakan institusi pasar yang mempertemukan penjual dan pembeli, maka lelang berfungsi memperlancar arus lalu lintas perdagangan barang, sedangkan fungsi publik lelang yang dimaksud adalah bahwa:

- a. Pertama, pengamanan asset yang dimiliki atau dikuasai oleh Negara untuk meningkatkan efisiensi dan tata tertib administrasi pengelolaannya.
- b. Kedua, mendukung badan-badan peradilan dalam mewujudkan fungsi peradilan dengan pelayanan penjualan barang yang mencerminkan keadilan, keamanan dan kepastian hukum, karena itu semua penjualan eksekusi Pengadilan, PUPN, Kejaksaan dan sebagainya dilakukan secara lelang.
- c. Ketiga, mengumpulkan penerimaan Negara dalam bentuk bea lelang dan uang miskin.³⁷

F. Metode Penelitian

Dalam melakukan penelitian ini, penulis mempergunakan metode penulisan sebagai berikut :

1. Metode Pendekatan

Metode Pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini, adalah Yuridis Normatif, yaitu suatu penelitian yang menekankan kepada ilmu hokum,

³⁷ Wildan Suyuti Mustofa, *Praktek Kejurusitaan Pengadilan*, (Jakarta : Mahkamah Agung RI, 2006), Hlm. 81.

penelitian kepustakaan guna memperoleh gambaran menyeluruh dan sistematis norma hukum, asas hukum, namun disamping itu pula berusaha menelaah kaidah-kaidah hukum yang berlaku di dalam masyarakat.³⁸

2. Spesifikasi Penelitian

Menurut sifatnya penelitian ini merupakan penelitian Deskriptif Analitis, yaitu tertuju pada pengumpulan data menyusun, atau mengklasifikasikan, menjelaskannya kemudian menganalisis dan menginterpretasikannya.³⁹

Dalam penelitian ini bermaksud menggambarkan dan menerangkan secara jelas mengenai permasalahan dan ketentuan-ketentuan hukum yang mengatur tentang perlindungan hukum yang seimbang bagi para pihak yang terlibat dalam pelaksanaan lelang.

3. Teknik Pengumpulan Data

Sesuai dengan metode pendekatan yang digunakan, penelitian ini menggunakan data yang diperoleh dari data sekunder sebagai usaha untuk mendapatkan data yang objektif. Untuk mendapatkan data sekunder tersebut penulis melakukan studi kepustakaan dengan maksud mengkaji apa yang ada pada teori dengan yang ada dalam praktiknya. Adapun penelitian kepustakaan yang penulis gunakan dalam skripsi ini adalah:

a. Bahan Hukum Primer

Yaitu bahan yang didapatkan dari peraturan perundang-undangan, Undang-Undang Dasar 1945, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, dan Undang-

³⁸ Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, UI Press, Jakarta, 1986, Hlm. 52

³⁹ Winarno Surakhmad, *Pengantar Penelitian Dasar Metode Teknik*, Tarsiti, Bandung, 1985, hlm147., Lihat juga Sumadi Suryabrata, *Metodologi Penelitian*, PT Raja Grafindo persada, Jakarta, 2000, Hlm. 18

Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, Peraturan Menteri Keuangan Nomor 174/PMK.06/2010 Tentang Pejabat Lelang Kelas 1.

b. Bahan Hukum Sekunder

Yaitu bahan-bahan yang erat kaitannya dengan bahan hukum primer, yang dapat membantu menganalisis bahan hukum primer berupa buku-buku teks, dokumen, hasil karya ilmiah dari kalangan hukum dan hasil penelitian dalam bentuk jurnal yang berhubungan dengan topik masalah yang dikaji dalam penelitian.

c. Bahan Hukum Tersier

Yaitu bahan-bahan yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder. Adapun yang dimaksud adalah kamus hukum, ensiklopedia, dan artikel-artikel baik dari koran, majalah, maupun internet yang berhubungan dengan masalah yang akan dibahas dalam penelitian ini.

4. Teknik Analisis

Dalam menganalisis data yang relevan dengan kajian, Penulis menggunakan teknik Analisis Kualitatif. Hal tersebut dimaksudkan agar Penulis mendapat kejelasan dari permasalahan yang diteliti dengan berpedoman pada peraturan perundang-undangan yang berlaku dengan menyesuaikan pada fakta-fakta dan data-data yang didapat di lapangan.