

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Pada era pembangunan saat ini, serta bertambah meningkatnya pembangunan nasional yang bertitik berat pada bidang ekonomi Pembangunan ekonomi, sebagai bagian dari pembangunan nasional, merupakan salah satu upaya untuk mewujudkan kesejahteraan rakyat yang adil dan makmur berdasarkan Pancasila dan Undang-Undang Dasar 1945¹, dibutuhkan penyediaan dana yang cukup besar, sehingga memerlukan lembaga hak jaminan yang kuat dan mampu memberi kepastian hukum bagi pihak-pihak yang berkepentingan, yang dapat mendorong peningkatan partisipasi masyarakat dalam pembangunan untuk mewujudkan masyarakat yang sejahtera, adil, dan makmur.

Kegiatan Pembangunan Nasional dan Ekonomi demi tercapainya kesejahteraan umum memerlukan dana yang cukup besar, juga memerlukan aturan-aturan hukum untuk mengatur dan menjamin tata-tertib pelaksanaan kegiatan ekonomi baik oleh Pemerintah maupun swasta. Aturan-aturan dimaksud antara lain bagaimana aturan-aturan agar dana yang diluncurkan dengan pemberian kredit oleh sektor Perbankan kepada para pelaku ekonomi tersebut dapat dijamin pengembaliannya oleh Debitor

Salah satu lembaga yang dapat memberikan dana yang dibutuhkan oleh masyarakat adalah Bank. Kegiatan utama pada bank itu sendiri adalah menarik sejumlah dana untuk disimpan dalam bentuk tabungan dan menyalurkan dalam bentuk kredit guna menjadi pinjaman yang produktif bagi pihak bank. Dalam pengertian ini simpanan yang disalurkan

¹ Republik Indonesia, Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan atas Tanah dan Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah, Penjelasan Umum.

oleh Bank kepada masyarakat berupa kredit. Kredit merupakan suatu produk dan jasa yang disediakan oleh Perbankan kepada masyarakat. Istilah kredit memiliki arti khusus, yaitu meminjamkan uang, sehingga bank dapat menikmati hasil yang diperoleh (*retrun*) atas bunga dana yang dipinjamkan guna membiayai oprasional bank tersebut.

Pada prinsipnya Bank baru memutuskan memberikan kredit, apabila Bank telah memperoleh keyakinan tentang Nasabahnya. Keyakinan tersebut didasarkan atas hasil analisis yang mendalam tentang itikad baik Nasabah dan kemampuan serta kesanggupan untuk membayar hutangnya pada Bank. Itikad baik Nasabah

diperoleh Bank dari data-data yang disampaikan oleh Nasabah dalam permohonan kreditnya. Untuk memperoleh keyakinan tersebut maka dilakukan penilaian terhadap Pemberian kredit oleh Bank kepada Nasabah saat ini masih sangat menekankan pada arti pentingnya jaminan kredit. Jaminan kredit dibutuhkan oleh Bank untuk mendapatkan kepastian atas pelunasan hutang dari Nasabah setelah jangka waktu yang telah diperjanjikan dalam perjanjian kredit dengan membuat perjanjian jaminan. Perjanjian jaminan merupakan perjanjian aksesoir dari perjanjian dasarnya yaitu perjanjian kredit. Oleh karena hal ini pihak bank dalam menyalurkan dana kreditnya memperhatikan beberapa hal;

- 1) Pemberian kredit harus dengan prinsip kehati-hatian;
- 2) Bank memiliki keyakinan terhadap pihak Kreditor akan pertanggung jawaban pelunasan dan jaminannya;
- 3) Harus memperhatikan asas-asas perkreditan yang sehat.

Perjanjian kredit yang dibuat secara tertulis oleh Debitor dan Kreditor, maka tatacara pembuatannya tentu mengacu kepada hukum perjanjian yang diatur dalam KUHPerdara khususnya Pasal 1313 KUHPerdara yang menyebutkan bahwa perjanjian adalah perbuatan yang dimana satu orang atau lebih saling mengkaitkan dirinya terhadap orang lain, serta tidak

adanya unsur paksaan diantara kedua bilah pihak yang mengikat. Jaminan yang diterima Bank dapat berupa hak atas tanah ataupun hak atas barang.

Pada umumnya jaminan hak atas tanah dapat memberikan perlindungan dan kepastian hukum bagi Kreditor karena dapat memberikan keamanan Bank dari segi hukum maupun nilai ekonomisnya yang meningkat terus dari waktu ke waktu. Lembaga jaminan hak atas tanah atau yang lebih dikenal dengan hak tanggungan, menurut Budi Harsono yang dikutip oleh Salim HS merupakan penguasaan hak atas tanah, berisi kewenangan bagi Kreditor untuk berbuat sesuatu mengenai tanah yang dijadikan agunan². Tetapi bukan untuk dikuasai secara fisik dan digunakan, melainkan untuk menjualnya jika Debitur cidera janji dan mengambil dari hasilnya seluruhnya atau sebagian sebagai pembayaran lunas hutang Debitur kepadanya. Hukum pun juga mengatur tentang jaminan yang demikian dan dikenal dengan sebagai jaminan khusus, diantaranya dalam ketentuan Pasal 1150 sampai dengan 1160 KUHPerdara tentang Gadai, Pasal 1162 sampai dengan 1232 KUHPerdara tentang Hipotek, UU Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan (selibhnya di sebut UUHT), dan UU Nomor 42 Tahun 1999 tentang Fidusia. Jaminan ini dirasa lebih member kepastian hukum bagi Kreditor dibandingkan jaminan umum dan memberikan kedudukan Kreditor sebagai Kreditor preferen atau yang mendapat hak untuk diutamakan pelunasannya dibanding Kreditor lain.

Pihak Bank sebagai pemegang hak tanggungan mempunyai kepentingan yang besar sekali atas tetap tingginya nilai objek hak tanggungan, terutama pada waktu ia akan mengesekusi objek hak tanggungan. Semakin besar hasil penjualan objek hak tanggungan, semakin besar kemungkinan hak tagihnya terlunasi dari hasil penjualan itu. Pembuat Undang-undang mengerti kekawatiran Kreditor pemegang Hak Tanggungan dan karenanya kepada Kreditor atau calon pemegang Hak Tanggungan diberikan kesempatan untuk memperjanjikan janji-janji tertentu, yang maksudnya adalah untuk menghindarkan atau

² Budi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia: Hukum Tanah Nasional*, Djambatan, Jakarta 1995, hal.44.

paling tidak mengurangi kemungkinan kerugian akan turunnya nilai objek Hak Tanggungan. Sebagaimana contoh kerugian yang bisa terjadi karena faktor peristiwa alam, atau karena kelalaian orang lain yang disengaja, dengan atau tanpa maksud untuk merugikan pemegang Hak Tanggungan. Janji-janji yang akan dimaksud adalah upaya perlindungan dari tindakan atau peristiwa yang sebagaimana nanti akan nampak seperti yang telah disebutkan diatas.

Bilamana janji-janji itu disebutkan dalam Undang-undang (Pasal 11 Undang-Undang Hak Tanggungan) bukan berarti, bahwa janji seperti itu boleh diperjanjikan oleh Kreditor karena Undang-undang menyatakan demikian. Undang-undang dalam hal ini hanya mengingatkan kepada Kreditor akan kemungkinan untuk memperjanjikan janji-janji seperti itu, karena pada dasarnya, orang dapat memperjanjikan apa saja, asalkan tidak bertentangan dengan Undang-undang yang bersifat memaksa, bertentangan dengan kesusilaan dan ketertiban umum.³ Janji-janji yang telah di sebutkan dalam Undang-Undang Hak Tanggungan Pasal 11 bahwa janji janji tersebut dimaksudkan untuk melindungi kepentingan si Kreditor itu sendiri, dapat saya simpulkan bahwa adalah terserah kepada si Kreditor memperjanjikan janji-janji seperti itu atau tidak. Kalau Kreditor memiliki kepentingan, maka Undang-undang mempersilahkan untuk memperjanjikannya bila tidak ya tidak perlu di perjanjikan.

Kredit diklasifikasikan menjadi 5 (lima) kualitas sebagaimana diuraikan dalam Pasal 4 surat keputusan direksi Bank Indonesia no.31/147/kep/dir,tanggal 12 november 1998,tentang kualitas aktiva produktif sebagai berikut :

- 1.lancar,
- 2.dalam perhatian khusus,
3. kurang lancar,

³ J.Satrio,*Hukum Jaminan,Hak Jaminan Kebendaan, Hak Tanggungan buku 2*, PT Citra Aditya Bakti,Bandung,2004,hlm.3

4. diragukan,

5. macet.

Dalam pemberian kredit walaupun telah meneliti semua hal di atas dengan seksama namun tidak bisa terlepas dari kemungkinan si Debitur wanprestasi yaitu tidak memenuhi kewajibannya membayar atau melunasi hutangnya sesuai dengan apa yang telah diperjanjikan kepada Kreditor. Dalam hal demikian terjadilah kredit bermasalah yang dapat menjadi pendorong terjadinya kredit macet. Pengelolaan kredit macet atau kredit yang memiliki potensi untuk menjadi macet memerlukan pengendalian dan pengawasan yang lebih mendalam, objektif dan keahlian dalam pemecahan dan penyelesaiannya.

Munculnya kredit bermasalah, lebih –lebih yang telah menjadi macet sangat mempengaruhi kesehatan Bank, karena cadangan akan menjadi tinggi, yang berdampak terserapnya perolehan atau keuntungan yang diharapkan oleh Bank.

Kredit macet dapat terjadi karena banyak hal antara lain⁴ :

1. Debitur benar-benar merugi dalam menjalankan usahanya, walaupun sudah dikelola dengan sungguh-sungguh dan hati-hati
2. Adanya faktor eksternal perusahaan, diluar kekuasaan pengusaha, misalnya seperti kebijakan uang ketat, merosotnya pasar yang tidak di duga dari semula.

Penyelesaian kredit macet diharapkan dapat lebih fokus dan terarah, sehingga pencapaian hasil dapat optimal, dengan waktu penyelesaian yang tidak lama. Berpekara di Pengadilan sedapat mungkin harus dihindari karena pada umumnya penyelesaian kredit macet leat Pengadilan sering memakan waktu yang terlalu lama dengan biaya yang tidak murah.

⁴ | Made Soewandi, *Kewenangan Balai Lelang Dalam Penjualan Jaminan Kredit Macet*, Yayasan Gloria, Yogyakarta, 2010, hlm.17

Ada beberapa strategi yang dilakukan oleh Bank dalam mengatasi permasalahan kredit macet yaitu ⁵:

1. *Stay strategy*, adalah strategi dimana Bank masih ingin mempertahankan hubungan bisnis dengan Debitor dalam jangka waktu yang panjang. Biasanya strategi ini diterapkan bagi Debitor dalam kesulitan likuiditas yang bersifat sementara dan masih ada kepercayaan oleh pihak Bank.
2. *Out strategy*, yaitu strategi Bank yang dimana Bank memutuskan hubungan bisnis dengan Debitor dalam jangka waktu panjang.

Dalam praktek Perbankan dikenal 2 (dua) jalan penyelesaian *out strategy* terhadap kredit macet yaitu :

1. Melalui proses negosiasi yang dimana mempertemukan kedua bilah pihak dan mencari solusi permasalahan
2. Proses litigasi yaitu upaya terakhir bilamana terjadi kebuntuan dalam penyelesaian kredit macet.

Ada 3 (tiga) jalan utama dalam proses litigasi yaitu ⁶ :

1. Melalui Pengadilan Negeri, yaitu melalui proses gugatan terhadap hutang dan jaminan Debitor yang tidak diikat dengan dengan lembaga jaminan hak tanggungan atau fidusia. Terhadap jaminan-jaminan dibitor yang mempunyai grosse sertifikat hak tanggungan atau grosse sertifikat fidusia diajukan permohonan fiat eksekusi kepada ketua Pengadilan Negeri diwilayah jaminan tersebut.

⁵ Ibid., hlm.19.

⁶ Sutan Remi Sjahdeini, *Kredit Macet : Tinjauan Hukum dan Upaya Penyelesaiannya*, Yayasan Widya Patria, Jakarta, 1996, hlm.33

2. Melalui kantor pelayanan kekayaan negara dan lelang (KPKNL) yaitu terhadap jaminan-jaminan yang telah dibebani hak tanggungan. Apabila mact, maka penyelesaiannya dapat di tempuh lewat parate eksekusi yaitu eksekusi yang dilakukan oleh pemegang hak tanggungan atas kekuasaan sendiri-sendiri
3. Melalui balai lelang.

Parate eksekusi adalah eksekusi yang dilakukan oleh pemegang hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum tidak perlu meminta persetujuan pemberi hak tanggungan.

Badruzaman, mendefinisikan parate eksekusi sebagai pelaksanaan prestasi yang dilakukan sendiri oleh Kreditor tanpa melalui hakim. Dalam pembayaran pinjaman atau angsuran sudah jelas tidak semuanya dapat dengan lancar dilakukan oleh Debitor (wanprestasi) untuk itu Bank sebagai Kreditor berhak untuk mengambil pemenuhan kewajiban hutang dari Debitor dengan melalui penjualan atau lelang terhadap barang jaminan.⁷ Direktorat Jenderal Kekayaan Negara (DJKN) sebagaimana diatur dalam Keputusan Menteri Keuangan Republik Indonesia No 188/PMK.01/2016 Tentang Organisasi Dan Tata Kerja Instansi Vertikal Direktorat Jenderal Kekayaan Negar, mempunyai 9 (sembilan) Kantor Wilayah DJKN. Setiap Kantor Wilayah DJKN membawahi beberapa Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang yang merupakan kantor operasional eselon tiga. Berdasarkan Peraturan Menteri Keuangan No 188/PMK.01/2016 tersebut ditegaskan bahwa “Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang(untuk selanjutnya disebut dengan KPKNL) mempunyai tugas melaksanakan pelayanan di bidang kekayaan negara, penilaian, piutang negara dan lelang berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku”.

⁷ Mariam Darus Badruzaman, *Aneka Hukum Bisnis*, Alumni, Jakarta 1995, hal.65.

Dalam melaksanakan eksekusi benda jaminan kredit macet, Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang juga sering mengalami kesulitan-kesulitan dalam pelaksanaannya meskipun prosedur yang telah diatur dalam peraturan perUndang-undangan telah dilaksanakan. Kesulitan itu berupa benda jaminan yang akan disita telah disita lebih dahulu oleh Pengadilan Negeri, adanya putusan atau penetapan penundaan lelang dari Pengadilan dan benda jaminan yang akan dilelang masih dikuasai oleh pihak ketiga. Apabila para pihak tidak telah diperjanjikan lain, jika Debitor wanprestasi, setelah tenggang waktu yang ditentukan lampau, atau jika tidak telah ditentukan suatu tenggang waktu, setelah dilakukannya suatu peringatan untuk membayar, maka Kreditor berhak menyuruh menjual di muka umum objek gadai menurut kebiasaan-kebiasaan setempat serta atas syarat-syarat yang lazim berlaku, dengan maksud untuk mengambil pelunasan jumlah piutangnya beserta bunga dan biaya dari pendapatan penjualan itu.

Menurut ketentuan tersebut, apabila tidak ditentukan prosedur eksekusi objek gadai, maka apabila Debitor wanprestasi pihak Kreditor oleh Undang-undang diberi hak untuk langsung menjual objek gadai dan mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut. Dari sini terlihat, bahwa begitu Debitor wanprestasi, maka seketika itu pula pihak Kreditor memiliki hak untuk langsung menjalankan eksekusi tanpa harus menumpuh prosedur litigasi. Oleh karena itulah maka menurut ilmu hukum, eksekusi ini dinamakan eksekusi parat (eksekusi langsung), yaitu langsung mengubah objek gadai yang semula secara fisik berupa benda bergerak diubah menjadi sejumlah uang melalui eksekusi. Menurut para sarjana, istilah penjualan di muka umum dalam Pasal tersebut adalah penjualan melalui lelang, yaitu suatu tata cara penjualan dengan penawaran harga semakin tinggi atau semakin rendah. Tujuan penjualan objek gadai melalui lelang adalah agar dalam penjualan tersebut dicapai harga tinggi, sehingga tidak merugikan pihak Debitor pemberi gadai. Selain dilakukan dengan cara eksekusi parat, eksekusi objek gadai juga dapat dilakukan menurut

perjanjian. Biasanya perjanjian yang dipilih untuk tata cara penjualan gadai adalah penjualan di bawah tangan. Pelaksanaan eksekusi penjualan di bawah tangan lebih sederhana daripada eksekusi parat. Menurut Pasal 1156 KUHPerdara, penjualan objek gadai atas izin hakim. Penjualan secara demikian ini diperlukan untuk benda-benda tertentu yang apabila dijual secara lelang tidak akan mendapatkan hasil optimal, misalnya benda antik atau benda seni dengan penetapan hakim dapat dilakukan penjualan dengan cara penawaran melalui internet dan sebagainya.

Jika kita berbicara sebelum berlakunya undang-undang hak tanggungan No 4 Tahun 1996 dulunya hak tanggungan itu di sebut dengan hak hipotik, dan atau *creditverband* dalam Eksekusinya objek hipotik dilakukan melalui 2 (dua) cara, yaitu eksekusi berdasarkan Pasal 224 HIR/ Pasal 258 RBg dan berdasarkan Pasal 1178 (2) *jo.* Pasal 1211 KUHPerdara. Menurut Pasal 224 HIR/ Pasal 258 RBg pada saat Debitor wanprestasi, Kreditor pemegang grosse akta hipotik menghadap Ketua Pengadilan Negeri, untuk mengajukan permohonan agar grosse akta hipotik tersebut dieksekusi, dengan mengatakan: “*Pak Hakim sehubungan dengan wanprestasinya Debitor, saya minta tolong grosse akta hipotik ini dieksekusi.*” Selanjutnya Ketua Pengadilan Negeri akan melaksanakan eksekusi seperti halnya mengeksekusi putusan hakim biasa yang dijatuhkan tanpa adanya sita jaminan, yaitu eksekusi berdasarkan Pasal 195-Pasal 200 HIR). Prosedur eksekusinya adalah Ketua Pengadilan Negeri memanggil Debitor/ pemberi hipotik untuk ditegur (*aanmaning*). Pada kesempatan ini Ketua Pengadilan Negeri melakukan beberapa hal. *Pertama*, Ketua Pengadilan Negeri menegur pihak Debitor/ pemberi hipotik selain ditegur dengan mengatakan “*mengapa dirinya tidak memenuhi kewajiban membayar hutang kepada Kreditor sesuai dengan perjanjian*”. *Kedua*, Ketua Pengadilan Negeri memberi penjelasan akibat hukum yang muncul sehubungan dengan wanprestasi tersebut, yaitu akibat hukum terhadap objek hiptek berupa penjatuhan sita eksekutorial, dilanjutkan dengan pengumuman

dan pelaksanaan lelang. Pada kesempatan ini perlu juga dijelaskan tentang akibat finansial yang harus ditanggung oleh Debitor/ pemberi hipotek apabila penyelesaian piutang dilakukan melalui lelang eksekusi. *Ketiga*, Ketua Pengadilan Negeri masih memberi kesempatan kepada Debitor untuk memenuhi kewajibannya secara sukarela dalam jangka waktu tertentu. Bilamana jangka waktu tersebut habis dan pihak Debitor/ pemberi hipotek tidak memenuhi secara sukarela kewajibannya, maka Ketua Pengadilan Negeri membuat penetapan untuk menyita eksekusi objek hipotik yang bersangkutan, dilanjutkan dengan penjualan lelang melalui kantor lelang negara. Sehubungan dengan hal ini, maka eksekusi objek hipotik berdasarkan Pasal 224 HIR/ Pasal 258 RBg disebut eksekusi dengan pertolongan hakim.

Prosedur kedua eksekusi objek hipotik diatur dalam Pasal 1178 (2) jo. Pasal 1211 KUHPerdara. Menurut Pasal tersebut, apabila Debitor wanprestasi, maka Kreditor pemegang hipotik pertama secara mutlak dikuasakan untuk menjual objek hipotik untuk mengambil pelunasan piutangnya. Di dalam praktek, istilah "*secara mutlak dikuasakan untuk menjual*" dalam Pasal tersebut dikenal dengan istilah janji menjual atas kekuasaan sendiri (*beding van eigenmachtig verkoop*). Prosedur eksekusi di sini adalah, apabila Debitor wanprestasi, maka Kreditor dapat langsung menghadap pimpinan kantor lelang untuk mohon lelang atas objek hipotik, dan selanjutnya mengambil pelunasan piutangnya dari pendapatan lelang tersebut. Jadi dalam hal ini Kreditor tidak perlu menghadap Ketua Pengadilan Negeri untuk minta fiat eksekusi, atau mohon agar Ketua Pengadilan Negeri mengeksekusi objek hipotik, apalagi menempuh jalur litigasi. Sama dengan eksekusi objek gadai, eksekusi objek hipotik di sini dinamakan eksekusi parat (eksekusi langsung) setelah berlakunya undang-undang hak tanggungan No 4 tahun 1996, khusus mengenai jaminan atas tanah hipotik tidak berlaku lagi, kecuali hipotik di atas benda-benda lainnya (diluar berkenaan dalam tanah) masih tetap berlaku.

Sesuai undang-undang hak tanggungan, Ada beberapa model dalam eksekusi suatu objek hak tanggungan Menurut Pasal 6 UUHT dinyatakan apabila Debitor wanprestasi maka pemegang hak tanggungan berhak untuk menjual objek hak tanggungan atas kekuasaannya sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutang nya dari hasil penjualan tersebut. Pelaksanaan lelang melalui Pasal 6 UUHT yang dimaksudkan tanpa pertolongan hakim atau putusan hakim ataupun tanpa fiat eksekusi dari Pengadilan. Ada juga menggunakan titel eksekutorial sesuai Pasal 14 UUHT yang menjelaskan memuat irah-irah dengan kata-kata “DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHAN-AN YANG MAHA ESA”. Yang dimana irah-irah tersebut mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dan berlaku sebagai pengganti grosse akta hipotik sepanjang mengenai hak atas tanah, dan eksekusinya meminta bantuan dari pengadilan.

Ada juga dengan cara eksekusi penjualan objek hak tanggungan di bawah tangan sesuai Pasal 20 ayat (2) UUHT yaitu penjualan objek hak tanggungan dengan kesepakatan antara para pihak pemberi, penerima hak tanggungan dan pembeli hak tanggungan secara dijual persetujuan para pihak dan tidak adanya paksaan, hal ini adalah hal yang sangat aman dalam penyelesaian permasalahan kredit macet yang menjaminkan objek hak tanggungan, kembali kepada Pasal 6 UUHT yang dimana menjelaskan eksekusi hak tanggungan melalui pelelangan paling sering dilakukan oleh pihak kreditor karena dapat dinilai dari hasil penjualannya bisa jadi bernilai tau terjual lebih tinggi dari harga objek sesungguhnya, serta prosesnya yang tidak rumit dan tidak memakan banyak waktu,namun tidak sedikit permasalahan yang dihadapi dalam proses penjualan objek hak tanggungan melalui lelang yang dimana pelelangan tersebut dilaksanakan di KPKNL

Berdasarkan uraian latar belakang tersebut penulis tertarik untuk melakukan penelitian dengan judul “Pelaksanaan Eksekusi Grosse Sertifikat Hak Tanggungan di KPKNL Semarang.”

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang masalah yang telah diuraikan di atas penulis merumuskan masalah sebagai berikut :

1. Bagaimana pelaksanaan eksekusi grosse sertifikat hak tanggungan di KPKNL Semarang?
2. Apa kendala-kendala dan solusi dalam pelaksanaan eksekusi grosse sertifikat hak tanggungan di KPKNL Semarang?

C. Tujuan Penelitian

Tujuan penelitian pada hakikatnya mengungkapkan apa yang hendak dicapai oleh peneliti. Selain itu, arah penelitian juga ditentukan oleh tujuan penelitian. Penulisan tujuan penelitian kadang terkesan sederhana dan ringkas, padahal kalau diuraikan bisa dalam deskripsi yang luas dan mendalam⁸

Ada beberapa tujuan yang hendak dicapai dalam penulisan ini. Adapun tujuan yang hendak di capai yaitu :

1. Untuk mengetahui bagaimana pelaksanaan eksekusi grosse sertifikat hak tanggungan di KPKNL Semarang.

⁸ Dewata dan Achmad, *Dualisme Penelitian Hukum*, Pustaka Pelajar, Yogyakarta, 2010, hlm. 89

2. Untuk mengetahui kendala-kendala dan solusi dalam pelaksanaan eksekusi grosse di KPKNL Semarang

D. Mafaat Penelitian

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan berbagai manfaat antara lain :

1. Manfaat secara teoritis.

Manfaat secara teoritis adalah manfaat yang hendak dicapai dalam penelitian yang berkaitan dengan hal perkembangan ilmu pengetahuan hukum.

- a. Dapat digunakan dalam pembaruan hukum khususnya dalam bidang pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan.
- b. Dapat digunakan sebagai pengembangan ilmu pengetahuan di bidang Hukum Perdata khususnya Hukum Jaminan mengenai pelaksanaan lelang eksekusi objek Hak Tanggungan.

2. Manfaat secara Praktis

- a. Untuk menambah wawasan mengenai pelaksanaan lelang eksekusi objek hak tanggungan, seta Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan masukan yang sangat berharga bagi masyarakat dan pihak-pihak yang berkepentingan yaitu Pemberi Kredit (Kreditor), Penerima Kredit (Debitor) dan Pemenang Lelang Barang Jaminan dan Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Semarang dalam melaksanakan lelang eksekusi jaminan kebendaan dengan objek Hak Tanggungan serta hambatan-hambatannya.

- b. Bagi kalangan Perbankan, baik Perbankan pemerintah, hasil penelitian ini diharapkan dapat dimanfaatkan bagi penentuan prosedur eksekusi objek hak tanggungan yang mempunyai dasar hukum kuat, sehingga dapat mencegah atau paling tidak mengurangi munculnya risiko yuridis.
- c. Bagi kalangan praktisi hukum (hakim, advokat/pengacara maupun konsultan hukum) hasil penelitian diharapkan dapat dijadikan masukan dalam menjalankan profesi mereka masing-masing.

E. Metode Penelitian

1. Sifat Penelitian

Sesuai dengan permasalahan dan tujuan penelitian, maka penelitian ini bersifat deskriptif analisis yaitu untuk memperoleh gambaran secara rinci dan sistematis tentang permasalahan yang akan diteliti⁹

Jenis yang digunakan dalam penelitian ini adalah yuridis sosiologis yakni suatu kegiatan ilmiah yang didasarkan pada metode yang digunakan dalam menghadapi permasalahan yang membahas berdasarkan peraturan yang berlaku kemudian dihubungkan dengan kenyataan-kenyataan yang ada di masyarakat.¹⁰

2. Jenis dan Sumber Data

Sumber data yang dipergunakan pada penelitian ini adalah ;

⁹ Suharyati Hartono, *Penelitian Hukum Indonesia pada Akhir Abad Ke-20*, Alumni, Bandung, 1994, hal.101.

¹⁰ Bambang Sunggono, *Metodologi Penelitian Hukum*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2010, hal.38.

- a. Bahan hukum primer. Dalam hal ini data primer diperoleh penulis langsung dari penelitian lapangan melalui wawancara dengan narasumber terkait, dalam hal ini kepada seksi pelaksanaan lelang di KPKNL Semarang, dan tim Advokat pada Law Office Broto Hastono & Partners. Wawancara merupakan situasi peran antar pribadi bertatap-muka, proses tanya jawab secara lisan antara pihak penanya atau pencari informasi dengan pihak informan atau pemberi informasi sebagai narasumber menggunakan daftar pertanyaan sebagai pedoman, dengan maksud untuk memperoleh penjelasan dari informan.
- b. Bahan hukum sekunder yaitu berupa bahan-bahan yang dapat memberikan penjelasan terhadap bahan hukum primer dan sekunder seperti undang-undang hak tanggungan No 4 Tahun 1996, Peraturan Menteri Keuangan No27/PMK.06/2016 Tentang pelaksanaan lelang, buku-buku, makalah hukum, jurnal hukum, dan hasil praktek sehari-hari.
- c. Bahan hukum tersier yaitu bahan pendukung di luar bidang hukum yang memberikan penjelasan terhadap bahan hukum primer dan tersier seperti kamus bahasa Indonesia, kamus hukum, dan ensiklopedia¹¹

3. Metode Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data yang digunakan dalam penelitian ini adalah penelitian kepustakaan, yaitu penelitian hukum sebagai sebuah sistem norma, asas-asas, kaidah dari peraturan perundang-undangan, putusan Pengadilan, perjanjian serta doktrin¹² Teknik pengumpulan juga dilakukan dengan penelitian lapangan (*field*

¹¹ Ibid., hal.194.

¹² Mukti Fajar Nur Dewata dan Yulianto Achmad, *Dualisme Penelitian Hukum Normatif dan Empiris*, Pustaka Belajar, Yogyakarta, 2010, hal.34.

research) untuk mendapatkan data sekunder berkaitan dengan masalah pelaksanaan eksekusi grosse sertifikat hak tanggungan yang diperoleh dengan wawancara kepada informan seperti berikut;

- 1) Seksi pelayanan lelang di kantor pelayanan kekayaan negara dan lelang (KPKNL) Semarang.
- 2) Advokat/praktisi hukum.

Peneliti juga melakukan penelitian kepustakaan (*library research*) yaitu menghimpun data dengan meakukan penelahan bahan kepustakaan atau data primer yang merupakan bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, dan bahan hukum tersier.¹³ berupa Kitab Undang-undang Hukum Perdata, Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016, tanggal 22 Februari 2016. Tentang Pelaksanaan Lelang, UU No. 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, buku-buku, jurnal/artikel ilmiah, serta data yang berasal dari internet.

4. Metode Analisis Data

Analisis data adalah proses mengatur urutan data mengorganisasikan kedalam suatu pola, kategori, dan satuan uraian dasar.¹⁴

Analisis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah analisa data kualitatif yaitu data yang diperoleh disusun secara sistematis kemudian dianalisis agar dapat diperoleh kejelasan masalah yang akan dibahas.

Setelah analisa data selesai, maka hasilnya akan disajikan secara deskriptif yaitu dengan menuturkan dan menggambarkan apa adanya sesuai dengan permasalahan yang diteliti.

¹³ Bambang Waluyo, *penelitian Hukum Dalam Praktek*, Sinar Grafika, Jakarta, 1996, hal.96.

¹⁴ Lexy J. Moleong, *Metodologi Penelitian Kualitatif*, PT.Remaja Rosdakarya, Bandung, hal.103

Adapun pemanfaatan penelitian kualitatif antara lain :

- a. Digunakan untuk meneliti tentang hal-hal yang berkaitan dengan latar belakang subyek penelitian.
- b. Digunakan untuk menemukan perspektif baru tentang hal-hal yang sudah banyak diketahui.
- c. Digunakan oleh peneliti bermaksud meneliti sesuatu secara mendalam.
- d. Dimanfaatkan oleh peneliti yang berminat untuk menelaah sesuatu latar belakang misalnya tentang motivasi, peranan, nilai, sikap dan persepsi.
- e. Digunakan oleh peneliti yang berkeinginan untuk mempergunakan hal-hal yang belum banyak diketahui ilmu pengetahuan.
- f. Dimanfaatkan oleh peneliti yang ingin meneliti sesuatu dari segi prosesnya¹⁵

5. Metode Penarikan Kesimpulan

Setelah data yang dikumpulkan dianalisa dan berfungsi untuk mendapat kejelasan permasalahan yang akan dibahas, maka kemudian dilakukan penarikan kesimpulan dengan menggunakan metode deduktif yang merupakan suatu kesimpulan dari data yang telah selesai diolah sehingga diperoleh jawaban atas masalah yang sedang diteliti.

F. Sistematika Penulisan

Untuk memberikan kemudahan dalam memahami tugas akhir serta memberikan gambaran yang menyeluruh secara garis besar, sistematika tugas akhir dibagi menjadi tiga bagian. Adapun sistematikanya adalah :

BAB I PENDAHULUAN

¹⁵ Ibid., hal.7.

Pada bab ini penulis menguraikan latar belakang, perumusan masalah, tujuan penelitian, tinjauan pustaka, manfaat penelitian, metode penelitian dan sistematika penulisan.

BAB II TINJAUAN PUSTAKA

Tinjauan pustaka ini berisi mengenai tinjauan-tinjauan pustaka dan kajian menurut hukum islam tentang perjanjian kredit, jaminan dan jaminan kredit, hak tanggungan, lelang dan KPKNL dan dalam prespektif islam.

BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Bab ini menguraikan tentang hasil penelitian dan pembahasan yang memuat tentang Bagaimana pelaksanaan eksekusi grosse sertifikat hak tanggungan di KPKNL Semarang, serta Apa kendala-kendala dan solusi dalam pelaksanaan eksekusi grosse sertifikat hak tanggungan di KPKNL Semarang.

BAB IV PENUTUP

Pada bagian ini merupakan bab terakhir yang berisi kesimpulan dan saran dari pembahasan yang diuraikan diatas, Dengan demikian bab penutup ini merupakan bagian akhir dari penulisan skripsi ini sekaligus merupakan rangkuman jawaban atas permasalahan yang diangkat dalam penulisan skripsi ini.