

# BAB I

## PENDAHULUAN

### A. Latar Belakang

Dalam praktik hukum acara perdata sering didengar adanya istilah eksekusi. Eksekusi terjadi antara lain karena adanya wanprestasi dalam perjanjian dimana objek yang dijaminan telah diletakkan hak tanggungan. Peletakan hak tanggungan pada suatu objek didasari oleh perjanjian kredit antara debitor dan kreditur. Sangat penting untuk meletakkan hak tanggungan atas objek jaminan suatu perjanjian hutang supaya jika terjadi wanprestasi yang dilakukan debitor, maka kreditur dapat langsung mengeksekusi objek tersebut. Mengingat hak tanggungan bertujuan untuk menjamin utang yang diberikan pemegang hak tanggungan kepada debitor. Apabila debitor cedera janji, tanah (hak atas tanah) yang dibebani dengan hak tanggungan itu dapat dijual oleh pemegang hak tanggungan tanpa persetujuan dari pemberi hak tanggungan, dan pemberi hak tanggungan tidak dapat menyatakan keberatan atas penjualan tersebut.<sup>1</sup> Hal ini dikarenakan sertifikat hak tanggungan, yang merupakan tanda bukti adanya hak tanggungan yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan dan memuat irah-irah dengan kata-kata “DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA” mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap, dan berlaku sebagai pengganti *grosse*

---

<sup>1</sup> ST. Remy Sjahdeini, 1999, *Hak Tanggungan (Asas-Asas, Ketentuan-Ketentuan Pokok dan Masalah yang Dihadapi oleh Perbankan)*, Bandung: Penerbit Alumni, hlm. 164.

*acta hypothek* sepanjang mengenai hak atas tanah. Demikian ditentukan dalam Pasal 14 ayat (1), (2), dan (3) Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah beserta Benda-Benda yang berkaitan dengan Tanah (UUHT). Dengan demikian untuk melakukan eksekusi terhadap hak tanggungan yang telah dibebani atas tanah dapat dilakukan tanpa harus melalui proses gugat-mengugat (proses litigasi) apabila debitur cedera janji.<sup>2</sup>

Hak untuk menjual objek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri merupakan salah satu perwujudan dari kedudukan diutamakan yang dipunyai oleh pemegang hak tanggungan, atau oleh pemegang hak tanggungan pertama dalam hal terdapat lebih dari satu pemegang hak tanggungan.<sup>3</sup> Supaya pelaksanaan penjualan itu dapat dilakukan secara jujur (*fair*), UUHT mengharuskan agar penjualan itu dilakukan melalui pelelangan umum menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku.<sup>4</sup> Pelaksanaan lelang eksekusi terhadap jaminan kredit yang telah dibebani hak tanggungan diatur dalam Pasal 20 ayat (1) UUHT dan pada Pasal 200 ayat (1) *Herzien Inlandsch Reglement*. Pasal 20 ayat (1) UUHT berbunyi:

“(1) Apabila debitur cedera janji, maka berdasarkan:

- a. Hak pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual Objek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6; atau
- b. Titel eksekutorial yang terdapat dalam sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (2), objek Hak Tanggungan dijual melalui pelelangan umum menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan untuk pelunasan piutang pemegang Hak Tanggungan dengan hak mendahului dari luas kreditur-kreditur lainnya.

---

<sup>2</sup> *Ibid*, hlm. 48.

<sup>3</sup> *Ibid*, hlm. 46-47.

<sup>4</sup> *Ibid*, hlm. 164.

Berdasarkan hak untuk memperoleh pelunasan hutang yang dimiliki oleh kreditur, maka kreditur akan melakukan penjualan dengan cara pelelangan umum atas objek tersebut. Setelah sita eksekusi dilaksanakan, undang-undang memerintahkan penjualan barang sitaan dengan cara penjualan melalui kantor lelang dan penjualannya disebut penjualan lelang.<sup>5</sup> Pengertian dan tujuan penyitaan salah satunya adalah barang yang ditempatkan dalam penjagaan tersebut, berupa barang yang disengketakan, tetapi boleh juga barang yang akan dijadikan sebagai alat pembayaran atas pelunasan utang debitor atau tergugat, dengan jalan menjual lelang (*executorial verkoop*) barang yang disita tersebut.<sup>6</sup>

Pelaksanaan pelelangan umum harus mengikuti prosedur dan ketentuan yang berlaku. Kreditur dapat menjual lelang atas barang tidak bergerak yang dijadikan jaminan, ketika debitor wanprestasi yaitu tidak mampu memenuhi kewajibannya dalam membayar hutang. Penjualan barang agunan didasarkan atas *fiat* eksekusi sebagaimana Pasal 224 HIR.<sup>7</sup>

Penjualan lelang hak tanggungan dapat membawa manfaat bagi pihak pemberi hak tanggungan maupun bagi pemegang hak tanggungan karena dengan lelang diharapkan memperoleh harga jual tinggi atau wajar. Dengan demikian hasil penjualan dapat digunakan sebagai pelunasan hutang oleh pihak pemegang hak tanggungan, dan bagi pemberi hak tanggungan dengan harga tinggi atau harga

---

<sup>5</sup> M. Yahya Harahap, 2006, *Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata edisi ke-2*, Jakarta: Sinar Grafika, hlm. 113.

<sup>6</sup> M. Yahya Harahap, 2004, *Hukum Acara Perdata*, Jakarta: Sinar Grafika, hlm. 282.

<sup>7</sup> Adrian Sutedi, 2010, *Hukum Hak Tanggungan*, Jakarta: Sinar Grafika, hlm. 153.

yang wajar diharapkan dapat memperoleh sisa penjualan obyek hak tanggungan setelah dikurangi biaya-biaya lelang dan pelunasan piutang kreditur.<sup>8</sup>

Pasal 200 (1) HIR mengatakan bahwa penjualan benda yang disita (objek eksekusi hak tanggungan) dilakukan dengan perantaraan Kantor Lelang, karena pada prinsipnya penjualan di muka umum harus dilakukan dengan perantaraan kantor lelang negara seperti yang tercantum dalam Reglement Lelang (Staatblad 1908 No. 189). Sering terjadi bahwa lelang dilakukan oleh panitera, sebab biayanya lebih ringan daripada kalau lewat kantor lelang. Untuk lebih meringankan biaya, ketua pengadilan dapat menunjuk orang lain, umpama pegawai pamong praja. Hal ini dapat dilakukan, misalnya benda yang akan dilelang letaknya jauh di pelosok.<sup>9</sup> Sehingga apabila objek lelang tidak berlokasi di pelosok atau tidak ada perintah dari ketua pengadilan, maka kreditur atau pemilik objek jaminan harus melelang objek tersebut melalui Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL). Kemudian untuk melelang objek jaminan, maka kreditur atau pemilik objek jaminan harus mengajukan surat permohonan lelang secara tertulis kepada Kepala KPKNL untuk dimintakan jadwal pelaksanaan lelang beserta dokumen persyaratan lelang sesuai dengan jenis lelangnya. Penjualan lelang terhadap barang-barang jaminan dapat dilaksanakan setelah lewat waktu 14 (empat belas) hari terhitung sejak diumumkan paling sedikit 1 (satu) kali dalam media massa atau surat kabar harian yang terbit di daerah itu. Ketika penjualan lelang sudah diumumkan di surat kabar harian, dan tidak ada pihak lain yang menyatakan keberatan terhadap penjualan lelang atas

---

<sup>8</sup> *Ibid*, hlm. 154.

<sup>9</sup> Mochammad Dja'is, dkk, 2012, *Membaca dan Mengerti HIR edisi revisi*, Semarang: Badan Penerbit Universitas Diponegoro Semarang, hlm. 247.

barang-barang jaminan, maka lelang dapat dilaksanakan (Pasal 200 ayat (9) HIR jo. Pasal 217 ayat (4) RBg). Pengumuman ini dilakukan sebelum lelang dilaksanakan disebabkan oleh karena bermanfaat untuk menghindari terjadinya hal-hal yang tidak diinginkan di kemudian hari.<sup>10</sup> Pasal 17 ayat (5) Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang mengatakan bahwa Pemohon lelang (kreditur) dapat memohonkan lelang kepada Balai Lelang untuk memberikan jasa pralelang dan/atau jasa pasca lelang.

Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang telah mengatur aturan dan tata cara pelaksanaan lelang. Pelaksanaan lelang tersebut dihadiri oleh peserta lelang. Pasal 67 ayat (1) Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang berbunyi “Setiap Peserta Lelang harus melakukan penawaran paling sedikit sama dengan nilai limit dalam hal lelang dan nilai limit diumumkan”. Semakin tinggi harga yang diajukan oleh Peserta Lelang, maka dialah yang menang atas objek lelang tersebut. Sehingga ketika salah satu pemenang lelang sudah benar-benar menang atas objek lelang tersebut, maka objek lelang tersebut sudah pasti berpindah kepemilikan kepada si Pemenang Lelang. Pemenang Lelang juga harus mengikuti prosedur lelang secara baik dan benar. Dengan mengikuti cara dan prosedur yang baik dan benar, maka kepemilikan objek melalui lelang dapat dikatakan sah beralih kepada pemenang lelang.

---

<sup>10</sup> Sarwono, 2011, *Hukum Acara Perdata*, Jakarta Timur: Sinar Grafika, hlm. 338.

Pemenang Lelang harus memiliki itikad baik dalam mengikuti prosedur pembelian objek lelang. Dimana itikad baik diartikan sebagai *jujur* atau *kejujuran*.<sup>11</sup> Dalam Hukum Perdata tidak diterangkan secara jelas tentang apa sebenarnya yang dimaksud dengan itikad baik tersebut. Masalah itikad baik lebih berkaitan erat dengan tata kehidupan masyarakat, artinya menyangkut kesadaran hukum masyarakat yang memerlukan pembinaan dan pengaturan.<sup>12</sup> Ketentuan dalam KUH Perdata yang mengatur tentang itikad baik yaitu Pasal 531, 532, 534, 548, 549, 584, 1965, dan 1966. Kemudian untuk perlindungan hukum bagi pembeli yang beritikad baik diatur dalam Pasal 1977 ayat (1) KUH Perdata dan Pasal 1471 KUH Perdata. Pasal 1977 ayat (1) KUH Perdata mengatur bahwa: “Terhadap benda bergerak yang tidak berupa bunga, maupun piutang yang tidak harus dibayar kepada si pembawa maka barangsiapa yang menguasainya dianggap sebagai pemiliknya”. Kemudian Pasal 1471 KUH Perdata menentukan bahwa: “Jual beli benda orang lain adalah batal, dan dapat memberikan dasar untuk penggantian biaya, kerugian dan bunga, jika si pembeli tidak telah mengetahui bahwa barang itu kepunyaan orang lain”.<sup>13</sup>

Maksud dari Pasal 1471 KUH Perdata menyampaikan perlindungan hukum bagi pembeli yang beritikad baik, dikatakan beritikad baik karena pembeli tidak mengetahui bahwa barang itu kepunyaan orang lain, hal itu berarti pembeli tersebut memang murni dengan itikad baiknya untuk membeli suatu benda. Atas

---

<sup>11</sup> Faisal, “Upaya Perlindungan Hukum Pemenang Lelang”, Jurnal *Hukum dan Pembangunan* Tahun ke-44 No.1 Januari-Maret 2014, hlm 84.

<sup>12</sup> *Ibid*, hlm. 1.

<sup>13</sup> Putusan Mahkamah Agung No. 1696K/Pdt/2016, hlm. 14.

itikad baiknya tersebut, perlindungan yang diberikan dapat berupa pemberian penggantian biaya, kerugian serta bunga.

Mengenai Pasal 1977 ayat (1) KUH Perdata, R. Subekti, berpendapat bahwa ketentuan Pasal 1977 ayat (1) tersebut diberlakukan untuk semua macam barang sehingga terhadap barang tidak bergerak perlu dicantumkan suatu ketentuan yang menyatakan bahwa apabila suatu perjanjian dilakukan di muka seorang pejabat, maka para pihak dapat dianggap beritikad baik.<sup>14</sup>

Berdasarkan hal tersebut, diketahui bahwa pembeli yang beritikad baik wajib dilindungi oleh hukum, karena asas itikad baik memiliki kesamaan fungsi dalam hukum benda, di mana bezit (kedudukan berkuasa) yang diperoleh dengan itikad baik harus dilindungi oleh undang-undang.<sup>15</sup> Jual beli, sebagaimana hibah atau pembebanan hak jaminan kebendaan, pada dasarnya merupakan suatu untuk mengalihkan hak kebendaan, dimana pihak penerimanya kemudian menjadi berkuasa atas benda terkait. Begitu pula halnya dengan pembeli, dia memperoleh hak kebendaan melalui transaksi jual beli yang dilakukannya.<sup>16</sup> Dengan demikian hal tersebut tentunya juga termasuk kepada pembeli lelang yang beritikad baik dimana dalam *Vendu Reglement* (Staatblad 1908 No. 189) Pasal 1 ayat (1), lelang merupakan:<sup>17</sup> Peserta yang mengajukan penawaran tertinggi akan dinyatakan sebagai pemenang.

Walaupun dalam undang-undang sudah diatur adanya perlindungan hukum bagi pembeli yang beritikad baik namun pada kenyataannya, masih banyak

---

<sup>14</sup> *Ibid*, hlm. 9-10.

<sup>15</sup> Widodo Dwi Putro dkk, 2016, *Penjelasan Hukum Pembeli Beritikad Baik*, Jakarta, hlm. 61.

<sup>16</sup> *Ibid*.

<sup>17</sup> *Ibid*. Faisal, "Upaya Perlindungan Hukum Pemenang Lelang", hlm. 85.

pemenang lelang yang sudah beritikad baik dengan mengikuti cara dan prosedur yang baik dan benar, tetapi masih saja mendapat kendala. Kendala bagi Pemenang Lelang adalah adanya gugatan dari si debitor yang tidak terima atas objek miliknya yang dieksekusi dan tidak rela karena dijual lelang. Kendala lain adalah tidak diserahkannya objek lelang secara sukarela dari debitor ke pemenang lelang. Hal demikian sangat tidak adil bagi si Pemenang Lelang yang telah beritikad baik, apakah pemenang lelang melawan hukum? Bukankah proses lelang yang diikuti oleh pemenang lelang sudah sesuai prosedur dan tidak ada pelanggaran hukum? Jika ternyata Sertifikat Hak Milik sudah menjadi pemenang lelang, lalu yang dianggap melakukan perbuatan melawan hukum adalah yang saat itu menempati tanah dan objek eksekusi, karena sudah jelas melanggar hak si Pemenang Lelang. Hal tersebut tidak adil bagi Pemenang Lelang karena si Pemenang Lelang sudah melakukan cara dan prosedur pelelangan umum secara baik dan benar sesuai dengan perundang-undangan yang berlaku.

Ketika Pemenang Lelang mendapat gugatan yang menyatakan proses lelang yang sudah sesuai prosedur harus dinyatakan batal demi hukum, maka hal tersebut tidak dapat dibenarkan karena ketentuan Pasal 3 Peraturan Menteri Keuangan No. 93/PMK.06/2010 sebagaimana telah diubah dengan No.106/PMK.06/2013 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang menyebutkan bahwa: “Lelang yang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang berlaku, tidak dapat dibatalkan” dan ini juga sesuai dengan Buku II Mahkamah Agung tentang Pedoman Teknis Administrasi dan Teknis Peradilan Perdata Umum luas halaman 100 angka 21 yang menyebutkan bahwa “Suatu pelelangan yang telah dilaksanakan sesuai



dengan peraturan yang berlaku tidak dapat dibatalkan”<sup>18</sup> apalagi jika si Pemenang Lelang memiliki itikad baik.

Berdasarkan kenyataan tersebut, maka peneliti tertarik meneliti tentang “Pelaksanaan Pelindungan Hukum bagi Pemenang Lelang dalam Eksekusi Hak Tanggungan”.

### **B. Rumusan Masalah**

Berdasarkan latar belakang dan tujuan yang hendak dicapai dalam penelitian, maka masalah dalam penelitian dirumuskan sebagai berikut:

1. Bagaimana pelaksanaan pelindungan hukum bagi pemenang lelang dalam objek eksekusi hak tanggungan?
2. Bagaimana upaya hukum yang dilakukan pemenang lelang jika terjadi halangan dalam memiliki objek eksekusi hak tanggungan?

### **C. Tujuan Penelitian**

1. Untuk mengetahui pelaksanaan pelindungan hukum bagi pemenang lelang dalam objek eksekusi hak tanggungan.
2. Untuk mengetahui upaya apa saja yang dapat dilakukan pemenang lelang atas pelanggaran hak miliknya.

### **D. Manfaat Penelitian**

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat teoritis dan manfaat praktis, sebagai berikut.

1. Manfaat Teoritis

---

<sup>18</sup> Putusan Mahkamah Agung No. 469/Pdt.G/2015/PN.Smg., hlm. 26-27.

Penelitian ini diharapkan dapat bermanfaat bagi pengembangan khasanah literatur bagi Pemerintah dan Instansi Terkait (KPKNL) dalam memberikan perlindungan hukum bagi pemenang lelang yang beritikad baik atas eksekusi hak tanggungan. Penelitian ini juga diharapkan berguna untuk mengembangkan wawasan masyarakat (calon peserta lelang) dan mahasiswa di Fakultas Hukum, terutama yang tertarik di bidang eksekusi perdata.

## 2. Manfaat Praktis

Penelitian ini diharapkan dapat dijadikan bahan pertimbangan atau dikembangkan lebih lanjut bagi pihak-pihak terkait yaitu:

- a. Pemenang Lelang: supaya lebih mengetahui perlindungan hukum atas itikad baiknya.
- b. Hakim: supaya lebih mempertimbangkan putusan yang akan dijatuhkan agar pemenang lelang yang beritikad baik dapat terlindungi.
- c. Pengacara: supaya lebih mengetahui literatur dan kajian kasus untuk perlindungan pemenang lelang (kliennya).
- d. Pemerintah: terkhusus badan legislatif supaya lebih mengkaji peraturan dan memperluas / memperbanyak peraturan supaya perlindungan pemenang lelang lebih terjamin.

## E. Metode Penelitian

Dalam mendapatkan bahan dan data yang diperlukan, maka dilakukan penelitian hukum dengan menggunakan metode sebagai berikut.

## 1. Metode Pendekatan

Metode pendekatan yang digunakan oleh Penulis dalam penelitian ini adalah metode kualitatif, yaitu metode yang menekankan proses pemahaman peneliti atas perumusan masalah untuk mengkonstruksikan sebuah gejala hukum yang kompleks dan holistik.<sup>19</sup>

Pendekatan-pendekatan yang digunakan di dalam penelitian hukum adalah pendekatan undang-undang (*statute approach*), pendekatan kasus (*case approach*), dan pendekatan konseptual (*conceptual approach*).<sup>20</sup>

## 2. Spesifikasi penelitian

Spesifikasi Penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah deskriptif analitis. Metode deskriptif adalah menggambarkan atau melukiskan keadaan obyek penelitian pada saat sekarang berdasarkan fakta fakta yang ada secara rinci, sistematis, dan menyeluruh sebagai segala sesuatu yang berkaitan dengan pelaksanaan perlindungan hukum bagi pemenang lelang atas eksekusi hak tanggungan.

## 3. Objek Penelitian

Objek Penelitian ini adalah informasi yang berkaitan dengan pelaksanaan perlindungan hukum bagi pemenang lelang atas objek eksekusi hak tanggungan.

---

<sup>19</sup> Petrus Soerjowinoto, dkk., 2006, *Buku Panduan Metode Penulisan Karya Hukum*, Semarang: Fakultas Hukum Unika Soegijapranata, hlm. 8.

<sup>20</sup> Peter Mahmud Marzuki, 2005, *Penelitian Hukum*, Jakarta: Prenadamedia Group, hlm.133

#### **4. Teknik Pengumpulan Data**

Data yang digunakan penulis dalam penelitian ini adalah data primer dan data sekunder.

##### **a. Data Primer**

Data primer merupakan sumber data yang diperoleh secara langsung dari pihak pertama. Dalam memperoleh data primer, penulis menggunakan studi lapangan. Data primer dalam laporan ini didapat melalui wawancara dengan pihak yang terkait yaitu:

- 1) Hakim Pengadilan Negeri Semarang
- 2) Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Semarang (KPKNL).
- 3) Panitera Pengadilan Negeri Semarang
- 4) Pemenang Lelang (melalui perkara dalam kasus ini)
- 5) Pengacara

Wawancara adalah suatu percakapan antara dua orang atau lebih yang melibatkan narasumber dan pewawancara yang bertujuan untuk mendapatkan informasi yang tepat dari narasumber. Wawancara dilakukan dengan menyiapkan daftar pertanyaan sebagai pedoman.

##### **b. Data Sekunder**

Data sekunder adalah data yang telah diolah oleh pihak lain yang diperoleh dari bahan-bahan pustaka atau bahan lain. Data sekunder dalam penelitian ini terdiri dari:

- 1) Bahan Hukum Primer**

Bahan Hukum Primer adalah bahan hukum yang diperoleh dari ketentuan hukum positif yang mengikat. Dalam penelitian ini yang termasuk hukum primer berupa:

- a) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata;
- b) HIR (*Herzien Inlandsch Reglement*);
- c) VR (*Vendu Reglement*);
- d) Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah beserta Benda-Benda yang berkaitan dengan Tanah;
- e) Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang;
- f) Yurisprudensi.

## 2) Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder adalah bahan-bahan yang erat hubungannya dengan bahan hukum primer dan dapat membantu menganalisis dan memahami bahan hukum primer, misalnya Buku Pedoman Pelaksanaan Tugas dan Administrasi Pengadilan Jilid II, kebijakan kebijakan yang mengacu pada Undang-Undang dan peraturan di atasnya, yang berkaitan dengan hak tanggungan, eksekusi, dan lelang.

## 5. Teknik Pengolahan dan Penyajian Data

Penelitian ini mengolah data dari semua data yang terkumpul lalu memilah-milah menjadi tiap-tiap indikator yang diperlukan. Penyajian data

dilakukan setelah pengolahan data. Dimana yang dimaksud dengan semua data adalah data primer dan data sekunder. Ketika data primer dan data sekunder sudah didapat maka pengolahan data dilakukan secara memilah-milah data mana yang relevan untuk disajikan.

## **6. Metode Analisis Data**

Data yang telah terkumpul dalam penelitian ini akan diolah oleh penulis. Data yang telah diolah akan ditinjau kembali dan dikelompok-kelompokkan melalui indikator-indikator tertentu. Mengkaji dan mengumpulkan Peraturan Perundang-Undangan apa saja yang masuk ke dalam kategori perlindungan pemenang lelang. Kemudian akan dilihat dan dianalisis apakah data yang didapat terimplementasi dengan baik sesuai peraturan perundang-undangan atau tidak.

## **F. Sistematika Penulisan**

Sistematika Penulisan digunakan untuk mempermudah dalam membaca hasil penelitian, sehingga Sistematika Penulisan direncanakan sebagai berikut:

Bab I adalah BAB PENDAHULUAN yang berisi latar belakang, rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, metode penelitian, dan sistematika penulisan.

Bab II adalah BAB TINJAUAN PUSTAKA yang berisi Teori Hak Tanggungan (dasar hukum hak tanggungan, pengertian hak tanggungan, sifat dan ciri-ciri hak tanggungan), Teori Eksekusi (pengertian eksekusi, asas eksekusi, alas hak formil dan materil eksekusi, jenis-jenis eksekusi, tahapan eksekusi, dan eksekusi hak tanggungan), Teori Lelang (pengertian lelang, tata cara lelang,

pengertian pengumuman lelang, pengertian penjual dalam lelang, pengertian peserta lelang, dan fungsi KPKNL dalam lelang), Upaya Hukum bagi Debitur terhadap Pelaksanaan Lelang (jenis upaya hukum terhadap pelaksanaan lelang, dan pembatalan lelang), dan Pelindungan Hukum Pemenang Lelang (pengertian pelindungan hukum, hak dan kewajiban pemenang lelang, dan dasar hukum perlindungan hukum pemenang lelang).

Bab II adalah BAB PEMBAHASAN yang berisi Posisi Kasus Perkara No. 165/Pdt.BTH/2016/PN.Smg di Pengadilan Negeri Semarang dan Posisi Kasus Perkara No. 17/Pdt.G/2015/PN.Mgg, pembahasan pelaksanaan pelindungan hukum bagi pemenang lelang dalam objek eksekusi hak tanggungan, dan pembahasan mengenai upaya hukum yang dilakukan pemenang lelang jika terjadi halangan dalam memiliki objek eksekusi hak tanggungan pada kedua perkara tersebut.

Bab IV adalah BAB KESIMPULAN yang berisi Kesimpulan dari pembahasan dan saran.