

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **A. Latar Belakang Masalah**

Pembebanan Hak Tanggungan merupakan suatu proses yang terdiri atas dua tahap, yaitu tahap pemberiannya, yang dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan tahap pendaftarannya yang dilaksanakan oleh Kepala Kantor Pertanahan.<sup>1</sup> Adanya Hak Tanggungan atas tanah maka berubah pula status tanahnya sehingga terhadap perubahan tersebut perlu dilakukan pemeliharaan data pendaftaran tanah karena adanya Hak Tanggungan yang melekat pada tanah yang bersangkutan.

Pada praktiknya dalam perjanjian pembebanan Hak Tanggungan tidak selamanya dapat berjalan dengan baik. Adakalanya salah satu pihak, khususnya debitur melakukan wanprestasi atau ingkar janji. Wanprestasi merupakan suatu perbuatan berupa tidak melaksanakan perjanjian sesuai kesepakatan para pihak. Wanprestasi tersebut dapat berupa tidak melaksanakan isi perjanjian seluruhnya, melaksanakan perjanjian tapi hanya sebagian atau melaksanakan isi perjanjian namun terlambat. Pada intinya wanprestasi merupakan bentuk perbuatan berupa pengingkaran perjanjian.

Jika debitur melakukan wanprestasi dalam perjanjian Hak Tanggungan maka kreditur dapat melakukan eksekusi terhadap Hak Tanggungan. Kreditur dapat melakukan tindakan terhadap tanah yang dibebani Hak Tanggungan guna jaminan hutang. Tindakan yang dapat dilakukan kreditur jika debitur melakukan

---

<sup>1</sup> Pasal 10 ayat (2) dan Pasal 13 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan.

wanprestasi dilakukan berdasarkan Akta Pembebanan Hak Tanggungan (APHT). Tindakan tersebut misalnya penyitaan objek Hak Tanggungan sebelum dilakukan penjualan, penjualan Hak Tanggungan. Tindakan tersebut pada dasarnya merupakan upaya pelunasan hutang debitur kepada kreditur.

Berdasarkan ketentuan Pasal 20 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan bahwa jika debitur wanprestasi atau cidera janji maka berdasarkan:

1. Hak pemegang Hak Tanggung pertama menjual objek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6, atau
2. Titel eksekutorial yang terdapat dalam sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (2), Hak Tanggungan dijual melalui pelelangan umum menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan untuk pelunasan utang pemegang Hak Tanggungan dengan hak mendahului daripada kreditur-kreditur lainnya.

Pada Pasal 20 ayat (2) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan disebutkan bahwa atas kesepakatan pemberi dan penerima Hak Tanggungan, penjualan objek Hak Tanggungan dapat dilaksanakan di bawah tangan jika dengan demikian itu dapat diperoleh harga tertinggi yang menguntungkan semua pihak.

Terdapat tiga cara melakukan eksekusi Hak Tanggungan, yaitu sebagai berikut:

1. Eksekusi Hak Tanggungan melalui Penjualan objek Hak Tanggungan di bawah tangan.

Hal ini didasarkan pada ketentuan Pasal 20 ayat (2) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan.

2. *Parate* eksekusi.

Hal tersebut berdasarkan ketentuan Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan yang menyatakan bahwa apabila dibeitir cedera janji pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaannya sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut.

3. Eksekusi Hak Tanggungan melalui Pengadilan Negeri.

Eksekusi Hak Tanggungan melalui Pengadilan Negeri didasarkan pada ketentuan Pasal 224 HIR / 258 RBg / Pasal 14 ayat (2) dan (3) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan dan pelaksanaannya.

Eksekusi Hak Tanggungan, pada awalnya dapat dilakukan langsung oleh pemegang Hak Tanggungan untuk menjual barang objek Hak Tanggungan tanpa melalui proses Peradilan, yang berarti bahwa eksekusi penjualan lelang barang objek Hak Tanggungan dilakukan atas kuasa sendiri oleh pemegang Hak Tanggungan tanpa intervensi pengadilan atau Hakim. Proses penjualan lelang objek Hak Tanggungan secara langsung oleh pemegang Hak Tanggungan ini, mensyaratkan akan keharusan adanya klausul yang secara mutlak memberi kuasa kepada pemegang hipotik menjual objek Hak Tanggungan, yang disebut klausul *aigenmachtige verkoop* berdasarkan asas kesepakatan dari debitur pemberi hak kepada kreditur menjual sendiri objek Hak Tanggungan tanpa melalui pengadilan, apabila debitur melakukan wanprestasi, hal ini berdasarkan Pasal 1178 KUH

Perdata. Proses pelaksanaan eksekusi berdasarkan *aigenmachtige verkoop* ini diatur dalam pasal 1178 jo. Pasal 1211 KUH Perdata, yaitu dengan melalui penjualan lelang di muka umum.<sup>2</sup>

Namun, pelaksanaan *aigenmachtige verkoop* yang diberikan Pasal 1178 KUH Perdata tersebut, telah dilumpuhkan dengan keputusan MA No. 320 K/Pdt/1980 tanggal 20 Mei 1984. Putusan tersebut tidak membenarkan pelaksanaan *executoriale verkoop* berdasarkan *kalusul aigenmachtige verkoop* dilakukan sendiri oleh kreditor tanpa melalui proses Pengadilan dengan alasan bahwa : setiap penjualan lelang (*executoriale verkoop*) berdasarkan Pasal 224 HIR, mesti melalui campur tangan Pengadilan; penjualan lelang tidak sah, jika dilangsungkan tanpa jawatan lelang; dan yang dimaksud jawatan umum dalam pasal 1211 KUH Perdata adalah pengadilan, bukan jawatan lelang.<sup>3</sup>

Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan menjelaskan bahwa : “Apabila debitur cedera janji, pemegang Hak Tanggungan mempunyai hak untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutang dari hasil penjualan tersebut”. Berdasarkan ketentuan ini, sekaligus mengandung karakter *parate eksekusi* dan penjualan atas kekuasaan sendiri atau *aigenmachtige verkoop* (*the right to sale*), namun penerapannya mengacu pada penjelasan pasal bahwa pelaksanaan *parate eksekusi* tunduk kepada Pasal 224 HIR, Pasal 256 RBg apabila tidak diperjanjikan kuasa penjualan sendiri, maka penjualan lelang (*executoriale*

---

<sup>2</sup> Sofyan Jefri. 2010. *Prosedur Eksekusi Hak Tanggungan Dalam Sengketa Bisnis Syariah*. Sidoarjo. Pengadilan Negeri Sidoarjo. h. 7.

<sup>3</sup> *Ibid.*

*verkoop*) harus diminta kepada ketua Pengadilan Negeri berdasarkan alasan cidera janji atau wanprestasi.

Sejak adanya Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan untuk melakukan eksekusi terhadap Hak Tanggungan tidak perlu melalui gugat menggugat jika debitur melakukan ingkar janji. Hal ini disebabkan Hak Tanggungan telah mempunyai eksekutorial titel yang langsung dapat dieksekusi. Mengenai hal ini sesuai dengan ketentuan Pasal 14 ayat (1) (2) dan ayat (3) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan. Adapun ketentuan pasal tersebut sebagai berikut:

- (1) Sebagai tanda bukti adanya Hak Tanggungan, Kantor Pertanahan menerbitkan sertifikat Hak Tanggungan sesuai dengan peraturan per-undang-undangan yang berlaku.
- (2). Sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) memuat irah-irah dengan kata-kata "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA".
- (3). Sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dan berlaku sebagai pengganti *grosse acte Hypotheek* sepanjang mengenai hak atas tanah.

Eksekusi Hak Tanggungan dengan titel eksekutorial dapat dilakukan karena berdasarkan Pasal 14 ayat (2) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, sertifikat Hak Tanggungan sebagai tanda atau alat bukti adanya Hak Tanggungan yang memuat irah-irah yang berbunyi "DEMI KEADILAN

BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA". Dengan irah-irah tersebut, sertifikat Hak Tanggungan mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum yang tetap.<sup>4</sup>

Peralihan hak atas tanah melalui lelang merupakan perbuatan hukum yang sah sepanjang memenuhi syarat yang telah ditentukan dalam peraturan perundangundangan. Berdasarkan ketentuan Pasal 41 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, bahwa peralihan hak melalui pemindahan hak dengan lelang hanya dapat didaftar jika dibuktikan dengan kutipan risalah lelang yang dibuat oleh Pejabat Lelang

Tujuan lelang hak atas tanah yaitu agar pembeli lelang dapat secara sah menguasai dan menggunakan tanah. Tanah merupakan benda yang memiliki nilai ekonomis tinggi. Peraturan yang ada terkait dengan lelang terkadang tidak mampu dalam menampung kasus- kasus yang terjadi di masyarakat. Peralihan hak dengan pelelangan hanya dapat didaftar jika dibuktikan dengan kutipan risalah lelang yang dibuat oleh Pejabat Lelang baik dalam lelang eksekusi dan lelang sukarela.<sup>5</sup>

Undang-undang telah menjamin kepastian hukum bagi pembeli lelang yang secara jelas dinyatakan dalam Vendu Reglement, HIR, serta Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang. Vendu Reglement merupakan peraturan yang mengatur prinsip-prinsip pokok tentang lelang yang telah berlaku sejak 1 April 1908. Secara umum Vendu Reglement hanya mengatur tentang penyelenggaraan lelang, juru lelang atau saat ini disebut

---

<sup>4</sup> Pasal 14 ayat (2) dan ayat (3) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan

<sup>5</sup> Boedi Harsono, 2008, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Jilid 1, Cet. XII, Djambatan, Jakarta, h. 516.

sebagai pejabat lelang, bagian-bagian serta isi dari risalah lelang. Dalam Pasal 42 Vendu Reglement, menyatakan bahwa pemenang lelang berhak memperoleh kutipan risalah lelang sebagai akta jual beli objek lelang. Kutipan risalah lelang mana nantinya akan dipergunakan sebagai akta jual beli untuk kepentingan balik nama objek lelang apabila yang dilelang adalah benda tidak bergerak.<sup>6</sup>

Berdasarkan ketentuan di atas maka pemenang lelang eksekusi Hak Tanggungan dapat menguasai objek lelang setelah dilaksanakannya kewajiban-kewajiban sebagai pemenang lelang. Kewajiban tersebut seperti ditentukan dalam Pasal 22 Vendu Reglement dan Pasal 75 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang disebutkan bahwa pembeli dilarang mengambil atau menguasai barang yang dibelinya sebelum memenuhi Kewajiban Pembayaran Lelang dan pajak atau pungutan sah lainnya sesuai peraturan perundang-undangan. Apabila pemenang lelang belum melaksanakan kewajibannya, pemenang lelang tidak diperbolehkan untuk menguasai objek .

Kenyataannya dalam praktek pemenang lelang yang telah melaksanakan kewajibannya tersebut seringkali tidak dapat menguasai objek lelang karena tereksekusi lelang masih menguasai objek lelang dan tidak bersedia memberikan hak pemenang lelang untuk menguasai objek lelang. Jika terjadi demikian maka upaya yang dapat dilakukan oleh pemenang lelang jika tereksekusi objek lelang masih menguasai objek lelang yaitu membuat permohonan eksekusi ke Pengadilan Negeri agar dilaksanakan eksekusi objek lelang.

---

<sup>6</sup> Megarisa Carina Mboeik, 2016, *Hak Sempurna Yang Melekat Pada Pemenang Lelang (Lelang Benda Tidak Bergerak/Tanah)*, artikel, h. 5.

Prakteknya pendaftaran permohonan eksekusi Hak Tanggungan melalui lelang di Pengadilan Negeri oleh pemenang lelang akan timbul masalah jika terjadi gugatan dari tereksekusi lelang. Dalam hal ini terdapat dua kemungkinan permasalahan. Permasalahan pertama, gugatan timbul sebelum diajukannya permohonan eksekusi Hak Tanggungan melalui lelang dan permasalahan kedua adanya gugatan setelah diajukannya permohonan eksekusi Hak Tanggungan melalui lelang oleh pemenang lelang.

Pada permasalahan pertama yaitu gugatan timbul sebelum diajukannya permohonan eksekusi Hak Tanggungan melalui lelang tidak begitu masalah. Jika terjadi demikian maka proses permohonan eksekusi Hak Tanggungan melalui lelang ditunda hingga diputuskannya gugatan yang dimohonkan tereksekusi lelang. Pada permasalahan kedua yaitu adanya gugatan setelah diajukannya permohonan eksekusi Hak Tanggungan melalui lelang oleh pemenang lelang menimbulkan dua pendapat. Pendapat pertama proses permohonan eksekusi Hak Tanggungan oleh pemenang lelang harus ditunda jika terdapat gugatan setelah diajukannya permohonan eksekusi Hak Tanggungan melalui lelang. Pendapat kedua permohonan eksekusi Hak Tanggungan harus tetap diproses walaupun terdapat gugatan setelah diajukannya permohonan eksekusi Hak Tanggungan melalui lelang oleh pemenang lelang.

Masalah lainnya yaitu kenyataannya eksekusi jaminan Hak Tanggungan melalui lelang berdasarkan penetapan Pengadilan Negeri tidak selamanya dapat berjalan mulus. Beberapa hambatan seringkali muncul dalam pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan. Hal ini menyebabkan eksekusi Hak Tanggungan mengalami

keterlambatan bahkan bisa mengalami kegagalan. Hambatan utama yang mengganggu pelaksanaan eksekusi jaminan Hak Tanggungan yaitu adanya perlawanan dari terlelang terhadap tindakan yang akan dilakukan terhadap jaminan Hak Tanggungan.

Berdasarkan uraian tersebut di atas penelitian ini akan membahas lebih lanjut mengenai : PELAKSANAAN EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN MELALUI LELANG BERDASARKAN PENETAPAN PENGADILAN NEGERI PEKALONGAN.

## **B. Perumusan Masalah**

Permasalahan yang dapat dirumuskan dalam penelitian ini yaitu sebagai berikut:

1. Bagaimana pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan melalui lelang berdasarkan penetapan Pengadilan Negeri Pekalongan
2. Apa kelemahan dan solusinya pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan melalui lelang berdasarkan penetapan Pengadilan Negeri Pekalongan

## **C. Tujuan Penelitian**

Tujuan penelitian yang penulis lakukan yaitu sebagai berikut

1. Untuk menjelaskan dan menganalisis pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan melalui lelang berdasarkan penetapan Pengadilan Negeri Pekalongan
2. Untuk mengetahui dan menganalisis kelemahan dan solusi pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan melalui lelang berdasarkan penetapan Pengadilan Negeri Pekalongan

#### **D. Manfaat Penelitian**

Manfaat penelitian dibedakan menjadi manfaat secara teoritis dan manfaat praktis, yaitu sebagai berikut :

##### 1. Manfaat teoritis

- a. Untuk mengembangkan ilmu hukum khususnya tentang eksekusi Hak Tanggungan melalui lelang berdasarkan penetapan Pengadilan Negeri.
- b. Sebagai sarana pengembangan dan peningkatan pengetahuan penulis terhadap teori-teori hukum yang berlaku di masyarakat, khusus tentang eksekusi Hak Tanggungan.
- c. Sebagai bahan kajian dan pertimbangan dalam penerapan Ilmu Hukum dalam menyelesaikan suatu masalah dalam praktek kaitannya dengan eksekusi Hak Tanggungan melalui lelang berdasarkan penetapan Pengadilan Negeri.

##### 2. Manfaat praktis

- a. Hasil penelitian dapat dijadikan sebagai bahan kepustakaan untuk referensi yang berguna bagi ilmu pengetahuan umumnya dan Ilmu Hukum khususnya.
- b. Sebagai bahan kajian dan pertimbangan bagi praktisi hukum dalam menerapkan ketentuan hukum dalam praktik di lapangan, khususnya yang berkaitan dengan eksekusi Hak Tanggungan.
- c. Untuk memperoleh jawaban terhadap pokok permasalahan yang menjadi objek penelitian.

## **E. Kerangka Konseptual**

Untuk memberikan pemahaman mengenai konsep penelitian, berikut ini diberikan pengertian-pengertian yang berkaitan dengan judul penelitian yaitu sebagai berikut:

### **1. Eksekusi**

Eksekusi dikenal dengan istilah “pelaksanaan putusan”. Pengistilahan “pelaksanaan putusan” sebagai kata ganti eksekusi dianggap sudah tepat. Hal ini disebabkan jika bertolak pada ketentuan bab kesepuluh bagian kelima HIR atau titel keempat bagian ke empat RBg, eksekusi merupakan tindakan “menjalankan putusan”. Menjalankan putusan pengadilan, merupakan pelaksanaan isi putusan pengadilan “secara paksa” melalui bantuan alat-alat negara jika pihak yang dikalahkan tidak bersedia melaksanakan putusan dengan sukarela.

Eksekusi berarti bahwa pihak yang kalah tidak bersedia mentaati putusan dengan sukarela mengakibatkan putusan dipaksakan kepadanya melalui bantuan kekuatan umum. Eksekusi dapat diartikan pula sebagai tindakan paksaan pengadilan kepada pihak yang kalah serta tidak bersedia melaksanakan putusan dengan sukarela” Mochammad Dja'is mengartikan eksekusi dalam arti lebih luas, yaitu eksekusi merupakan upaya kreditur mewujudkan hak dengan paksaan karena debitur tidak bersedia dengan sukarela mememuhi kewajibannya. Berdasarkan hal tersebut maka eksekusi sebagai bagian dari proses penyelesaian sengketa hukum. Menurut pandangan hukum eksekusi, objek eksekusi tidak hanya putusan hakim dan grosse akta.

Pada pembebanan Hak Tanggungan, jika debitur melakukan wanprestasi maka dapat melakukan eksekusi terhadap objek jaminan. Untuk benda jaminan tanah yang dibebani Hak Tanggungan eksekusi dapat dilakukan melalui :

a. Penjualan di bawah tangan.

Penjualan dibawah didasarkan ketentuan Pasal 20 ayat (2) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan.

b. *Parate* eksekusi.

*Parate* eksekusi berdasarkan Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan yang menyebutkan apabila dibeitur cidera janji pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaannya sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut.

c. Eksekusi melalui Pengadilan Negeri.

Eksekusi Hak Tanggungan melalui Pengadilan Negeri didasarkan pada ketentuan Pasal 224 HIR / 258 RBg / Pasal 14 ayat (2) dan (3) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan dan pelaksanaannya.

## 2. Hak Tanggungan

Hak Tanggungan menurut Pasal 1 ke 1 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda Yang Berkaitan Dengan Tanah yaitu hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang 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

utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain.

### 3. Lelang

Kamus Besar Bahasa Indonesia mengartikan lelang sebagai penjualan dihadapan banyak orang (melalui penawaran atas mengatas) yang dipimpin seorang Pejabat Lelang. Adapun yang dimaksud dengan melelangkan atau memperlelangkan yaitu melakukan penjualan melalui lelang, memberikan barang untuk dijual melalui lelang; memborongkan pekerjaan. Berdasarkan pengertian tersebut dapat disimpulkan bahwa pengertian lelang tidak terbatas pada penjualan barang-barang saja, akan tetapi juga meliputi pemborongan pekerjaan

Pengertian lelang menurut Pasal 1 Peraturan Menteri Keuangan RI Nomor 27/PMK.06/2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yaitu penjualan barang yang terbuka untuk umum dengan penawaran harga secara tertulis dan/atau lisan yang semakin meningkat atau menurun untuk mencapai harga tertinggi, yang didahului dengan Pengumuman Lelang.

### 4. Penetapan Pengadilan

Penetapan pengadilan merupakan keputusan pengadilan terhadap perkara yang berasal dari adanya permohonan (*volunter*). Penetapan pengadilan misalnya penetapan dispensasi perkawinan/pernikahan, penetapan izin perkawinan/pernikahan, penetapan wali adhal, penetapan poligami, penetapan penentuan wali/perwalian, penetapan *itsbat* nikah, dan lain sebagainya. Pada

penetapan digunakan kata “menetapkan”. Berbeda dengan Putusan Pengadilan dimana hakim menggunakan kata “mengadili”.

## **F. Kerangka Teori**

Untuk melakukan analisis terhadap permasalahan dalam objek penelitian dilakukan berdasarkan teori hukum. Adapun teori hukum yang digunakan sebagai dasar analisis penelitian ini yaitu:

### **1. Teori efektifitas hukum**

Efektivitas mengandung arti keefektifan pengaruhh efek keberhasilan atau kemandirian/kemujaraban, membicarakan keefektifan hukum tentu tidak terlepas darii penganalisisan terhadap karakteristik dua variable terkait yaitu: karakteristik/dimensi dari oobjek sasaran yang dipergunakan<sup>7</sup> Ketika berbicara sejauh mana efektivitas hukum maka pertama-tama harus dapat mengukur sejauh mana aturan hukum itu ditaati atau tidak ditaati.jika suatu aturan hukum ditaati oleh sebagian besar targett yang menjadi sasaran ketaatannya maka akan dikatakan aturan hukum yang bersangkutan adalah efektif<sup>8</sup>

Derajat efektivitas hukum berdasarkan pendapat Soerjono Soekanto, dapat dilihat dari taraf kepatuhan masyarakat terhadap hukum, termasuk para penegak hukumnya, sehingga dikenal asumsi bahwa, ”taraf kepatuhan yang tinggi adalah indikator suatu berfungsiya suatu sistem hukum. Dan berfungsiya hukum

---

<sup>7</sup> Barda Nawawi Arief, 2013, *Kapita Selekta Hukum Pidana*, ctk Ketiga, Citra Aditya Bandung., h. 67.

<sup>8</sup> Salim,H.S dan Erlis Septiana Nurbani, 2013, *Penerapan Teori Hukum Pada Tesis dan Disertasi*, Edsis Pertama, ctk Kesatu, Rajawali Press, Jakarta, h. 375

merupakan pertanda hukum tersebut mencapai tujuan hukum yaitu berusaha untuk mempertahankan dan melindungi masyarakat dalam pergaulan hidup.”<sup>9</sup>

Beberapa pendapat mengemukakan tentang teori efektivitas seperti Bronislavv Molinoswkii, Clerence J Diass, Allott dan Murmerr. Bronislavv Malinoswkii berpendapat teori efektivitas ppengendalian sosial atau hukum, hukum dalam masyarakat dapat dianalisa dan dipilah menjadi dua yakni: (1) masyarakat yang modern,(2) masyarakat yang primitif, masyarakat yang modern merupakan masyarakat dengan perekonomiannya berdasarkan pasar sangat luas, kekhususan bidang industri serta pemakaian teknologi modern, didalam masyarakat modern hukum di buat serta ditegakan pejabat yang berwenang.<sup>10</sup>

Pandangan lain tentang efektivitas hukum oleh Clerence J Dias mengatakan bahwa : *An effective legal sytem may be describe as one in which there exists a high degree of congruence between legal rule and human conduct. Thus anda effective kegal sytem will be characterized by minimal disparity between the formal legal system and the operative legal system is secured by 1. The intelligibility of it legal system. 2. High level public knowlege of the conten of the legal rules 3. Efficient and effective mobilization of legal rules: a. A commited administration and. b. Citizen involvement and participation in the mobilization process 4. Dispute sattelment mechanisms that are both easily accessible to the public and effective in their resolution of disputes and. 5. A*

---

<sup>9</sup> Soerjono Soekanto, 1985, *Efektivitas Hukum dan Peranan Saksi*, Remaja Karya Bandung, h. 7

<sup>10</sup> Salim HS, *op cit*, h. 308

*widely share perception by individuals of the effectiveness of the legal rules and institutions.*<sup>11</sup>

Pendapat tersebut dijelaskan Clarence J Dias dalam Marcus Priyo Guntarto bahwa, terdapat 5 (lima) syarat bagi efektif tidaknya satu sistem hukum meliputi:<sup>12</sup> 1. Gampang tidaknya makna isi peraturan itu ditangkap, 2. Luas tidaknya golongan masyarakat yang mengetahui isi peraturan yang bersangkutan, 3. Efisien serta efektif tidak terhadap mobilisasi peraturan hukum dicapai melalui bantuan aparat administrasi yang menyadari melibatkan dirinya dalam usaha mobilisasi tersebut, dan warga masyarakat yang terlibat dan merasa wajib berpartisipasi ke dalam proses mobilisasi dari hukum, 4. Adanya prosedur penyelesaian sengketa tidak hanya harus mudah dihubungi serta dimasukan setiap warga masyarakat, tetapi harus efektif menyelesaikan suatu sengketa, 5. Terdapat anggapan serta pengakuan yang cukup merata dari kalangan masyarakat yang mempunyai anggapan bahwa peraturan dan pranata-pranata hukum tersebut memang sesungguhnya berdaya guna secara efektif

Pada bukunya Ali sebagaimana dikutip Marcus Priyo Guntarto yang mengemukakan tentang keberlakuan hukum dapat efektif jika : 1. Relevansi aturan hukum dengan kebutuhan orang yang menjadi target, 2. Kejelasan dari rumusan substansi aturan hukum, sehingga mudah dipahami oleh orang yang menjadi target hukum, 3. Sosialisasi yang optimal kepada semua orang yang menjadi target hukum, 4. Undang-undang sebaiknya bersifat melarang, bukan

---

<sup>11</sup> Clarence J.Dias. 1975, *Research on Legal Service And Poverty: its Relevance to the Design of Legal Service Program in Developing Countries*, Wash. U.L. Q 147, h. 150

<sup>12</sup> *Ibid.*

bersifat mengharuskan. Pada umumnya hukum prohibitor lebih mudah dilaksanakan daripada hukum mandatur, 5. Sanksi yang akan diancam dalam undang-undang harus dipadankan dengan sifat undang-undang yang dilanggar, suatu sanksi yang tepat untuk tujuan tertentu, mungkin saja tidak tepat untuk tujuan lain. Berat sanksi yang diancam harus proporsional dan memungkinkan untuk dilaksanakan.<sup>13</sup>

Keberlakuan hukum berarti bahwa orang bertindak sebagaimana seharusnya sebagai bentuk kepatuhan dan pelaksana norma jika validitas adalah kualitas hukum, maka keberlakuan adalah kualitas perbuatan manusia sebenarnya bukan tentang hukum itu sendiri.<sup>14</sup> Selain itu William Chambliss dan Robert B Seidman mengungkapkan bahwa bekerjanya hukum dimasyarakat dipengaruhi oleh all other societal personal force (semua ketakutan dari individu masyarakat) yang melingkupi seluruh proses.<sup>15</sup>

Bustanul Arifin yang dikutip oleh Raida L Tobing dkk, mengatakan bahwa dalam negara yang berdasarkan hukum, berlaku efektifnya sebuah hukum apabila didukung oleh tiga pilar, yaitu:<sup>16</sup> a. Lembaga atau penegak hukum yang berwibawa dapat diandalkan, b. Peraturan hukum yang jelas sistematis, dan c. Kesadaran hukum masyarakat tinggi.

---

<sup>13</sup> Marcus Priyo Gunarto, 2011, *Kriminalisasi dan Penalisisasi Dalam Rangka Fungsionalisasi Perda dan Retribusi*, Program Doktor Ilmu Hukum Universitas Diponegoro Semarang, h. 71- 71, dikutip Salim H.S dan Erlies Septiana Nurbaini, Op.Cit., h. 208

<sup>14</sup> Hans Kelsen, 1991, *General Teory of Law and State, Translete by Anders Wedberg*, New York: Russel and Russel, dikutip dari Jimly Ashidiqqie dan M ali Safa'at, 2012, *Teori Hans Kelsen Tentang Hukum*, ctk. Kedua, Konstitusi Press, Jakarta, h. 39-40

<sup>15</sup> Robert B Seidman, 1972, *Law order and Power*, Adition Publishing Company Wesley Reading massachusetts, h. 9-13

<sup>16</sup> Raida L Tobing, dkk, (Hasil Penelitian), 2011, *Efektivitas Undang-Undang Monrey Loundering*, Badan Pembinaan Hukum Nasional, Kementrian Hukum dan HAM RI, Jakarta, h. 11.

## 2. Teori Kemanfaatan Hukum oleh Gustav Radbruch

Menurut Gustav Radbruch kemanfaatan hukum terdiri atas:

### a. Kepastian hukum

Kepastian hukum merupakan salah satu tujuan yang hendak dicapai hukum dapat dikemukakan merupakan bagian upaya merealisasikan suatu keadilan. Wujud nyata suatu kepastian hukum yakni pelaksanaan atau penegakkan hukum bagi tindakan tidak memandang subyek hukum yang melakukan atau pelakunya. Adanya suatu kepastian hukum bahwa setiap subyek hukum dapatlah memperkirakan apa yang akan terjadi / dialami apabila melakukan suatu tindakan hukum tertentu. Kepastian dibutuhkan guna merealisasikan prinsip persamaan dimuka hukum tanpa diskriminasi atau pembedaan-pembedaan.<sup>17</sup>

Kepastian adalah ciri pokok yang harus ada dan tidak dapat dipisahkan dari hukum, khususnya untuk norma hukum tertulis. Hukum tanpa adanya nilai kepastian berarti kehilangan makna disebabkan hukum tidak bisa lagi dipergunakan sebagai pedoman berperilaku untuk tiap orang. Kepastian sendiri diasumsikan sebagai bagian dari salah satu tujuan hukum.<sup>18</sup>

Kepastian hukum sebagai objek pertanyaan yang hanya dapat dijawab berdasarkan pendekatan normatif, bukan sosiologis. Suatu kepastian hukum berdasarkan pendekatan normatif yaitu saat peraturan dibuat serta

---

<sup>17</sup> Moh. Mahfud MD, *Penegakan Hukum Dan Tata Kelola Pemerintahan Yang Baik*, Bahan pada Acara Seminar Nasional “Saatnya Hati Nurani Bicara” yang diselenggarakan oleh DPP Partai HANURA. Mahkamah Konstitusi Jakarta, 8 Januari 2009.

<sup>18</sup> Memahami Kepastian (Dalam) Hukum <https://ngobrolinhukum.wordpress.com/2013/02/05/memahamikepastian-dalam-hukum/>, diakses 21 April 2018

diundangkan secara pasti dikarenakan hukum mengatur dengan jelas dan logis. Jelas diartikan tidak memunculkan keragu-raguan (*multi tafsir*) dan logis diartikan menjadi sistem norma terhadap norma lain sehingga terhindar dari berbenturan atau mengakibatkan terjadinya konflik norma. Terjadinya konflik norma yang diakibatkan adanya ketidakpastian aturan bisa berbentuk kontestasi norma, reduksi atau distorsi norma.<sup>19</sup>

Gustav Radbruch berpendapat terdapat 4 (empat) hal fundamemntalr yang terkait terhadap makna kepastian hukum, yakni *Pertama*, bahwa suatu hukum adalah positif, artinya bahwa suatu hukum positif merupakan perundang-undangan.. *Kedua*, bahwa suatu hukum tersebut didasarkan pada suatu fakta, artinya hukum berdasarkan pada kenyataan.. *Ketiga*, bahwa suatu fakta harus dirumuskan melalui cara secara jelas sehingga menghindari kesalahan dalam pemaknaannya, di samping itu mudah saat dilaksanakan. *Keempat*, suatu hukum positif tidak diperbolehkan dalam kondisi mudah diubah. Apa yang dikemukakan Gustav Radbruch tersebut berdasarkan pada pandangannya bahwa kepastian hukum merupakan suatu kepastian mengenai hukum itu sendiri. Kepastian hukum pada dasarnya sebagai hasil / produk dari hukum atau lebih khusus dari peraturan perundang-undangan. Berdasarkan pendapatnya tersebut, maka Gustav Radbruch, menyampaikan bahwa hukum positif sebagai pengatur kepentingan-kepentingan anggota

---

<sup>19</sup> Yance Arizona, 2008, *Apa Itu Kepastian Hukum?* <http://yancearizona.net/2008/04/13/apa-itu-kepastian-hukum/>, diakses 21 April 2018

manusia dalam suatu masyarakat wajib selalu ditaati walaupun hukum positif kadang kurang adil.<sup>20</sup>

b. Kemanfaatan

Teori utilitis pada dasarnya hendak menjamin kebahagiaan yang seolah-olah terhadap manusia pada jumlah yang sebanyak-banyaknya. Pada prinsipnya berdasarkan teori utilitas bertujuan hukum merupakan manfaat untuk memberikan hasil berupa kesenangan atau kebahagiaan terbesar untuk jumlah orang banyak. Jeremy Bentham sebagai pengamat teori utilitas merupakan teori yang berat sebelah sehingga Utrecht saat menanggapi teori utilitas menyampaikan 3 hal yaitu sebagai berikut:

- 1) Tanpa memberikan posisi dalam upaya mempertimbangkan seadil-adilnya berbagai hal kongkret,
- 2) Hanya memperhatikan suatu hal yang bermanfaat dan oleh sebab itu substansinya mempunyai sifat umum,
- 3) Sangat individualistis serta tanpa memberikan bagi perasaan hukum.<sup>21</sup>

Utrecht berpendapat bahwa hukum memberikan jaminan adanya suatu kepastian hukum didalam pergaulan hidup manusia. Pendapat Utrecht berdasarkan pada pandangan vanikan bahwa hukum diciptakan guna menjaga berbagai kepentingan setiap manusia agar kepentingan tersebut

---

<sup>20</sup>Memahami Kepastian dalam Hukum, *op cit*.

<sup>21</sup>Muhammad Ridwansyah, 2016, *Mewujudkan Keadilan, Kepastian dan Kemanfaatan Hukum dalam Qanun Bendera dan Lambang Aceh*, Jurnal Konstitusi, Volume 13 No 2, Juni 2016, <https://media.neliti.com/media/publications/113189-ID-mewujudkan-keadilan-kepastian-dan-kemanf.pdf> h. 291, diakses 21 April 2018

tidak dapat diganggu gugat (mengandung suatu pertimbangan terhadap kepentingan mana yang lebih besar terhadap kepentingan yang lain).<sup>22</sup>

Mochtar Kusumaatmadja berpendapat sebagaimana dikutip Sudikno Mertukosumo bahwa tujuan pokok serta yang pertama dari hukum yaitu ketertiban, kebutuhan, terhadap ketertiban tersebut merupakan suatu syarat pokok (*fundamental*) terhadap adanya masyarakat yang terdiri dari manusia yang teratur. Adapun tujuan lain hukum yakni tercapainya suatu keadilan masyarakat yang tidak sama isi serta ukurannya menurut kondisi masyarakat serta jamannya. Schuit telah menguraikan ciri-ciri kondisi tertib meliputi : bisa diperkirakan, pengendalian kekerasan, kerjasama, kesesuaian, langgeng, berjenjang, mantap, ketaatan, tanpa perselisihan keseragaman, kebersamaan, keberurutan, suruhan, corak lahir, dan tersusun.<sup>23</sup>

#### c. Keadilan

Keadilan merupakan alat pemersatu tatanan kehidupan bermasyarakat yang beradab. Untuk itu Hukum diciptakan agar supaya tiap individu anggota masyarakat serta penyelenggara negara melaksanakan tindakan yang dibutuhkan guna menjaga hubungan sosial dan tercapainya tujuan kehidupan bermasyarakat secara bersama atau sebaliknya supaya tidak melakukan tindakan yang bisa merusak suatu tatanan keadilan. Apabila tindakan yang diperintahkan tidak dapat dilakukan atau larangan dilanggar, menyebabkan tatanan sosial menjadi terganggu disebabkan tercederainya keadilan. Guna mengembalikan suatu ketertiban kehidupan bermasyarakat, keadilan harus

---

<sup>22</sup> Said Sambara dkk, 2011, *Pengantar Ilmu Hukum*, Total Media, Yogyakarta., h. 45-46.

<sup>23</sup> *Ibid.*, h. 46.

ditegakkan. Setiap pelanggaran hukum tentu akan mendapatkan sanksi hukum sebagaimana sesuai dengan tingkat pelanggarannya.<sup>24</sup>

Keadilan merupakan pijakan moral hukum dan juga sebagai tolok ukur terhadap sistem hukum positif. Keadilan merupakan pangkal dari hukum positif dan konstitutif. Sedangkan konstitutif, disebabkan keadilan merupakan unsur yang mutlak bagi hukum sebagai hukum. Tanpa keadilan, kebijakan dan atau aturan aturan tidak pantas sebagai hukum. Jika, dalam penegakan hukum condong pada nilai kepastian hukum atau berasal dari aspek peraturannya, maka sebagai suatu nilai hukum telah menggeser nilai nilai keadilan dan nilai kegunaan / kemanfaatan. Hal ini disebabkan, pada kepastian hukum yang paling penting yakni peraturannya itu sendiri sesuai terhadap apa yang dirumuskan. Demikian pula ketika nilai kemanfaatan / kegunaan yang lebih dikedepankan, maka nilai kemanfaatan / kegunaan akan menggeser nilai kepastian hukum atau nilai keadilan karena yang terpenting bagi nilai kemanfaatan kegunaan merupakan suatu fakta apakah hukum bermanfaat / berguna bagi masyarakat. Hal ini berlaku juga saat ketika yang mendapat perhatian hanya nilai keadilan, maka berdampak pada tergesernya nilai kepastian hukum serta kemanfaatan. Hal ini berimplikasi, dalam penegakkan hukum wajib ada keseimbangan antara ketiga nilai tersebut.<sup>25</sup>

---

<sup>24</sup> Moh. Mahfud MD, *op cit*.

<sup>25</sup> LBH Perjuangan, 2010, *Penegakan Hukum Yang Menjamin Keadilan, Kepastian Hukum Dan Kemanfaatan (Studi Kasus : Kasus Mbah Minah)*. <http://lbhperjuangan.blogspot.com/2010/10/penegakan-hukum-yang-menjamin-keadilan.html>, diakses 21 April 2018.

Hukum merupakan suatu yang mengandung nilai keadilan, Radbruch secara tegas dapat menjadi tolok ukur terhadap keadilan tata hukuma Oleh karenanya, maka nilai keadilan termasuk menjadi dasar daripada hukum sebagai hukum. Hal ini berarti, keadilan mempunyai sifat yang normatif juga konstitutif terhadap hukum. Berkaitan dengan hal tersebut maka, keadilan menjadi dasar / landasan moral bagi hukum juga sekaligus sebagai ukuran tolok ukur sistem hukum positif. Karenanya, kepada keadilanlah, hukum positif berpangkal. Sedangkan konstitutif, disebabkan keadilan harus menjadi elemen mutlak bagi hukum. Hal tersebut berarti, hukum tanpa keadilan merupakan sebuah aturan yang tidak pantas menjadi hukum.<sup>26</sup>

Untuk merealisasikan tujuan hukum menurut Gustav Radbruch perlu dipergunakan asas prioritas terhadap tiga nilai dasar yang merupakan tujuan hukum. Hal ini dikarenakan karena dalam faktanya, keadilan hukum seringkali berbenturan melawan kemanfaatan serta kepastian hukum dan begitupun sebaliknya. Dari tiga nilai dasar tujuan hukum, pada saat terjadi konflik / benturan, maka harus ada yang dikorbankan. Untuk itu, asas prioritas yang digunakan oleh Gustav Radbruch harus dilaksanakan dengan urutan sebagai berikut: a. Keadilan Hukum; b. Kemanfaatan Hukum; c. Kepastian Hukum. Dengan urutan prioritas sebagaimana dikemukakan tersebut, maka sistem hukum dapat terhindar dari konflik internal.<sup>27</sup>

---

<sup>26</sup> Kasus Bethany, Perkara Menarik Perhatian Publik Kok Dihentikan., <http://www.surabayapagi.com/index.php?5ab4b8c384a5a7fc023444849ae9746c4fd50a1c85485ea76ed077341cd654fb>, diakses 21 April 2018

<sup>27</sup> Tujuan Hukum. <http://statushukum.com/tujuan-hukum.html>, diakses 21 April 2018

## **G. Metode Penelitian**

### **1. Metode Pendekatan**

Penelitian ini menggunakan metode pendekatan yuridis sosiologis, yaitu penelitian yang dilakukan di lapangan melalui wawancara dengan responden sebagai data primer dan meneliti bahan pustaka sebagai data sekunder atau disebut penelitian kepustakaan. Penelitian *sociolegal research* merupakan penelitian hukum pemberlakuan atau implementasi hukum normatif secara *in action* pada peristiwa hukum tertentu yang terjadi di masyarakat. Dapat disimpulkan bahwa di sini peneliti ingin melakukan pendekatan terhadap pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan melalui lelang berdasarkan penetapan Pengadilan Negeri Pekalongan. Dalam hal ini dikaji pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan melalui lelang berdasarkan penetapan Pengadilan Negeri Pekalongan baik dari aspek yuridis (peraturan perundang-undangan) maupun dalam aspek pelaksanaannya dalam praktek.

### **2. Jenis Penelitian**

Penelitian ini merupakan penelitian deskriptif. Melalui penelitian deskriptif diharapkan masalah mengenai pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan melalui lelang berdasarkan penetapan Pengadilan Negeri Pekalongan dapat digambarkan secara jelas dan mendalam sehingga dapat diperoleh pemahaman yang baik dan benar. Objek penelitian adalah berkas pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan melalui lelang berdasarkan penetapan Pengadilan Negeri Pekalongan.

### **3. Lokasi Penelitian**

Penelitian ini akan dilakukan di Pengadilan Negeri Pekalongan.

### **4. Jenis dan Sumber Data**

Sumber data penelitian ini meliputi sumber data primer dan sumber data sekunder sebagai berikut:

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

Data primer adalah data yang diperoleh langsung dari sumbernya melalui wawancara. Data primer penelitian ini adalah hasil wawancara dengan hakim mengenai pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan melalui lelang berdasarkan penetapan Pengadilan Negeri Pekalongan. Sedangkan sumber data primer penelitian ini yaitu hakim Pengadilan Negeri Pekalongan dan pihak-pihak yang terkait dengan pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan melalui lelang berdasarkan penetapan Pengadilan Negeri Pekalongan.

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

Data sekunder, yaitu data yang diperoleh melalui bahan kepustakaan.<sup>28</sup> Data sekunder yaitu data yang berasal dari literatur atau buku-buku yang berkaitan dengan norma-norma hukum yang ada hubungannya dengan pokok permasalahan dalam penelitian. Data sekunder penelitian ini meliputi:

---

<sup>28</sup> Ronny Hanitijo Soemitro. 1988. *Metodologi Penelitian Hukum dan Jurimetri*, Ghalia Indonesia, Jakarta, h. 10.

- 1) Bahan hukum primer, yaitu bahan hukum yang mengikat atau bahan hukum pokok. Bahan hukum primer penelitian ini meliputi peraturan perundang-undangan, khususnya:
  - a) Undang-undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;
  - b) HIR.
  - c) KUH Perdata
  - d) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria
  - e) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan
  - f) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah
  - g) Peraturan Menteri Keuangan (KMK) Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang
- 2) Bahan hukum sekunder, yaitu sumber data pendukung berkaitan dengan permasalahan hukum yang dikaji meliputi : buku-buku yang berhubungan dengan masalah yang diangkat penelitian ini, jurnal, artikel ilmiah, hasil penelitian, tesis, disertasi.
- 3) Bahan hukum tersier merupakan bahan hukum pelengkap bahan hukum sekunder dan bahan hukum primer. Bahan hukum tersier berupa dokumen-dokumen yang berkaitan dengan penelitian. Adapun bahan hukum tersier penelitian ini berupa berkas pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan melalui lelang berdasarkan penetapan Pengadilan Negeri Pekalongan.

## 5. Teknik Pengumpulan Data

Metode pengumpulan data dalam penelitian ini dilakukan sesuai dengan jenis dan sumber data penelitian.

### a. Data primer

Pengumpulan data primer dilakukan sebagai berikut:

#### 1) Wawancara

Wawancara pada dasarnya merupakan upaya menggali data dan informasi dengan melakukan Tanya jawab dengan responden. Teknik wawancara dilakukan dengan cara bebas terpimpin, yaitu peneliti mengajukan pertanyaan kepada narasumber secara bebas dan peneliti sebagai pihak yang mengendalikan jalannya wawancara.

Untuk menentukan sampel penelitian dilakukan dengan teknik *purposive sampling*, yaitu penentuan sampel dengan tujuan tertentu. Sampel yang diambil yaitu sampel yang memiliki karakteristik terhadap pokok permasalahan dalam penelitian. Adapun sampel dalam penelitian ini yaitu Hakim Pengadilan Negeri Pekalongan.

#### 2) Observasi

Sebagai penelitian lapangan, peneliti terjun langsung ke objek penelitian yaitu di Pengadilan Negeri Pekalongan. Observasi dilakukan dengan meneliti dan menelaah dokumen berupa berkas eksekusi Hak Tanggungan melalui lelang berdasarkan penetapan Pengadilan Negeri Pekalongan.

## b. Data Sekunder

Pengumpulan data sekunder dilakukan dengan

- 1) Studi kepustakaan, yaitu penelaahan kepustakaan yang dimaksudkan untuk mendapatkan informasi secara lengkap serta untuk menentukan tindakan yang akan diambil sebagai langkah penting dalam kegiatan ilmiah.<sup>29</sup> Penulis melakukan penelaahan terhadap berbagai buku dan literatur.
- 2) Studi dokumen (bahan pustaka), yaitu merupakan alat pengumpulan data yang dilakukan melalui data tertulis.<sup>30</sup> Penulis melakukan penelaahan terhadap dokumen, khususnya penetapan Pengadilan Negeri Pekalongan tentang eksekusi Hak Tanggungan melalui lelang.

## 6. Metode Analisis Data

Setelah data terkumpul, maka tahap selanjutnya adalah metode analisis data. Metode analisis yang dipakai adalah analisis deskriptif kualitatif. Mengingat data yang dipakai adalah data kualitatif, maka setelah data sudah terkumpul, diklarifikasikan dihubungkan dengan teori dan ambil keputusan atau kesimpulan.

## H. Sistematika Penulisan

Sistematika penulisan tesis yang akan dipergunakan oleh penulis yaitu sebagai berikut :

---

<sup>29</sup> P. Joko Subagyo. 1997. *Metode Penelitian*, Rineka Cipta, Jakarta, h. 109.

<sup>30</sup> Soerjono Soekanto. 1984. *Pengantar Penelitian Hukum*, Universitas Indonesia, Jakarta, h. 21.

Bab I Pendahuluan, bab ini menjelaskan mengenai latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, kerangka konseptual, kerangka teoretik, metode penelitian, dan sistematika penulisan tesis.

Bab II Kajian Pustaka, bab ini membahas tentang Hukum Jaminan meliputi Pengertian Jaminan, Pengertian Hukum Jaminan, Ruang Lingkup Hukum Jaminan. Selain itu bab ini membahas Eksekusi Perkara Perdata meliputi Pengertian Eksekusi, Macam-macam Eksekusi, Tata Cara Eksekusi. Bab ini juga membahas mengenai Hak Tanggungan meliputi Pengertian Hak Tanggungan, Subyek dan Objek Hak Tanggungan, Ciri-ciri Hak Tanggungan, Tata Cara Pembebanan Hak Tanggungan, Kekuatan Eksekutorial Sertifikat Hak Tanggungan, Penghapusan Hak Tanggungan, Eksekusi Hak Tanggungan dan Hak Tanggungan menurut Islam. Lelang juga menjadi pokok bahasan dalam bab ini yang meliputi Pengertian Lelang, Pelaksanaan Lelang, dan Lelang dalam perspektif Islam.

Bab III Hasil Penelitian dan Pembahasan, bab ini dijelaskan mengenai eksekusi Hak Tanggungan karena lelang berdasarkan penetapan Pengadilan Negeri Pekalongan, permasalahan eksekusi Hak Tanggungan karena lelang berdasarkan penetapan Pengadilan Negeri Pekalongan, dan cara mengatasi permasalahan eksekusi Hak Tanggungan karena lelang berdasarkan penetapan Pengadilan Negeri Pekalongan

BabIV Penutup, bab ini menjelaskan tentang simpulan dan saran.