

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang Masalah

Pandemi *Corona Virus Infection Disease* 2019 atau yang dikenal dengan COVID-19 menjadi salah satu fenomena dalam sejarah dunia yang menghantam hampir seluruh aspek kehidupan manusia. Dampak dari fenomena ini membuat pemerintah harus dengan segera menghadirkan kebijakan-kebijakan untuk menanggulangi permasalahan kedepan yang lebih serius. Salah satu kebijakan yang sering dikeluarkan adalah terkait dengan pembatasan sosial dan karantina wilayah. Akibat dari pembatasan tersebut, masyarakat secara otomatis dibatasi ruang gerak dan mobilitasnya di tempat umum sehingga hal tersebut sangat berdampak pada aktivitas ekonomi yang ada. Mengingat hal tersebut terjadi dalam jangka waktu yang cukup lama, sehingga kondisi tersebut menyebabkan pertumbuhan ekonomi mengalami penurunan yang cukup besar.¹ Penyebaran dari COVID-19 ini mempengaruhi perekonomian global termasuk Indonesia terutama pada beberapa sektor penopang atau penyokong perekonomian di Indonesia yaitu pariwisata, komoditas, industri, dan transportasi. Dampak dari wabah ini adalah inflasi yang menyebabkan perlambatan perekonomian yang dipengaruhi oleh ketidakpastian

¹ Nurul Aeni, *Pandemi COVID-19: Dampak Kesehatan, Ekonomi dan Sosial*, Jurnal Litbang: Media Informasi Penelitian, Pengembangan dan IPTEK, Vol. 17, No. 1, Juni 2021, hlm. 17-34.

situasi global sehingga berdampak pada peningkatan jumlah pemutusan hubungan kerja bagi perusahaan atau industri yang terdampak langsung.²

Kredit yang mana menjadi salah satu sumber instrumen keuangan penunjang perusahaan atau usaha seseorang memegang peranan cukup penting untuk menggerakkan roda perekonomian. Mengingat kredit tidak hanya menjadi sarana fasilitas untuk melancarkan operasional usaha, namun juga membantu perusahaan atau usaha seseorang untuk dapat ekspansi, investasi serta untuk tujuan bisnis lainnya. Salah satu tujuan utamanya yaitu adalah sebagai kebutuhan modal kerja, dimana hal tersebut sangat penting bagi suatu perusahaan untuk dapat memastikan kelancaran perputaran keuangan perusahaan untuk kebutuhan operasional bisnis dan sebagainya. Sehingga, dalam hal ini jaminan menjadi salah satu peranan kunci dalam transaksi kredit perbankan untuk memastikan keamanan dan kepercayaan kepada perbankan agar dapat menyalurkan dana kredit pada perusahaan.³ Namun dampak dari pandemi COVID-19 ini menyebabkan penurunan pendapatan masyarakat termasuk para pelaku usaha yang diikuti peningkatan dengan jumlah penduduk miskin, dimana di Indonesia angka pengangguran menjadi lebih dari 7% dan angka kemiskinan meningkat ke angka 9,77% berdasarkan data dari BPS pada tahun 2021.⁴ Angka pengangguran dan kemiskinan ini meningkat dikarenakan banyak faktor, salah satunya adalah karena penurunan pendapatan yang cukup

² Yesa Cahyaning Ramadhani, “Dampak Pandemi COVID-19 terhadap Perkonomian Indonesia”, Jurnal Samudra Ekonomi & Bisnis, Vol. 14 No. 2, 2023, hlm. 200-212

³ Zulfi Diane Zaini dan Elsa Septi Berliana, “Analisis Permohonan Banding Gugatan Perbuatan Melawan Hukum dalam Proses Eksekusi/Penjualan Objek Jaminan Tanah melalui Pelelangan Umum oleh Bank (Studi Putusan Nomor:57/Pdt/2023/PT,Tjk)”, Jurnal Darma Agung, Vol. 32 No. 2, 2024, hlm. 823-835

⁴ *Ibid.* hlm 21

signifikan mengharuskan para pelaku usaha untuk melakukan *cut-off* karyawan untuk mengurangi beban biaya operasional mereka. Bahkan banyak pelaku usaha yang gulung tikar karena tidak mampu untuk bertahan dalam kondisi ekonomi yang tidak menentu saat COVID-19. Dampak dari hal tersebut membuat banyak pelaku usaha yang masuk dalam kondisi gagal bayar terhadap pinjaman kredit di perbankan. Hal tersebut ditunjukkan dari nilai rasio aset yang diukur dengan *non performing loan* atau disebut dengan NPL mengalami perbedaan sebelum dan sesudah pandemi⁵. Hal tersebut menyebabkan peningkatan NPL, sehingga semakin tinggi nilai tersebut menunjukkan risiko kredit yang tinggi maka hal tersebut tidak baik bagi bank.⁶ Angka tersebut berdampak langsung terhadap status perbankan, dimana tinggi rendahnya angka NPL tersebut menjadi salah satu indikator tingkat efisiensi operasional perbankan yang mengganggu kemampuan bank dalam menghasilkan laba.⁷ Oleh karena itu, angka NPL menjadi perhatian khusus bagi perbankan untuk dapat menjaga pada angka yang stabil dan tidak tinggi sehingga tidak berdampak pada penyaluran kredit bank yang bersangkutan. Hal ini selaras dengan Peraturan Bank Indonesia No. 15/2/PBI/2013 tentang Penetapan Status dan Tindak Lanjut Pengawasan Bank Umum Konvensional yang menetapkan bahwa rasio kredit bermasalah yaitu NPL batasnya ada di angka 5%, sehingga ketika terjadi kredit bermasalah perlu dilakukan penanganan agar NPL mampu untuk

⁵ Veronica Stephanie Sullivan dan Sawidji Widoatmodjo, “Kinerja Keuangan Bank Sebelum dan Selama Pandemi (COVID-19)”, Jurnal Manajerial dan Kewirausahaan, Vol. 3, No. 1, 2021, hlm. 257-266

⁶ *Ibid.*

⁷ Liviawati, Gusmarila Eka Putri dan Jeni Wardi, “Analisis Pengaruh Faktor Internal dan Eksternal Terhadap NPL Bank Perkreditan Rakyat”, Jurnal Akuntansi Kompetitif, Vol. 5, No. 2, 2022, hlm. 154-161

diturunkan dengan mekanisme penyelesaian kredit bermasalah.⁸ Salah satu faktor yang menyebabkan kredit bermasalah adalah ketika adanya daya beli masyarakat yang rendah dan kondisi ekonomi global.⁹ Untuk menyelamatkan kredit yang bermasalah sesuai dengan ketentuan dari POJK No. 33/POJK.03/2018 cara yang bisa diupayakan adalah dengan *Restructuring*, *Rescheduling* dan *Reconditioning*.¹⁰

Melihat penyebab terjadinya peningkatan akan NPL tersebut pasti berdampak langsung terhadap kemampuan seseorang melaksanakan kewajibannya. Beberapa upaya yang diberikan memang menjadi opsi penyelesaian, namun mengingat kembali bahwa dampak perekonomian yang tercipta tidak dapat pulih secepat pemerintah menerbitkan kebijakan atau aturan-aturan. Ketika upaya-upaya yang ditawarkan tersebut telah diajukan dan dijalankan, tidak semua nasabah mampu menyelesaikan kewajibannya ditengah ketidakpastian ekonomi yang sedang terjadi. Akibat dari hal tersebut berdampak secara berantai pada hampir segala kemungkinan dan aspek yang ada, mengingat berkaitan satu dengan lainnya. Apabila ditinjau lebih dari sudut pandang hukum perjanjian, maka hal tersebut menjadi bagian dari wanprestasi debitur karena tidak dapat memenuhi kesepakatan yang telah ada.¹¹ Nasabah yang tidak mampu untuk memenuhi kewajibannya, maka upaya terakhir yang dilakukan oleh bank adalah dengan melakukan lelang

⁸ Putu Manik Mahayono dan I Dewa Ayu Mayasari, “Penyelamatan Kredit Bermasalah sebagai Upaya Bank Menurunkan Non Performing Loan (NPL) PT BPR Dinar Jagad”, Jurnal Kertha Semaya, Vol. 9, No. 3, 2021, hlm. 375-386

⁹ *Ibid.*

¹⁰ *Ibid.*

¹¹ Putu Devi Yustisia Utami dan Dewa Gede Pradnya Yustiawan, “Non Performing Loan sebagai Dampak Perjanjian COVID-19: Tinjauan Force Majeure Dalam Perjanjian Kredit Perbankan”, Jurnal Kertha Patrika, Vol. 43, No. 3, 2021, hlm. 324-342

terhadap hak tanggungan nasabah. Namun, mengingat bahwa pandemi COVID-19 ini merupakan *force majeure* sebagaimana yang disebutkan dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata selanjutnya disebut sebagai KUH Perdata. Betul adanya bahwa gagal bayar seharusnya merupakan pelanggaran hukum wanprestasi, namun mengingat wabah tersebut termasuk salah satu bagian dari *force majeure* sebagaimana yang disebutkan dalam ketentuan Pasal 1245 KUH Perdata. Seharusnya apabila merujuk pada ketentuan dasar tersebut maka debitur tidak dikenakan denda berupa biaya maupun bunga yang menyebabkan debitur tidak dapat menjalankan kewajibannya. Hal tersebut tertulis bahwa,

“Tidak ada penggantian biaya, kerugian dan bunga. Bila karena keadaan memaksa atau karena hal yang terjadi secara kebetulan, debitur terhalang untuk memberikan atau berbuat sesuatu yang diwajibkan, atau melakukan suatu perbuatan yang terlarang baginya.”

Berkaitan dengan hal tersebut yang berkaitan dengan *force majeure* (*overmacht*) menurut H.F.A Vollmar dalam penelitian yang dilakukan oleh Utami dan Yustiawan bahwa terdapat dua macam yaitu absolut dan relatif. Dimana yang sifatnya absolut terjadi ketika objek perjanjian musnah karena hal-hal yang tidak terduga dan diluar kekuasaan para pihak, hal tersebut tentu bukan yang disebabkan oleh kesalahan maupun kelalaian. Namun apabila melihat pada sifat lain dari *overmacht*, yaitu sifat yang relatif disini adalah kondisi ketika keadaan yang menghalangi debitur untuk melaksanakan prestasi bersifat sementara atau yang dapat dilakukan dengan upaya penundaan atau kompensasi dan sebagainya, maka

hal tersebut tidak membatalkan perjanjian yang ada karena objek masih ada.¹² Sehingga dalam kondisi ini debitur tetap memiliki kewajiban untuk melaksanakan dan menuntaskan kewajibannya. Berdasarkan hal tersebut maka keadaan COVID-19 merupakan pandemi yang memang termasuk dalam keadaan memaksa atau *overmacht* namun hal tersebut tidak menyebabkan hilangnya objek jaminan, sehingga debitur masih memiliki kewajiban dan dianggap dapat menyelesaikannya. Karena keadaan tersebut, pemerintah juga hadir untuk memberikan bantuan kepada para pelaku usaha ataupun debitur dengan memberikan relaksasi kredit dan juga upaya-upaya penyelesaian yang memungkinkan, agar tidak terjadi gagal bayar.

Penyelesaian kewajiban debitur pada dasarnya tetap harus diselesaikan, melalui upaya-upaya yang telah ditawarkan tersebut memiliki tujuan agar status debitur dapat kembali menjadi lancar dan bank dapat menyalurkan kredit baru kepada konsumen lainnya. Hal tersebut dikarenakan nilai NPL yang tinggi, maka berdasarkan ketentuan dari Peraturan Bank Indonesia No. 17/11/PBI/2015 terkait dengan rasio NPL yang harus berada di bawah angka 5 (lima) persen. Semakin tinggi angka NPL maka bank memiliki kredibilitas yang buruk karena banyak jumlah kredit macet yang belum terselesaikan atau dalam kata lain risiko yang ditanggung besar sehingga hal tersebut berkaitan dengan prosedur penyaluran kredit kepada masyarakat. Proses penyaluran kredit tidak secara langsung berkaitan dengan tingginya angka NPL, namun hal tersebut lebih kepada performa perbankan dimana kekuatan finansial dalam arti bank harus memiliki *capital* yang lebih

¹² Putu Devi Yustisia Utami dan Dewa Gede Pradnya Yustiawan, "Non Performing Loan sebagai Dampak Pandemi Covid-19: Tinjauan Force Majeure Dalam Perjanjian Kredit Perbankan", Jurnal Kertha Patrika, Vol. 43, No. 3, 2021, hlm. 324-342.

banyak sebagai cadangan penghapusan ketika NPL tinggi, yang mana hal tersebut tentu berdampak langsung pada jumlah uang yang dapat disalurkan sebagai kredit.

13

Tentu terkait dengan permasalahan tersebut, perbankan berusaha untuk melakukan penyelesaian selain dengan opsi *Restructuring*, *Rescheduling* dan *Reconditioning*; dimana opsi lainnya yaitu adalah Agunan Yang Diambil Alih (selanjutnya disebut dengan AYDA) serta upaya paling akhir adalah lelang terhadap objek jaminan hak tanggungan. Apabila upaya-upaya pendekatan tersebut telah dilakukan dan terhadap hal tersebut kelancaran pembayaran kewajiban debitur tidak diindahkan atau tidak dapat membuahkan hasil, maka agunan akan diambil alih melalui lelang.

Lelang Hak Tanggungan merupakan solusi untuk menekan dan penyelesaian NPL yang paling efektif.¹⁴ Hal tersebut dilakukan oleh perbankan untuk menyelesaikan permasalahan nilai NPL mereka yang tinggi. Namun dalam pelaksanaannya ditemukan banyak sekali masalah terhadap proses pelaksanaan lelang eksekusi agunan debitur. Banyak sekali dalam praktiknya, diduga oknum mafia tanah dan oknum mafia hukum bermain dengan oknum dari lembaga penegakkan hukum untuk mendapatkan keuntungan pribadi mereka. Bahkan diduga oknum perbankan juga ikut bermain dengan memanfaatkan *acte de*

¹³ Angrawit Kusumawardani, “Pengaruh NPL, LDR, dan CAR terhadap Pernyaluran Kredit pada Perbankan di Indonesia (Literature Review Manajemen Keuangan)”, Jurnal Ilmiah Manajemen, Ekonomi Bisnis, Kewirausahaan, Vol. 11, No. 1, 2023, hlm. 90-97

¹⁴ DJKN Kemenkeu. “Lelang Hak Tanggungan Satu Solusi untuk Penyelesaian Non Performing Loan NPL Perbankan”. <https://www.djkn.kemenkeu.go.id/kpknl-pekalongan/baca-----berita/29114/Lelang-Hak-Tanggung-Satu-Solusi-Untuk-Penyelesaian-Non-Performing-Loan-----NPL-Perbankan.html>, diakses pada Tanggal 15 Februari 2024

command sehingga para mafia tanah dan hukum ini dapat mengakuisisi agunan debitur dengan nilai yang jauh lebih rendah daripada harga pasar dan lelang, serta dalam hal ini bank diuntungkan untuk mengurangi beban NPL. *Acte de command* merupakan bentuk akta notaris yang mana isinya adalah tentang untuk siapa seseorang melakukan pembelian terhadap suatu objek. Dimana penjualan kembali terhadap agunan diambilalih oleh bank ketika terkendala dalam penjualan lelang yang tidak kunjung terjual dalam jangka waktu 1 (satu) tahun, sehingga harus segera untuk dibalik nama ke nama bank yang menjadi penjamin objek tanggungan.

¹⁵ Namun sering kali dengan adanya hal tersebut, oknum pegawai bank diduga melakukan permainan-permainan yang bekerjasama dengan oknum pegawai pengadilan serta pelaksana lelang dalam hal ini pada umumnya Kepala Pengadilan Negeri serta Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (yang selanjutnya disebut dengan KPKNL) dengan melakukan mekanisme pengaturan terhadap tanggal penerbitan dokumen eksekusi. Sehingga ketika ada gugatan yang masih berjalan, lelang dan eksekusi masih tetap berjalan tanpa memperhatikan ketentuan peraturan perundang-undangan yang ada.

Hal tersebut seringkali terjadi dikarenakan pemanfaatan celah hukum yang ada yaitu pada ketentuan peraturan perundang-undangan tentang Hak Tanggungan.¹⁶ Dalam ketentuan Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996

¹⁵ Dede Iskandar, Taufik Yahya, dan Helmi, "Fungsi Akta De Command dalam Proses Lelang Jaminan Debitur Menurut Peraturan Perundang-undangan di Indonesia", Jurnal Ilmiah Dikdaya, Vol. 13, No. 1, 2023, hlm. 234-243.

¹⁶ Omega Kharisma Yeremiarim dan Gunawan Djajaputra, "Pertimbangan Hakim dalam Perkara Perbuatan Melawan Hukum Pelelangan Objek Sengketa yang Cacat Hukum (Putusan Mahkamah Agung Nomor 2893 K/Pdt/2021)", UNES Law Review, Vol. 5, No. 4, 2023, hlm. 2369-2374.

Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (selanjutnya disebut UUHT), tertulis bahwa :

“Apabila debitur 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.”

Sehingga seringkali para pemain lelang diduga bermain dengan oknum pihak perbankan untuk mendapatkan aset yang sekiranya menguntungkan, mengingat banyak aset yang tentunya dijual dengan harga nilai limit serendah-rendahnya dibawah harga pasar yang melibatkan oknum jasa penilaian untuk mengeluarkan angka tertentu yang disepakati.

Terkait dengan pelaksanaan lelang dan eksekusi tersebut, tentu hal tersebut merugikan para debitur dikarenakan hal tersebut ada dugaan persekongkolan yang menyebabkan debitur mengalami kerugian. Atas hal tersebut merujuk pada ketentuan Pasal 1365 KUH Perdata yang menyatakan bahwa: “Tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena keasalannya untuk menggantikan kerugian tersebut.”, bahwa terdapat unsur perbuatan melawan hukum yaitu yang pertama terdapat perbuatan yang melawan hukum. Atas hal tersebut, perbuatan yang melawan hukum adalah melanggar ketentuan perundang-undangan seperti penetapan nilai yang dibawah nilai wajar/pasar. Kedua, yaitu unsur adanya kesalahan dimana adanya suatu tindakan kesengajaan untuk keuntungan pribadi dan merugikan orang lain. Berikutnya adalah unsur terkait dengan hubungan kausalitas yang mana perbuatan tersebut merugikan debitur karena niat awal yang memang sudah diduga mengincar terhadap aset-aset yang menguntungkan mereka, oknum perbankan alih-alih

menawarkan upaya pendekatan *restructuring*, *rescheduling*, dan *reconditioning*, justru langsung melakukan upaya lelang karena situasi dan kondisi yang mendukung mereka untuk mendapatkan aset dengan harga yang murah. Unsur yang terakhir adalah kerugian, dimana jelas debitur sebagai pemilik hak tanggungan dirugikan atas skema tersebut. Alhasil, dapat diambil sebuah kesimpulan bahwa pembeli lelang diduga tidak beritikad baik dalam melakukan pengalihan objek tanggungan. Melakukan tindakan perbuatan melawan hukum dan pembeli lelang dalam hal ini bisa siapa saja yang terlibat didalamnya, merujuk pada Pasal 1338 ayat (3) KUH Perdata menegaskan bahwa :

“Semua persetujuan yang dibuat sesuai dengan undang-undang berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Persetujuan itu tidak dapat ditarik kembali selain dengan kesepakatan kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang ditentukan oleh undang-undang. Persetujuan harus dilaksanakan dengan itikad baik.

Sehingga atas dasar tersebut bahwa pada dasarnya pengalihan objek tanggungan melalui lelang harus dilakukan dengan itikad baik yang mana tidak memiliki tipu muslihat dan maksud yang hanya menguntungkan pihak tertentu dengan memanfaatkan situasi dan kondisi dibaliknya.¹⁷

Oleh karenanya hal tersebut menimbulkan kesenjangan terhadap kepastian hukum dalam hal pelaksanaan proses lelang dan eksekusi terhadap objek jaminan hak tanggungan debitur. Sehingga tujuan dari dilakukannya penelitian ini adalah untuk mencari kebenaran dan keadilan terhadap kesenjangan problematika hukum

¹⁷ Teguh Kuncoro, Syahrudin Nawi, dan Dwi Handayani, “*Tinjauan Yuridis Hak Pemenang Lelang pada Lelang yang Tidak Berkekuatan Hukum Akibat Putusan Pengadilan (Studi Putusan Mahkamah Agung)*”, INNOVATIVE: Journal Of Social Science Research, Vol. 3 No. 3, 2023, hlm. 10398-10412.

lelang dan eksekusi obyek jaminan hak tanggungan dengan melakukan analisis yuridis terhadap praktik lelang dan eksekusi jaminan hak tanggungan debitur macet di Indonesia. Penelitian ini bertujuan untuk dapat menemukan kedudukan hukum ketika adanya gugatan perbuatan melawan hukum yang sedang berjalan (belum *incracht*) terhadap proses lelang dan eksekusi obyek lelang jaminan hak tanggungan, yang dalam proses berjalan dan/atau telah berjalan. Melalui analisis ini, peneliti bertujuan untuk memberikan pandangan dan kedudukan yang jelas untuk dapat memperkuat posisi nasabah debitur macet yang tidak mendapatkan keadilan untuk mempertahankan haknya, sehingga dengan tujuan tersebutlah keadilan tetap dapat dijunjung tinggi dan dijaga marwah serta martabatnya. Sehingga berdasarkan kesenjangan diatas, judul dari penelitian ini adalah **“ANALISIS YURIDIS TERHADAP KEABSAHAN EKSEKUSI LELANG HAK TANGGUNGAN DENGAN ADANYA GUGATAN PERBUATAN MELAWAN HUKUM YANG BELUM *INCRACHT*”**.

1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang diatas, penulis merasa penting untuk membahas beberapa isu-isu penting dan pokok yang akan dianalisa dan dibahas lebih dalam sebagai berikut:

1. Dapatkah dilakukan lelang dan eksekusi terhadap obyek tanggungan ketika adanya gugatan perdata perbuatan melawan hukum yang belum *incracht* terhadap proses dan pelaksanaan tersebut?
2. Bagaimanakah bentuk perlindungan hukum bagi Debitur yang masih melakukan upaya perlawanan terhadap kreditur?

1.3 Tujuan Penelitian

Tujuan dari penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Untuk dapat memahami lebih dalam dan menyeluruh terkait dengan permasalahan hukum tentang lelang dan eksekusi objek hak tanggungan ketika objek tersebut sedang dalam proses gugatan perbuatan melawan hukum yang belum mendapatkan keputusan hukum tetap (*incracht*)
2. Untuk dapat memecahkan persoalan hukum terkait dengan tata cara proses eksekusi obyek lelang ditengah berjalannya gugatan perbuatan melawan hukum yang belum *incracht*.

1.4 Manfaat Penelitian

Penelitian ini memiliki manfaat secara teoritis dan juga secara praktis yang dapat digunakan bagi peneliti dan bagi pihak lainnya yang memiliki permasalahan hukum dalam hal lelang dan eksekusi obyek jaminan hak tanggungan

1.4.1 Manfaat Teoritis

Secara teoritis penelitian ini dapat bermanfaat sebagai dasar pertimbangan dan acuan serta pengembangan ilmu pengetahuan terhadap Otata cara proses eksekusi obyek lelang jaminan yang benar ketika dihadapkan dengan adanya gugatan perbuatan melawan hukum yang didalamnya obyek lelang tersebut menjadi bagian dari obyek gugatan yang belum *incracht*. Selain itu, dapat menjadi acuan dan pedoman serta referensi pada penelitian sejenis berikutnya.

1.4.2 Manfaat Praktis

Secara praktis penelitian ini juga dapat bermanfaat sebagai bahan pertimbangan dalam mengambil langkah hukum untuk permasalahan dalam hal lelang dan eksekusi obyek jaminan hak tanggungan, sehingga dapat dijadikan acuan dan diterapkan untuk menegakkan kebenaran dan keadilan hukum dikemudian hari.

1.5 Sistematika Penulisan

Dalam melakukan pembahasan dan analisis terhadap penelitian ini penulis telah menyusun sistematika penulisan. Penulisan penelitian ini terdiri dari empat bab, dan tiap bab terbagi lagi dalam berbagai sub-bab, sebagai berikut:

- 1). BAB I, PENDAHULUAN. Pada bagian ini berisi tentang awal penulisan yang dimulai dengan memberikan gambaran mengenai latar belakang alasan dan kesenjangan masalah yang ada, dengan mengemukakan adanya peningkatan *non performing loan* dalam perbankan setelah dunia dilanda COVID-19 (*Corona Virus Disease*) yang menyebabkan banyak sekali usaha yang gulung tikar karena tidak mampu untuk bertahan ditengah kondisi perekonomian yang tidak menentu.

Atas hal tersebut banyak sekali debitur yang gagal bayar dan menyebabkan peningkatan eksekusi lelang atas hak tanggungan juga meningkat cukup signifikan yang mana hal tersebut menjadi incaran dari para oknum untuk memanfaatkan situasi dan kondisi dengan mengakusisi objek lelang dengan harga yang tidak wajar, dan atas dasar inilah kemudian penulis mengangkat isu tersebut menjadi sebuah penulisan penelitian. Tentunya pada bagian ini juga dilanjutkan dengan rumusan masalah serta

tujuan penelitian baik secara akademis maupun praktis yang dilakukan dengan tipe penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah yuridis normatif.

2). BAB II, TINJAUAN PUSTAKA. Pada bab ini merupakan kerangka teori, tinjauan pustaka terkait dengan kajian teoritis dan konsep dasar dari perbuatan melawan hukum dan eksekusi lelang. Bab ini terbagi dalam empat sub-bab yaitu :

a. BAB II.1 KONSEP HUKUM JAMINAN

Pada bagian ini berisi tentang penjelasan dan pengertian umum terkait dengan apa itu hukum, bentuk hukum, sifat hukum serta fungsi dan kepentingan dari hukum yang berkaitan dengan jaminan.

b. BAB II.2 PERBUATAN MELAWAN HUKUM DALAM PROSES LELANG DAN EKSEKUSI OBYEK JAMINAN HAK TANGGUNGAN

Dimana pada bagian ini berisi tentang pengertian umum atau dasar hukum tentang perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*) serta penyebab terjadinya perbuatan melawan hukum termasuk unsur-unsur dari perbuatan melawan hukum. Secara khusus membahas terkait dengan hal-hal yang berkaitan dengan proses lelang dan eksekusi jaminan obyek hak tanggungan.

c. BAB II.3 PROSEDUR DAN TATA CARA LELANG DALAM ASPEK HUKUM JAMINAN

Pada bagian sub-bab ini berisi tentang dasar hukum dan penjelasan umum terkait dengan lelang, pendapat ahli tentang lelang, asas-asas lelang, keunggulan dan fungsi lelang, peran dan manfaat lelang, persiapan dan pelaksanaan lelang, dan pembatalan lelang.

d. **BAB II.4 EKSEKUSI OBYEK JAMINAN HAK TANGGUNGAN AKIBAT DARI WANPRESTASI**

Pada bagian ini, berisi tentang penjelasan umum dan dasar hukum dari eksekusi termasuk dan tidak terbatas pada subyek dan penyelenggara lelang, asas dan pelaksanaan eksekusi, serta eksekusi terhadap hak tanggungan yang diakibatkan dari wanprestasi.

- 3). **BAB III, METODE PENELITIAN.** Dalam bagian ini dielaborasi apa yang sekiranya mekanisme penelitian dari jenis penelitian yang digunakan, sumber bahan hukum, jenis pendekatan, serta tata cara analisis untuk dapat menemukan jawaban dari permasalahan yang ada dengan melakukan pembahasan terhadap analisa dari rumusan permasalahan penelitian ini melalui sumber hukum yang digunakan dalam penelitian ini.
- 4). **BAB IV, HASIL PENELITIAN DAN ANALISIS.** Dalam bagian ini akan menjelaskan terkait dengan hasil penelitian yang disertai dengan analisis untuk menjawab rumusan masalah yang ada.
- 5). **BAB V, KESIMPULAN DAN SARAN.** Pada bagian bab ini dibagi menjadi dua sub-bab yaitu kesimpulan dan saran. Kesimpulan merupakan jawaban singkat atau ringkas dari permasalahan yang dikemukakan dalam penelitian ini, sedangkan saran merupakan pendapat atau masukan-masukan peneliti

terhadap penyempurnaan peraturan dan pelaksanaan hukum dikemudian hari tidak terbatas pada peraturan perundang-undangan, mengingat hukum memiliki sifat preskriptif.

