

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang Masalah

Undang - Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 menyebutkan secara tegas bahwa negara Indonesia adalah negara hukum, prinsip negara hukum adalah, anantara lain adanya jaminan kesetaraan dan sederajat bagi setiap orang didepan hukum *equality before the law* oleh karena itu Undang-Undang Dasar juga menyebutkan bahwa setiap orang berhak atas jaminan, perlindungan dan kepastian hukum yang adil serta perlakuan yang sama dimata hukum. Negara Indonesia merupakan negara yang berkembang sehingga masih terus berupaya untuk mewujudkan pembangunan ekonomi dan meningkatkan taraf kehidupan dan kesejahteraan bagi seluruh rakyat Indonesia, dimana merupakan Amanat Undang – Undang Dasar 1945. Dalam pembukaan UUD RI tahun 1945 telah ditegaskan pembentukan pemerintahan Indonesia adalah untuk melindungi segenap bangsa Indonesia dan seluruh tumpah darah Indonesia dan untuk memajukan kesejahteraan umum¹.

Perkembangan perekonomian diikuti dengan pelaku usaha yang mencari tambahan modal melalui pinjaman pada perbankan biasa disebut dengan *lending* pemberian kredit atau pinjaman kepada masyarakat, lembaga perbankan mempunyai peranan strategis untuk mendorong perputaran roda perekonomian melalui kegiatan utamanya, yaitu menghimpun dana masyarakat dan menyalurkan

¹ Pembukaan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia tahun 1945

kembali ke masyarakat dalam bentuk pemberian kredit untuk mendukung pembangunan. kredit adalah pinjaman uang yang diberikan lembaga keuangan kepada suatu individu atau perusahaan. Syarat pengembalian dana pinjaman tersebut akan dikenakan bunga atau biaya tambahan dengan jangka waktu tertentu, dan dapat dipergunakan untuk berbagai keperluan baik pribadi maupun bisnis mulai dari membeli rumah sampai dengan modal usaha seperti yang pelaksanaan dan acuannya tercantum dalam Undang-Undang No 10 Tahun 1998 pasal 1 dan 2 Tentang Perbankan.

Kerjasama yang dilakukan oleh pihak perbankan dengan nasabah (masyarakat) dengan memberikan kredit dituangkan dalam suatu perjanjian tertulis untuk mewujudkan suatu tindakan yang kondusif dalam hak dan kewajiban serta menciptakan jaminan perlindungan dan kepastian hukum bagi para pihak yang dimana nantinya perjanjian tersebut berlaku Undang – Undang bagi para pihak yang membuatnya pasal 1337 KUHPerdara asas kebebasan berkontrak (*pacta sunt servanda*)². Didalam perjanjian kredit tersebut bisa tertuang suatu kesepakatan mengenai jaminan apabila terjadi wanprestasi sebagaimana diatur dalam pasal 1131 KUHPerdara segala harta kekayaan debitur, baik bergerak maupun yang tidak bergerak, baik yang sekarang ada maupun yang akan ada dikemudian hari menjadi tanggungan / jaminan atas hutang-hutangnya.

Pada perjanjian kredit terdapat dua perjanjian yaitu perjanjian pokok dan perjanjian tambahan (*accessoir*). Perjanjian pokoknya merupakan perjanjian kredit yang dibuat bank bersama debitur dalam rangka kegiatan usaha pemberian kredit

² Irawan Soerodjo, *Hukum Perjanjian dan Pertanahan*, (Yogyakarta, Laksbang Pressindo).hal 3

perbankan, dan perjanjian aksesoirnya merupakan perjanjian hak tanggungan. Dibuatnya suatu perjanjian kredit antara bank dengan debitur bertujuan agar memberikan kepastian atas pengembalian pinjaman. Bank dalam hal ini adalah badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan, dan menyalurkan kepada masyarakat dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat banyak.³ Perjanjian pinjam meminjam antara bank dengan peminjam diikat dengan hak jaminan. Perjanjian jaminan yang dibuat antara kreditur dengan debitur membuat suatu janji dengan mengikatkan benda tertentu atau kesanggupan pihak debitur, dengan tujuan memberikan keamanan dan kepastian hukum pengembalian kredit atau pelaksanaan perjanjian pokok jaminan. Dalam perjanjian kredit menghendaki adanya jaminan atau tanggungan yang dapat digunakan sebagai pengganti pelunasan hutang bilamana dikemudian hari apabila debitur cidera janji atau wanprestasi. Apabila debitur cidera janji dengan tidak melakukan pelunasan setelah melewati proses somasi atas perjanjian utang-piutang dalam hak tanggungan, maka sertifikat hak tanggungan memiliki kekuatan eksekutorial, diperjanjikan atau tidak diperjanjikan dalam akta pembebanan hak tanggungan. Karena eksekusi Hak Tanggungan dapat dilakukan berdasarkan pasal 14 ayat 2 UU nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan yang berbunyi sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat 1 memuat irah-irah dengan kata – kata “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa”, dan pasal 14 ayat 3 undang-undang no 4 tahun 1996 tentang hak tanggungan sebagaimana dimaksud

³ Undang-undang nomor 10 Tahun 1998, Perubahan Atas Undang-undang nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan Pasal 1 ayat 2.

pada ayat 2 mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dan berlaku sebagai pengganti *grosse acte hypoteek* sepanjang menegnai hak atas tanah⁴ Maka eksekusi hak tanggungan berdasarkan Pasal 20 ayat (1) huruf b Undang- Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan dapat dilakukan dengan cara pelelangan dimuka umum.

Bahwasannya agar hukum tidak memandang status seseorang dalam menyelesaikan permasalahan yang berkenaan dengan hukum. Sama halnya dengan permasalahan yang berkaitan dengan lelang dapat diselesaikan dengan adil agar mencerminkan nilai-nilai dari pasal tersebut. Lelang pada awalnya diatur di ketentuan hukum Belanda dimana peraturan Lelang dan Instruksi lelang yang sekarang diadopsi dan diberlakukan di Indonesia. Selanjutnya mengenai definisi lelang telah diatur dalam Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang menyebutkan bahwa transaksi jual beli yang diperuntukkan bagi seluruh masyarakat dan menggunakan suatu sistem tawar-menawar harga, dilakukan dengan cara tertulis maupun lisan, dimana penawaran akan naik ataupun turun dengan tujuan mencari pemenang dengan penawaran tertinggi. Dalam lelang juga terdapat salah satu asas yang menyertainya, yaitu efisien, dimana diharapkan dengan adanya lelang ini prosesnya dapat berlangsung cepat dan efisien.

⁴ Burhan Sidabariba, *Lelang Eksekusi Hak Tanggungan, Meniscayakan Perlindungan Hukum Bagi Para Pihak*, Papas Sinar Sintani, hal 2

Sejarah lelang di Indonesia kedatangan Vereenigde Oostindische Compagnie (VOC, Perserikatan Perusahaan Indonesia Timur) yang didirikan pada 20 Maret 1602 adalah perusahaan Belanda yang memiliki monopoli untuk aktivitas perdagangan di Asia. Pada tahun 1596, VOC berhasil mendarat di Banten, pada zaman VOC, system lelang pertama kali digunakan untuk komoditas teh pada tahun 1750⁵.

Lelang sendiri terdiri dari 3 macam yaitu⁶ Pertama, Lelang Eksekusi adalah, Lelang untuk melaksanakan putusan / penetapan pengadilan atau dokumen-dokumen lain, yang sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan yang dipersamakan dengan itu, dalam rangka membantu penegakan hukum. Kedua Lelang Non Eksekusi Wajib adalah Lelang untuk melaksanakan penjualan barang milik negara / daerah sebagaimana dimaksud dalam undang- undang No 1 tahun 2004 tentang perbendaharaan negara atau barang milik Badan Usaha Milik Negara / Daerah (BUMN/BUMD) yang oleh peraturan perundang-undangan diwajibkan untuk dijual secara lelang ketiga Lelang Non Eksekusi Sukarela adalah lelang untuk melaksanakan penjualan barang milik perorangan, kelompok masyarakat atau badan usaha swasta yang dilelang secara sukarela oleh pemiliknya, termasuk BUMN dan BUMD berbentuk persero.

Evektifitas dan efisiensi eksekusi Hak Tanggungan adalah dimaksudkan bahwa pelaksanaan Eksekusi Hak tanggungan itu haruslah efektif untuk kepentingan semua pihak. Kreditur mendapatkan pembayaran maksimal dari hasil lelang

⁵ P.N.H. Simanjuntak, *Hukum Lelang di Indonesia, Kentjana* hal.6

⁶ Prof.Dr.H. Sudiarto, *Pengantar Hukum Lelang Indonesia*, hal.146

eksekusi, dan debitur mendapatkan hasil penjualan maksimal untuk membayar seluruh utangnya kepada kreditur⁷

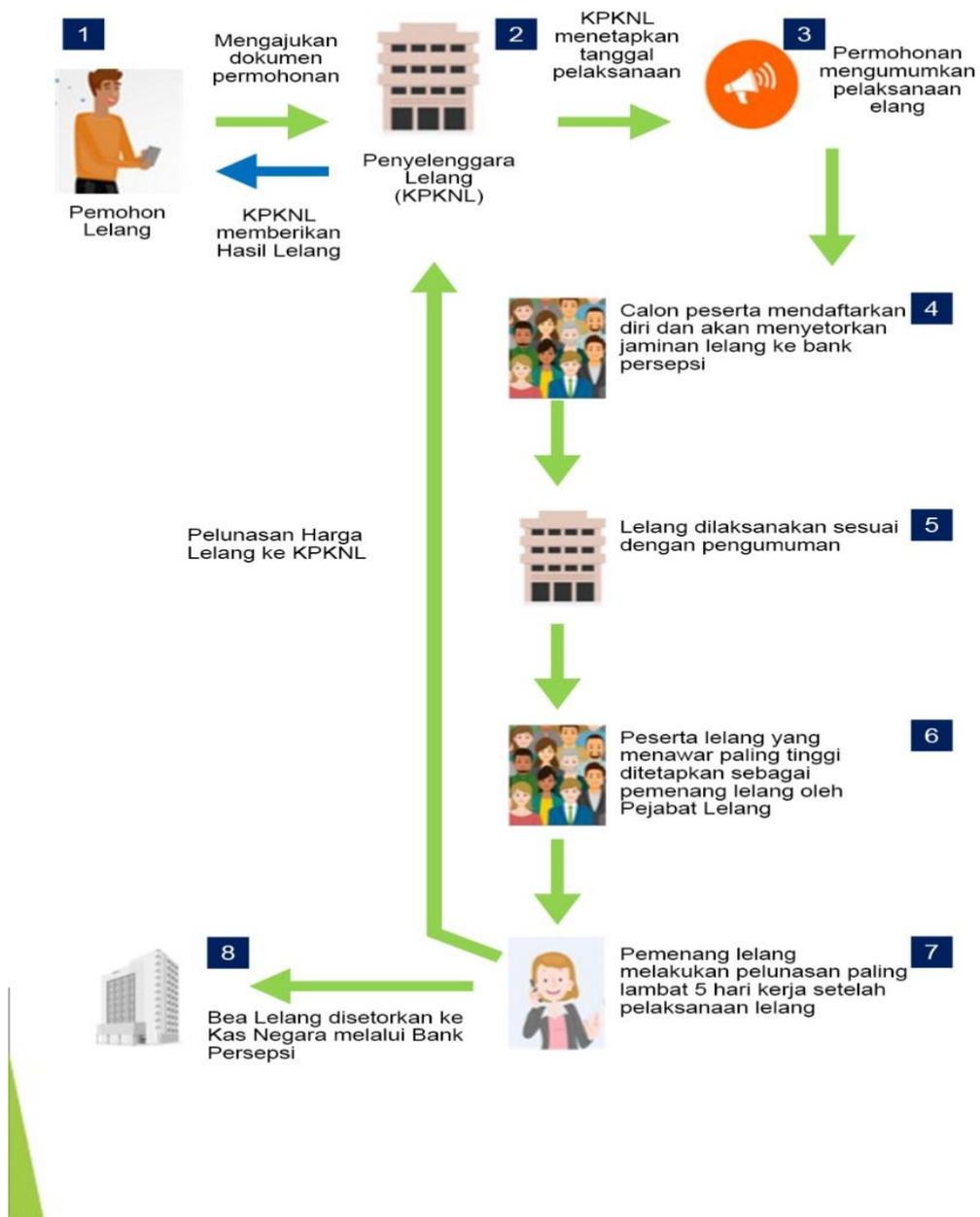
Proses bisnis lelang terdiri dari beberapa tahapan:



⁷ Burhan Sidabariba, Op. Cit. hal.178.

Gambar 1. 1 Proses Bisnis Lelang⁸

PROSES /ALUR PENGAJUAN LE LANG



⁸ Sumber aplikasi portal lelang Indonesia <https://portal.lelang.go.id/>

Proses bisnis lelang dalam gambar diatas dapat dijelaskan sebagai berikut :

Pertama, Mengajukan Dokumen Permohonan proses dimulai dengan pemohon lelang mengajukan dokumen permohonan kepada penyelenggara lelang, yaitu Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL). Dokumen ini berisi informasi lengkap tentang asset yang akan dilelang dan persyaratan lainnya.

Kedua, penyelenggara lelang (KPKNL) menetapkan tanggal pelaksanaan, setelah menerima dokumen permohonan, KPKNL akan menetapkan tanggal pelaksanaan lelang hal ini akan diinformasikan kepada pemohon lelang untuk disebarkan kepada calon peserta lelang. Ketiga, pemohon mengumumkan pelaksanaan lelang, pemohon lelang bertanggung jawab untuk mengumumkan pelaksanaan lelang kepada Masyarakat, informasi penting seperti tanggal, waktu dan Lokasi lelang harus jelas disampaikan agar calon peserta lelang dapat mempersiapkan diri dengan baik. Keempat, calon peserta mendaftarkan diri dan menyetorkan jaminan lelang ke Bank persepsi, calon peserta lelang yang berminat harus mendaftarkan diri sesuai dengan ketentuan yang ditetapkan mereka juga harus menyetorkan jaminan lelang ke Bank persepsi yang telah ditunjuk. Jaminan lelang ini berfungsi sebagai bukti komitmen peserta lelang untuk melanjutkan proses lelang dengan penuh tanggung jawab. Kelima lelang dilaksanakan sesuai dengan pengumuman, pada tanggal yang telah ditetapkan lelang akan dilaksanakan sesuai dengan pengumuman, proses lelang akan dilakukan dengan transparan dan adil dengan pengawasan dari pejabat lelang yang ditunjuk. Keenam peserta lelang yang menawar paling tinggi ditetapkan

sebagai pemenang lelang oleh pejabat lelang. Ketujuh pemenang lelang melakukan pelunasan dan hasil lelang diserahkan⁹.

Berdasarkan pelaksanaan lelang pasal 6 Undang-Undang No 4 Tahun 1996 Hak Tanggungan (UUHT) atas objek yang laku dan telah ditetapkan pemenang lelang, Maka akan dibuatkan risalah lelang oleh pejabat lelang yang mempunyai fungsi sebagai akta otentik dimana adanya peralihan hak atas tanah dari pemilik lama atau (debitur) kepada pemenang lelang. Selanjutnya berdasarkan risalah lelang tersebut, pemenang lelang dapat melakukan pengurusan balik nama ke Kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN).

Pelaksanaan lelang terhadap objek Hak Tanggungan Ketika debitur sudah macet haruslah dilakukan dengan maksimal, baik prosesnya dengan mengacu pada ketentuan yang berlaku, maupun maksimal dalam perolehan hasil penjualan lelang sehingga tercipta perlindungan hukum terhadap para pihak dapat menerima hak-haknya setelah terlebih dahulu melaksanakan kewajibannya masing – masing.¹⁰

Dalam pelaksanaan lelang objek hak tanggungan Undang – undang no 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, menentukan beberapa prinsip diantaranya sebagai berikut, Prinsip pertama yaitu Cepat (Pasal 6 UUHT) yang berbunyi “apabila debitur cidera janji, pemegang hak tanggungan pertamamempunyai hak untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut”. Kedua Mudah dan Pasti (Pasal 6 dan Penjelasan Pasal UUHT) tersebut memberikan hak

⁹ Ibid

¹⁰ Burhan Sidabariba, Op.Cit. hal.180

kepada Pemegang Hak Tanggungan untuk melakukan *Parate Eksekusi* yang artinya pemegang hak tanggungan tidak perlu memperoleh persetujuan dari pemberi Hak Tanggungan dan tidak perlu meminta penetapan dari pengadilan setempat apabila akan melakukan eksekusi lelang atas hak tanggungan pertama dapat langsung datang dan memohon dengan tertulis pada kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) setempat untuk melakukan pelangan atas objek Hak Tanggungan tersebut. Ketiga Hak Tanggungan sebagai landasan hukum *Parate Eksekusi* dalam hal ini pelaksanaan lelang dapat dilakukan langsung oleh kreditur pemegang Hak Tanggungan Bersama KPKNL setempat apabila debitur setelah cidera janji. Keempat Sederhana dalam hal ini Hak Tanggungan menurut sifatnya merupakan ikutan atau *accessoir* pada suatu piutang tertentu yang didasarkan pada suatu perjanjian utang piutang atau perjanjian lain, maka kelahiran dan keberadaannya ditentukan oleh adanya piutang yang dijamin pelunasannya. Kelima Undang – undang Hak tanggungan mengatur tata cara pendaftaran, pencatatan peralihan, dan hapusnya Hak Tanggungan termasuk pencoretan atau roya. Keenam Adil, disebutkan sehubungan dengan sertpikat Hak Tanggungan dibubuhkan irah-irah dengan kata-kata “Demi Keadilan Berdasarkan ke Tuhanan Yang Maha Esa” sehingga memberikan kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang sudah mempunyai kekuatan hukum tetap.¹¹

Jaminan hak atas tanah yang telah dibebankan hak tanggungan tersebut juga beralih demi hukum kepada kreditur yang baru akibat pengalihan piutang secara *cessie*. Sehingga kreditur baru harus mendaftarkan peralihan hak tanggungan

¹¹Ibid hal 184

melalui penyalinan catatan atas perubahan data kreditur yang baru (*cessionaris*) pada buku tanah, sertipikat hak atas tanah dan sertipikat hak tanggungan berdasarkan akta *cessie* yang dilampirkan. Apabila debitur telah dinyatakan wanprestasi dan tidak mampu membayar hutangnya, maka pemegang hak tanggungan mempunyai hak untuk menjual obyek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan atau mengambil pelunasan piutang dari hasil penjual tersebut.

Pelaksanaan lelang menurut Penjelasan Pasal 6 Undang Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta BendaBenda Yang Berkaitan dengan Tanah dapat dilakukan berdasarkan titel eksekutorial dari sertipikat hak tanggungan tanpa *fiat* eksekusi (eksekusi berdasarkan putusan pengadilan) namun proses penjualan objek hak tanggungan tersebut harus tetap melalui proses lelang. Proses lelang sendiri berlangsung mudah dan sederhana untuk melakukan penawaran lelang terdapat dua macam, penawaran secara tertutup (*closed bidding*) yaitu peserta lelang dapat mengajukan penawaran lelang dalam hal ini yang dimaksud tertutup tidak saling tahu nilai penawaran peserta lain. Sedangkan penawaran secara terbuka (*open bidding*) yaitu peserta lelang dapat mengajukan penawaran lelang setelah dibuka oleh pelelang atau Pejabat Lelang dapat mengajukan penawaran lelang setelah dibuka dan peserta lelang dapat mengetahui nilai penawaran dari peserta lelang lainnya.

Hak tagih (*cessie*) merupakan objek lelang yang telah lama ada dalam peraturan perundang - undangan pada beberapa tahun kebelakang mulai marak dalam pelelangan asset *cessie* tersebut, sehingga sudah selayaknya mekanisme

lelang dipergunakan untuk pengalihan hak tagih (*cessie*) berupa piutang atau asset kredit yang menjadikan lelang memiliki keunggulan semua proses, harga atau nilai lelang sampai dengan keluarnya risalah lelang yang berisi penyebutan proses jalannya lelang sampai akhir lelang atau berisi minuta lelang pada saat itu. Sehingga pemenang lelang bisa dipertanggung jawabkan, dan penjual dan pembeli atau pemenang lelang merasa terlindungi oleh hukum yang akan muncul dikemudian hari. Namun ada beberapa masalah yang pernah muncul pemenang lelang tidak dapat menempati atau menguasai asset yang telah dibeli melalui lelang sehingga terjadi masalah hukum, yang dikarenakan asset yang menjadi objek lelang tersebut ada yang menghuni sehingga dalam hal ini terdapat masalah *setelah* di tentukan pemenang lelang tersebut.

Pertentangan yang terjadi dalam kasus ini adalah mengenai aturan yang sebenarnya (*das sollen*) dan apa yang berlaku dalam masyarakat (*das sein*). Kitab Undang-undang Hukum Perdata / KUHPer pasal 613 “Penyerahan piutang-piutang atas nama dan barang-barang lain yang tidak bertubuh, dilakukan dengan jalan membuat akta otentik atau di bawah tangan yang melimpahkan hak-hak atas barang-barang itu kepada orang lain” yang disebut dengan *cessie*, pasal 1320 yaitu “kesepakatan mereka yang mengikatkan diri, Kecakapan untuk membuat suatu perikatan, suatu pokok persoalan, dan sebab yang halal” dimana harus terdapat poin tersebut dalam pengalihan *cessie*. Undang-undang nomor 4 tahun 1996 tentang hak tanggungan pasal 1 yaitu, 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. Peraturan Menteri Keuangan nomor

122 tahun 2023 tentang petunjuk pelaksanaan lelang pasal 1 ayat 1 yaitu penjualan barang 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. ayat 23 adalah harga lelang adalah harga penawaran tertinggi yang diajukan oleh peserta lelang yang telah disahkan sebagai pemenang lelang oleh pejabat lelang.

Dimana undang – undang tersebut menjelaskan bagaimana latar belakang aturan mengenai pelaksanaan lelang dari awal sampai dengan di tetapkannya pemenang lelang sehingga kepastian hukum pemenang lelang berdasar atas aturan tersebut diatas. Dalam prakteknya masih terdapat beberapa kasus / masalah sehingga pembeli atau biasa disebut di sebut pemenang lelang belum dapat langsung menguasai / menempati asset yang telah di beli melalui lelang yang di namakan dengan “Pemenang Lelang” sehingga dengan aturan yang sudah ada memang masih belum ada aturan yang mengikat atau peraturan peklaksana tentang pemenang lelang sehingga memang peraturan yang ada belum sinkron dan belum konsisten dalam perlindungan hukum bagi pemenang lelang ini sehingga perlu adanya peraturan / undang – undang yang mengatur kepastian hukum tentang lelang ini.

Sehingga kesenjangan yang terjadi dalam kaitan diatas mengenai apa yang terjadi dalam Masyarakat dan yang memuat aturan yang sebenarnya dalam *setelah* pemenang lelang menurut peneliti perlu untuk diteliti lebih dalam lagi dan peneliti juga merasa ada permasalahan yang terjadi dalam peserta sampai dengan pemenang dan proses pelaksanaan lelangnya. Sehubungan dengan hal ini perlu dilakukan

penelitian lebih lanjut untuk menyelesaikan permasalahan tersebut. Peneliti berdasarkan latar belakang permasalahan yang telah dibahas pada tesis ingin membuat penelitian yang akan dituangkan dalam tulisan tesis yang berjudul

“PEMENUHAN PEMENANG LELANG HAK TANGGUNGAN ASSET CESSIE SETELAH PROSES LELANG DI KANTOR KEKAYAAN NEGARA DAN LELANG (KPKNL) BOGOR”

1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang diatas, peneliti dalam hal ini mengajukan rumusan masalah untuk penelitian yaitu :

1. Bagaimana proses lelang Hak Tanggungan telah sesuai dengan peraturan pada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL)?
2. Bagaimana upaya hukum setelah lelang Hak Tanggungan asset Cessie bagi pemenang lelang di KPKNL?

1.3 Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah yang akan dibuat penelitian oleh peneliti di atas, dengan ini tujuan penelitian yang akan dicapai oleh peneliti terdiri dari 3 (tiga) hal yaitu:

1. Untuk menemukan proses permasalahan hukum yang terjadi apabila pemenang lelang Hak Tanggungan asset *Cessie* tidak dapat menguasai assetnya dilihat dari peraturan yang berlaku dan tanggapan dari pejabat lelang setelah lelang hak tanggungan

2. Untuk mengetahui penemuan fakta yang terjadi di lapangan atau proses penyelesaian sengketa hukum mengenai masalah kedudukan pemenang lelang hak tanggungan dalam proses setelah lelang *Cessie*
3. Untuk menyelesaikan dan melakukan analisis terhadap upaya pengembangan hukum serta masukan - masukan atau pendapat apabila ada permasalahan dalam hal kedudukan pemenang lelang hak tanggungan tidak dapat menempati atau menguasai asset tersebut setelah dinyatakan pemenang lelang.

1.4 Manfaat Penelitian

Dalam penelitian ini agar dapat menjadikan manfaat kedepannya Adapun manfaat sebagai berikut:

1. Manfaat Teoritis

Peneliti berharap hasil penelitian ini dapat menjadikan acuan dan memberikan mafaat kedepannya dalam perkembangan ilmu pengetahuan terutama dalam bidang hukum keperdataan dan khususnya untuk masalah *Cessie* dan lelang dalam upaya sampai dengan penguasaan asset serta sebagai pengembangan ilmu peraturan perundang-undangan.

2. Manfaat Praktis

Peneliti berharap penelitian yang telah dilakukan dapat menjadi sumbangan pemikiran dalam ilmu pengetahuan hukum, permasalahan yang terjadi dapat di lakukan riset oleh para pihak Advokat, Pejabat Lelang, Peserta Lelang yang dimana dapat menjadi patokan dalam

menjadi acuan mengikuti lelang dan sekaligus untuk tercapainya kepastian hukum yang adil dan merata

1.5 Sitematika Penelitian

Peneliti dalam hal ini menyusun penelitian hukum dengan terdiri dari sitematika penelitian hukum dengan susunan sebagai berikut :

BAB I : PENDAHULUAN

Dalam bab ini peneliti akan membagi menjadi 4 (empat) sub bab yang terdiri dari Latar Belakang, Rumusan Masalah, Tujuan Penelitian, Mafaat Penelitian, dan Sistimatika Penelitian.

BAB II : TINJAUAN PUSTAKA

Dalam bab ini terdapat 2 (dua) sub-bab, yang terdapat secara jelas mengenai studi kepustakaan yang dilihat dari Tinjauan Teori yang menjelaskan variable penelitian bersifat umum. Serta tinjauan konseptual yang menjelaskan variable yang bersifat khusus dalam hal penelitian mengenai kedudukan pemenang lelang Hak Tanggungan mengenai proses lelang dan pengertian dari Hak Tanggungan dan pengertian *Cessie* pengalihan piutang pada umumnya sampai dengan kedudukan pemenang dalam lelang hak tanggungan di Kantor Pelayanan Negara dan Lelang.

BAB III : METODOLOGI PENELITIAN

Dalam Bab ini peneliti berkeinginan menjabarkan, menganalisis dan menguraikan mengenai metode-metode penelitian hukum yang akan digunakan dalam penelitian hukum

BAB IV : PEMBAHASAN

Dalam Bab ini peneliti akan menganalisis kedudukan pemenang lelang hak tanggungan dalam proses setelah lelang asset *Cessie* di kantor kekayaan negara dan lelang dilihat dari peraturan Undang- undang yang berlaku dan pendapat dari pejabat lelang dan balai lelang sebagai pihak terkait dalam lelang. Analisis yang dilakukan menggunakan metodologi penelitian yang akan dijabarkan pada BAB III dengan berbagai aspek – aspek hukum yang sudah dijelaskan pada BAB II

BAB V : KESIMPULAN DAN SARAN

Bab ini merupakan bagian akhir yang mengemukakan rangkuman dari temuan dan analisis yang telah dibahas dalam bab-bab sebelumnya, serta memberikan rekomendasi dan saran untuk penelitian selanjutnya.