

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Penelitian

Pembangunan nasional merupakan salah satu upaya pemerintah untuk menciptakan pembangunan yang berkesinambungan, serta bertujuan untuk mewujudkan masyarakat yang adil dan makmur sesuai yang tercantum pada Pancasila dan Undang-Undang Dasar 1945, pembangunan nasional meliputi keseluruhan aspek kehidupan masyarakat, sesuai dengan tujuan yang tercantum dalam alinea keempat pembukaan UUD 1945 disebutkan bahwa hakikat pembangunan nasional adalah mencerdaskan kehidupan bangsa, menciptakan kesejahteraan umum, melindungi seluruh tumpah darah Indonesia, dan serta membantu melaksanakan ketertiban dunia dan perdamaian abadi.

Pembangunan ekonomi merupakan salah satu aspek pembangunan yang menunjang agar tercapainya tujuan dari pembangunan nasional itu sendiri. Faktor permodalan merupakan syarat yang mempunyai peranan yang sangat penting. Masyarakat pada umumnya berusaha menunjang pembangunan dengan cara mengembangkan berbagai usaha untuk meningkatkan kesejahteraan hidupnya. Untuk memulai mengembangkan usaha tersebut dibutuhkan yang namanya dana dengan jumlah yang sangat besar.

Banyak cara yang dapat digunakan oleh masyarakat dalam mencari modal dengan aman dan tanpa harus melibatkan harta pribadi maupun harta perusahaan sendiri yaitu dengan cara memperoleh dana melalui kegiatan perkreditan dari lembaga keuangan seperti salah satunya Bank. Sumber dana yang dimiliki oleh bank diperoleh dari masyarakat dan kemudian disalurkan kembali kepada masyarakat dalam bentuk kredit, oleh karena itu Bank sering disebut juga sebagai lembaga perantara antara kelompok orang yang sementara waktu memiliki dana lebih (surplus spending group) dan juga kelompok orang yang sementara waktu memerlukan dana (deficit spending group). (Dwiardianti Nugraha, 2017, hal. 2)

Perjanjian kredit merupakan perikatan antara kedua belah pihak atau lebih dimana perjanjian kredit menggunakan uang sebagai obyek dari perjanjian itu sendiri. Jadi perjanjian kredit bisa disebut juga dengan perjanjian pinjam meminjam uang antara bank sebagai kreditur dengan nasabah sebagai debitur,

Penyaluran dana pinjaman kredit yang dilakukan oleh pihak bank selaku lembaga keuangan bagi masyarakat yang membutuhkan modal, selalu dituangkan didalam suatu perjanjian sebagai suatau landas hukum diantara para pihak (kreditor dan debitor). Dengan adanya perjanjian pinjam meminjam antara kreditur dan debitur maka diperlukan adanya solusi hukum bagi lembaga jaminan agar memberikan kepastian bagi pengembalian pinjaman tersebut.

Mengingat pentingnya posisi penjamin dalam mendukung dana kredit Selanjutnya, pemberi dan penerima kredit, dan pihak terkait lainnya, Itu juga dapat memberikan perlindungan dan keamanan oleh lembaga penjaminan yang kuat Hukum untuk semua pemangku kepentingan. Dalam pasal 51 undang-undang nomor 5 tahun Pada tahun 1960, didirikan sebuah lembaga untuk menjamin hak-hak tentang pengaturan dasar prinsip-prinsip pertanian. Hal ini dapat dikenakan pada hak atas tanah, yaitu hak tanggungan. Syarat tersebut Kemudian menjadi dasar hukum berlakunya UU nomor 04 Tahun 1996 tentang hak tanggungan yang mulai berlaku pada tanggal 9 April 1996.

Tugas utama dari jaminan yaitu guna meyakinkan bank ataupun kreditur kalau debitur memiliki keahlian guna melunasi kredit yang diberikan kepada debitur itu sendiri sesuai dengan perjanjian kredit yang sudah disepakati bersama. Tugas jaminan membagikan hak serta kekuasaan kepada bank sebagai kreditur guna memperoleh pelunasan dari beberapa barang jaminan tersebut apabila debitur wanprestasi ataupun kredit bermasalah. Perihal ini diakibatkan bank dalam usahanya meggunakan dana yang dikumpulkan dari warga, sehingga perbankan wajib melindungi dana titipan warga tersebut.

Jaminan yang Sering digunakan oleh perbankan pada lazimnya merupakan jaminan yang bertabiat kebendaan. Jaminan kebendaan, merupakan jaminan yang berbentuk hak absolut atas suatu barang, yang

memiliki identitas antara lain mempunyai ikatan langsung atas barang tertentu dari debitor, bisa dipertahankan siapapun, senantiasa mengikuti bendanya serta bisa diperalihkan. Jaminan kebendaan, bisa berbentuk jaminan barang bergerak maupun barang tidak bergerak.

Pembebanan ataupun pengikatan jaminan kredit didasari oleh objek bendanya, bila yang dijadikan jaminan berbentuk barang bergerak, maka pembebanan ataupun pengikatannya dicoba dengan memakai gadai, fidusia, serta cession. Jika yang dijadikan jaminan berbentuk kapal laut dengan berat tertentu sehingga pembebanan ataupun pengikatannya dengan menggunakan hipotik, sebaliknya jika yang dijadikan jaminan berbentuk tanah, maka pembebanan ataupun pengikatannya dengan memakai Hak Tanggungan atas tanah.

Lembaga jaminan berbentuk hak tanggungan lebih diminati oleh bank, karena nilai agunan berbentuk tanah ataupun bangunan memiliki collateral coverage yang relatif normal daripada lembaga jaminan yang lain. Nilai agunan berbentuk tanah maupun bangunan umumnya akan menghadapi kenaikan nilai jual (nilai murah) dari tahun ke tahun paling utama di kota-kota besar. Bank juga beranggapan kalau jaminan yang bertabiat kebendaan berbentuk tanah, akan lebih membagikan rasa terjamin serta kepastian hukum dalam penerapan eksekusinya apabila debitur cidera janji ataupun wanprestasi terhadap kewajibannya.

Hak Tanggungan merupakan hak jaminan atas tanah guna pelunasan utang tertentu, yang memberikan peran kepada kreditor tertentu terhadap kreditor- kreditor lain. Dalam makna, bila debitur cidera janji, kreditor pemegang Hak Tanggungan berhak menjual lewat pelelangan umum tanah yang dijadikan jaminan menurut syarat peraturan perundang- undangan yang bersangkutan, dengan hak mendahului daripada kreditor yang lain. Peran diutamakan tersebut telah benda pasti tidak berkurang pregerensi piutang negeri bagi syarat hukum yang berlaku.

Dalam Undang- Undang Hak Tanggungan membagikan kemudahan untuk para kreditor pemegang Hak Tanggungan apabila debitur cidera janji ataupun wanprestasi, yang bersumber pada Pasal 20 ayat(1) huruf a serta b Undang- Undang Hak Tanggungan eksekusi atas barang jaminan Hak Tanggungan bisa ditempuh lewat 3 metode, ialah:

- a. Parate executie;
- b. Title executorial;
- c. Penjualan dibawah tangan.(Putri Widiastriana et al., 2015, hal. 2)

Masing Masing Ketiga eksekusi Hak Tanggungan tersebut diatas memiliki perbandingan dalam prosedur penerapannya, parate executie adalah kewenangan yang dimiliki oleh kreditor untuk mengeksekusi objek jaminan hak tanggungan secara langsung tanpa harus melalui dan tanpa ada campur tangan pengadilan melalui kantor pelayanan kekayaan negeri lelang (KPKNL)., title executorial ataupun bersumber pada Sertifikat Hak

Tanggungan yang tunduk pada Hukum Kegiatan Perdata sebagaimana yang diatur dalam Pasal 224 HIR/ 258 Rbg, dalam pelaksanaannya wajib lewat penetapan Ketua Pengadilan hingga membutuhkan waktu yang tidak sedikit, sebaliknya eksekusi penjualan dibawah tangan penerapan harus dipenuhi sebagian persyaratan yang antara lain terdapatnya konvensi antara pemberi Hak Tanggungan(debitor) dengan pemegang Hak Tanggungan(Kreditor).

Hak Tanggungan membagikan peran yang diutamakan kepada kreditor pemegang Hak Tanggungan terhadap kreditor lain. Kreditor pemegang Hak Tanggungan ialah kreditor separatis yang memiliki preferensi terhadap Hak Tanggungan yang dipegangnya. Bagi Pasal 6 Undang– Undang No 4 tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda- Benda yang Berkaitan Dengan Tanah(berikutnya disebut juga UU Hak Tanggungan) disebutkan jika apabila debitor cidera janji, Pemegang Hak Tanggungan awal memiliki hak guna menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri lewat pelelangan umum dan mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut.

Subjek dari hak tanggungan itu sendiri diatur didalam pasal 8 hingga dengan pasal 9 undang- undang No 04 tahun 1996 tentang hak tanggungan, dalam kedua pasal itu ditetapkan jika yang dapat sebagai subjek hukum dalam pembebanan hak tanggungan merupakan pemberi hak tanggungan serta juga pemegang hak tanggungan. pemberi hak tanggungan bisa

perorangan ataupun badan hukum, yang memiliki kewenangan guna melaksanakan perbuatan hukum terhadap objek hak tanggungan. pemegang hak tanggungan terdiri dari perorangan ataupun badan hukum yang berkedudukan selaku pihak berpiutang. umumnya dalam penerapan pemberi hak tanggungan disebut juga dengan debitur, sebaliknya penerima hak tanggungan disebut juga dengan sebutan kreditur.

Didalam KUH perdata dan syarat mengenai crediet verband dalam staatsblad 1908- 542 sebagaimana sudah diganti dengan staatsblad 1908-542, telah diatur mengenai objek hipotek serta credietverband. objek hipotek serta credietverband meliputi:

1. Hak Eigendom
2. Hak Erpacht
3. Hak Opstal

Objek hipotek hanya meliputi hak- hak atas tanah saja tidak meliputi benda- benda yang menempel dengan tanah, semacam bangunan, tumbuhan, seluruh suatu yang berada di atas tanah. tetapi didalam undang undang no 4 tahun 1996, tidak hanya pada ketiga hak atas tanah tersebut yang jadi objek hak tanggungan, namun sudah ditambah serta dilengkapi dengan hak hak yang lain. Dalam pasal 4 hingga dengan pasal 7 undang undang no 4 tahun 1996 sudah ditunjuk secara tegas hak atas tanah yang bisa dijaminan hutang. terdapat 4 kategori hak atas tanah yang bisa dijaminan dengan hak tanggungan ialah:

1. hak milik
2. hak guna usaha
3. hak guna bangunan
4. hak Pakai.(Salim, 2016, hal. 105)

Berbicara mengenai hak tanggungan berdiskusi mengenai aktivitas perkreditan modern yang membagikan proteksi serta peran istimewa kepada kreditor tertentu. salah satunya merupakan, hak tanggungan tidak bisa dibagi bagi syarat yang serta membagikan peran istimewa kepada kreditor pemegang hak tanggungan merupakan sifat hak tanggungan yang tidak bisa dibagi untuk, atas dibebankan atas lebih dari satu obyek, seperti dinyatakan didalam pasal 2 ayat(1). hak tanggungan yang bersangkutan membebani obyek- obyek tersebut tiap- tiap secara utuh. bila kreditnya dilunasi secara angsuran, hak tanggungan yang bersangkutan senantiasa membebani tiap obyek guna sisa utang yang belum dilunasi.

keistimewaan berikutnya merupakan jika hak tanggungan itu mudah serta pasti penerapan eksekusinya. apabila debitur cidera janji tidak butuh ditempuh kegiatan gugatan perdata biasa, yang memakan waktu serta bayaran. untuk kreditor dalam pasal 20, ialah memakai haknya menjual obyek hak tanggungan melalui pelelangan umum bersumber pada pasal 6 ataupun ditempuh apa yang diketahui selaku" parate executie" bersumber pada pasal 224 RIB serta 158 RRBG.(Boedi, 2013, hal. 450)

Eksekusi objek Hak Tanggungan secara lelang memiliki keunggulan dibanding dengan metode penjualan yang lain sebab penjualan secara lelang bersifat terbuka untuk umum, mewujudkan harga yang setinggi-tingginya serta menjamin kepastian hukum kepada seluruh pihak. Keberadaan lelang selaku guna publik ataupun privat sangat diperlukan, penerapan lelang sendiri bersumber pada Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor. 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Penerapan Lelang telah membagikan kewenangan kepada Kantor Pelayanan Kekayaan Negeri serta Lelang (KPKNL) dalam melakukan lelang eksekusi. (Dwiardianti Nugraha, 2017, hal. 7)

Didalam Pasal 1 angka 1 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 Tahun 2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, “lelang adalah 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. Menurut Standar Penilaian Indonesia, karakteristik yang digunakan untuk dapat menilai tujuan lelang adalah Nilai Pasar dan Nilai Likuidasi. Penjual dapat menentukan Nilai Pasar (nilai maksimum) dan Nilai Likuidasi (nilai minimum) agar dapat mengetahui sebuah limit. Nilai maksimum dapat diartikan sebagai nilai tertinggi antara pembeli dan penjual dimana pemasarannya dilakukan secara benar adanya sehingga kedua belah pihak mempunyai kehati-hatian dan tanpa paksaan. Sedangkan

nilai minimum dapat diartikan sebagai nilai terendah untuk dapat memenuhi jangka waktu pemasaran dalam definisi Nilai Pasar.(Hutapea et al., 2021, hal. 6)

Berdasarkan uraian latar belakang yang sudah dijelaskan, peneliti bermaksud untuk meneliti membahas secara mendalam yang dituangkan dalam bentuk penelitian dengan judul : **TANGGUNG JAWAB KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA DAN LELANG (KPKNL) ATAS PELAKSANAAN LELANG EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN DI HUBUNGKAN DENGAN UNDANG UNDANG NO.4 TAHUN 1996 TENTANG HAK TANGGUNGAN**

B. Identifikasi Masalah

1. Bagaimana Proses pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan yang dilakukan Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) dihubung dengan Undang Undang No 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan?
2. Bagaimana Tugas dan fungsi KPKNL dalam pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan dihubung dengan Undang Undang No 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan?

3. Apa sajakah hambatan KPKNL dalam melaksanakan lelang eksekusi hak tanggungan dan bagaimana upaya KPKNL dalam mengatasi hambatan tersebut ?

C. Tujuan Penelitian

Berdasarkan uraian pada latar belakang dan identifikasi masalah, maka maksud dan tujuan penulis melakukan penelitian ini adalah :

1. Untuk mengetahui praktik serta pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan yang dilakukan KPKNL terhadap Putusan berdasarkan undang undang nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan
2. Untuk mengetahui dan menganalisis tugas serta fungsi KPKNL dalam pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan
3. Untuk mengetahui hambatan KPKNL dalam melaksanakan lelang eksekusi hak tanggungan dan bagaimana upaya KPKNL dalam mengatasi hambatan tersebut.

D. Kegunaan Penelitian

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan kegunaan baik dari segi teoritis maupun maupun praktis yaitu :

1. Kegunaan Teoritis

Hasil penelitian ini diharapkan dapat digunakan sebagai bahan mengembangkan wawasan keilmuan khususnya dalam bidang

pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan yang diatur didalam undang undang nomor 4 tahun 1996 tentang Hak tanggungan

Memberikan sumbangan pemikiran dalam rangka mengembangkan ilmu pengetahuan hukum jaminan, dan serta hukum pajak.

2. Kegunaan Praktis

Secara praktis, penelitian ini diharapkan dapat memberikan referensi atau rujukan bagi para praktisi hukum maupun praktisi perbankan dalam menjadi rujukan dalam hal pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan yang dimuat didalam Undang undang nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak tanggungan, serta dapat memberikan penjabaran dan juga tata cara lelang eksekusi hak tanggungan yang sesuai dengan dasar hukum.

E. Kerangka Pemikiran

Salah satu sasaran hukum yang dibutuhkan dalam mendukung pembangunan perekonomian nasional adalah peraturan tentang jaminan serta peraturan tentang eksekusi jaminan. Pertumbuhan perekonomian serta perdagangan dan pengaruh globalisasi yang menyerang dunia usaha dewasa ini, dan mengingat modal yang dipunyai oleh industri biasa umumnya sebagian besar pinjaman yang berasal dari bank, penanam modal, serta ataupun cara- cara lain yang dipebolehkan oleh hukum.

Kasus penyelesaian utang piutang dalam masyarakat perbankan menyebabkan munculnya masalah- masalah yang berantai. Sehingga dari itu lembaga jaminan oleh lembaga perbankan yang dikira sangat efisien dan terjamin merupakan tanah dengan jaminan Hak Tanggungan. Apabila debitur cedera janji, hingga objek hak tanggungan bisa dijual melalui lelang umum menurut syarat peraturan perundang- undangan guna pelusan piutang pemegang hak tanggungan (jafar sidiq, 2018, hal. 10)

Tanah ialah peninggalan tiap manusia guna melaksanakan kehidupan di dunia. Pentingnya tanah untuk kehidupan manusia merupakan karena manusia tidak bisa sama sekali dipisahkan dari tanah. Mereka hidup di atas tanah serta mendapatkan bahan pangan dengan metode mendayagunakan tanah. Sejarah pertumbuhan serta kehancuran ditetapkan pula oleh tanah, permasalahan tanah dapat memunculkan persengketaan serta peperangan dahsyat sebab manusia ataupun sesuatu bangsa ingin menguasai tanah orang lain ataupun bangsa lain sebab sumber energi alam yang terdapat di dalamnya.

Tanah selaku property ialah jaminan yang dipandang lumayan baik sebab mempunyai nilai murah yang relatif besar serta normal, sehingga bisa diterima di bermacam lembaga jaminan baik itu perbankan ataupun lembaga yang lain. Tanah ialah benda jaminan guna pembayaran utang yang sangat disukai oleh lembaga keuangan yang membagikan sarana kredit. Karena, tanah pada dasarnya sangat mudah untuk dijual, biayanya

terus bertambah memiliki tanda bukti hak, sulit digelapkan serta bisa dibebani dengan hak tanggungan yang membagikan hak istimewa kepada kreditor.

Keberadaan tanah selaku jaminan dalam sistem hukum di Indonesia, telah disempurnakan dalam Undang- Undang Hak Tanggungan, ialah Undang- Undang No 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda- Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (Jayanti & Agung, 2011, hal. 450)

Menurut Prof. Budi Harsono memaknai Hak Tanggungan sebagai penguasaan hak atas tanah, berisi kewenangan bagi kredittur untuk berbuat sesuatu mengenai tanah yang dijadikan agunan. Tetapi bukan untuk dikuasai secara fisik dan digunakan, melainkan untuk menjualnya jika debitur cedera janji, dan mengambil dari hasilnya seluruhnya atau sebagian sebagai pembayaran lunas hutang debitur kepadanya(Boedi, 2013, hal. 414) Dalam pasal 1 ayat (1) Undang Undang Nomor 4 Tahun 1996 disebutkan penegrtian hak tanggungan itu sendiri, yang dimaksud hak tanggungan ialah

“Hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana yang dimaksud dalam undag undang nomor 5 tahun 1960 tentang peraturan dasar pokok pokok agraria berikut benda benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu untuk pelunasan hutang tertentu yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kredittur tertentu terhadap kredittur kredittur lainnya.”

Didalam Undang Undang No.04 Tahun 1996 tentang hak tanggungan,disebutkan beberapa asas hak tanggungan. Asas-asas tersebut adalah :

1. Memiliki kedudukan yang diutamakan bagi kreditur pemegang hak tanggungan (pasal 1 ayat (1) UU No.4 Tahun 1996)
2. Tidak bisa dibagi bagi (pasal 2 ayat (1) UU NO.4 Tahun 1996)
3. Hanya dapat dibebankan kepada hal atas tanah yang telah ada (pasal 2 ayat (2) UU No.4Tahun 1996)
4. Dapat dibebankan selain dengan tanah juga berikutan benda-benda lainnya yang berkaitan dengan tanah tersebut (pasal 4 ayat (4) UU No.4 Tahun 1996)
5. Dapat dibebankan atas benda lainnya yang berkaitan dengan tanah yang baru akan ada dikemudian hari (pasal 4 ayat (4) UU No.4Tahun 1996).dengan syarat sudah diperjanjikan secara tegas.
6. Sifat perjanjian adalah tambahan atau (accessoir) (pasal 10 ayat (1), pasal 18 ayat (1) UU No.4 Tahun 1996)
7. Dapat dijadikan jaminan atas utang yang baru akan ada (pasal 3 ayat (2) UU No.4 Tahun 1996)
8. Dapat menjamin lebih dari satu utang (pasal 3 ayat (2) UU No.4 Tahun 1996)
9. Dapat mengikuti objek dalam tangan siapapun objek itu berada (pasal 7 Undang Undang No 4 Tahun 1996)

10. Tidak dapat diletakan sita oleh pengadilan
11. Hanya dapat dibebankan kepada tanah tertentu (pasal 8, pasal 11 ayat (1) UU No.4 Tahun 1996)
12. Wajib didaftarkan (pasal 13 UU No.4 Tahun 1996)
13. Pelaksanaan eksekusinya mudah dan pasti
14. Dapat juga dibebankan dengan disertai janji janji tertentu (pasal 13 UU No.4 Tahun 1996)

Disamping itu, disebutkan juga bahwa objek hak tanggungan tidak dapat diperjanjikan untuk dimiliki seseorang pemegang hak tanggungan bila pemberi hak tanggungan cedera janji.(Salim, 2016, hal. 95)

Lembaga hukum jaminan yang mengendalikan objek jaminan berbentuk tanah dan barang lain yang melekat pada tanah merupakan Hak Tanggungan. Lembaga jaminan hak tanggungan mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan majelis hukum yang telah berkekuatan hukum senantiasa dengan dibubuhkan irah- irah dengan perkata" DEMI KEADILAN Bersumber pada KETUHANAN YANG MAHA ESA". Sehingga apabila debitur cedera janji, pemegang Hak Tanggungan awal memiliki hak guna menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri lewat pelelangan umum dan mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut.

Untuk pelelangan eksekusi menurut Pasal 6 Undang- Undang Hak Tanggungan dilakukan oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara serta Lelangselaku penyelenggara lelang. Kantor Pelayanan Kekayaan Negara serta Lelang hendak jadi perantara untuk kreditor kredit perbankan yang hendak menjual objek hak tanggungan kepada calon pembeli yang menawarkan harga beli paling tinggi. Kesimpulannya pejabat lelang mengesahkan penawar paling tinggi selaku pemenang lelang objek hak tanggungan yang wajib memperoleh proteksi hukum berbentuk terdapatnya kepastian hukum benda yang dibelinya lewat lelang yang akan dia miliki secara raga ataupun hak kebendaan atas benda tersebut.(Sukmaya et al., 2020, hal. 217)

Adapun yang disebut dengan eksekusi Hak Tanggungan merupakan bila debitor cidera janji hingga obyck Hak Tanggungan dijual lewat pelelangan umum bagi tata metode yang diditetapkan dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku serta pemegang Hak Tanggungan berhak mengambil segala ataupun sebagian dari hasilnya buat pelunasan piutangnya, dcngan mendahului dari para kreditor yang lain. Dalam praktek penerapannya tidak berjalan semudah itu, yakni bagaimana debitor serta kreditor tidak dirugikan kepentingannya eksklusifnya menyangkut hak atas tanah yang dibebani Hak Tanggungan. (Widyawati, 2016, hal. 59)

F. Metode Penelitian

1. Spesifikasi Penelitian

Dalam penelitian ini, penulis menggunakan spesifikasi penelitian deskriptif analisis. Yaitu yang menggunakan berupa gambaran sistematis mengenai peraturan perundang-undangan yang berlaku dan dikaitkan dengan teori-teori hukum serta praktik pelaksanaannya yang menyangkut permasalahan yang diteliti.(Soekanto, 2007, hal. 13)

2. Metode Pendekatan

Metode pendekatan yang digunakan penulis dalam penelitian ini adalah metode pendekatan yuridis normatif (hukum normatif) yaitu penelitian yang menekankan pada ilmu hukum, dan juga disamping itu menelaah kaidah kaidah hukum yang berlaku dimasyarakat dan juga melihat sinkronisasi suatu aturan yang berlaku dengan aturan yang lainnya dengan cara meneliti bahan sekunder dan tersier serta juga pengumpulan dicoba dengan menginventarisasikan, mengumpulkan, mempelajari, dan mengkaji bermacam bahan kepustakaan(informasi sekunder. Pendekatan ini dengan menggunakan kaidah-kaidah Hukum Jaminan, Hukum Perbankan, dengan menganalisis peraturan perundang-undangan yang berlaku terkait dengan Hak Tanggungan, dan juga Eksekusi Hak Tanggungan.

3. Tahap Penelitian

Tahap penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah :

a. Penelitian Kepustakaan

Penelitian kepustakaan merupakan kegiatan menelusuri, memeriksa, serta mengkaji untuk mendapatkan data yang bersifat teoritis, dengan cara mempelajari sumber (Subekti & Taufani, 2018, hal. 208) sumber bacaan yang berkaitan erat dengan permasalahan mengenai lelang eksekusi hak tanggungan. Adapun yang termasuk kedalam data data sekunder adalah :

- 1) Bahan bahan hukum primer yang berkaitan dengan objek yang diteliti berupa undang undang dasar :
 - a) Undang-Undang Dasar Negara Kesatuan Republik Indonesia Tahun 1945.
 - b) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Bulgerlijk Wetboek).
 - c) Undang-Undang 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah
 - d) Undang – Undang Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang nomor 10 Tahun 1998

- e) Undang undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang peraturan dasar pokok agraria
 - f) Peraturan Menteri Keuangan No. 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.
 - g) *Vendu Reglement* (peraturan lelang) Ordonante 28 Febuari 1908
- 2) Bahan hukum sekunder yaitu bahan hukum yang memberikan penjelasan pada bahan hukum primer berupa hasil penelitian yang anantara lain buku buku yang ditulis oleh para ahli, artikel, hasil penelitian, karya ilmiah para sarjana, maupun pendapat para pakar hukum.
- 3) Bahan hukum tersier, merupakan bahan hukum yang memberikan penjelasan kedalam bahan hukum primer maupun bahan hukum sekunder, Bahan hukum tersier didapatkan dalam kamus hukum, internet, ensiklopedia koran ataupun media cetak lainnya.

4. Teknik Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data ini dengan cara studi dokumen, yaitu dengan literature-literatur, karya ilmiah sarjana, peraturan perundang-undangan, serta catatan – catatan ilmiah untuk memperoleh data sekunder.

5. Alat Pengumpulan Data

Alat pengumpulan data yang digunakan dalam penelitian ini adalah :

Kepustakaan

Alat pengumpulan data dalam penelitian kepustakaan ini adalah dengan cara menginventarisasikan bahan hukum yang berupa catatan mengenai bahan bahan yang relevan atau mempunyai sangkut paut dengan permasalahan yang akan diteliti, berupa buku, jurnal hukum, kamus hukum dan catatan serta karya ilmiah para sarjana dan juga undang undang. Penelitian ini dilakukan dengan cara mencari serta mengumpulkan data baik itu bersumber dari undang undang , literatur, wawancara yang berkaitan dengan masalah yang diteliti.

6. Analisis Data

Metode yang digunakan dalam penelitian skripsi ini adalah dengan menggunakan metode yuridis kualitatif, yaitu dengan cara

menyusun secara sistematis, dan dihubungkan satu sama lain terkait dengan permasalahan yang akan diteliti dengan berlaku ketentuan peraturan perundang undangan yang lainnya, serta juga memperhatikan hirarki perundang undangan serta menjamin kepastian hukumnya, perundang undangan yang diteliti apakah sudah betul perundang undangan tersebut yang berlaku dilaksanakan oleh para penegak hukum.

7. Lokasi Penelitian

Lokasi penelitian dalam melakukan penelitian ini adalah :

Penelitian kepustakaan

- 1) Penelitian dilakuakn di perpustakaan universitas wiralodra indramayu, JL.H.Ir Juanda KL 3 singaraja
- 2) Dinas kearsipan dan kepustakaan kabupaten indramayu.

G. Sistematika Penulisan

Sistematika dalam penulisan ini adalah :

- BAB I : Dalam bab ini berisikan pendahuluan yang merupakan pengantar yang didalamnya menguraikan mengenai latar belakang penulisan skripsi, identitas masalah, tujuan penelitian, kegunaan penelitian, kerangka pemikiran, metode penelitian, yang kemudian diakhiri oleh sistematika penulisan.
- BAB II : Bab ini akan membahas tinjauan umum terhadap lelang eksekusi hak tanggungan, jaminan, (berupa teori, asas asas, peraturan per undang undangan dan lain lain).
- BAB III : Bab ini penulis menjabarkan mengenai pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan dikantor KPKNL yang dihubungkan dengan UU No 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan.
- BAB IV : Bab ini penulis menganalisis berdasarkan identifikasi masalah mengenai Proses pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan yang dilakukan Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) dihubungkan dengan Undang Undang No 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan. Serta Tugas dan fungsi KPKNL dalam pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan dihubungkan dengan Undang Undang No 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan dan hambatan KPKNL dalam melaksanakan lelang eksekusi hak tanggungan dan bagaimana upaya KPKNL dalam mengatasi hambatan tersebut.
- BAB V : Bab Penutup, Bab ini terdiri dari kesimpulan dan saran untuk menjawab identifikasi masalah dalam penelitian ini yang diharapkan dapat berguna dalam baik secara teoritis maupun praktis.