

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Penelitian

Perekonomian dalam konteks jumlah penduduk yang semakin hari semakin bertambah, dan mendorong pembangunan nasional khususnya di bidang perekonomian memerlukan dana yang cukup besar. Kebutuhan masyarakat yang beragam semakin meningkat, dan modal diperlukan tidak hanya untuk mencapai standar hidup yang lebih baik, namun juga untuk menjalankan usaha. Modal ini biasanya diperoleh dari pinjaman berupa pinjaman dari lembaga keuangan perbankan.

Dalam pelaksanaan pembangunan ekonomi nasional, kredit perbankan dapat menjadi stimulus bagi pelaku usaha untuk mengembangkan bisnisnya. Dalam kaitan ini keberadaan lembaga jaminan menjadi penting secara hukum karena dapat dijadikan instrumen perlindungan bagi kepentingan pemberi kredit (kreditor) maupun penerima kredit (debitur). Tujuan dari pembangunan nasional memberikan harapan bagi masyarakat Indonesia untuk dapat penghidupan yang adil, makmur, sejahtera sejalan dengan dasar negara (Usman, 2009). Upaya untuk melakukan pembangunan nasional dalam rangka membangun ekonomi untuk mewujudkan kesejahteraan sosial yang adil bagi seluruh rakyat Indonesia melalui pembangunan ekonomi di antaranya dengan memberikan program kredit oleh bank.

Untuk mewujudkan keharmonisan dalam proses pembangunan ekonomi maka para *stakeholder* seperti pemerintah, masyarakat, perseroan, badan hukum memerlukan pembiayaan dengan jumlah yang besar. Dana yang dibutuhkan untuk melaksanakan pembangunan ekonomi dapat diperoleh melalui layanan kredit yang ditawarkan. Pemberian kredit mempunyai andil yang cukup besar dalam prosesnya sehingga perlu adanya perlindungan hukum melalui lembaga hak jaminan yang mampu memberikan kepastian hukum kepada pemberi serta penerima kredit (Arba & Ade Mulada, 1996).

Proses pemberian kredit tentunya membutuhkan jaminan untuk memberikan keamanan terhadap resiko-resiko yang mungkin saja dialami oleh pihak pemberi kredit dalam hal ini bank. Resiko wanprestasi atas pembayaran kredit merupakan resiko ril yang dihadapi bank. Sehingga dalam memberikan layanan peminjaman kredit bank perlu untuk memastikan kemampuan debitur untuk membayar hutangnya sesuai dengan yang disepakati. Dengan demikian bank dapat mengambil barang yang dijadikan sebagai agunan untuk mengganti kerugian yang disebabkan wanprestasi oleh peminjam atau debitur (Hartono, 1991).

Hak tanggungan ialah hak atas tanah yang dianggap lebih efisien dan jelas sebagai benda yang dijadikan agunan. Upaya untuk mengisi kebutuhan akan hal tersebut maka pemerintah telah mengundangkan Undang - Undang Hak Tanggungan pada tanggal 9 April 1996. Usaha pemerintah dalam mengelompokkan dan menggabungkan hukum tanah nasional memberikan

payung hukum yang berkeadilan sosial dan kuat untuk menopang perekonomian masyarakat.

Lembaga yang menaungi hak jaminan atas tanah yang digunakan agar dapat melunasi perjanjian kredit adalah hak tanggungan. Maka berdasarkan hal tersebut jika debitur melakukan tindakan cidera janji maka kreditur memiliki hak untuk menjual agunan melalui pelelangan umum sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku selaku pemegang hak tanggungan (Franklin, 2014).

Sebelum adanya perubahan yang dilakukan pada Pasal 57 Undang-Undang Pokok Agraria yang berlaku saat ini *Hipotik* digantikan dengan lembaga hak tanggungan sebagaimana diatur dalam *HIR Staatsblad* 1908-542 yang diubah dengan *Staatsblad* 1938-190 (Sjahdeini Remy, 1999).

Pada kenyataannya negara sudah memberikan aturan dalam Peraturan Menteri Nomor 122/PMK.06/2023 yang isinya menjelaskan mengenai petunjuk pelaksanaan lelang. Akan tetapi pelanggaran dan konflik yang timbul dari pelaksanaan lelang masih kerap terjadi sehingga berujung ke pengadilan untuk menyelesaikan konflik tersebut. Tentunya hal ini merugikan pihak kreditur dan pembeli objek lelang karena tidak dapat menempati objek lelang secara langsung karena adanya konflik yang terjadi sehingga pemenang lelang tidak mendapatkan haknya secara utuh.

Langkah selanjutnya yang bisa dilakukan oleh kreditur apabila debitur lalai adalah dengan melaksanakan eksekusi. Eksekusi yang dimaksud tertera

pada undang - undang hak tanggungan sehingga pelaksanaan eksekusi dapat menyesuaikan dengan aturan yang berlaku.

Dalam proses pelaksanaannya terdapat putusan yang dapat di eksekusi secara langsung tanpa adanya putusan pengadilan yang memiliki hukum tetap. Kewenangan diberikan kepada hakim untuk menyatakan putusan yang isinya memerintahkan untuk melaksanakan putusan terlebih dahulu sebelum adanya putusan yang sah dan berkekuatan hukum. Syarat tertentu harus dipenuhi yang mana isinya merupakan pembatasan dalam menjatuhkan putusan sehingga Pasal 180 HIR tidak bersifat general (Harahap, 2006).

Bank kreditur, pengadilan negara hingga kantor pelayanan kekayaan negara dan lelang diberikan kuasa sebagai perantara antara penjual dengan pembeli dalam lelang eksekusi sesuai dengan undang-undang. Hal ini akibat dari tindakan jual beli yang dilakukan merupakan tidak berdasarkan kesukarelaan pemilik barang baik debitur maupun pihak ketiga pemilik objek tersebut sehingga hukum dalam hal ini memungkinkan pihak lain yang dapat mengalami kerugian terhadap haknya akibat tindakan jual beli barang lelang yang dilaksanakan melalui kantor pelelangan memiliki hak untuk mempertahankan hak dan kepentingannya dengan mengajukan gugatan ke pengadilan untuk menyelesaikan proses sengketa yang terjadi (Johan Nasution, 2012).

Tujuan gugatan yang diajukan kepada pihak eksekutor biasanya memiliki beberapa motif diantaranya adalah :

1. Melakukan pembatalan eksekusi dengan jalan menyatakan putusan yang

hendak dieksekusi tidak mengikat;

2. Mengurangi nilai jumlah yang dieksekusi.

Gugatan tersita pada eksekusi pada faktanya tidak seluruhnya memiliki makna seperti pada tujuan tersebut di atas. Gugatan yang diberikan ke Pengadilan Negeri hanya untuk memberikan alasan agar dapat menghambat proses eksekusi. Tersita memiliki harapan atas penundaan eksekusi agar dapat mengusahakan memenuhi putusan, apabila eksekusi ditunda (Ibnu Murwandono, 2010).

Kasus yang terjadi saat ini berdasarkan putusan Pengadilan Negeri Bandung Nomor 41/PDT/EKS/HT/2021/PN.BDG, kasus ini berawal dari Erna Mulia selaku pemohon eksekusi pembeli dari pelelangan tanah dan bangunan yang terletak di Kav DXII-12 A, Kel Sukamiskin Kecamatan Arcamanik Kota Bandung di kenal dengan Jl Golf Barat Raya No.41 Kota Bandung, yang tidak dapat menguasai hak atas tanahnya meminta bantuan kepada jurusita Pengadilan Negeri Bandung Kelas 1A Khusus untuk melakukan eksekusi.

Terlebih dulu harus dilakukan teguran berupa *aanmaning* kepada Arjana Darjono Guryana Priwa termohon eksekusi yang telah terdaftar dalam perkara eksekusi nomor : 41/Pdt/Eks/HT/2021/PN.Bdg. Sebagaimana surat permohonannya tanggal 15 September 2021 memohon agar dilakukan peneguran untuk menyerahkan obyek yang telah dilakukan pelelangan tersebut dalam kurun waktu 8 (delapan) hari setelah ditegur segera melaksanakan kewajibannya menyerahkan tanah dan bangunan yang bukan haknya lagi

karena telah dilelang sebagaimana risalah lelang nomor: 1304/30/2020 tanggal 03 Desember 2020.

Akan tetapi sampai batas waktu yang ditentukan Undang - Undang, termohon eksekusi tidak juga menyerahkan tanah dan bangunan yang bukan haknya lagi tersebut secara baik-baik dan sukarela. Dikarenakan termohon eksekusi tidak juga menyerahkan objek kepada pemohon eksekusi maka sebagaimana surat permohonannya tertanggal 5 Januari 2022 yang pokoknya memohon kepada ketua Pengadilan Negeri Bandung agar melanjutkan perkara tersebut dengan cara eksekusi pengosongan dan penyerahan secara paksa terhadap objek yang telah dilakukan lelang tersebut.

Dengan tidak dikosongkan dan diserahkannya barang tersebut secara sukarela maka Pengadilan Negeri Bandung Kelas 1A Khusus akan melakukan eksekusi pengosongan dan penyerahan secara paksa sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku terhadap barang yang telah dilakukan pelelangan tersebut dari penguasaan, penghunian, dan penempatan termohon eksekusi atau orang lain yang mendapatkan haknya, yang kemudian seharusnya menyerahkan kepada pemohon pembeli lelang atau kuasanya yang sah dalam keadaan kosong dan bersih. Pemohon selaku pembeli lelang yang dilindungi oleh Undang - Undang dan beritikad baik, berhak terhadap barang yang telah dibelinya untuk memiliki dan menikmati serta harus mendapatkan kepastian dan perlindungan dari hukum.

Judul penelitian yang saya telusuri melalui studi literatur belum ada penelitian sebelumnya oleh penulis lain, hal ini dapat dibuktikan sebagai berikut:

No	Judul	Lembaga	Tahun	Perbedaan
1	Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Lelang Yang Objeknya Sedang Dalam Gugatan Oleh Pihak Ketiga	Ditulis oleh Irfan Aulia Rachman, Fakultas Hukum Universitas Katolik Parahyangan Bandung	2022	Penelitian ini penulis membahas mengenai keabsahan peralihan hak atas tanah melalui eksekusi Hak Tanggungan yang objek nya dalam gugatan pihak ketiga
2	Perolehan Hak Atas Tanah Melalui Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Yang Dalam Proses Balik Namanya Terdapat Pemblokiran Dan Sita Jaminan Pihak Ketiga	Ditulis oleh Rifki Kurniawan Fakultas Hukum Universitas Kristen Maranatha Bandung	2020	Penelitian ini penulis membahas mengenai legalitas perolehan hak atas tanah melalui lelang eksekusi hak tanggungan dan etika proses balik nama tanah tersebut terkendala oleh pemblokiran atau sita jaminan yang melibatkan pihak ketiga
3	Perlindungan Hukum Pemenang Lelang Tidak Bisa Menempati Objek Dihubungkan Dengan Undang – Undang No 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda – Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah	Ditulis oleh Deby Oktavia Yusrianti Fakultas Hukum Universitas Pasundan Bandung	2022	Penelitian ini membahas mengenai perlindungan hukum terhadap pemenang lelang yang tidak bisa menempati objek dan pelaksanaan eksekusi menggunakan title eksekutorial pada pasal 14 Undang – Undang Hak Tanggungan

Berdasarkan uraian tersebut di atas, penulis tertarik untuk melakukan penelitian dalam bentuk skripsi yang berjudul **“KEPASTIAN HUKUM TERHADAP PEMENANG EKSEKUSI YANG MENGALAMI KERUGIAN AKIBAT TIDAK DAPAT MENGUASAI HAK ATAS TANAH”**.

B. Identifikasi Masalah

Berdasarkan latar belakang di atas, maka yang menjadi permasalahan dalam penelitian ini dirumuskan sebagai berikut:

1. Bagaimana perlindungan hukum terhadap pemenang eksekusi yang mengalami kerugian akibat tidak dapat menguasai hak atas tanah?
2. Bagaimana kepastian hukum terhadap pemenang eksekusi yang mengalami kerugian akibat tidak dapat menguasai hak atas tanah?
3. Bagaimana penyelesaian kepastian hukum terhadap pemenang eksekusi yang mengalami kerugian akibat tidak dapat menguasai hak atas tanah?

C. Tujuan Penelitian

Adapun tujuan dari penelitian ini adalah untuk mengkaji penelitian yang hendak dicapai dalam penulisan skripsi ini adalah sebagai berikut :

1. Untuk mengetahui dan menganalisis perlindungan hukum terhadap pemenang eksekusi yang mengalami kerugian akibat tidak dapat menguasai hak atas tanah.

2. Untuk mengetahui dan menganalisis kepastian hukum terhadap pemenang eksekusi yang mengalami kerugian akibat tidak dapat menguasai hak atas tanah.
3. Untuk mengetahui, dan mengkaji penyelesaian kepastian hukum terhadap pemenang eksekusi yang mengalami kerugian akibat tidak dapat menguasai hak atas tanah.

D. Kegunaan Penelitian

Kegunaan Penelitian yang terdapat di skripsi ini penulis berharap terciptanya Manfaat dari penelitian ini. Kegunaan penelitian terdapat 2 (dua) bagian yaitu manfaat teoritis dan manfaat praktis yang dapat dipaparkan sebagai berikut :

1. Secara Teoritis

Hasil dari penelitian ini diharapkan dapat memberi manfaat sebagai bahan untuk menambah ilmu pengetahuan, bahan kajian, dan kepustakaan didunia pendidikan pada umum khususnya hukum perdata, berupa masukan pemikiran bagi pihak-pihak yang berkaitan dengan lelang eksekusi jaminan hak tanggungan agar semakin berkembang.

2. Secara Praktis

Hasil dari penelitian ini diharapkan dapat memberi referensi, kebijakan dalam pemecahan masalah, dan memberikan suatu pandangan baik secara langsung maupun tidak langsung bagi aparat penegak hukum, praktisi, para pihak, dan seluruh masyarakat yang membutuhkan suatu informasi hukum

E. Kerangka Pemikiran

Perencanaan pembangunan hukum nasional harus searah dengan pembangunan di sektor lainnya, khususnya penyesuaian dan pembaharuan hukum yang merupakan sarana dan prasarana bagi pembangunan ekonomi. Pembangunan hakikatnya adalah upaya mewujudkan tujuan nasional bangsa Indonesia yang maju, mandiri, sejahtera, berkeadilan, berdasarkan iman dan takwa kepada Tuhan Yang Maha Kuasa. Sesuai 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 membantu melaksanakan ketertiban dunia dan perdamaian abadi. Sebagai suatu bangsa yang mengikatkan diri dalam bentuk negara kesatuan Republik Indonesia, maka tujuan nasional perlu diwujudkan oleh seluruh lapisan bangsa tanpa kecuali.

Menurut Undang – Undang Dasar Republik Indonesia 1945 dalam pembukaan alinea ke IV bertujuan untuk memajukan kesejahteraan masyarakat dan rakyat Indonesia sesuai dengan amanat konstitusi, sehingga perekonomian Indonesia harus senantiasa berkembang. Pada prinsipnya, negara memegang peran sentral dalam pengaturan dan pengawasan cabang-cabang industri yang berperan dalam menyediakan kebutuhan dasar masyarakat. Dengan demikian, perekonomian Indonesia berusaha untuk menjaga keseimbangan antara pertumbuhan ekonomi yang berkelanjutan dan pemerataan manfaat ekonomi,

dengan memastikan bahwa industri-industri yang krusial bagi kebutuhan hidup banyak orang berada dalam kendali yang tepat (Christiawan, 2021).

Ajaran negara kesejahteraan (*welfare state*) mewajibkan pemerintah untuk memainkan banyak peran dan menyiapkan banyak pengaturan yang berhubungan dengan upaya peningkatan kesejahteraan rakyat. Pengaturan tersebut meliputi pemberian santunan bagi mereka yang tidak mampu bekerja, jaminan akan terpenuhinya kebutuhan kehidupan yang layak, seperti pangan, kesehatan, pendidikan dan lain sebagainya. Banyaknya tanggung jawab dan tugas yang dibebankan kepada negara dalam upaya peningkatan kesejahteraan rakyat merupakan salah satu asas negara kesejahteraan modern (Soeikromo, 2016). Indonesia adalah negara yang menganut ajaran negara kesejahteraan (*welfare state*). Adanya pengakuan dan perlindungan atas hak-hak sosial dan ekonomi rakyat dalam konstitusi negara, telah menempatkan UUD 1945 selain sebagai konstitusi politik sekaligus juga sebagai konstitusi ekonomi yang berkarakter dan mengandung ajaran negara hukum kesejahteraan.

Menyelesaikan persoalan yang terjadi baik antar individu hingga masyarakat dengan negara menggunakan pelaksanaan hukum sebagai cara menyelesaikannya. Menciptakan sebuah masyarakat yang rukun dan tertib merupakan tujuan utama dari adanya hukum. Tujuan hukum menurut Gustav Radbruch yaitu merupakan kepastian, kemanfaatan, dan keadilan. Teori dari kepastian hukum ini berdasar sesuai dengan aliran positivistis, yang memberikan arti bahwa hukum merupakan aturan yang otonom, mandiri, karena hukum merupakan seperangkat aturan, hal ini disesuaikan pada

pembuat teori ini. Tujuan dari hukum ialah agar dapat melaksanakan kepastian hukum. Kepastian hukum itu mengartikan bahwa dimana suatu aturan hukum tersebut bersifat umum. Sifat umum dari peraturan hukum menunjukkan bahwa hukum tidak bertujuan untuk melaksanakan keadilan dan kemanfaatan saja, tetapi hal yang diutamakan untuk kepastian (Ali, 2002).

Hal yang pasti, ketetapan merupakan bagian dari kepastian. Sehingga secara normatif kepastian hukum merupakan sebuah aturan dan ketetapan yang telah dibuat kemudian diumumkan kepada khalayak ramai secara efektif dan jelas sehingga tidak ada multitafsir. Dalam hal ini Soedikno mengatakan bahwa bentuk perlindungan terhadap tindakan semena-mena merupakan bentuk dari kepastian hukum sesuai dengan keadaan hukum yang didambakan (Kusumaatmadja, 2002).

Aturan hukum yang sama atau bersifat general menimbulkan kepastian. Akan tetapi hal ini tentunya tidak sesuai dengan pemikiran keadilan menurut hukum. Karena adil tidak berarti sama melainkan sesuai dengan apa yang diperbuat. Sehingga perlu adanya peraturan yang adil dan bermanfaat untuk mengutamakan kepastian hukum sehingga menyebabkan keadilan dan kepastian hukum menjadi suatu sumber unsur yang utama (Yusrianti, 2022).

Perlindungan hukum terdiri dari preventif dan represif menurut Philipus M. Hadjon (M. Hadjon, 1987). Definisi teori perlindungan hukum terdapat unsur-unsur diantaranya adalah :

1. Bertujuan untuk memberikan perlindungan
2. Subjek hukum

3. Objek perlindungan hukum

Pengakuan serta perlindungan terhadap hak asasi manusia memberikan dasar perlindungan hukum bagi masyarakat dari tindak-tanduk pemerintah sehingga berdasarkan sejarah di dunia kebaratan terdapat pemikiran-pemikiran mengenai pengakuan serta perlindungan terhadap harus sesuai pada hak asasi manusia serta memberikan kewajiban masyarakat dan pemerintah.

UUPA Tahun 1960 nomor 5 menjelaskan tanah merupakan hak kebendaan yang dapat dijaminakan melalui hak tanggungan. Peraturan mengenai dasar-dasar hukum agraria menegaskan bahwa hak kebendaan tersebut baik tanah itu sendiri maupun benda yang melekat didalam tanah tersebut. Benda tidak bergerak umumnya dapat dijadikan sebagai agunan melunasi hutang yang memberikan kedudukan kepada kreditur terhadap kreditur lain.

Sebagaimana Pasal 6 Undang - Undang Hak Tanggungan, apabila debitur cidera janji, maka hak tanggungan dijadikan objek lelang. Selanjutnya, dalam Pasal tersebut menguraikan konsekuensi apabila terjadi *wanprestasi* (cidera janji) maka pemegang hak tanggungan pertama memiliki hak istimewa untuk mengambil langkah-langkah tertentu guna melindungi kepentingannya. Salah satu hak tersebut adalah hak untuk menjual objek Hak Tanggungan dalam pelelangan umum. Langkah ini dilakukan dengan tujuan mengumpulkan dana yang nantinya dapat dipergunakan untuk membayar utang yang masih belum diselesaikan.

Parate eksekusi yang termuat ini memberikan kewenangan secara penuh kepada pemegang hak tanggungan. Dalam pengaturan hak tanggungan terdapat beberapa asas yang menjadi landasan principal untuk memastikan kejelasan, keadilan, dan kepastian hukum dalam transaksi utang piutang dengan jaminan.

Prinsip *droit de suite*, sebagaimana Pasal 7 Undang - Undang Hak Tanggungan menyatakan bahwa selalu mengikuti objek yang dijaminakan pada siapa pun objek itu berada. Dalam konteks prinsip *droit de suite*, hak-hak pemenang lelang harus diakui dan dihormati terlepas dari situasi atau perubahan kepemilikan objek lelang. Artinya, meskipun terdapat gugatan dari debitur atau pihak lain terkait kepemilikan tanah yang dilelang, penting untuk tetap memperhatikan bahwa pemenang lelang memiliki hak untuk memiliki dan melakukan peralihan hak atas tanah tersebut. Asas *droit de suite* menegaskan hak pemenang lelang untuk memiliki tanah tersebut harus mengikuti objek lelang, meskipun objek tersebut menjadi subjek perselisihan hukum. Oleh sebab itu, sistem hukum harus memberikan perlindungan yang kuat terhadap hak-hak pemenang lelang dalam situasi ini (Meliala, 2015).

Asas publisitas atau asas keterbukaan (*openbaarheid*) dapat mengikat pihak ketiga dan memberikan kepastian melalui publisitas. Prinsip ini menekankan perlunya pendaftaran hak tanggungan dalam catatan umum agar dapat diakses oleh umum atau pihak ketiga (Fambudi dkk., 2013). Menurut Undang - Undang Hak Tanggungan, Kantor Pertanahan wajib memberitahukan pemberian Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 13 ayat (1).

Untuk melahirkan hak-hak tanggungan tersebut dan mengikatnya kepada pihak ketiga, pendaftaran hak-hak tanggungan merupakan kebutuhan mutlak. Pengumuman mengenai kepemilikan hak atas tanah dilakukan melalui pendaftaran pada buku tanah. Sehubungan dengan hal tersebut, Hak tanggungan lahir pada hari tanggal buku tanah Hak Tanggungan, yakni pada tanggal hari ketujuh setelah semua dokumen yang diperlukan diterima sepenuhnya. Maka dari itu, dengan pendaftaran Hak tanggungan yang merupakan ketentuan mutlak untuk melahirkan Hak Tanggungan dan mengikatkannya pada pihak ketiga.

Dengan adanya publisitas melalui registrasi di Kantor Pertanahan, pihak ketiga yang berencana membeli atau mengambil bagian dalam suatu lelang properti dapat memperoleh informasi yang jelas mengenai status tanah tersebut, termasuk apakah tanah tersebut memiliki beban hak tanggungan atau tidak. Publisitas ini memberikan kepastian hukum kepada pemenang lelang karena ia dapat mengetahui secara sah dan terbuka mengenai kondisi dan batasan-batasan yang terkait dengan tanah yang akan dibeli, jika tidak ada publisitas atau keterbukaan yang diterapkan, pemenang lelang dapat menjadi rentan terhadap gugatan dari debitur yang mungkin mencoba untuk mempertahankan haknya atas tanah tersebut.

Jaminan Hak Tanggungan dapat dijual melalui lembaga pelelangan hal tersebut dapat dilihat dalam Pasal 3 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06.2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang dan tercantum serta pada Pasal 6 Undang - Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan

atas Tanah Beserta Benda - Benda yang Berkaitan dengan Tanah (UUHT) yang memberikan arti jika debitur cidera janji, kreditur memiliki hak atas penjualan obyek yang diberikan hak tanggungan melalui kekuasaan sendiri yang dilaksanakan di pelelangan umum dan dapat pelunasan piutangnya dari hasil penjualan dari obyek tersebut (Husni Hasbullah, 2005).

Pelaksanaan Eksekusi secara mudah dapat dilaksanakan jika debitur lalai berdasarkan Pasal 6 UUHT, kreditur memiliki hak untuk melakukan penjualan objek hak tanggungan terhadap kekuasaan sendiri melalui lembaga lelang umum dan mengambil pelunasan utangnya dari hasil pelelangan tersebut dengan cara *parate executie* yang diatur dalam Undang-undang Hak Tanggungan, bertujuan untuk memberikan kemudahan kepada kreditor dalam pemenuhan piutangnya manakala debitur cidera janji, di mana kreditor dapat menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri tanpa harus melalui lembaga peradilan. Kemudahan yang dimiliki kreditor tersebut kenyataannya tidak dapat dimanfaatkan karena terjadi kerancuan pengaturan mengenai *parate executie* dalam Undang-undang Hak Tanggungan (UU No. 4 Tahun 1996) (Soedewi Masjchoen Sofwan, 1981).

Aturan dalam Undang-undang Hak Tanggungan menyebutkan bahwa hak untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri (*eigenmachtige verkoop*) lahir karena undang-undang, tetapi di sisi lain pada KUH Perdata ditentukan lahir dari perjanjian, sehingga hal ini menimbulkan makna ganda/kabur. Demikian juga terhadap prosedur pelaksanaan *parate executie* terdapat kontroversi, karena di satu sisi diatur bahwa penjualannya

melalui pelelangan umum, sedangkan pada sisi yang lain harus melalui fiat pengadilan. Akibatnya prosedur pelaksanaan *parate executie* menimbulkan konflik norma.

F. Metode Penelitian

1. Spesifikasi Penelitian

Dalam penelitian ini memiliki sifat deskriptif analitis, Adapun pengertian dari deskriptif analitis sesuai dengan teori Soerjono Soekanto mengatakan bahwa: (Soekanto, 1986)

“Spesifikasi penelitian bersifat deskriptif analitis, merupakan pemberian terhadap gambaran mengenai kenyataan hukum dan/atau aturan yang berlaku secara umum tentang objek penelitian yang akan disangkutpautkan dengan teori-teori hukum dalam praktik dihubungkan dengan permasalahan yang diteliti.”

Penelitian ini bertujuan untuk mendapatkan deskripsi secara menyeluruh dan sistematis tentang kepastian dan perlindungan hukum bagi para pembeli lelang untuk memberikan kesimpulan dari hasil pengamatan secara fakta, dan tepat. Dalam hal ini penulis akan melakukan analisis terhadap Perkara di Pengadilan Negeri Bandung tentang pihak pemenang eksekusi yang tidak bisa menguasai objeknya.

2. Metode Pendekatan

Metode pendekatan pada penelitian ini yaitu menggunakan Yuridis Normatif. Metode pendekatan ini digunakan sesuai dengan bahan hukum utama dengan prosedur mengkaji teori serta konsep hukum, dan asas-asas

yang terdapat peraturan perundang-undangan yang berhubungan dengan penelitian ini. Dalam penelitian ini hanya mengkaji dan menganalisis menggunakan pendekatan yang ada dengan teori hukum agar dapat menarik pemahaman akan hukum yang didasari berdasarkan prinsip serta maknanya. Menurut Sunggono memberi penjelasan pendekatan terhadap penelitian dilaksanakan melalui prosedur dengan mengkaji dari aspek-aspek hukum yang berasal dari perundang-undangan terkait kajian objek penelitian (Sunggono, 2003).

3. Tahap Penelitian

Terhadap penelitian ini terdiri dari dua tahapan:

a. Penelitian Kepustakaan (*Library Research*)

Berkaitan dengan metode pendekatan Yuridis Normatif, sehingga dilaksanakan penelitian atas:

1) Bahan Hukum Primer, yaitu sebagai bahan hukum utama yang mengikat berdasarkan peraturan perundang-undangan:

- a) Undang - Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 amandemen ke IV;
- b) Kitab Undang - Undang Hukum Perdata (*Burgerlijk Wetboek Voor Indonesie*);
- c) *Het Herziene Indonesisch Reglement* (HIR);
- d) Undang - Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria; dan

- e) Undang - Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda - Benda yang Berkaitan dengan Tanah;
- 2) Bahan Hukum Sekunder Bahan merupakan bahan hukum penelitian yang memiliki sifat mendorong pada saat penelitian. Bahan hukum ini terdiri dari buku, jurnal, penulisan ilmiah yang berhubungan dengan masalah dalam penelitian yaitu upaya kepastian dan perlindungan hukum bagi para pemenang eksekusi.
- 3) Bahan hukum tersier memiliki arti terdapat penunjang sehingga, bahan hukum primer dan sekunder dapat berupa ensiklopedia maupun sumber lain yang berasal dari internet ataupun literatur hukum berbasis daring.

b. Penelitian Lapangan (*Field Research*)

Penelitian lapangan umumnya dilakukan menggunakan data sekunder sebagai penunjang dari bahan kepustakaan melalui berbagai macam informasi yang telah didapatkan terdahulu serta dikumpulkan oleh peneliti yang nantinya akan digunakan untuk mencukupi keperluan penelitian.

4. Teknik Pengumpulan Data

a. Studi Dokumen

Studi Dokumen melakukan pengumpulan data yang dipakai

dengan membaca peraturan atau ketentuan hukum terkait, media internet seperti artikel penelitian yang secara jelas memberikan gambaran tentang permasalahan yang diteliti.

b. Wawancara (*Interview*)

Wawancara yaitu komunikasi antar dua pihak yaitu peneliti dan narasumber lain dimana akan ada proses percakapan secara langsung dan aktif agar mendapatkan kesimpulan yang sesuai terhadap permasalahan penelitian agar dapat menempuh tujuan serta data penelitian dengan baik dan benar.

5. Alat Pengumpulan Data

Instrumen pengumpulan data yang dipakai pada penelitian ini, antara lain:

a. Penelitian Kepustakaan

Dapat dilaksanakan melalui pengumpulan data yang didapatkan pada peraturan perundang-undangan hukum baik itu melalui membaca, mempelajari, serta mencatat bahan yang sesuai dalam permasalahan penelitian ini.

b. Penelitian Lapangan

Dapat dilakukan melalui tahapan wawancara dengan menyusun atau membuat daftar pertanyaan tidak terstruktur (*non directive interview*) yang telah dipersiapkan sebelumnya sehingga dapat menunjang penelitian ini serta menggunakan alat penunjang yakni alat perekam suara (*tape recorder*).

6. Analisis Data

Data yang sudah didapat akan dilakukan analisis agar memperoleh hasil yang bisa memberikan jawaban pada permasalahan penelitian serta dalam tujuan penelitian. Terhadap hasil penelitian kepustakaan dan juga lapangan.

Tahapan analisis ini menggunakan analisis secara Kualitatif dimana analisis ini sesuai pada kajian yuridis. sehingga, analisis kualitatif digunakan dengan tujuan agar dapat mengetahui bagaimanakah penanganan penyelesaian permasalahan yang ada dalam penelitian. Hasil yang didapatkan dalam penelitian lapangan akan dicatat melalui dibuat secara tertulis atau dibuat secara lisan dengan menggunakan alat perekam suara. (J. Moleong, 2000).

7. Lokasi Penelitian

Penelitian untuk penulisan hukum dilaksanakan bertempat di lokasi yang memiliki hubungan dengan masalah yang dikaji oleh peneliti, yaitu :

a. Perpustakaan

- 1) Perpustakaan Saleh Adiwinata Fakultas Hukum Universitas Bandung, Jl Lengkong Dalam Nomor 17, Kec Lengkong, Kota Bandung, Jawa Barat 40286.
- 2) Dinas Arsip dan Perpustakaan Kota Bandung (Disarpus), Jl. Seram Nomor 2, Citarum, Kec Bandung Wetan, Kota Bandung, Jawa Barat.

b. Instansi

- 1) Pengadilan Negeri Bandung Kelas 1A Khusus, Jalan L. L. R. E. Martadinata No. 74-80, Kec Bandung Wetan, Kota Bandung, Jawa Barat.
- 2) Kantor KPKNL Kota Bandung, GKN Gedung N, Jalan Asia Afrika No.114, Cikawao, Kec Lengkong, Kota Bandung, Jawa Barat 40261.