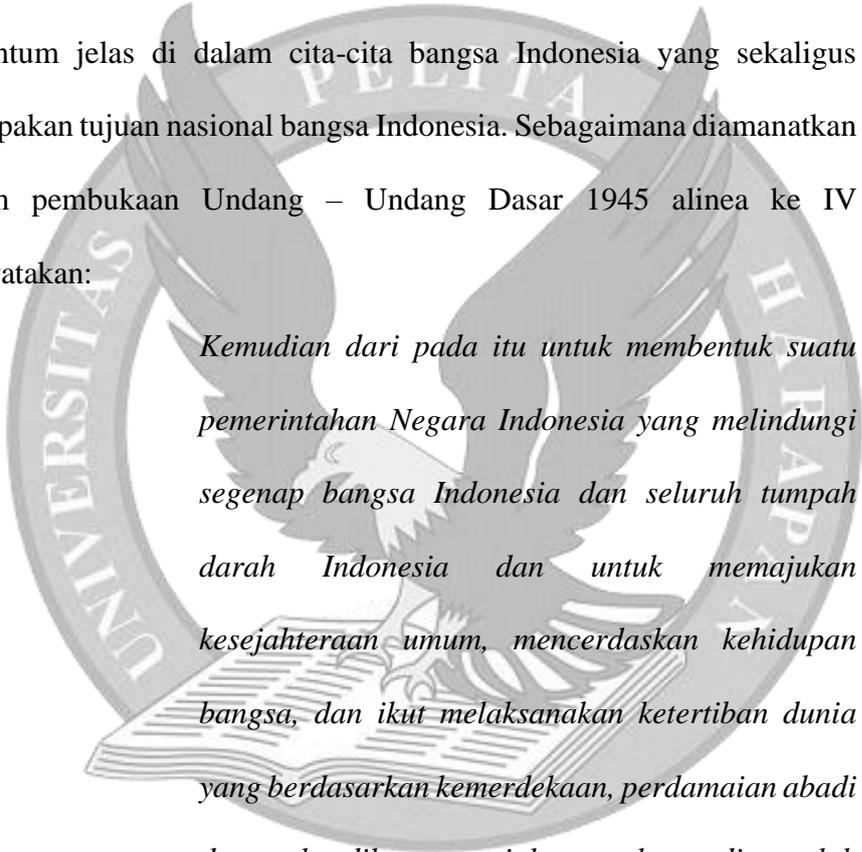


# BAB I

## PENDAHULUAN

### 1.1 Latar Belakang

Negara Indonesia adalah Negara Hukum (*rechtstaat*) yang berdasarkan Pancasila dan Undang – Undang Dasar 1945, hal ini tercantum jelas di dalam cita-cita bangsa Indonesia yang sekaligus merupakan tujuan nasional bangsa Indonesia. Sebagaimana diamanatkan dalam pembukaan Undang – Undang Dasar 1945 alinea ke IV menyatakan:



*Kemudian dari pada itu untuk membentuk suatu pemerintahan Negara Indonesia yang melindungi segenap bangsa Indonesia dan seluruh tumpah darah Indonesia dan untuk memajukan kesejahteraan umum, mencerdaskan kehidupan bangsa, dan ikut melaksanakan ketertiban dunia yang berdasarkan kemerdekaan, perdamaian abadi dan keadilan sosial, maka disusunlah kemerdekaan kebangsaan Indonesia itu dalam suatu Undang- Undang Dasar Negara Republik Indonesia yang berkedaulatan rakyat dengan berdasarkan kepada : Ketuhanan Yang Maha Esa, kemanusiaan yang adil dan beradab, Persatuan*

*Indonesia, dan Kerakyatan yang dipimpin oleh hikmat kebijaksanaan dalam permusyawaratan/perwakilan, serta dengan mewujudkan suatu keadilan sosial bagi seluruh rakyat Indonesia.*

Hukum pada fungsinya yaitu “*Law is a tool Social Control*”, maka hukum merupakan salah satu alat pengendali sosial. Alat lain masih ada sebab masih saja diakui keberadaan pranata sosial lainnya (misalnya keyakinan, kesusilaan). Kontrol sosial merupakan aspek normatif kehidupan sosial. Hukum sebagai alat kontrol sosial memberikan arti bahwa ia merupakan sesuatu yang dapat menetapkan tingkah laku manusia. Tingkah laku ini dapat didefinisikan sebagai sesuatu yang menyimpang terhadap aturan hukum. Sebagai akibatnya, hukum dapat memberikan sanksi atau tindakan terhadap si pelanggar.

Mochtar Kusumaatmadja<sup>1</sup> menyatakan bahwa: “Hukum merupakan suatu alat, untuk memelihara ketertiban dalam masyarakat. Sifat hukum, pada dasarnya adalah konservatif, artinya hukum bersifat memelihara dan mempertahankan yang telah tercapai. Fungsi demikian diperlukan dalam setiap masyarakat, termasuk masyarakat yang sedang membangun, karena di sini pun ada hasil-hasil yang harus dipelihara, dilindungi dan diamankan.”

Pembangunan nasional suatu bangsa mencakup di dalamnya pembangunan ekonomi. Dalam pembangunan ekonomi diperlukan

---

<sup>1</sup> Mochtar Kusumaatmadja, *Pembinaan Hukum Dalam Rangka Pembangunan Nasional*, Penerbit Binacipta, Bandung, 1986, hlm. 11

peran serta lembaga keuangan untuk membiayai, karena karena pembangunan ekonomi sangat memerlukan tersedianya dana.

Kegiatan pinjam-meminjam uang telah dilakukan sejak lama dalam kehidupan masyarakat yang telah mengenal uang sebagai alat pembayaran. Dapat diketahui bahwa hampir semua masyarakat telah menjadikan kegiatan pinjam meminjam uang sebagai suatu yang sangat diperlukan untuk mendukung perkembangan kegiatan perekonomiannya dan untuk meningkatkan taraf kehidupannya<sup>2</sup>. Oleh karena itu keberadaan lembaga keuangan dalam pembiayaan pembangunan ekonomi sangat diperlukan. Salah satu diantara lembaga-lembaga keuangan tersebut yang memiliki peran besar dalam pembangunan ekonomi adalah lembaga keuangan bank.<sup>2</sup>

Salah satu bentuk penyaluran dana bank kepada masyarakat, yaitu kredit, yang masih merupakan pilihan utama bank.<sup>3</sup> Hidup matinya suatu usaha perbankan sangatlah dipengaruhi oleh jumlah kredit yang disalurkan dalam suatu periode. Artinya, makin banyak kredit yang disalurkan, makin besar pula perolehan laba dari bidang ini sehingga mampu mempertahankan kelangsungan hidup dan sekaligus memperbesar usaha yang sudah ada. Dalam praktiknya, banyak jumlah kredit yang disalurkan juga harus diikuti oleh kualitas kredit tersebut.

---

<sup>2</sup> Siti Rahmawati, *Pengaruh Non Performing Loan (NPL) Dan Loan To Deposit Ratio (LDR) Terhadap Return On Asset (ROA) Pada Bank BUMN Yang Go Public Di Bursa Efek Indonesia Periode 2008-2012*, Penelitian Skripsi Fakultas Bisnis Dan Manajemen Universitas Widyatama, Bandung, 2013, hlm. 1.

<sup>3</sup> Neni Sri Imaniyati, *Pengantar Hukum Perbankan Indonesia*, PT Reflika Aditama, Bandung, 2010, hlm.137.

Artinya, makin berkualitas kredit yang diberikan atau memang layak untuk disalurkan, akan memperkecil risiko terhadap kemungkinan kredit tersebut bermasalah.<sup>4</sup>

Penyaluran kredit lazimnya dituangkan kedalam suatu perjanjian kredit yang pada umumnya merupakan perjanjian baku antara bank (kreditur) dengan debitur, kepada debitur hanya diberi pilihan berupa "take it " or " leave it ". Jika setuju dengan klausula perjanjian yang ditawarkan oleh pihak perbankan maka terjadilah perjanjian kredit, tetapi jika tidak maka kredit tidak akan diberikan oleh perbankan.<sup>5</sup> Persyaratan kredit tersebut termuat dalam perjanjian bersama berupa perjanjian kredit yang disepakati oleh para pihak. Bentuk dari perjanjian kredit tersebut biasanya telah dipersiapkan oleh kreditur yang dimaksudkan agar dapat memberikan perlindungan atau pembiayaan yang disalurkan terhadap debitur. Perjanjian kredit yang telah dipersiapkan oleh kreditur tersebut dapat disebut sebagai klausula baku yang ada dalam perjanjian kredit.<sup>6</sup>

Dalam pemberian kredit bank harus berhati-hati karena dana yang disalurkan tersebut (kredit) sebagian besar merupakan dana masyarakat. Permasalahan atas pengembalian kredit yang diberikan dapat mempengaruhi tingkat kemampuan bank memenuhi kewajibannya terhadap para deposan, penabung, atau nasabah lain yang menitipkan

---

<sup>4</sup> Kasmir, *Managemen Perbankan Edisi Revisi*, PT Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2012, hlm. 113.

<sup>5</sup> Hidayat and Soegianto, "Penyelesaian Debitur Wan Prestasi Atas Obyek Jaminan Fidusia Yang Telah Didaftarkan."

<sup>6</sup> Soegianto Soegianto M. Arif Maulana, Diah Sulistyani RS, Zaenal Arifin, "Klausula Baku Dalam Perjanjian Kredit Bank Perkreditan Rakyat," *Jurnal USM Law Review* 4, no. 1 (2021): 208–25.

dananya di bank yang pada gilirannya akan mempengaruhi kelancaran usaha bank itu sendiri.<sup>7</sup> Oleh karena itu dalam proses pemberian kredit bank harus benar-benar mempunyai keyakinan atas kemampuan dan kesanggupan debitur.

Dalam proses pemberian kredit sering terjadi bahwa pihak kreditor dirugikan ketika pihak debitur melakukan wanprestasi, sehingga diperlukan suatu aturan hukum dalam pelaksanaan pembebanan hak tanggungan yang tertuang dalam suatu perjanjian kredit, yang bertujuan untuk memberikan kepastian dan perlindungan hukum bagi pihak-pihak terkait, khususnya bagi pihak kreditor apabila debitur wanprestasi atau tidak memenuhi kewajibannya.<sup>8</sup>

Ada beberapa persoalan yang menyebabkan terjadinya kredit bermasalah misalnya karena debitur tidak mampu atau karena mengalami kemerosotan usaha dan gagalnya usaha yang mengakibatkan berkurangnya pendapatan usaha debitur atau memang debitur sengaja tidak mau membayar karena karakter debitur tidak baik.<sup>9</sup>

Sebagai salah satu upaya memperkecil risiko kredit, maka dalam pemberian/penyaluran kredit, bank diwajibkan menambahkan adanya suatu jaminan kredit. Eksistensi jaminan merupakan hal yang penting

---

<sup>7</sup> Jopie Jusuf, *Panduan Dasar Untuk Account Officer*, Intermedia, Jakarta, 1992, hlm. 133.

<sup>8</sup> Rahmi Rimanda dan Yusri, *Perlindungan Hukum Bagi Kreditur Dalam Pembiayaan Dengan Jaminan Hak Tanggungan (Studi pada Kantor Pusat PT. Bank Aceh Syariah di Provinsi Aceh)*, Jurnal Ilmiah Mahasiswa Bidang Hukum Keperdataan, Fakultas Hukum Universitas Syiah Kuala, Volume 3 (1) Februari 2019, hlm. 158.

<sup>9</sup> Lusiana Sulastri, *Konstitusi Perlindungan Hukum Debitur Dalam Penyelesaian Kredit Bermasalah Dengan Pelaksanaan Lelang Jaminan Hak Tanggungan*, Jurnal Pembaharuan Hukum Volume II No. 1 Januari-April 2015, hlm. 87.

untuk melindungi kepentingan bank (kreditur) sebagai penyedia dana yang memerlukan kepastian hukum ketika akan memberikan kredit kepada nasabah (debitur). Jaminan juga memiliki peranan penting bagi bank dalam pemberian kredit, karena jaminan memberikan hak dan kekuasaan kepada bank untuk mendapat pelunasan dari agunan apabila debitur melakukan cidera janji (*wanprestasi*), yaitu untuk membayar kembali utangnya pada waktu yang telah ditetapkan dalam perjanjian.<sup>10</sup>

Secara umum Undang-Undang telah memberikan jaminan atau perlindungan kepada kreditur, sebagaimana diatur dalam Pasal 1131 KUHPerdara, yaitu: “Segala harta kekayaan debitur, baik yang bergerak maupun yang tidak bergerak, baik yang sekarang ada maupun yang akan ada dikemudian hari menjadi tanggungan/jaminan atas hutang-hutangnya”.

Jaminan yang diatur dalam Pasal 1131 KUHPerdara tersebut bersifat umum atau dengan kata lain benda jaminan itu tidak ditunjuk secara khusus dan tidak diperuntukkan bagi seorang kreditur tertentu, sehingga apabila jaminan tersebut dijual maka hasilnya dibagi secara seimbang sesuai besarnya piutang masing-masing kreditur (*konkurent*). Dalam praktek perbankan, jaminan yang bersifat umum ini belum memberikan perlindungan hukum (kurang menimbulkan rasa aman) untuk menjamin kredit yang telah diberikan.

---

<sup>10</sup> Maria Stephannie Halim, *Perlindungan Hukum Terhadap Pemilik Jaminan Dalam Lelang Eksekusi Hak Tanggungan*, Jurnal Hukum Bisnis Bonum Commune, Universitas 17 Agustus 1945 Surabaya, Surabaya, 2018, hlm. 96.

Bank memerlukan jaminan yang ditunjuk dan diikat secara khusus untuk menjamin hutang Debitur dan hanya berlaku bagi bank tersebut. Jaminan ini dikenal dengan jaminan khusus yang timbul karena adanya perjanjian khusus antara kreditur dan debitur. Biasanya dengan jaminan berupa tanah yang kemudian dibebani dengan Hak Tanggungan sebagai jaminan kreditnya kepada bank sebagaimana yang diatur dalam Undang- Undang No. 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan.

Mengingat pentingnya kedudukan perkreditan dalam proses pembangunan maka lembaga hak jaminan dapat memberikan kepastian hukum bagi semua pihak yang berkepentingan sebagai upaya mengantisipasi timbulnya resiko bagi kreditur pada masa yang akan datang. Sebagai Lembaga Jaminan, 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, untuk pelunasan utang tertentu yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lain.<sup>11</sup>

Sebelum terbentuknya Undang-undang Hak Tanggungan ketentuan dari jaminan terhadap benda tetap (hipotik) yang pada saat masih berlaku diatur dalam *Staatsblad* 1908-542 yang telah diubah menjadi *Staatsblad* 1937-190. Ketentuan tentang *Hypotheek* (Hipotik) dan *Credietver band*, asas tak berkesesuaian hukum nasional, dengan

---

<sup>11</sup> Kansil, *Pokok-Pokok Hukum Hak Tanggungan Atas Tanah*, Pustaka Sinar Harapan, Jakarta, 1997, hal. 19-20

rumusan UUPA, penampungan perkembangan dengan Hipotik dinilai kurang memberi jaminan kepastian hukum dalam kegiatan perjanjian kredit.<sup>12</sup>

Perjanjian jaminan yang melahirkan Hak Tanggungan ini, dibuat oleh para pihak dengan tujuan untuk melengkapi perjanjian pokok yang umumnya merupakan perjanjian utang piutang atau perjanjian kredit. Dalam perjanjian tersebut, hubungan hukum antara para pihak dijalin oleh 2 (dua) jenis perjanjian, yakni perjanjian kredit selaku perjanjian pokok dan perjanjian jaminan sebagai jaminan tambahan (*accessoir*).<sup>13</sup>

Sesuai dengan sifatnya yang *accessoir*, pembebanan Hak Tanggungan dimulai dengan perjanjian yang menimbulkan hubungan hukum pinjam-meminjam, yang dijamin pelunasannya, yang mana merupakan suatu perjanjian pokoknya. Sebagaimana termaksud pada Pasal 10 Ayat (1) Undang-Undang Hak Tanggungan yaitu: “Pemberian Hak Tanggungan didahului dengan janji untuk memberikan Hak Tanggungan sebagai jaminan pelunasan hutang tertentu, yang dituangkan di dalam dan merupakan bagian tak terpisahkan dari perjanjian utang-piutang yang bersangkutan atau perjanjian lainnya yang menimbulkan hutang tersebut.”

---

<sup>12</sup> M. Bahsan, *Hukum Jaminan dan Jaminan Kredit Perbankan Indonesia*, ed. 1, cet. 5, (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2015), hlm 2-4

<sup>13</sup> M. Isnaeni, *Kerancuan Hak Tanggungan Dalam Kaitannya Sebagai Pengaman Penyaluran Kredit Bank*, Amerta, Surabaya, 1999, hal. 80

Hak Tanggungan sebagai perjanjian jaminan tambahan namun fungsinya memberikan rasa aman bagi kreditor, karena manakala debitur cidera janji, kreditor mendapatkan perlindungan hukum sebab benda yang dijaminan tersebut dapat diuangkan sebagai pelunasan piutang debitur. Dengan demikian jaminan memberikan kepastian kepada si pemberi kredit, dalam arti bahwa barang jaminan setiap waktu tersedia untuk dieksekusi yaitu bila perlu dapat dengan mudah diuangkan untuk melunasi utang si penerima kredit.<sup>14</sup>

Ketentuan dalam Pasal 6 tentang Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah (UUHT) menegaskan bahwa apabila debitur cidera janji atau wanprestasi, 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.<sup>15</sup> Prosedur eksekusi sebagaimana yang dimaksudkan dalam Pasal 6 UUHT, kreditor pertama pemegang Hak Tanggungan cukup mengajukan permohonan untuk pelaksanaan pelelangan kepada Kantor Lelang Negara.

Berdasarkan ketentuan Pasal 6 Undang-undang Hak Tanggungan (UUHT) bahwa apabila debitur cidera janji, maka pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual

---

<sup>14</sup> *Ibid*, hal. 12

<sup>15</sup> Sutan Remy Sjahdeini, *Hak Tanggungan Asas-Asas Ketentuan-Ketentuan Pokok Dan Masalah Yang Dihadapi Oleh Perbankan*, Alumni, Bandung, 1999, hal.46

obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut. Namun dalam kenyataannya yang terjadi tidak selalu sesuai dengan apa yang termuat dalam Undang-Undang tersebut diatas.

Pada pelaksanaan lelang yang sering terjadi adalah Bank selalu menghadapi gugatan balik dari debitor yang tidak ingin agunannya dilelang. Gugatan tersebut didasarkan bahwa bank dalam hal ini melakukan lelang tanpa ada persetujuan terlebih dahulu dari debitor serta didasarkan bank tidak memberikan jangka waktu yang lebih kepada debitor untuk membayar utangnya sehingga hal tersebut dianggap bertentangan dengan perikemanusiaan, padahal dalam Undang-undang Hak Tanggungan (UUHT) telah jelas disebutkan bahwa apabila debitor wanprestasi bank akan melakukan penjualan jaminan debitor melalui upaya lelang.

Bank tentu telah melakukan tahapan – tahapan awal untuk mengidentifikasi bahwa debitor telah tidak memenuhi kewajiban-kewajibannya dalam mengangsur pinjaman secara tepat waktu maupun tepat jumlah sesuai perjanjian kredit, yang pada akhirnya membuat kredit debitor menjadi menunggak dan macet, oleh karenanya debitor tersebut sudah memenuhi kategori sebagai Debitor yang cidera janji/wanprestasi.

Hal tersebut adalah sesuai dengan pendapat hukum dari M. Yahya Harahap, SH., dalam bukunya Hukum Acara Perdata: Gugatan,

Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan, terbitan Sinar Grafika hal. 454 menyatakan bahwa debitur dinyatakan wan prestasi/cidera janji apabila :

1. tidak memenuhi prestasi yang dijanjikan sama sekali, atau
2. tidak memenuhi prestasi tepat waktu, atau
3. tidak memenuhi prestasi yang dijanjikan secara layak

Dengan cidera janji/wanprestasi tersebut, Bank selaku Pemegang Hak Tanggungan peringkat pertama, atas dasar Pasal 6 Undang-undang No. 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan (UUHT) berhak untuk melakukan eksekusi lelang atas obyek sengketa (Parate Eksekusi). Berdasarkan perjanjian kredit juga dapat dijelaskan bahwa debitur telah menyerahkan agunan tersebut kepada bank untuk dijadikan agunan / jaminan kredit kepada bank yang kemudian di ikat Hak Tanggungan Peringkat Pertama. Dan Dalam Point 4 Pasal 2 APHT tersebut secara tegas juga disebutkan :

*“Jika Debitur tidak memenuhi kewajiban untuk melunasi utangnya. Berdasarkan perjanjian utang-piutang tersebut di atas. Oleh Pihak Pertama (debitur), Pihak kedua (Tergugat) selaku Pemegang Hak Tanggungan Peringkat Pertama dengan akta ini diberi dan menyatakan menerima kewenangan, dan untuk itu kuasa, untuk tanpa persetujuan terlebih dahulu dari Pihak Pertama untuk menjual atau suruh menjual dihadapan umum secara lelang Obyek Hak Tanggungan baik seluruhnya maupun sebagian-*

*sebagian”.*

Namun walaupun sudah diatur dan dijamin oleh undang – undang permasalahan tersebut di atas selalu terjadi dan menjadi suatu penghambat bagi bank dalam mengembalikan asetnya / dalam mendapatkan *recovery*. Gugatan pada dasarnya memang merupakan suatu perlindungan hukum bagi debitur terhadap adanya tindakan lelang, tetapi perlu diperhatikan pula aspek kepastian hukum terhadap kreditur jangan sampai gugatan merupakan suatu alat/media yang ditempuh oleh debitur yang memiliki itikad buruk untuk membatalkan tindakan lelang.

Sebagaimana yang dihadapi bank BRI, sebagai kreditor yang memegang jaminan hak tanggungan pada saat akan melakukan upaya lelang eksekusi terhadap agunan debitur macet PT Maju Jaya ke KPKNL Yogyakarta, pada saat BRI sedang menunggu hari pelaksanaan lelang yang akan dilakukan oleh KPKNL Yogyakarta, PT Maju Jaya mengajukan gugatan Perbuatan Melawan Hukum ke Pengadilan Negeri Yogyakarta dengan BRI sebagai Tergugat I dan KPKNL sebagai Tergugat II dengan petitum agar lelang yang diajukan Bank BRI dibatalkan. Dengan adanya gugatan tersebut, dan dikarenakan H-1 sebelum dilaksanakan nya lelang KPKNL Yogyakarta menerima relaas panggilan sidang, KPKNL membatalkan lelang yang dimohonkan oleh BRI tersebut.

Apabila dicermati kembali berdasarkan ketentuan dalam

Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213 tahun 2020 yang telah diubah menjadi Peraturan Menteri Keuangan Nomor 122 tahun 2023 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, seharusnya gugatan yang diajukan oleh debitor pemilik jaminan tidak menjadi alasan KPKNL untuk membatalkan lelang yang dimohonkan oleh BRI sebagai pemegang jaminan Hak Tanggungan.

Tesis ini membahas mengenai kepastian hukum bagi kreditor dalam hal ini adalah bank dalam melakukan eksekusi terhadap jaminan hak tanggungan sesuai yang di atur dalam Undang – Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan dan juga sebagaimana yang diatur dalam peraturan Menteri Keuangan nomor PMK 122 tahun 2023 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang. Mengingat bank selalu mendapatkan hambatan dalam setiap upaya *recovery* melalui upaya lelang eksekusi sehingga cenderung tidaks mendapatkan kepastian dan perlindungan secara hukum dalam upaya – upaya yang dilakukan tersebut. Dengan demikian, judul penelitian tesis ini adalah **“KEPASTIAN HUKUM BAGI KREDITOR PERBANKAN DALAM MELAKUKAN EKSEKUSI TERHADAP JAMINAN HAK TANGGUNGAN”**

## **1.2 Rumusan Masalah**

Berdasarkan dengan uraian di atas, maka adapun permasalahan yang ingin diangkat dan dibahas oleh penulis dalam tulisan ini adalah :

**1.2.1.** Bagaimana Kepastian Hukum Bagi Bank Sebagai Kreditor Dalam Pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan ?

**1.2.2.** Bagaimana Solusi Bagi Bank Dalam Melaksanakan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Berdasarkan Undang – Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan ?

### **1.3 Tujuan Penelitian**

Setiap penelitian dalam karya ilmiah memiliki tujuan dan maksud dari penulisan tersebut, berikut ini adalah tujuan dalam penelitian ini :

1. Untuk mengetahui dan menganalisis kepastian hukum Bagi Bank Sebagai Kreditor Dalam Pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan.
2. Untuk mengetahui dan menganalisis solusi Bagi Bank Dalam Melaksanakan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Berdasarkan Undang – Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan.

### **1.4 Manfaat Penelitian**

#### **1.4.1. Manfaat Teoritis**

Hasil dari penelitian ini diharapkan dapat digunakan sebagai referensi atau dapat memberikan gagasan pemikiran bagi perkembangan ilmu pengetahuan dan Analisa hukum terkait penegakkan hukum dan penerapannya khususnya dalam setiap

pelaksanaan lelang eksekusi Hak Tanggungan bagi Kreditor Perbankan.

#### **1.4.2. Manfaat Praktis**

Hasil penelitian ini diharapkan mampu memberikan masukan bagi pejabat lelang, Kementerian Agraria dan Tata Ruang / Badan Pertanahan Nasional, KPKNL, Kantor Jasa Penilai Publik, pemerhati hukum, masyarakat secara luas, dan dapat berperan bagi pemikiran praktisi hukum sebagai tambahan referensi dalam hal mempertimbangkan penerapan kebijakan publik untuk masyarakat dan juga bagi perbankan mengenai aturan dan penegakkan penyelenggaraan lelang untuk kepentingan umum dan negara khususnya bank plat merah sebagai Lembaga negara dalam melakukan upaya recovery dari kredit macet debitur.

#### **1.5 Sistematika Penulisan**

Berikut ialah uraian yang terdapat dalam penelitian ini yang terdiri atas 5 bab, yaitu :

##### **BAB I : PENDAHULUAN**

Bab I terdiri dari beberapa bagian, yaitu latar belakang penelitian, rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, serta sistematika penelitian dalam penulisan.

## **BAB II : TINJAUAN PUSTAKA**

Dalam Bab II, penulis menjelaskan landasan teori mengenai hak tanggungan, teori kepastian hukum, teori perlindungan hukum, beserta dengan konseptual mengenai pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan yang berkaitan dengan topik penelitian untuk mendukung hasil penulisan.

## **BAB III : METODE PENELITIAN**

Dalam Bab ini berisi mengenai jenis penelitian jenis data, Teknik pengumpulan data, jenis pendekatan penelitian dan analisis data yang digunakan dalam penulisan ini.

## **BAB IV : HASIL PENELITIAN DAN ANALISIS**

Bab ini berisi mengenai hasil penelitian berupa gambaran umum permasalahan yang dihadapi, contoh perlawanan yang dilakukan debitur, referensi dari buku-buku, doktrin, contoh kasus perlawanan, undang-undang, peraturan pelaksana, dan pembahasan serta uraian analisis dari seluruh rumusan masalah penelitian dalam penelitian dan dalam penulisan ini, beserta dengan pemecahan masalah tersebut dan tentunya berdasarkan peraturan perundang – undangan yang berlaku, teori hukum yang berkaitan dengan asas-asas pendukung peraturan tersebut.

## **BAB V : KESIMPULAN DAN SARAN**

Pada Bab ini Penulis membahas mengenai Kesimpulan dari penelitian terkait dengan permasalahan yang telah diuraikan dan dianalisis terlebih dahulu, dan saran yang dapat membantu serta sebagai masukan kedepannya khususnya bagi para pembaca.

