

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Keberadaan dari sebuah lembaga perbankan diakui memiliki peranan yang sangat strategis dalam rangka mendorong laju roda perekonomian masyarakat. Roda perekonomian dalam sebuah negara yang secara langsung dipengaruhi oleh sistem ekonomi secara makro yang diatur oleh otoritas pemerintah negara tersebut, dan secara mikro digerakan sepenuhnya oleh masyarakatnya. Secara makro, otoritas pemerintah memiliki peran dan fungsi sebagai regulator, yang menyiapkan segala regulasi dalam bidang ekonomi, diantaranya adalah regulasi mengenai lembaga keuangan. Regulasi ini nantinya akan digunakan untuk semakin mendorong dan mempermudah pelaku-pelaku ekonomi baik perseorangan maupun badan-badan usaha dalam hal menjalankan segala kegiatan ekonomi.

Dalam rangka pembangunan ekonomi diperlukan tersedianya dana, salah satu perolehan dana yang dapat digunakan masyarakat adalah mengajukan permohonan kredit yang diberikan perbankan nasional. Peranan bank seperti yang tersurat dalam ketentuan Pasal 1 Ayat (2) Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perubahan Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan yaitu sebagai penyalur dana untuk masyarakat dalam bentuk kredit dan atau bentuk lainnya dapat digunakan sebagai tambahan dana yang diperlukan bagi kegiatan usaha para nasabah

debitur, tambahan dana tersebut sangat menunjang kegiatan bisnis pada khususnya dan kegiatan ekonomi pada umumnya.

Lembaga perbankan merupakan poros utama dari sistem keuangan suatu Negara. Bank merupakan lembaga keuangan yang mempunyai peranan penting dalam mendukung pertumbuhan ekonomi nasional, dan merupakan sarana bagi pemerintah dalam menggalakkan pembangunan, khususnya dibidang material melalui kegiatan perkreditan. Sebagai suatu lembaga keuangan, bank menjadi tempat bagi orang perseorangan, badan-badan usaha swasta, badan-badan usaha milik negara, bahkan lembaga-lembaga pemerintahan menyimpan dana-dana yang dimilikinya untuk selanjutnya disalurkan melalui kegiatan perkreditan dan berbagai jasa yang diberikan oleh bank. Baik dalam kedudukannya sebagai lembaga dengan fungsi pembiayaan, maupun melancarkan mekanisme sistem pembayaran.¹

Di lain sisi, lembaga perbankan mempunyai peranan strategis yaitu menghimpun dana masyarakat dan menyalurkan ke masyarakat dalam bentuk pemberian kredit sehingga mampu mendorong roda perekonomian masyarakat. Dalam konteks ini, bank menyalurkan kredit berdasarkan kepentingan ekonomi masyarakat. Hal ini tidak lepas dari situasi dimana pada satu sisi, terdapat golongan masyarakat yang memiliki dana lebih, namun tidak memiliki cukup kemampuan untuk mengelola dana tersebut, sedangkan disisi lain terdapat golongan masyarakat yang memiliki kemampuan untuk mengelola dan menginvestasikan dana tersebut melalui

¹ Achmad Anwari, *Bank Rekan Terpercaya dalam Usaha Anda*, Balai Aksara, Cetakan Pertama, Jakarta, 1981, hlm. 15

kegiatan ekonomi guna mendapatkan akumulasi keuntungan namun mempunyai masalah kurangnya dana. Untuk mengakomodir kepentingan masyarakat dimaksud, diperlukan lembaga *intermediary* yang bertindak sebagai penyedia dana bagi masyarakat yang memerlukan dana.

Di satu sisi, ada sekumpulan masyarakat yang memiliki kelebihan dana tapi tidak memiliki kemampuan untuk mengolah dana tersebut, akan tetapi disisi lain terdapat juga masyarakat yang memiliki kemampuan untuk mengolah dana tersebut demi mendapatkan keuntungan namun terhambat akan masalah kurangnya dana bahkan tidak ada dana yang bisa digunakan. Untuk memecahkan masalah tersebut keduanya diperlukan lembaga *intermediary* yang akan bertindak selaku kreditur yang akan menyediakan dana bagi debitur yang memerlukan dana karena keadaan ekonomi yang terhambat.

Berdasarkan ketentuan Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan, sebagaimana terdapat dalam Pasal 1 angka (2) dan angka (5), Bank memperoleh sumber dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkannya kembali kepada masyarakat dalam bentuk kredit. Namun demikian, dalam kenyataannya, tidak semua kredit yang disalurkan kepada masyarakat dapat kembali dengan lancar sebagaimana mestinya atau sering disebut sebagai kredit macet. Kredit macet ini merupakan suatu resiko kerugian yang mungkin timbul dan diakibatkan dari kegagalan debitur dalam memenuhi kewajibannya berdasarkan Perjanjian Kredit.

Selanjutnya untuk mengenai resiko kredit dalam konteks lembaga keuangan merupakan sebuah kejadian umum, namun memiliki dampak negatif yang apabila tidak dapat diatasi akan berpengaruh pada tingkat kesehatan lembaga keuangan tersebut. Sekalipun dengan demikian, resiko ini dapat dikelola dan dikendalikan dengan cara melakukan tindakan antisipasi dalam hal pemberian kredit.² Oleh karena itu, dalam pemberian kreditnya bank harus memperhatikan prinsip-prinsip pemberian kredit yang benar, dimana salah satunya adalah melalui penilaian agunan (*coleteral*) berupa jaminan yang dapat digunakan sebagai perlindungan bagi kreditor (lembaga keuangan) apabila terjadi wanprestasi atau cidera janji.³

Keberadaan agunan berupa jaminan dipandang sangat penting meskipun tidak dapat dikatakan mutlak dalam pemberian kredit dari lembaga keuangan kepada masyarakat. Dalam praktek perbankan sehari-hari, agunan tersebut dapat diikat dengan lembaga jaminan Gadai berdasarkan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan lembaga jaminan Fidusia berdasarkan Undang-Undang Nomor 42 Tahun 1999 Tentang Fidusia, apabila agunan tersebut merupakan benda bergerak, atau dengan lembaga Hak Tanggungan berdasarkan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, apabila agunan tersebut berupa tanah dan atau bangunan. Dalam prakteknya, nilai agunan berupa tanah dan atau bangunan dianggap mempunyai *collateral coverage* yang relatif stabil dari pada

² Adiwarman A. Karim, *Bank Islam: Analisis Fiqih dan Keuangan*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2006, hlm. 255

³ Kasmir, *Manajemen Perbankan*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2007, hlm. 91

agunan lainnya sehingga lebih disukai oleh lembaga keuangan. Nilai agunan berupa barang bergerak yang biasanya justru mengalami penurunan atau penyusutan seiring dengan bertambahnya waktu.

Nilai agunan berupa tanah dan atau bangunan biasanya akan mengalami peningkatan nilai jual (nilai ekonomis) dari tahun ke tahun terutama di kota-kota besar.⁴ Bank juga beranggapan bahwa jaminan yang bersifat kebendaan berupa tanah, akan lebih memberikan rasa aman dan kepastian hukum dalam pelaksanaan eksekusinya apabila debitur cidera janji atau wanprestasi terhadap kewajibannya. Penggunaan lembaga Hak Tanggungan oleh lembaga keuangan sebagai jaminan atas kredit dari debitur untuk pelunasan hutang dirasa lebih memberikan rasa aman dalam hal pemberian kredit, bila dibandingkan dengan ketentuan mengenai adanya jaminan dalam KUHPerdota pada Pasal 1131. Ketentuan sebagaimana terdapat pada Pasal 1131 KUHPerdota berbunyi :

“Segala harta kekayaan Debitor, baik yang bergerak maupun yang tidak bergerak, baik yang sekarang ada maupun yang akan ada dikemudian hari menjadi tanggungan/jaminan atas hutang-hutangnya”.

Akan tetapi kelemahan dalam hal jaminan sebagaimana terdapat pada ketentuan Pasal 1131 KUHPerdota ini sangat berbeda dengan konsepsi pembebanan jaminan dalam Undang-Undang Hak Tanggungan, dimana pembebanan jaminan pada lembaga hak tanggungan diikat secara khusus dan bersifat eksklusif, karena hanya berlaku untuk satu kreditur saja. Hal ini

⁴ Djuhaendah Hasan, *Lembaga Jaminan Kebendaan Bagi Tanah dan Benda Lain yang Melekat Pada Tanah dalam Konsepsi Penerapan Asas Pemisahan Horizontal (suatu konsep dalam menyongsong Lahirnya Lembaga Hak Tanggungan)*, PT Citra Aditya Bakti, Cetakan 1, Bandung, 1996, hlm. 310-311

berakibat hukum pada situasi dimana jika debitor cidera janji, kreditor pemegang Hak Tanggungan berhak menjual objek yang dijadikan jaminan melalui pelelangan umum menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang bersangkutan, dengan hak mendahului dari pada kreditor-kreditor yang lain.

Lembaga hak tanggungan berdasarkan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan dianggap sebagai sebuah solusi terutama sebagai sebuah alternatif lain terkait penyelesaian kredit bermasalah. Tentunya alternatif penyelesaian kredit bermasalah melalui eksekusi terhadap agunan melalui Lembaga hak tanggungan ini menjadi jalan terakhir, dimana pilihan ini diambil sebagai konsekuensi gagalnya penyelesaian secara kompromi (*compromised settlement*) baik berupa restrukturisasi kredit (*restructuring*) atau penjadualan kembali (*rescheduling*), pembaruan utang (*novasi*) maupun pengalihan utang debitur kepada pihak ketiga (*subrogasi*).

Karakteristik pembebanan jaminan dengan hak tanggungan ini memberikan hak istimewa dimana adanya ketentuan mengenai pemberian kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lainnya. Dalam hal ini kreditor selaku pemegang hak tanggungan merupakan kreditor *separatis* yang mempunyai *preferensi* terhadap Hak Tanggungan yang dipegangnya. Karakteristik *droit de preference* ini terdapat pada ketentuan Pasal 1 Angka (1) Undang-Undang Hak Tanggungan dimana dinyatakan bahwa :

“Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, yang selanjutnya disebut Hak Tanggungan, adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana 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”.

Adapun beberapa unsur pokok dari Hak Tanggungan yang termuat di dalam definisi Hak Tanggungan tersebut di atas, yaitu :

1. Hak Tanggungan adalah hak jaminan guna pelunasan utang.
2. Objek Hak Tanggungan adalah hak atas tanah sesuai Undang-Undang Pokok Agraria.
3. Hak Tanggungan tidak hanya dapat dibebankan atas tanahnya (hak atas tanah) saja, tetapi dapat pula dibebankan berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu.
4. Utang yang dijamin harus suatu utang yang tertentu.
5. Memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain.

Selain itu, karakteristik *droit de preference* ini juga terdapat pada ketentuan Pasal 20 Ayat (1) dimana dinyatakan bahwa:

Apabila debitor cidera janji, maka berdasarkan:

- a. Hak pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual obyek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6, atau
- b. Titel eksekutorial yang terdapat dalam sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (2), obyek Hak Tanggungan dijual melalui pelelangan umum menurut tata cara

yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan untuk pelunasan piutang pemegang Hak Tanggungan dengan hak mendahului dari pada kreditor-kreditor lainnya.

Dalam konteks tersebut maka jaminan kebendaan dalam Hak Tanggungan pada dasarnya memberikan kedudukan yang lebih baik, karena kreditor didahulukan dan dimudahkan dalam mengambil pelunasan atas tagihannya atas hasil penjualan benda tertentu atau sekelompok benda tertentu milik debitur dan/atau ada benda tertentu milik debitur yang dipegang oleh kreditor atau terikat kepada hak kreditor, yang berharga bagi debitur dan dapat memberikan suatu tekanan secara psikologis terhadap debitur untuk memenuhi kewajibannya dengan baik kepada kreditor.⁵ Ketentuan dimaksud dalam jaminan hak tanggungan tentang *droit de preference* ini dikuatkan dengan ketentuan Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan yang menyatakan:

“Apabila debitor cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut.

Berdasarkan ketentuan Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan tersebut maka pengambil alihan agunan dapat dilakukan oleh pemegang hak tanggungan tanpa perlu meminta persetujuan terlebih dahulu kepada pemberi Hak Tanggungan, dan tidak perlu juga meminta penetapan pengadilan setempat apabila akan melakukan eksekusi atas Hak Tanggungan yang menjadi jaminan utang debitur dalam hal debitur cidera

⁵ J. Satrio, *Hukum Jaminan Hak Jaminan Kebendaan*, PT Citra Aditya Bakti, Bandung, 2007, hlm. 12

janji.⁶ Pemegang Hak Tanggungan dapat meminta kepada Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) untuk melakukan pelelangan atas objek Hak Tanggungan yang bersangkutan, sehingga ini merupakan langkah baru dimana sebelumnya eksekusi atas grosse akta hipotik hanya dapat dilakukan melalui eksekusi di Pengadilan Negeri.

Dilain sisi, untuk mengenai Eksekusi Hak Tanggungan berdasarkan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dikenal sebagai Parate Eksekusi sebagaimana dimaksud dalam ketentuan Pasal 1178 KUHPerduta. Aturan mengenai parate eksekusi atas hak tanggungan ini diharapkan mampu memberikan kemudahan maupun kepastian hukum bagi kreditur terhadap aspek hukum atas jaminan kebendaan, maupun tindakan-tindakan dari kreditur terkait dengan pelaksanaan eksekusi itu sendiri.

Namun demikian, dalam praktek pelaksanaannya, asas kemudahan dan kepastian hukum pelaksanaan parate eksekusi atas hak tanggungan menjadi sumir, atau tidak jelas. Secara langsung, kedudukan yang diutamakan dan didahulukan bagi pemegang hak tanggungan (kreditur) yang diwujudkan dalam azas kepastian dan kemudahan pelaksanaan parate eksekusi dalam Undang-Undang Hak Tanggungan itu sendiri mengandung inkonsistensi. Hal ini salah satunya dapat dilihat pada Pasal 14 Ayat (2) dan (3) dimana eksekusi dapat dilakukan terhadap sertifikat hak tanggungan yang di dalamnya memuat irah-irah dengan kata-kata : DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA. Sertifikat hak

⁶ Remy Sjahdeini, *Hak Tanggungan, Asas-asas, Ketentuan-ketentuan Pokok dan Masalah Yang Dihadapi Oleh Perbankan*, Alumni, Bandung, 1999, hlm. 46

tanggung yang demikian mempunyai kekuatan eksekutorial sebagaimana putusan pengadilan, dan berlaku sebagai pengganti *Grosse Acta Hypotheek* sepanjang mengenai hak atas tanah. Disamping itu, pada penjelasan umum Angka 9 dari Undang-Undang Hak Tanggungan disebutkan bahwa konsep Parate Eksekusi Hak Tanggungan yang dimaksud dalam ketentuan Pasal 14 Ayat (3) Undang-Undang tersebut tetap mengacu pada ketentuan Pasal 224 *Herziene Indonesisch Reglement*. Selanjutnya berdasarkan ketentuan Pasal 224 HIR menyebutkan bahwa :

“Surat asli dari pada surat hipotek dan surat hutang yang diperkuat di hadapan notaris di Indonesia dan yang kepalanya memakai perkataan "Atas nama Undang-Undang" berkekuatan sama dengan putusan hakim, jika surat yang demikian itu tidak ditepati dengan jalan damai, maka perihal menjalankannya dilangsungkan dengan perintah dan pimpinan ketua pengadilan negeri yang dalam daerah hukumnya orang yang berhutang itu diam atau tinggal atau memilih tempat tinggalnya dengan cara yang dinyatakan pada pasal-pasal di atas dalam bagian ini, akan tetapi dengan pengertian, bahwa paksaan badan itu hanya dapat dilakukan, jika sudah diizinkan dengan keputusan hakim. Jika hal menjalankan keputusan itu harus dijalankan sama sekali atau sebahagian di luar daerah hukum pengadilan negeri, yang ketuanya memerintahkan menjalankan itu, maka peraturan-peraturan pada pasal 195 ayat kedua dan yang berikutnya dituruti.”

Bilamana dari ketentuan Pasal 14 Ayat (2) dan (3) serta Penjelasan Umum Undang-Undang Hak Tanggungan pada Angka 9 direlasikan dengan ketentuan Pasal 224 HIR dapat ditafsirkan bahwa Undang-Undang Hak Tanggungan tidak secara khusus mengatur tentang prosedur eksekusi obyek hak tanggungan, melainkan tetap menggunakan ketentuan dalam Hukum

Acara Perdata sebagai ketentuan pelaksanaan eksekusi. Hal tersebut dikuatkan dengan ketentuan pada Pasal 26 Undang-Undang Hak Tanggungan yang mengatur bahwa selama belum ada peraturan perundang-undangan yang mengaturnya, peraturan mengenai eksekusi *hypotheek* yang ada pada mulai berlakunya Undang-Undang ini, berlaku terhadap eksekusi Hak Tanggungan.

Hal demikian menyebabkan dualisme penafsiran yang dapat ditafsirkan yang berbeda antara ketentuan Pasal 6 jo. Pasal 20 Ayat (1) Huruf (a) Undang-Undang Hak Tanggungan dan Angka 9 Penjelasan Umum Undang-Undang Hak Tanggungan. Menurut ketentuan Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan mensyaratkan bilamana debitor cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri, meskipun pelaksanaan lelang eksekusi tidak boleh dilakukan sendiri oleh kreditor pemegang hak tanggungan, melainkan harus dilakukan oleh pejabat lelang pada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL).⁷

Ciri pokok dari pelaksanaan eksekusi menurut Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan adalah berdasarkan janji untuk menjual atas kekuasaan sendiri merupakan eksekusi (*parate eksekusi*) yang dilakukan tanpa fiat Ketua Pengadilan. Pasal ini memberikan "hak untuk menjual atas kekuasaan sendiri" atau "*beding van eigenmactig verkoop*". Ketentuan tersebut diberikan oleh Undang-Undang kepada pemegang hipotik pertama

⁷ Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, *Seri Hukum Harta Kekayaan: Hak Tanggungan*, Ctk. Pertama, Kencana Prenada Media, Jakarta, 2005, hlm. 248

dalam bentuk sarana/cara pelunasan yang selalu siap ditangan pada waktu ia membutuhkannya, sehingga orang menyebutnya sebagai eksekusi yang selalu siap di tangan atau parate eksekusi.⁸

Sementara itu, berdasarkan ketentuan Pasal 14 Ayat (2) dan Penjelasan Umum Undang-Undang Hak Tanggungan Angka 9 dapat ditafsirkan bahwa ketentuan Hukum Acara Perdata tentang eksekusi berdasarkan Pasal 224 HIR/ Pasal 258 RBg oleh Undang-Undang Hak Tanggungan diperlukan sepanjang peraturan pelaksanaan eksekusi sebagaimana dimaksud dalam ketentuan Pasal 26 Undang-Undang Hak Tanggungan belum tersedia. Dengan demikian sepanjang belum ada aturan yang mengatur mengenai eksekusi, maka ketentuan eksekusi harus bersandar pada ketentuan Pasal 224 HIR/Pasal 258 RBg, dimana eksekusi tersebut tetap harus berdasarkan penetapan dari Ketua Pengadilan Negeri setempat.⁹

Pengaturan mengenai tata cara melakukan lelang itu sendiri termuat di dalam Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang. Dalam ketentuan Pasal 5 peraturan ini, menyatakan terdapat tiga jenis lelang yaitu lelang eksekusi, lelang non eksekusi wajib, dan lelang non eksekusi sukarela. Parate *executie* merupakan jenis eksekusi yang termasuk dalam lelang non eksekusi sukarela. Dimana untuk mengenai ketentuan Pasal 1 Angka 6 PMK

⁸ J Satrio, *Hukum Jaminan Hak Jaminan Kebendaan Hak Tanggungan*, Buku I, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1997, hlm. 224

⁹ A. Wahab Daud, *H.I.R. Hukum Acara Perdata*, Pusbakum, Cetakan ke-3, Jakarta, 2002, hlm. 64

Petunjuk Pelaksanaan Lelang telah dijelaskan mengenai lelang non eksekusi sukarela yaitu lelang atas barang milik swasta, perorangan atau badan hukum/badan usaha yang dilelang secara sukarela.

Meskipun segala ketentuan dan tata cara pelaksanaan lelang sudah diatur dalam Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, namun pada pelaksanaannya masih banyak permasalahan atau konflik yang terjadi. Misalnya konflik yang timbul akibat pihak ketiga yang keberatan kemudian mengajukan gugatan melalui Pengadilan Negeri. Konflik tersebut tentunya akan menyusahakan pihak bank selaku kreditor dan merugikan pemenang lelang karena tidak dapat langsung menguasai objek lelang. Hal tersebut menimbulkan tidak adanya kepastian hukum bagi pemenang lelang karena tidak dapat langsung mendapatkan haknya secara yuridis dan materil.

Berdasarkan dari penjelasan latar belakang di atas, maka penulis bermaksud dan tertarik untuk melakukan penelitian yang dituangkan dalam wujud skripsi dengan judul “PELAKSANAAN EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN GUNA MENJAMIN KEMUDAHAN DAN KEPASTIAN HUKUM TERHADAP PEMENANG LELANG (Studi Kasus Di Pengadilan Negeri Demak)”.

B. Perumusan Masalah

Berdasarkan uraian latar belakang masalah sebagaimana yang telah dikemukakan di atas, maka penulis akan mengemukakan rumusan

permasalahan-permasalahan yang akan menjadi pokok bahasan dalam Skripsi ini, antara lain:

1. Bagaimana pelaksanaan perlindungan hukum terhadap pemenang lelang eksekusi hak tanggungan agar mendapatkan kemudahan dan kepastian hukum dalam mendapatkan hak-haknya ?
2. Apa sajakah hambatan dan solusi yang dapat dilakukan pemenang lelang untuk mendapatkan hak-haknya ?

C. Tujuan Penelitian

Adapun tujuan dari penelitian dalam penulisan skripsi ini adalah:

1. Untuk mengetahui dan memahami bentuk pelaksanaan perlindungan hukum terhadap pemenang lelang eksekusi hak tanggungan agar mendapatkan kemudahan dan kepastian hukum dalam mendapatkan hak-haknya.
2. Untuk mengetahui dan menganalisa hambatan dan solusi yang dapat dilakukan pemenang lelang untuk mendapatkan hak-haknya.

D. Kegunaan Penelitian

Berdasarkan uraian latar belakang dan permasalahan di atas, maka hasil keseluruhan penelitian ini nantinya diharapkan dapat memberikan hasil dan manfaat sesuai dengan tujuan yang diharapkan, yaitu:

1. Secara teoritis

Hasil penelitian ini diharapkan dapat dipergunakan sebagai bahan sumbangan teoritis bagi pengembangan ilmu hukum pada umumnya

dan khususnya hukum perdata, yang berkaitan dengan asas-asas, doktrin hukum dalam hal konstruksi hukum parate eksekusi pada khususnya, serta eksekusi atas hak tanggungan pada umumnya.

2. Secara praktis

- a. Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi yang positif sebagai masukan, sekaligus sebagai petunjuk dalam upaya pelaksanaan eksekusi hak tanggungan bagi para pihak yang berperkara, terutama lembaga-lembaga keuangan, bank, maupun masyarakat umum, sehingga dapat dipahami dan dilaksanakan secara baik dan benar.
- b. Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi yang positif bagi kalangan praktisi hukum, baik itu pengacara, hakim, maupun penegak hukum lainnya, sehingga terdapat kesamaan persepsi dalam hal konstruksi hukum parate eksekusi.

E. Terminologi

Secara umum, seseorang akan memberikan piutang/pinjaman kepada orang lain apabila orang tersebut telah mendapatkan kepastian bahwa nantinya piutangnya tersebut akan dilunasi. Oleh karenanya saat ini aspek jaminan dalam suatu perikatan hutang-piutang adalah faktor yang sangat penting untuk terealisinya perbuatan hukum tersebut. Sebab, dari aspek jaminan inilah seseorang akan mendapatkan kepercayaan, kenyamanan, serta kepastian tentang pelunasan suatu hutang.

Menurut J. Satrio, hukum jaminan itu diartikan peraturan hukum yang mengatur tentang jaminan-jaminan piutang seorang kreditur terhadap seorang debitur, atau dengan kata lain hukum jaminan adalah hukum yang mengatur tentang jaminan piutang seseorang.¹⁰ Sejalan dengan hal tersebut, Salim H.S secara spesifik memberikan perumusan, dimana hukum jaminan adalah keseluruhan kaidah-kaidah hukum yang mengatur hubungan antara pemberi dan penerima jaminan dalam kaitannya dengan pembebanan jaminan untuk mendapatkan fasilitas kredit.¹¹

Menurut A. Abdurrahman kata kredit diartikan sebagai kesanggupan akan meminjam uang atau kesanggupan akan mengadakan transaksi dagang atau memperoleh penyerahan barang atau jasa, dengan perjanjian akan membayarnya kelak. Selanjutnya definisi dari pengertian di atas dapat dijabarkan dalam bentuk unsur-unsur yang diantaranya :¹²

1. Adanya kaidah hukum.

Kaidah hukum dalam bidang jaminan, dapat dibedakan yaitu kaidah hukum jaminan tertulis dan kaidah hukum jaminan tidak tertulis. Kaidah hukum jaminan tertulis adalah kaidah-kaidah hukum yang terdapat dalam peraturan perundang-undangan, traktat, dan yurisprudensi. Sedangkan kaidah hukum jaminan tidak tertulis adalah kaidah-kaidah hukum jaminan yang tumbuh, hidup, dan

¹⁰ J. Satrio, *Hukum Jaminan Hak Jaminan Kebendaan...*, *Op-Cit.* hlm. 3

¹¹ Salim HS, *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*, PT. RajaGrafindo Persada, Jakarta, 2008, hlm. 6

¹² *Ibid.* hm. 7-8

berkembang dalam masyarakat. Hal ini terlihat pada praktek dalam masyarakat yang dilakukan secara lisan seperti halnya gadai.

2. Adanya pemberi dan penerima jaminan.

Pemberi jaminan adalah orang perorangan atau badan hukum yang menyerahkan barang jaminan kepada penerima jaminan, yang bertindak sebagai pemberi jaminan ini adalah orang atau badan hukum yang membutuhkan fasilitas kredit (debitur). Penerima jaminan adalah orang atau badan hukum yang menerima barang jaminan dari pemberi jaminan yang memberikan fasilitas kredit, dapat berupa lembaga perbankan dan atau lembaga keuangan nonbank (kreditur).

3. Adanya jaminan.

Pada dasarnya, jaminan yang diserahkan kepada kreditur adalah jaminan materiil dan imateriil. Jaminan materiil merupakan jaminan yang berupa hak-hak kebendaan, seperti jaminan atas benda bergerak dan benda tidak bergerak. Jaminan imateriil merupakan jaminan non kebendaan.

4. Adanya fasilitas kredit.

Pembebanan jaminan yang dilakukan oleh pemberi jaminan bertujuan untuk mendapatkan fasilitas kredit dari bank atau lembaga keuangan nonbank. Pemberian kredit merupakan pemberian uang berdasarkan kepercayaan, dalam arti bank atau lembaga keuangan nonbank percaya bahwa debitur sanggup untuk mengembalikan

pokok pinjaman dan bunganya. Begitu juga debitur percaya bahwa bank atau lembaga keuangan nonbank dapat memberikan kredit kepadanya.

Dengan demikian maka, kegunaan jaminan dalam relasinya dengan hubungan hukum yang terjadi antara pemberi jaminan dengan penerima jaminan diantaranya :¹³

1. Memberikan hak dan kekuasaan kepada kreditur untuk mendapat pelunasan dari hasil penjualan barang barang jaminan tersebut, apabila debitur melakukan cidera janji, yaitu untuk membayar kembali utangnya pada waktu yang telah ditetapkan dalam perjanjian.
2. Menjamin agar debitur berperan serta dalam transaksi untuk membiayai usahanya, sehingga kemungkinan untuk meninggalkan usaha atau proyeknya dengan merugikan diri sendiri atau perusahaannya dapat dicegah atau sekurang-kurangnya kemungkinan untuk berbuat demikian dapat diperkecil.
3. Memberikan dorongan kepada debitur untuk memenuhi janjinya, khususnya mengenai pembayaran kembali sesuai dengan syarat-syarat yang telah disetujui agar debitur dan atau pihak ketiga yang ikut menjamin tidak kehilangan kekayaan yang telah dijamin kepada kreditur.

¹³ Thomas Suyatno, *Dasar Dasar Pengkreditan*, PT. Gramedia Pustaka Utama, Jakarta, 1997, hlm. 88

Kandungan dari aspek jaminan baik secara terminologi maupun kegunaan dapatlah diambil kesimpulan bahwa pranata hukum jaminan diperlukan dalam rangka memberikan aspek keadilan, aspek kemanfaatan dan aspek kepastian hukum. Dalam konteks ini, segala peraturan perundang-undangan yang dibentuk merupakan manifesto dari norma keadilan yang akhirnya melahirkan manfaat berupa kesejahteraan yang sebesar-besarnya bagi rakyat. Tentunya hal ini sejalan dengan orientasi dari isi hukum yakni ketentuan tentang pengaturan penciptaan kesejahteraan negara.¹⁴ Hal ini dapat terlihat jelas dalam konsep eksekusi atas barang jaminan yang terdapat dalam ketentuan Undang-Undang Hak Tanggungan dimana kreditur dalam hal ini pemegang hak tanggungan diberikan kewenangan untuk melakukan parate eksekusi bilamana debitur cidera janji.¹⁵

Berdasarkan ketentuan Pasal 44 Ayat (1) dari Peraturan Bank Indonesia Nomor 7/2/PBI/2005 Tentang Penilaian Kualitas Aktiva Bank Umum, Bank wajib membentuk Penyisihan Penghapusan Aktiva (PPA) terhadap Aktiva Produktif dan Aktiva Non Produktif. Khusus untuk kredit bermasalah dalam status kolektibilitas macet, bank harus membuat cadangan PPA sebesar 100% (seratus persen) dari total nilai kredit tersebut

¹⁴ Menurut Rudolf von Jhering, *Hukum senantiasa sesuai dengan kepentingan negara, maka tentu saja hukum itu tidak lahir spontan, melainkan dikembangkan secara sistematis dan rasional, sesuai dengan perkembangan kebutuhan negara. Jhering mengakui ada pengaruh jiwa bangsa, tetapi tidak spontan, yang penting bukan jiwa bangsa, tetapi pengelolaan secara rasional dan sistematis, agar menjadi hukum positif.* Lihat Teguh Prasetyo & Abdul Alim, *Ilmu Hukum & Filsafat Hukum*, Pustaka pelajar, Yogyakarta, 2007, hlm. 100

¹⁵ Artinya pemegang Hak Tanggungan tidak perlu bukan saja memperoleh persetujuan dari pemberi Hak Tanggungan, tetapi juga tidak perlu meminta penetapan dari pengadilan setempat apabila akan melakukan eksekusi atas Hak Tanggungan yang menjadi jaminan utang debitur dalam hal debitur cidera janji. Lihat Remy Sjahdeini, *Hak Tanggungan, Asas-asas...*, Op-Cit. hlm. 46

dikurangi dengan nilai agunan.¹⁶ Ketentuan ini mengharuskan lembaga keuangan seperti bank untuk dapat menyelesaikan permasalahan kredit macet secara cepat dan tepat, sebab konsekuensinya selain harus menanggung kerugian atas kredit macet tersebut, Bank juga harus mencadangkan sejumlah dana tertentu selama kredit macet tersebut belum terselesaikan. Oleh karenanya konsep parate eksekusi dirasa sangat membantu Bank dalam menyelesaikan kredit macet atau kredit bermasalahnya.

Masuknya lembaga parate eksekusi sebagai salah satu sarana pelunasan piutang kreditur dapat dipandang sebagai langkah maju dalam rangka memberikan kemanfaatan, kesejahteraan dan pada akhirnya keadilan bagi masyarakat. Bagi kreditur, parate eksekusi akan memberikan jaminan keamanan dan kepastian hukum dalam hal menjaga perputaran modal melalui fasilitas kredit yang diberikan. Selain itu, dengan jaminan keamanan dan kepastian hukum melalui konsep parate eksekusi ini, kreditur akan semakin percaya untuk memberikan kucuran kredit dalam bentuk untuk membiayai sektor usaha ekonomi masyarakat.

Bagi debitur dengan adanya lembaga parate eksekusi ini juga memberikan keuntungan berupa kemudahan untuk mendapatkan fasilitas dari kreditur dengan bunga dan jangka waktu pelunasan yang relatif terjangkau. Hal ini tidak lain dikarenakan melalui lembaga parate eksekusi, keyakinan dan kepercayaan kreditur untuk mengucurkan pinjaman kredit

¹⁶ Peraturan Bank Indonesia No.7/2/PBI/2005 *Tentang Penilaian Kualitas Aktiva Bank Umum*, sebagaimana yang telah dirubah terakhir kalinya melalui Peraturan Bank Indonesia Nomor 11/2/PBI/2009.

akan semakin besar. Masyarakat tidak perlu lagi meminjam sejumlah modal usaha dari para renteiner maupun lintah darat, dengan bunga yang mencekik serta batas tempo pinjaman yang sangat pendek.

Aspek kemanfaatan yang ingin di penuhi inilah yang sesungguhnya mendasari diakuinya lembaga parate eksekusi didalam Undang-Undang Hak Tanggungan. Lahirnya Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah merupakan suatu amanat dari ketentuan pada Pasal 51 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (selanjutnya disebut sebagai UUPA). Hal ini terlihat dari konsideran UUPA pada ketentuan menimbang huruf (b) yang menyatakan bahwa sejak berlakunya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok pokok Agraria sampai dengan saat ini, ketentuan ketentuan yang lengkap mengenai Hak Tanggungan sebagai lembaga hak jaminan yang dapat dibebankan atas tanah berikut atau tidak berikut benda benda yang berkaitan dengan tanah, belum terbentuk.

Dengan lahirnya Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan diharapkan akan memberikan suatu kepastian hukum tentang pengikatan jaminan dengan tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah tersebut sebagai jaminan, yang selama ini pengaturannya menggunakan ketentuan-ketentuan *Creditverband* dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata). Diketahui bahwa sebelum lahirnya Undang Undang Hak Tanggungan, sesuai dengan

ketentuan peralihan dalam Pasal 57 UUPA, maka yang berlaku adalah ketentuan-ketentuan tentang Hipotik seperti diatur dalam buku II KUH Perdata dan *Credietverband* tersebut dalam *Staatsblad*. 1908-542 sebagaimana telah diubah dengan *Staatsblad*. 1937-190.

Adanya dua macam hak jaminan ini karena waktu itu tanah-tanah masih dibedakan atas hak-hak atas tanah yang berasal dari konversi hak-hak barat, dimana berlaku ketentuan-ketentuan tentang Hipotik seperti diatur dalam KUHPerdata dan hak-hak atas tanah yang berasal dari konversi hak-hak Indonesia asli (adat), dimana berlaku ketentuan-ketentuan tentang *Credietverband* seperti diatur dalam *Staatsblad*. 1908-542 sebagaimana telah diubah dengan *Staatsblad*. 1937-190. Namun demikian, sejak lahirnya Undang-Undang Hak Tanggungan, Hak tanggungan menjadi satu-satunya lembaga hak jaminan atas tanah.¹⁷

Menurut Undang-Undang Hak Tanggungan, yang dimaksud dengan Hak tanggungan dinyatakan dalam ketentuan Pasal 1 dimana berbunyi :

“Hak Tanggungan atas tanah beserta benda benda yang berkaitan dengan tanah, yang selanjutnya disebut Hak Tanggungan, adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana 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”.

¹⁷ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia*, Edisi Revisi, Djambatan, Jakarta, 2007. hlm. 1

Eksekusi jaminan Hak Tanggungan adalah langkah terakhir yang dapat ditempuh oleh kreditor selaku penerima Hak Tanggungan apabila debitur selaku pemberi Hak Tanggungan melakukan wanprestasi/cidera janji. Pelaksanaan eksekusi tersebut diatur dalam UUHT Bab V tentang Eksekusi Hak Tanggungan. Sedangkan untuk tata cara melakukan lelang diatur dalam PMK Petunjuk Pelaksanaan Lelang. Ketika debitur cidera janji (wanprestasi), maka jaminan yang dijaminan oleh debitur kepada kreditor harus di eksekusi. Terdapat 3 (tiga) macam Eksekusi Hak Tanggungan yang diatur dalam UUHT diantaranya yaitu:

- a. *Parate Executie* (Eksekusi atas kekuasaan sendiri), eksekusi jenis ini harus diperjanjikan sebelumnya dalam perjanjian. Dalam ketentuan Pasal 20 Ayat (1) huruf (a) jo. Pasal 6 UUHT menyatakan bahwa apabila debitur wanprestasi maka kreditor pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual objek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum dan mengambil hasil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan itu.
- b. Titel Eksekutorial yaitu eksekusi yang dilakukan berdasarkan irah-irah “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa” yang terdapat dalam Grosse Akta. Titel eksekutorial biasanya menggunakan fiat Ketua Pengadilan dengan menggunakan ketentuan Pasal 224 HIR/ 258 Rbg.
- c. Eksekusi di Bawah Tangan, yaitu eksekusi yang didasarkan pada kesepakatan antara pemberi dan penerima Hak Tanggungan.

F. Metode Penelitian

Kaitannya untuk mengenai metode dapat diartikan secara luas yaitu proses, prinsip-prinsip serta prosedur yang digunakan untuk mendekati masalah. Suatu penelitian merupakan salah satu sarana pokok dalam mengembangkan ilmu pengetahuan maupun teknologi. Hal ini disebabkan oleh karena penelitian ini bertujuan untuk menemukan, mengembangkan atau menguji kebenaran suatu pengetahuan.¹⁸

Menemukan berarti berusaha mendapatkan sesuatu untuk mengisi kekosongan atau kekurangan. Mengembangkan berarti memperluas atau menggali lebih dalam apa yang sudah ada, sedangkan menguji kebenaran dilakukan jika apa yang sudah ada masih atau menjadi diragukan kebenarannya. mengenai penelitian ini, maka usaha manusia untuk mengembangkan ilmu pengetahuan dan teknologi dapat dilakukan sebaik-baiknya. Kegiatan penelitian ini dilakukan dengan mengikuti cara-cara dan metode-metode serta teknik-teknik tertentu, sehingga hasil yang diperoleh dari penelitian ini dapat dipertanggung jawabkan.¹⁹

Ilmu hukum dalam bahasa Inggris tidak disebut sebagai *legal science*, melainkan *jurisprudence*. Hal ini sekaligus membuktikan bahwa ilmu hukum adalah sesuatu yang ada dengan segala kekhasannya, tanpa harus dipaksa digolongkan ke dalam desain ilmu-ilmu, yaitu ilmu eksakta alam, ilmu sosial, dan humaniora. Sejalan dengan hal tersebut, menurut Prof. Peter Mahmud Marzuki, Ilmu hukum mempunyai karakteristik sebagai

¹⁸ Robert Bogdan dan Steven J. Taylor, *Pengantar Metode Penelitian Kuantitatif*, Usaha Nasional, Surabaya, 1992, hlm. 17

¹⁹ Bambang Sunggono, *Metode Penelitian Hukum*, Raja Grafindo, Jakarta, 2001, hlm. 7

ilmu yang bersifat preskriptif dan terapan, dimana sebagai ilmu yang bersifat preskriptif, ilmu hukum mempelajari tujuan hukum, nilai-nilai keadilan, validitas aturan hukum, konsep-konsep hukum, dan norma-norma hukum.²⁰

Dengan demikian kegiatan penelitian merupakan salah satu sarana yang dapat digunakan untuk mengembangkan ilmu pengetahuan hukum, yang didasarkan pada metode, sistematika dan pemikiran tertentu yang bertujuan untuk mempelajari salah satu atau beberapa gejala hukum tertentu dengan jalan menganalisisnya. Adapun penggunaan metode ini adalah dimaksudkan sebagai usaha untuk memperoleh gambaran atau kebenaran-kebenaran yang obyektif dari permasalahan yang diteliti. Adapun metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah:

1. Metode Pendekatan

Adapun pendekatan yang ditempuh oleh penulis dalam hal ini adalah metode pendekatan secara *juridis sosiologis* yaitu penelitian yang mencari, menafsirkan, dan membuat kesimpulan yang berdasarkan kenyataan atau fenomena empirik yang terjadi di masyarakat.²¹

²⁰ Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, Kencana Prenada Media Group, Edisi Revisi-Cetakan ke-8, Jakarta, 2013, hlm. 59

²¹²² Ronny Hanitijo Soemitro, *Metode Penelitian Hukum Dan Jurimetri*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1990, hlm. 30

2. Spesifikasi Penelitian

Spesifikasi penelitian ini adalah deskriptif analisis²², yaitu penelitian yang mempelajari masalah-masalah dalam masyarakat, serta tata cara yang berlaku dalam masyarakat serta situasi-situasi tertentu, termasuk tentang hubungan-hubungan, kegiatan-kegiatan, sikap-sikap, pandangan-pandangan, serta proses-proses yang sedang berlangsung dan pengaruh-pengaruh dari suatu fenomena.²³

3. Sumber Data

Sumber data dalam penelitian ini diambil melalui data primer. Dalam penulisan skripsi digunakan data sekunder sebagai penyalur kelengkapan data yang diharapkan. Data sekunder merupakan data yang diperoleh dari penelitian kepustakaan. Data sekunder dalam penelitian ini dikelompokkan menjadi tiga yaitu:

a. Bahan Hukum Primer

Data hukum primer, yaitu semua data hukum yang mempunyai kedudukan mengikat secara yuridis, baik itu secara umum maupun khusus, meliputi Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perubahan Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan, Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan, Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-

²² Bambang Sunggono, *Metode Penelitian Hukum*, Raja Grafindo, Jakarta, 2003, hlm. 6

²³ Moh. Nazir, *Metode Penelitian*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 2003, hlm. 16

Undangan dan instrumen peraturan perundangan lainnya yang berhubungan dengan masalah hukum yang diteliti.

b. Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder yaitu bahan pustaka yang berisikan informasi tentang bahan primer.²⁴ Bahan ini dapat berasal dari buku-buku hukum termasuk skripsi, tesis, hasil-hasil penelitian disertasi hukum dan jurnal-jurnal hukum dan laporan penelitian baik berdasarkan penemuan langsung dilapangan atau hasil dari wawancara dari subyek yang diteliti dalam penulisan skripsi ini. Adanya sumber bahan hukum sekunder ini hendaklah mempunyai keterkaitan dengan hal yang akan diteliti.²⁵

c. Bahan Hukum Tersier

Bahan hukum tersier disebut juga dengan bahan hukum penunjang yang kaitannya dengan semua bahan hukum yang memberikan petunjuk dan/atau penjelasan dan mendukung terhadap bahan hukum primer dan sekunder. Meliputi bahan rancangan Undang-Undang, kamus, majalah dan media informasi lainnya.

4. Teknik Pengumpulan Data

Adapun untuk teknik pengumpulan data yang digunakan dalam penelitian ini adalah dengan melakukan wawancara terhadap pihak

²⁴ Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif*, PT. Raja Grafindo, Jakarta, 2010, hlm. 29

²⁵ Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, Cet.2, Kencana, Jakarta, 2008, hlm.153-154

terkait guna memperoleh keterangan untuk tujuan penelitian, disamping itu berupa pengumpulan data melalui penelitian kepustakaan dengan cara mempelajari ketentuan peraturan perundang-undangan, mempelajari peraturan-peraturan lainnya, serta mempelajari dan meneliti asas-asas, konsepsi-konsepsi, pandangan-pandangan, doktrin-doktrin hukum serta isi kaidah hukum diperoleh melalui buku-buku hukum, jurnal, makalah dan hasil penelitian.

5. Lokasi Penelitian

Lokasi penelitian ini adalah deskriptif analisis, yaitu penelitian yang bertujuan memberikan gambaran mengenai masalah yang terjadi sehubungan dengan Pelaksanaan Eksekusi Hak Tanggungan Guna Menjamin Kemudahan Dan Kepastian Hukum Terhadap Pemenang Lelang, serta menganalisa secara sistematis untuk mendapatkan kejelasan mengenai upaya yang dapat dilakukan pemenang lelang untuk mendapatkan hak-haknya, maka peneliti akan melakukan studi kasus di Pengadilan Negeri Demak yang beralamat di Jl. Sultan Trenggono No. 27, Kabupaten Demak, Provinsi Jawa Tengah.

6. Analisis Data

Hasil dari pengumpulan data dari berbagai sumber bahan maka selanjutnya dilakukan analisis atas data yang terkumpul untuk menjawab permasalahan mengenai Pelaksanaan Eksekusi Hak Tanggungan Guna Menjamin Kemudahan Dan Kepastian Hukum

Terhadap Pemenang Lelang (Studi Kasus Di Pengadilan Negeri Demak).

Analisis data yang dilakukan adalah deskriptif analisis, dengan bertujuan untuk memberikan deskripsi mengenai subjek penelitian berdasarkan data dari variabel yang diperoleh dari kelompok subjek yang diteliti dan tidak dimaksudkan untuk pengujian hipotesis. Sekalipun penelitian yang dilakukan bersifat inferensial, sajian keadaan subjek dan data penelitian secara deskriptif tetap perlu diketengahkan lebih dahulu sebelum pengujian hipotesis dilakukan.²⁶

G. Sistematika Penulisan

Sistematika penulisan merupakan uraian yang berisi susunan penulisan yang dibuat secara teratur, sistematis dan terperinci. Sistematika penulisan bertujuan memberikan gambaran secara menyeluruh secara sistematis dan jelas, sehingga hasil penelitian dapat dipahami dan dimengerti dengan baik. Hasil penelitian ini disusun dalam suatu karya ilmiah berupa skripsi yang terdiri dari 4 (empat) bab dan tiap-tiap bab akan dirinci lagi menjadi beberapa sub bab dengan menggunakan langkah-langkah sebagai berikut:

BAB I: Mengenai pendahuluan, akan dipaparkan tentang latar belakang masalah, perumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat

²⁶ Saifuddin Azwar, *Metode Penelitian*, Pustaka Pelajar, Yogyakarta, 2004, hlm. 24

penelitian, terminologi, metode penelitian, teknik dan analisis data serta sistematika penulisan.

BAB II: Akan menguraikan mengenai tinjauan pustaka, yaitu tinjauan umum tentang kredit, tinjauan umum tentang jaminan, tinjauan umum tentang hak tanggungan, tinjauan umum tentang eksekusi hak tanggungan, serta tinjauan umum mengenai KPKNL.

BAB III: Berisi tentang hasil penelitian dan pembahasan mengenai pelaksanaan perlindungan hukum terhadap pemenang lelang eksekusi hak tanggungan agar mendapatkan kemudahan dan kepastian hukum dalam mendapatkan hak-haknya. Serta hambatan dan solusi yang dapat dilakukan pemenang lelang untuk mendapatkan hak-haknya.

BAB IV: Penutup, yang terdiri dari: Kesimpulan dan Saran. Dimana kesimpulan merupakan jawaban atas identifikasi masalah, sedangkan saran merupakan usulan yang operasional, konkret dan praktis serta merupakan kesinambungan atas identifikasi masalah.