

PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PEMBELI LELANG DALAM PELAKSANAAN LELANG EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN

PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PEMBELI LELANG DALAM PELAKSANAAN LELANG EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN

Dr. Muhammad Al – Haadi Nugraha, S.H., M.H. Orid Tatiana, S.H., M.H.

Adam Deva, S.H., M.Kn.

Universitas Adiwangsa Jambi

Email: alhadinugrahaaa@gmail.com

ABSTRAK

Hak tanggungan merupakan perlindungan hukum bagi kreditor apabila debitor tidak dapat melakukan kewajibannya untuk melunasi hutangnya kepada kreditor. Pelunasan hutang kreditor dilakukan dengan cara penjualan objek jaminan hak tanggungan melalui pelelangan umum. Permasalahan dalam pelelangan terjadi ketika pemenang lelang tidak dapat menguasai objek lelang yang dibelinya dikarenakan susahny pengosongan dan adanya gugatan dari pihak debitor ataupun pihak ketiga. Perlindungan hukum harus diberikan terhadap pemenang lelang yang berarti adanya kepastian hukum hak pemenang lelang atas obyek yang dibelinya melalui lelang. Proses lelang yang telah dilakukan akan menimbulkan akibat hukum yaitu peralihan hak obyek lelang dari penjual kepada pemenang lelang. Dalam peralihan hak obyek lelang ternyata menimbulkan suatu permasalahan, seperti tidak dapat dikuasainya obyek lelang oleh pemenang lelang, serta pembatalan lelang berdasar putusan. Adanya pembatalan lelang eksekusi hak tanggungan oleh putusan pengadilan mengakibatkan pemenuhan hak preferen yang diberikan oleh undang-undang kepada kreditor pemegang hak tanggungan melalui lelang eksekusi menjadi tidak memiliki kepastian hukum. Penelitian ini dilakukan untuk mengetahui bagaimana perlindungan hukum bagi pemenang lelang eksekusi hak tanggungan atas penguasaan obyek lelang dan bagaimana tanggung jawab pejabat lelang terhadap penjualan lelang hak tanggungan dan juga upaya hukum apa saja yang dapat dilakukan oleh pembeli lelang

PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PEMBELI LELANG DALAM PELAKSANAAN LELANG EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN

beritikad baik atas pembatalan eksekusi lelang oleh putusan pengadilan. Penelitian ini dilakukan dengan metode yuridis normatif. Hasil penelitian ini menyimpulkan bahwa hukum positif Indonesia yang mengatur tentang lelang yaitu Vendu Reglement, HIR, serta PMK Nomor 106/PMK.06/2013 Tentang Perubahan Atas PMK Nomor 93/PMK.06/2010 dan PMK Nomor 93/PMK.06/2010 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang. Adanya pembatalan lelang eksekusi hak tanggungan oleh putusan pengadilan mengakibatkan pemenuhan hak preferen yang diberikan oleh undang-undang kepada kreditur pemegang hak tanggungan melalui lelang eksekusi menjadi tidak memiliki kepastian hukum.

Kata Kunci : Perlindungan hukum, Pemenang lelang, Eksekusi hak tanggungan.

ABSTRACT

Mortgage is a legal protection for creditors if the debtor cannot fulfill his obligation to pay off his debt to the creditor. The repayment of the creditor's debt is carried out by selling the collateral object of the mortgage through general customers. Problems in customers occur when the auction winner cannot control the auction object he purchased because of the difficulty of emptying it and the existence of lawsuits from the debtor or third parties. Legal protection must be given to the auction winner which means that there is legal certainty of the auction winner's rights to the object he purchased through auction. The auction process that has been carried out will have legal consequences, namely the maintenance of the auction object rights from the auction winning seller. In the transfer of auction object rights, it turns out to cause a problem, such as the auction winner not being able to control the auction object, as well as the prohibition of auctions based on decisions. The cancellation of the mortgage auction by the broadcasting organizer, including the preferential rights granted by law to creditors holding mortgage rights through execution auctions, does not have legal certainty. This study was conducted to determine how the legal protection

PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PEMBELI LELANG DALAM PELAKSANAAN LELANG EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN

for the winner of the mortgage auction over control of the auction object and how the auction official is responsible for the sale of the mortgage auction and also what legal efforts can be taken by the auction buyer in good faith for the execution permit of the auction by the court decision. This research was conducted using the normative juridical method. The results of this study conclude that the positive Indonesian law that regulates auctions is Vendu Reglement, HIR, and PMK Number 106 / PMK.06 / 2013 concerning Amendments to PMK Number 93 / PMK.06 / 2010 and PMK Number 93 / PMK.06 / 2010 concerning Auction Implementation Guidelines. The cancellation of the mortgage auction by the broadcasting organizer including the preferential rights granted by law to creditors holding mortgage rights through an execution auction does not have legal certainty.

Keywords: *Legal protection, Auction winner, Execution of mortgage rights.*

PENDAHULUAN

Perkembangan perekonomian dan perdagangan serta pengaruh globalisasi yang melanda dunia usaha saat ini dan mengingat modal yang dimiliki oleh para pengusaha pada umumnya sebagian besar merupakan pinjaman yang berasal dari berbagai sumber, misalnya dari bank, koperasi dan lain sebagainya, yang telah menimbulkan banyak permasalahan penyelesaian utang piutang dalam masyarakat. Kemudian krisis ekonomi yang di mulai pada

pertengahan tahun 1997 hingga awal tahun 1999 yang benar-benar menghancurkan landasan perekonomian di Indonesia yang sudah dibangun oleh pemerintahan orde baru.

Perekonomian yang berdasarkan atas dasar demokrasi ekonomi adalah untuk kemakmuran bagi segenap masyarakat. Oleh sebab itu berdasarkan Pasal 33 ayat 2 Undang-Undang Dasar 1945 menyebutkan bahwa cabang-cabang produksi yang terpenting bagi negara dan yang menguasai hidup orang banyak

PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PEMBELI LELANG DALAM PELAKSANAAN LELANG EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN

harus dikuasai oleh negara. Jika tidak maka cabang-cabang produksi tersebut akan jatuh kepada tangan seorang yang berkuasa dan rakyat banyak akan ditindasnya.

Indonesia merupakan salah-satu negara berkembang yang sedang giat melaksanakan usaha-usaha pembangunan di berbagai bidang kehidupan. Pembangunan diberbagai aspek kehidupan ini merupakan suatu proses pembangunan yang mengarah pada suatu tujuan pembangunan nasional yaitu: mewujudkan masyarakat yang adil dan makmur yang merata materil dan spiritual berdasarkan Pancasila dan Undang-Undang Dasar 1945.

Perekonomian yang mandiri dan andal sebagai usaha bersama berdasarkan atas asas kekeluargaan, Pertumbuhan ekonomi tersebut harus diarahkan untuk meningkatkan pendapatan masyarakat serta mengatasi ketimpangan ekonomi dan kesenjangan sosial, oleh karena itu perlu

adanya lembaga keuangan baik bank maupun lembaga keuangan bukan bank yang diharapkan mampu menampung dan menyalurkan aspirasi dan minat masyarakat untuk turut berperan aktif dalam pembangunan.

Bank merupakan perusahaan yang menyediakan jasa keuangan bagi seluruh lapisan masyarakat. Fungsi bank merupakan perantara diantara masyarakat yang membutuhkan dana dengan masyarakat yang kelebihan dana, disamping menyediakan jasa-jasa keuangan lainnya. Oleh karena itu bank berfungsi sebagai perantara keuangan, maka dalam hal ini faktor "kepercayaan" merupakan faktor utama dalam menjalankan bisnis perbankan.

Lembaga keuangan yang berorientasi bisnis, bank juga melakukan berbagai kegiatan yang tidak terlepas dari bidang keuangan. Kegiatan perbankan yang paling pokok adalah membeli uang dengan

PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PEMBELI LELANG DALAM PELAKSANAAN LELANG EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN

cara menghimpun dana dari masyarakat luas, kemudian menjual uang yang berhasil dihimpun dengan cara menyalurkan kembali kepada masyarakat melalui pemberian pinjaman atau Kredit.¹

Khususnya dalam pemberian kredit, walaupun faktor yang terpenting dalam pemberian kredit adalah Kepercayaan, sesuai dengan asal kata kredit, yang berasal dari bahasa latin yaitu dari kosa kata “ credere ” yang berarti kepercayaan.² Dasar pengertian dari istilah atau kosa kata “kredit” yaitu kepercayaan, sehingga hubungan yang terjalin dalam kegiatan Perkreditan diantara para pihak sepenuhnya harus juga didasari oleh adanya saling mempercayai yaitu Kreditur yang memberikan kredit percaya bahwa penerima kredit (debitur)

sanggup memenuhi segala sesuatu yang telah diperjanjikan

Jaminan merupakan faktor terpenting dalam pemberian kredit, karena fungsi jaminan adalah untuk melindungi bank dari kerugian yang terjadi baik disengaja maupun yang tidak disengaja dari pihak debitur. Jaminan kredit biasanya harus melebihi nilai kredit yang diberikan, sehingga jaminan ini bisa dijadikan beban kepada debitur untuk dapat mengembalikan kredit dalam jangka waktu yang telah diperjanjikan.

Berdasarkan prinsip kehati-hatian dalam menghindari adanya risiko tidak kembalinya dana atau kredit yang di salurkan, maka berdasarkan ketentuan Pasal 8 ayat (1) dan (2) Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan. Bank wajib mempunyai keyakinan akan kemampuan debitur untuk mengembalikan

¹Kasmir, *Dasar-Dasar Perbankan*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2010, Hal.29.

²Hermansyah, *Hukum Perbankan Nasional Indonesia*, Edisi ke dua, Cetakan ketujuh, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, 2013, Hal 57.

PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PEMBELI LELANG DALAM PELAKSANAAN LELANG EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN

kredit pada waktunya yang diperjanjikan. Untuk mencegah terjadinya kredit bermasalah dikemudian hari, penilaian suatu bank untuk memberikan persetujuan terhadap suatu permohonan kredit dilakukan dengan berpedoman kepada penilaian atas unsur *character, capacity, capital, collateral and condition of economy*.³

Menurut ketentuan Pasal 1131 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menyebutkan bahwa:

Segala kebendaan si berutang, baik yang berupa benda bergerak maupun benda yang tak bergerak/benda tetap, baik yang sudah ada maupun yang baru akan ada dikemudian hari, menjadi tanggungan untuk segala perikatan perseorangan.

Ketentuan ini dapat berlaku dengan sendirinya atau demi hukum terjadi pemberian jaminan

oleh seorang debitur kepada krediturnya atas segala kekayaan debitur itu.

Berbagai macam banyaknya barang Jaminan yang dapat dijadikan sebagai jaminan kredit, maka dalam hal ini tanah merupakan barang jaminan yang banyak disukai oleh kreditur, karena tanah pada umumnya muda dijual, harganya terus meningkat dan dapat dibebani hak tanggungan yang memberikan hak istimewa kepada kreditur. Menurut ketentuan Pasal 1 angka (1) Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan (selanjutnya di singkat UUHT) menyebutkan bahwa:

Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, yang selanjutnya disebut hak tanggungan adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana yang dimaksud dalam Undang-Undang

³Hermansyah, *Op. Cit.*, Hal.64-65.

PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PEMBELI LELANG DALAM PELAKSANAAN LELANG EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN

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 uang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lain.

Hal ini dapat diketahui bahwa hak tanggungan dapat memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lain. Kreditur tertentu yang dimaksud adalah yang memperoleh atau yang menjadi pemegang hak tanggungan tersebut.

Kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lain dalam penjelasan dari Pasal 1 angka 4 penjelasan umum UUHT ialah jika debitur cidera janji,

kreditur pemegang hak tanggungan berhak menjual melalui pelelangan umum tanah yang dijadikan jaminan menurut ketentuan peraturan Perundang-Undangan yang bersangkutan, dengan hak mendahului dari kreditur-kreditur yang lain. Kedudukan yang diutamakan tersebut sudah barang tentu tidak mengurangi preferensi piutang-piutang negara menurut ketentuan-ketentuan hukum yang berlaku.⁴

Hak Tanggungan berlaku asas publisitas atau asas keterbukaan. Hal ini disebutkan didalam Pasal 13 UUHT, menyatakan bahwa pemberian hak tanggungan wajib didaftarkan pada kantor pertanahan. Hal ini menjadi kewajiban kreditur untuk memasang hak tanggungan pada kantor pertanahan setempat dimana objek jaminan itu berada karena pendaftaran pemberian hak tanggungan merupakan syarat untuk lahirnya hak

⁴ST.Remy Sjahdeini, *Hak Tanggungan, Asas-Asas, Ketentuan Pokok dan Masalah yang dihadapi Oleh*

Perbankan, Penerbit Alumni Bandung, Bandung, 1999, Hal.16.

PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PEMBELI LELANG DALAM PELAKSANAAN LELANG EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN

tanggungan dan mengikatnya hak tanggungan terhadap pihak ketiga (Penjelasan Pasal 13 ayat (1) UUHT).

Tidak sedikit bank yang mengalami kesulitan dalam menangani kasus kredit macet, karena tidak cermat dalam meneliti aspek hukum dan nilai harta yang diajukan oleh debitur sebagai jaminan kredit. Padahal dinegara berkembang seperti Indonesia walaupun di pengadilan, sebagian besar bank memenangkan perkara kredit yang bermasalah dengan debitur, namun pelaksanaan eksekusi jaminan seringkali memakan waktu yang cukup lama dan biaya yang tidak sedikit.

Eksekusi hak tanggungan diatur dalam Pasal 20 dan Pasal 21 UUHT. Apabila debitur cidera janji dapat ditempuh eksekusi hak tanggungan lewat dua kemungkinan yaitu:

1. Hak pemegang hak tanggungan pertama untuk menjual objek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan

umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut.

2. Titel eksekutorial yang terdapat didalam sertifikat hak tanggungan seperti putusan hakim, yang memuat irah-irah "Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa." Hal ini dilaksanakan atas perintah dan dibawah pimpinan ketua pengadilan negeri diwilayah mana tanah tersebut terletak.

Objek hak tanggungan dijual melalui pelelangan menurut tata cara yang diatur oleh peraturan Perundang-Undangan untuk pelunasan piutang pemegang hak tanggungan dengan hak mendahului dari kreditur-kreditur lain.

Masyarakat awam sudah lama mengenal pengalihan hak atas tanah melalui jual beli, hibah dan warisan. Tetapi pengalihan hak atas tanah melalui penjualan secara lelang belum begitu dikenal. Padahal penjualan lelang ini merupakan salah satu cara

PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PEMBELI LELANG DALAM PELAKSANAAN LELANG EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN

yang baik dan dapat dipertanggungjawabkan oleh negara. Melihat keadaan masyarakat yang begitu belum mengenal tentang penjualan lelang maka timbul kecenderungan dewasa ini untuk dapat menjual barang jaminan tanpa melalui lelang. Padahal didalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah mencantumkan mengenai pengalihan hak atas tanah melalui penjualan lelang yang didukung pula dengan peraturan lelang. Karena dengan melalui proses lelang hak dan kewajiban debitur dan kreditur akan lebih terjamin.

Adapun yang menjadi akar permasalahan tersebut adalah dimana pemenang lelang yang mempunyai iktikad baik tidak bisa menguasai dan menikmati barang yang telah dibelinya karena pemilik (Debitur) tidak bersedia mengosongkan tanah yang dijadikan jaminan tersebut padahal semua kewajibannya sebagai pembeli lelang sudah terpenuhi. Dalam hal tersebut

tentunya pembeli merasa dirugikan dan akan berusaha menuntut pertanggungjawaban kepada penjual akan hak-haknya. Namun dalam prakteknya tuntutan semacam itu tidak pernah diindahkan oleh penjual dengan alasan adanya klausul dalam risalah lelang yang menyatakan bahwa barang yang dilelang dijual apa adanya dan pembeli sudah dianggap mengetahui kondisi barang yang akan dilelang sehingga semua risiko apapun yang timbul menjadi tanggungjawab dan risiko pembeli sendiri. sedangkan risalah lelang keluar apabila terjadinya lelang. Oleh karena itu peneliti tertarik untuk meneliti tentang perlindungan hukum terhadap pemenang lelang dalam hal ini tidak adanya kepastian hukum yang diberikan oleh undang-undang terhadap pemenang lelang. Seharusnya dibuat dan dijelaskan secara rinci dalam peraturan perundang-undangan mengenai kepastian hukum terhadap pemenang lelang agar hak untuk menguasai objek

PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PEMBELI LELANG DALAM PELAKSANAAN LELANG EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN

kepemilikannya selaku pembeli dilindungi.

PERUMUSAN MASALAH, TUJUAN DAN MANFAAT PENELITIAN

A. Perumusan Masalah

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

1. Bagaimana Bentuk Perlindungan Hukum Bagi Pemenang Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Terhadap Jaminan Kredit Macet?
2. Bagaimanakah Upaya Hukum yang Dapat Dilakukan Oleh Pemenang Lelang yang Merasa Dirugikan?

B. Pembahasan

Bentuk Perlindungan Hukum Bagi Pemenang Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Terhadap Jaminan Kredit Macet

Lelang eksekusi hak tanggungan merupakan salah satu upaya hukum yang dilakukan oleh kreditur untuk memperoleh pelunasan utang dari debitur yang

mengalami kredit macet. Pemenang lelang dalam hal ini berhak mendapatkan perlindungan hukum agar aset yang dibeli tidak menghadapi sengketa atau masalah hukum di kemudian hari.

Perlindungan hukum bagi pemenang lelang eksekusi hak tanggungan diberikan melalui beberapa peraturan perundang-undangan di Indonesia, antara lain:

a. Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah

- Memberikan dasar hukum bagi pelaksanaan eksekusi hak tanggungan melalui pelelangan yang dilakukan oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) atau balai lelang swasta yang berwenang.

PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PEMBELI LELANG DALAM PELAKSANAAN LELANG EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN

b. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang

- Mengatur tata cara lelang eksekusi, termasuk hak dan kewajiban pemenang lelang agar proses pelelangan berjalan transparan dan adil.

c. Peraturan Perundang-undangan Lainnya

- Pemenang lelang dilindungi dengan diterbitkannya risalah lelang sebagai bukti sah kepemilikan.
- Dalam hal terjadi gugatan dari pihak lain, pemenang lelang dapat mempertahankan haknya berdasarkan hukum yang berlaku.

Dengan adanya regulasi tersebut, pemenang lelang memiliki kepastian hukum bahwa objek lelang yang dimenangkan telah sesuai dengan prosedur yang

sah. Jika terjadi permasalahan atau keberatan dari pihak ketiga, pemenang lelang dapat mengajukan keberatan berdasarkan hukum yang berlaku.

Upaya Hukum yang Dapat Dilakukan Oleh Pemenang Lelang yang Merasa Dirugikan

Dalam beberapa kasus, pemenang lelang bisa saja menghadapi kendala seperti adanya gugatan dari pihak lain yang mengklaim hak atas objek lelang atau kendala administratif yang menghambat penguasaan aset. Jika pemenang lelang merasa dirugikan, beberapa upaya hukum yang dapat ditempuh adalah:

a. Gugatan Keberatan ke Pengadilan Negeri

- Pemenang lelang dapat mengajukan gugatan ke pengadilan untuk menuntut haknya apabila terjadi sengketa atas objek lelang.
- Gugatan dapat diajukan dengan dasar bahwa

PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PEMBELI LELANG DALAM PELAKSANAAN LELANG EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN

pelelangan telah dilaksanakan sesuai dengan hukum yang berlaku dan risalah lelang merupakan bukti kepemilikan yang sah.

upaya hukum dapat diajukan ke PTUN.

Dengan adanya upaya hukum tersebut, pemenang lelang dapat memastikan bahwa haknya atas objek lelang tetap terlindungi dan memiliki kekuatan hukum yang tetap. Oleh karena itu, penting bagi pemenang lelang untuk memahami hak-haknya serta langkah hukum yang dapat ditempuh apabila mengalami permasalahan setelah memenangkan lelang eksekusi hak tanggungan.

b. Upaya Non-Litigasi (Mediasi atau Negosiasi)

- Jika terdapat permasalahan administratif atau keberatan dari pihak lain, pemenang lelang dapat menempuh jalur negosiasi atau mediasi dengan pihak terkait, seperti KPKNL atau pihak yang menggugat.

c. Pengajuan Permohonan Perlindungan Hukum ke Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN)

- Jika terdapat dugaan bahwa tindakan administratif dalam pelaksanaan lelang bertentangan dengan hukum atau merugikan pemenang lelang, maka

C. Tujuan dan Manfaat Penelitian

a. Tujuan Penelitian

Berkaitan dengan perumusan masalah di atas maka penelitian ini bertujuan untuk:

1. Menelaah dan Menganalisis Bagaimana Bentuk Perlindungan Hukum Bagi Pemenang Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Terhadap Jaminan Kredit Macet.
2. Mengetahui dan Menganalisis Bentuk-Bentuk Perlindungan

PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PEMBELI LELANG DALAM PELAKSANAAN LELANG EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN

Hukum yang diberikan Oleh Negara Bagi Pemenang Lelang Eksekusi Hak Tanggungan.

b. Manfaat Penelitian

Adapun manfaat yang diharapkan dalam penelitian ini yaitu:

1. Secara teoritis dapat menambah kepustakaan tentang pelaksanaan lelang eksekusi terhadap jaminan kredit macet melalui Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang dan memberikan sumbangan pemikiran bagi perkembangan ilmu pengetahuan hukum pada umumnya, hukum perbangkan dan peraturan lelang khususnya, terutama yang menyangkut jaminan.
2. Secara praktis, diharapkan dapat

memberikan masukan bagi kalangan praktisi dalam menangani penyelesaian kredit macet dalam dunia perbankan.

3. Hasil penelitian ini diharapkan dapat dijadikan sebagai bahan rujukan dalam pelaksanaan eksekusi terhadap jaminan kredit macet melalui Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang.

Metode Penelitian

1. Tipe Penelitian

Tipe penelitian ini merupakan penelitian yuridis normatif. Penelitian hukum normatif meliputi bentuk penelitian atas beberapa hal yaitu asas-asas hukum dan norma hukum, sistematika hukum, sinkronisasi vertikal dan horizontal, perbandingan hukum dan sejarah hukum⁵. Dalam proposal ini penelitian norma hukum yang berkaitan dengan

⁵Peter Mahmud Marzuki, Penelitian Hukum, Kencana Pranada Media Group, Jakarta, 2007, Hal.29.

PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PEMBELI LELANG DALAM PELAKSANAAN LELANG EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN

Lelang eksekusi Terhadap Jaminan Kredit Macet Dalam Perspektif Peraturan Lelang Di Indonesia.

2. Pendekatan Penelitian

Pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah:

Pertama; Pendekatan Perundang-undangan (*normative approach*) yaitu suatu penelitian yang akan menganalisis secara terperinci dan jelas tentang “hierarki, dan asas-asas dalam peraturan perundang-undangan.”⁶ Yang berhubungan dengan Pelaksanaan lelang eksekusi khususnya dalam hal hak tanggungan.

Kedua; Pendekatan Konseptual (*conceptual approach*); Dalam melakukan pendekatan ini peneliti beranjak dari konsep atau teori-teori dari para pakar hukum dibidang Lelang, khususnya berbentuk buku, makalah,

jurnal, majalah yang berhubungan dengan permasalahan yang dibahas dalam penelitian ini. Menurut Peter Mahmud Marzuki, “Pendekatan konseptual dilakukan manakala peneliti tidak beranjak dari aturan hukum yang ada. Hal itu dilakukan karena belum ada atau tidak ada aturan hukum untuk masalah yang dihadapi”⁷. Mengacu pada apa yang dikemukakan oleh Peter Mahmud Marzuki, maka peneliti akan meneliti atau menelusuri konsep-konsep hukum tentang Perlindungan hukum terhadap pemenang Lelang Eksekusi belum ada atau tidak ada.

Ketiga; Pendekatan sejarah (*Historical Approach*); Pendekatan sejarah ini dilakukan oleh peneliti dalam kerangka pelacakan lembaga hukum atau pengaturan dalam peraturan

⁶ *Ibid*, Hal. 96.

⁷ *Ibid*, Hal. 137

PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PEMBELI LELANG DALAM PELAKSANAAN LELANG EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN

perundang-undangan di bidang lelang eksekusi dari waktu ke waktu. “Bahwa setiap peraturan perundang-undangan memiliki latar belakang sejarah, kemudian dibuat peraturan perundang-undangan, maka peneliti akan memiliki interpretasi terhadap masalah yang diteliti”⁸

3. Pengumpulan Bahan Hukum

Dalam pengumpulan bahan hukum, penulis melakukannya dengan sistem kepustakaan yang menggunakan bahan hukum berupa:

- a. Bahan hukum Primer yang terdiri atas peraturan perundang-undangan di bidang perlindungan hukum terhadap konsumen dalam pelaksanaan lelang eksekusi beserta

peraturan-peraturan pelaksanaannya.

- b. Bahan hukum sekunder, yaitu yang terdiri dari berbagai bentuk bahan hukum yang memberikan penjelasan tentang bahan hukum primer, yaitu berupa dokumen atau risalah perundang-undangan.
- c. Bahan hukum tersier yang berupa kamus hukum, terminologi hukum dan bahan hukum tersier lainnya yang berkaitan dengan masalah yang akan diteliti.

4. Analisis Bahan Hukum

Untuk menganalisis bahan hukum, maka penulis melakukannya dengan cara:

- a. Menginterpretasikan semua peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan Lelang.

⁸Johnny Ibrahim, *Teori dan Metode Penelitian Hukum Normatif*, Bayumedia, Malang, 2006, hal. 218

PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PEMBELI LELANG DALAM PELAKSANAAN LELANG EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN

- b. Menilai bahan-bahan hukum yang berhubungan dengan Lelang Eksekusi.
- c. Mengevaluasi peraturan perundang-undangan yang berhubungan dengan Lelang.

KESIMPULAN

Untuk menganalisis dan menelaah bentuk perlindungan hukum bagi pemenang lelang hak tanggungan terhadap jaminan kredit macet, serta upaya hukum yang dapat dilakukan oleh pemenang lelang yang merasa dirugikan. Mengingat pentingnya lembaga keuangan dalam proses pembiayaan dan pembangunan ekonomi Indonesia, penelitian ini menggarisbawahi peran bank sebagai mediator antara debitur dan kreditur serta perlunya jaminan yang tepat untuk menghindari risiko kerugian. Proses lelang sebagai metode eksekusi jaminan kredit macet sering kali lalu lintasnya terhambat oleh kurangnya pemahaman dan ketentuan hukum yang jelas terkait pengalihan hak. Oleh karena itu,

penelitian ini akan mengeksplorasi aspek hukum dari perlindungan pemenang lelang, menganalisis peraturan yang ada, serta memberikan rekomendasi terkait perlunya penyesuaian regulasi untuk memastikan kepastian hukum bagi pemenang lelang. Penelitian ini diharapkan dapat menjadi referensi yang berguna bagi pengembangan hukum, khususnya dalam aspek perbankan dan lelang di Indonesia, serta dapat memberikan solusi praktis bagi permasalahan kredit kemacetan yang dihadapi bank dan debitur.

DAFTAR PUSTAKA

Buku

Djuhaendah Hasan. 1996.

*Lembaga Jaminan
Kebendaan Bagi Tanah dan
Benda Lain Yang Melekat
Pada Tanah Dalam
Konsepsi Penerapan Asas
Horizontal*, Citra Aditya
Bakti, Bandung.

**PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PEMBELI LELANG DALAM
PELAKSANAAN LELANG EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN**

Kasmir. 2011. *Dasar-Dasar*

Perbankan, PT.Raja

Grafindo Persada, Jakarta.

M.Yahya Harahap. 2014. *Ruang*

Lingkup Permasalahan

Eksekusi Bidang Perdata,

Cetakan Ke Tujuh, PT.

Sinar Grafika, Jakarta.

Marzuki, Peter Mahmud. 2007,

Penelitian Hukum, Kencana

Prenada Media Group,

Jakarta.

Johnny Ibrahim, 2006, *Teori dan*

Metode Penelitian Hukum

Normatif, Bayumedia,

Malang.

Sutan Remy Sjahdeini. 2002.

Hukum Kepailitan, Cetakan

Pertama, PT. Pustaka

Utama Grafiti, Jakarta.

Salim HS. 2012. *Hukum Jaminan*,

Cetakan Ke Enam, PT.Raja

Grafindo Persada, Jakarta.

Peraturan Perundang-

Undangan

Undang-Undang Nomor 4 Tahun

1996 Tentang Hak

Tanggung

Kitab Undang-Undang Hukum

Perdata

Keputusan Menteri Keuangan

Nomor 106 tahun 2013

tentang Petunjuk

Pelaksanaan Lelang.

Kamus Besar Hukum

Kamus Besar Bahasa Indonesia