

# BAB I

## PENDAHULUAN

### A. Latar Belakang Masalah

Kemajuan pembangunan negara kita saat menitik beratkan pada sisi ekonomi. Perekonomian merupakan bagian dari program pembangunan nasional. Pembangunan dapat dilakukan dengan partisipasi oleh pemerintah dan masyarakat sebagai individu dan badan hukum. Untuk dapat berjalan dengan lancar membutuhkan dana yang cukup besar salah satu bentuk kegiatan pendanaan dalam bentuk pembiayaan dijalankan oleh perbankan di Indonesia. Pembiayaan dari perbankan sangat dibutuhkan oleh masyarakat untuk membantu pergerakan dan pertumbuhan ekonomi, kegiatan seperti ini dalam masyarakat disebut kredit.

Pasal 3 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan (selanjutnya disebut UU Perbankan) menyebutkan bahwa fungsi utama perbankan Indonesia yaitu sebagai penghimpun dan penyalur dana masyarakat, selanjutnya pada Pasal 4 menyatakan perbankan bertujuan menunjang pelaksanaan pembangunan nasional kearah peningkatan kesejahteraan rakyat.<sup>1</sup> Bank dalam menjalankan usaha tersebut menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk tabungan, simpanan giro, deposito, sertifikat deposito, tabungan, serta dalam bentuk lain yang dipersamakan dengan itu. Selain itu Bank juga menyalurkan dana kepada masyarakat dengan memberikan kredit dalam bentuk usaha kredit perbankan.

---

<sup>1</sup>Pasal 3 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan

Masyarakat, perorangan maupun dunia usaha yang ingin meningkatkan permintaan konsumsi atau produksi oleh karena itu membutuhkan pembiayaan perbankan sebagai sumber pembiayaan, termasuk pinjaman, untuk mendukung pertumbuhan usaha.<sup>2</sup> Salah satu bentuk pembiayaan adalah kredit yang dilakukan oleh lembaga perbankan. Makna kredit dalam Undang-undang perbankan adalah mata uang atau ekuivalennya yang diperlukan oleh peminjam untuk melakukan pembayaran seluruh hutangnya dengan memberikan bunga sesuai jangka waktu dan kesepakatan yang ditentukan antara bank dengan pihak lain.<sup>3</sup> Pembiayaan kredit/pinjaman sangat berguna untuk mempercepat proses bisnis terutama kegiatan ekonomi baik untuk perusahaan manufaktur dan perusahaan guna meningkatkan kesejahteraan masyarakat.

Penyaluran kredit adalah penyaluran dana yang dilakukan oleh bank sebagai institusi yang mempunyai kewenangan kepada masyarakat berbasis perjanjian kredit sebagai dasar hubungan hukum antara para pihak. Pada KUH Perdata tidak ada istilah perjanjian kredit namun ada bentuk perjanjian yang serupa dengan perjanjian kredit yaitu perjanjian pinjam meminjam. Namun ada beberapa perbedaan dengan perjanjian pinjam meminjam seperti sifat perjanjian kredit yang konsesuil, tujuan dan fungsi jaminan kredit serta syarat pengguna kredit. Arman Suadi menyatakan bahwa perjanjian kredit merupakan kesepakatan antara pihak kreditur/bank dengan nasabah yang unduk pada uang, biasanya perjanjian kredit dibuat secara tertulis sebagai bukti tercapainya kesepakatan.<sup>4</sup>

---

<sup>2</sup> Herowati Poesoko, 2012, *Dinamika Hukum Parate Executie Obyek Hak Tanggungan*, Aswaja Pressindo, Yogyakarta, hlm. 1.

<sup>3</sup> Pasal 1 angka 11 Undang-undang Nomor 10 tahun 1998 tentang Perbankan

<sup>4</sup> Amran Saudi, 2019, *Eksekusi Jaminan Dalam Penyelesaian sengketa Ekonomi Syariah*, 2019, Prenadamedia Group, hlm.2.

Dalam perjanjian kredit itu sendiri terdapat dua perjanjian, yang pertama perjanjian yaitu perjanjian pokok yang berisi kegiatan pemberian kredit antara kreditur dengan nasabah dan yang kedua adalah perjanjian tambahan (*accessoir*) merupakan perjanjian Hak Tanggungan.<sup>5</sup> Perjanjian kredit adalah ikatan tertulis atau bukti tertulis antara bank sebagai kreditur dengan nasabah sebagai debitur yang dibuat dan disusun sedemikian rupa agar tetap orang mudah untuk mengetahui bahwa perjanjian itu adalah perjanjian kredit. Sutarno berpendapat bahwa perjanjian kredit harus dibuat tertulis guna kepentingan administrasi yang rapi serta untuk kepentingan pembuktian, karena bukti tertulis dari suatu perbuatan hukum adalah suatu keharusan.<sup>6</sup>

Perjanjian pinjaman antara bank sebagai kreditur dan klien sebagai kreditur terikat oleh hukum penjaminan. Pada perjanjian pinjaman akan memuat klausul-klausul yang berkaitan dengan pemberian pinjaman oleh bank sebagai kreditur kepada nasabah sebagai debitur dan klausa yang dipersetujui oleh bank dan nasabah dalam pemberian kredit. Dalam pemberian fasilitas kredit ada sejumlah risiko yang dapat saja terjadi seperti risiko kemacetan dalam pembayaran, risiko kondisi pasar, risiko dari pihak yang tidak dapat memenuhi kewajibannya serta risiko terkait peraturan perundang-undangan yang tidak mendukung.

Mengingat sangat pentingnya pembiayaan dalam bentuk pinjaman, maka kreditur dan pihak lainnya harus dilindungi oleh suatu lembaga, yaitu hak tanggungan sehingga dapat memberikan kepastian hukum kepada para pihak. Dengan adanya lembaga penjaminan dapat memberikan rasa aman dan

---

<sup>5</sup> Bandingkan dengan Salim HS., 2006, *Perkembangan Hukum Kontrak di Luar KUHPerdara*, Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, hlm. 78-80.

<sup>6</sup> Sutarno, S.H., MM., 2009, *Aspek-Aspek Hukum Penkreditan Pada Bank*, Alfabeta, Bandung Hlm.99

perlindungan hukum bagi pemberi pinjaman sebagai kreditur dengan peminjam atau debitur. Dalam hal ini berkaitan dengan tata cara yang pelaksanaan prestasi terutama saat debitur melakukan wanprestasi.

Kegunaan utama dari penjaminan kredit dalam rangka pemberian pinjaman, salah satunya menumbuhkan kesadaran dan kerelaan debitur untuk memenuhi kewajibannya mengembalikan pinjaman sesuai dengan yang perjanjian yang disepakati serta menggunakan dana yang sudah dicairkan dari bank secara tepat dan bijaksana. Selain itu, diharapkan akan mendorong debitur untuk melakukan pembayaran lunas pinjamannya dan mengurangi risiko pemberian dana pinjaman yang tidak diinginkan, seperti pencairan jaminan yang memiliki nilai (harga) lebih tinggi dibandingkan dengan utang debitur kepada bank.<sup>7</sup>

Selanjutnya kredit dapat dikelompokkan dalam beberapa jenis tergantung pada jenis aktivitasnya. Kredit dalam dunia perbankan ada beberapa jenis:

1. Kredit menurut kelembagaan
  - a. Kredit Perbankan, yaitu kredit yang diberikan oleh Bank Milik Negara atau Bank Swasta kepada masyarakat untuk kegiatan usaha dan atau konsumsi.
  - b. Kredit Likuiditas, yaitu kredit yang diberikan oleh Bank Sentral kepada bank-bank yang beroperasi di Indonesia yang selanjutnya digunakan sebagai dana untuk membiayai kegiatan perkreditannya.
  - c. Kredit Langsung, yaitu kredit yang diberikan oleh Bank Indonesia kepada lembaga pemerintah atau semi pemerintah (kredit program), misalnya Bank Indonesia memberikan kredit langsung kepada Bulog dalam rangka

---

<sup>7</sup> Moh., Anwar, Perlindungan Hukum Terhadap Kreditur Dalam Perjanjian Kredit Dengan Jaminan Hak Tanggungan Menurut Undang-Undang No. 4 Tahun 1996, Jurnal Jendela Hukum Fakultas Hukum Unija. Volume I Nomor 1 April 2014.

pelaksanaan program pengadaan pangan, atau pemberian kredit langsung kepada Pertamina atau pihak ketiga.

d. Kredit pinjaman antar bank, yaitu kredit yang diberikan oleh bank yang kelebihan dana kepada bank yang kekurangan dana.

## 2. Kredit Menurut Jangka Waktu

a. Kredit jangka pendek yaitu jangka waktu kredit maksimum satu tahun.

b. kredit jangka menengah yaitu jangka waktu kredit antara dua tahun sampai tiga tahun.

c. Kredit jangka panjang yaitu jangka waktu kredit lebih dari tiga tahun

## 3. Jenis Kredit Menurut Penggunaannya. Dari segi tujuan penggunaan kredit, jenis kredit terdiri dari :

a. Kredit Konsumtif adalah kredit yang diberikan oleh bank kepada perseorangan untuk membiayai kebutuhan konsumsi sehari-hari.

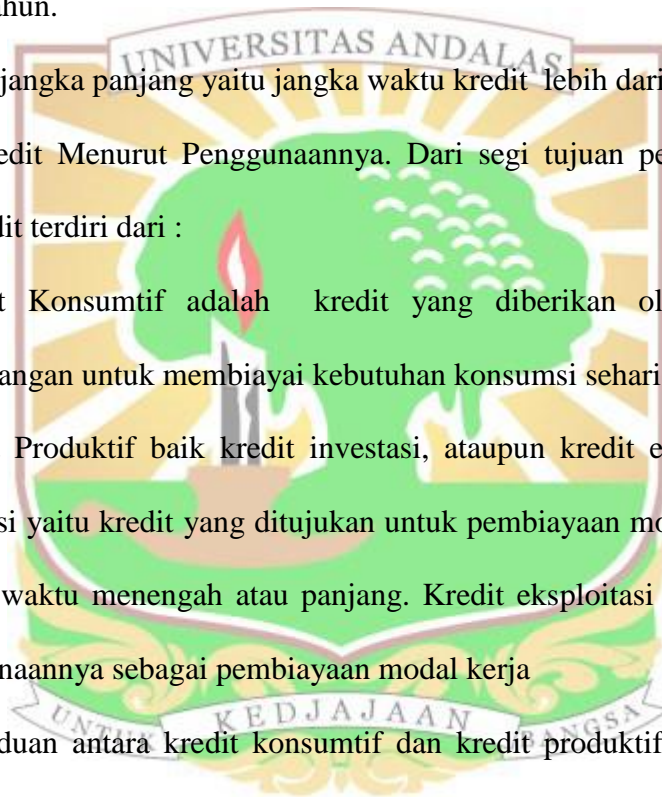
b. Kredit Produktif baik kredit investasi, ataupun kredit eksploitasi. Kredit Investasi yaitu kredit yang ditujukan untuk pembiayaan modal tetap, dengan jangka waktu menengah atau panjang. Kredit eksploitasi yaitu kredit yang penggunaannya sebagai pembiayaan modal kerja

c. Perpaduan antara kredit konsumtif dan kredit produktif (semi konsumtif dan semi produktif).

## 4. Jenis Kredit Menurut Keterikatannya Dengan Dokumen. Jenis kredit ini diantaranya terdiri dari:

a. Kredit Ekspor yaitu semua bentuk kredit sebagai sumber pembiayaan bagi usaha ekspor.

b. Kredit Impor pada dasarnya hampir sama dengan kredit ekspor karena jenis kredit tersebut merupakan kredit berdokumen.



5. Jenis Kredit Menurut Aktivitas Perputaran Usaha:

- a. Kredit kecil, yaitu jenis kredit yang diberikan kepada pengusaha yang digolongkan sebagai pengusaha kecil.
- b. Kredit menengah, yaitu kredit yang diberikan kepada pengusaha yang asetnya lebih besar daripada pengusaha kecil.
- c. Kredit besar, biasanya ditinjau dari segi jumlah kredit yang diterima oleh debitur dan dilakukan oleh bank dengan cara pembiayaan bersama yang dapat dilakukan antar Bank Milik Negara, antara Bank Milik Negara dengan Bank Milik Pemerintah Daerah, antara Bank Milik Negara dengan Bank Milik Swasta atau Bank Asing.

6. Jenis Kredit Menurut Jaminannya Dari segi jaminannya jenis kredit dapat dibedakan, antara lain:

- a. Kredit tanpa jaminan atau kredit blanko (*unsecured loan*) yaitu pemberian kredit tanpa jaminan materiil (agunan fisik), pemberian ini sangat selektif dan ditujukan kepada nasabah besar yang telah teruji bonafitas, kejujuran dan ketaatannya dalam transaksi perbankan maupun kegiatan usaha yang dijalankannya.
- b. Kredit dengan jaminan, kredit model ini diberikan kepada debitur selain didasarkan pada keyakinan dan kemampuan debitur juga disandarkan adanya jaminan yang berupa fisik (collateral) sebagai jaminan ditambah misalnya berupa tanah, bangunan, alat-alat produksi dan sebagainya.<sup>8</sup>

Berdasarkan uraian diatas, dapat kita lihat dari jenis kredit maka kredit yang dapat dilekatkan hak tanggungan termasuk dalam kredit dengan jaminan. Secara umum jaminan dapat dibedakan menjadi dua yaitu:

---

<sup>8</sup> Muhamad Djumhana, *Hukum Perbankan Di Indonesia*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung 2000, hal 374

1. Jaminan yang lahir karena undang-undang (jaminan umum), yaitu jaminan yang timbul karena undang-undang dimana bentuk jaminannya ditentukan dan diatur suatu undang-undang (jaminan yang lahir karena undang undang diatur dalam Pasal 1131 KUH Perdata)
2. Jaminan yang lahir karna perjanjian, yaitu jaminan yang lahir karena ada perjanjian. Jaminan ini dapat dibedakan menjadi:
  - a. Jaminan Perorangan, yaitu jaminan ini menimbulkan hubungan langsung pada perorangan tertentu dan dipertahankan terhadap debitur seumumnya. Bentuk jaminan perorangan yaitu: jaminan penanggungan, perjanjian garansi, perjanjian tanggung menanggung.
  - b. Jaminan bersifat Kebendaan, yaitu jaminan yang merupakan jaminan berupa hak mutlak terhadap suatu benda dimana debitur mempunyai hubungan langsung dengan benda tertentu, bisa di pertahankan, selalu mengikat bendanya dan dapat dialihkan. Jaminan kebendaan terdiri dari: gadai, fiducia, hipotik dan hak tanggungan.<sup>9</sup>

Dalam dunia perbankan, jaminan kredit yang dilekatkan pada hak tanggungan adalah jaminan berwujud berupa benda tidak bergerak yaitu tanah.<sup>10</sup> Perjanjian penjaminan harus memenuhi syarat sahnyaperjanjianyang tertuang dalam Pasall 1320 KUH Perdata (selanjutnya diesbut KUHP). Jadi tanah adalah objek yang dijadikan jaminan pinjaman pada bank. Salah satunya adalah tanah milik pribadi yang dapat dijadikan jaminan pinjaman jika kreditnya macet. Oleh karena itu konsekuensi yang akan timbul jika kreditnya macet adalah menyuangkan jaminan tersebut untuk mendapatkan pelunasan hutang Tanah

---

<sup>9</sup>Adrian Sutedi,2018, Hukum Hak Tanggungan, Sinar Grafika, Jakarta, hlm.26

<sup>10</sup>Suyatno Anton, 2016, Kepastian Hukum Dalam Penyelesaian Kredit Macet Melalui Eksekusi Jaminan Hak Tanggungan Tanpa Proses Gugatan Pengadilan, PT Fajar Interpretama Mandiri, Jakarta, hlm.9

memiliki nilai ekonomi yang tinggi sebagai agunan dan merupakan bentuk agunan yang paling efektif dan aman.

Pada mulanya (sebelum kemerdekaan) lembaga penjaminan tanah adalah hipotik dan *Creditverband*. Hipotik sendiri terdapat pada buku kedua Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (*Burgerlijk Wetboek/BW*), yaitu Pasal 1162-1232 BW, sedangkan *Creditverband* diatur dalam *Staatsblaad* 1908 No. 542 revisi Stb 1937-190. Setelah Indonesia merdeka lahir Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Ketentuan Pokok Agraria (selanjutnya disingkat UUPA). UUPA telah digunakan sebagai alat untuk membuat undang-undang tentang hak tanggungan dan dalam kurun waktu 36 tahun (1960-1996) sejak UUPA disahkan, lembaga hipotek tidak dapat berfungsi sebagaimana mestinya sebelum ada undang-undang yang mengaturnya lengkap tentang hak tanggungan, sehingga undang-undang tersebut tidak dapat mengikuti perkembangan pembiayaan dan pinjaman hak tanggungan yang telah berkembang. Pengaturan kelembagaan untuk hak jaminan tercantum dalam Pasal 51 UU Pokok Agraria yaitu: “Hak Tanggungan yang dapat dibebankan pada hak milik, hak guna usaha, dan hak guna bangunan tersebut dalam pasal 25, 33 dan 39 diatur dengan Undang-undang”.<sup>11</sup>

Dan akhirnya pada tahun 1996, setelah 51 tahun Indonesia merdeka, barulah lahir Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Hak Tanggungan Tanah dan Barang-barang Lain Yang Berhubungan Dengan Tanah yang selanjutnya disebut Undang-undang Hak Tanggungan (selanjutnya disingkat UUHT).

---

<sup>11</sup> Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.



Hak Tanggungan merupakan hak jaminan untuk pelunasan utang, di mana utang yang dijamin mestilah hutang tertentu. Berdasarkan ketentuan Pasal 1 ayat (1) UUHT yang dimaksud dengan Hak Tanggungan adalah:

“Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, yang selanjutnya disebut Hak Tanggungan adalah hak jaminan yang dibebankan kepada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dengan Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada Kreditur tertentu terhadap Kreditur-Kreditur lainnya.”<sup>12</sup>

Sebagaimana dipahami atas, hak tanggungan adalah hak atas tanah, dan seringkali di atasnya terdapat benda-benda berupa bangunan, peralatan, dan hasil lainnya yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari tanah. Subyek hak itu harus berupa hak atas tanah yang dapat dialihkan dalam bentuk hak milik, hak guna bangunan dan hak guna usaha, serta hak pakai barang milik negara, yang menurut dengan hukum yang berlaku, merupakan dan dapat dialihkan dan dibebani hak tanggungan. Adanya lembaga penjaminan akan memberikan jaminan kepastian hukum kepada semua pihak yang terlibat dalam pembiayaan kredit (baik bagi kreditur maupun debitur). Namun disisi lain, tentu masih ada risiko yang muncul di sepanjang jalan yaitu disaat kondisi pengembalian pinjaman tidak berjalan lancar dan hal ini sangat berpengaruh pada performance. Hal ini dapat dicegah dengan jaminan tadi, yakni apabila nasabah wanprestasi, bank selaku kreditur dapat mengambil alih utang dari agunan berupa tanah dan/atau bangunan, hal ini dijamin dengan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang hak tanggungan.

Berdasarkan ketentuan pada Pasal 6 UUHT menyatakan: “Dalam hal debitur tidak dapat memenuhi janji, maka pemegang hak tanggungan pertama

---

<sup>12</sup> Pasal (1) ayat (1) Undang- Undang Nomor 4 Tahun 1996 yang dimaksud dengan Hak Tanggungan

berhak menjual barang (objek dijadikan jaminan hak tanggungan) sendiri dengan cara pelelangan umum dan memungut pelunasan atas piutangnya dari hasil penjualan lelang tersebut.”<sup>13</sup> Hal ini artinya dalam hal debitur atau nasabahnya wanprestasi (tidak memenuhi prestasi), maka pemegang hak tanggungan pertama berhak atas inisiatifnya sendiri untuk menjual barang yang digadaikan tanpa persetujuan debitur melalui pelelangan umum untuk memulihkan utangnya. Konsep ini dikenal sebagai Parate Eksekusi sebagaimana yang terdapat pada Pasal 1178 ayat (2) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Dengan konsep Parate Eksekusi, Pemegang Hak Tanggungan tidak memerlukan persetujuan terlebih dahulu dari pemberi Hak Tanggungan, juga tidak perlu mengajukan fiat eksekusi melalui pengadilan negeri jika dia bermaksud untuk melaksanakan eksekusi Hak tanggungan yang menjamin hutang, debitur dalam hal debitur tidak mampu membayar utangnya.<sup>14</sup> *Parate eksekusi* menurut Subekti adalah menjalankan sendiri atau mengambil sendiri apa yang menjadi haknya, dalam arti tanpa perantara hakim, yang ditunjukkan atas suatu barang jaminan untuk selanjutnya menjual sendiri barang tersebut. Jadi *parate eksekusi* yang diberikan oleh doktrin adalah kewenangan untuk menjual atas kekuasaan sendiri atau *parate eksekusi*, diberikan arti bahwa kalau debitur wanprestasi kreditur bisa melaksanakan eksekusi obyek jaminan, tanpa harus meminta fiat dari ketua pengadilan, tanpa harus mengikuti aturan main dalam hukum acara untuk itu ada aturan mainnya sendiri tidak perlu ada sita terlebih

---

<sup>13</sup> Pasal 6 Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan

<sup>14</sup> Sutan Remy Syahdeni, 1999, *Hak Tanggungan, Asas-asas, Ketentuan-ketentuan Pokok dan Masalah yang Dihadapi Oleh Perbankan*, Bandung: Alumni, hlm. 46.

dahulu, tidak perlu melibatkan juru sita dan karenanya prosedurnya lebih mudah dan biaya lebih murah.<sup>15</sup>

Pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan diatur dalam Peraturan Menteri Keuangan (PMK) dan sudah mengalami beberapa kali perubahan. Perubahan terakhir diatur dalam PMK Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang. Kewenangan lelang eksekusi hak tanggungan berada pada Direktorat Jenderal Kekayaan Negara (DJKN) pada tahun 2006 karena sebelumnya masalah kredit macet perbankan diurus oleh Panitia Urusan Piutang Negara (PUPN) atau Kantor Pelayanan Pengusutan Piutang dan Lelang Negara (KP2LN) di bawah Direktorat Jenderal Piutang dan Lelang Negara (DJPLN). Namun setelah 2006 kewenangan lelang eksekusi hak tanggungan berada pada DJKN dengan unit vertikal Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL). Berdasarkan Pasal (7) angka (1) dan (2) menyatakan bahwa KPKNL merupakan penyelenggara lelang dan KPKNL berwenang menyelenggarakan semua jenis lelang atas permintaan penjual (salah satu jenis lelang yang terdapat dalam Pasal (3) huruf (e) adalah lelang Lelang Eksekusi Pasal 6 UUHT.

Pemberlakuan eksekusi Hak Tanggungan (jaminan), bukan merupakan eksekusi yang sebenarnya, melainkan pelaksanaan eksekusi yang didasarkan pada alas hak eksekusi yang bertitik atau irah-irah “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa”, maka Sertifikat Hak Tanggungan mempunyai titel Eksekutorial, dengan titel tersebut maka eksekusi hak tanggungan mempunyai kekuatan hukum dan berlaku ketentuan parate eksekusi yang diatur dalam Pasall 224 HIR/Pasall 258 Rbg. Pemilik Hak Tanggungan dapat datang dan meminta

---

<sup>15</sup> Herowati Poesoko, Parate Eksekusi Obyek Tanggungan, (Yogyakarta: LaksBang, 2008), hlm. hal.4

kepada Kepala Kekayaan Negara dan Lelang untuk melakukan pelelangan barang yang menjadi objek Hak Tanggungan. Pada pelaksanaan lelang hak tanggungan, yang berwenang melaksanakannya Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (selanjutnya disebut KPKNL). Sejak tahun 2006, pelaksanaan lelang yang diatur dalam Peraturan Menteri Keuangan (PMK) dan PMK telah mengalami beberapa kali perubahan yang terakhir diatur dengan Peraturan Menteri Keuangan (PMK) 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang dalam Peraturan Direktur Jenderal Kekayaan Negara (Perdirjen KN) nomor 2/KN/2022 tentang Pedoman Administrasi Lelang Pada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang. Berdasarkan PMK 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) dapat menerima segala bentuk permohonan lelang, baik permohonan lelang eksekusi maupun non eksekusi.

Dalam kondisi rilnya, pada umumnya obyek lelang hak tanggungan dikuasai dan ditempati oleh debitur maupun pihak ketiga, sehingga kondisi ini menjadi salah satu kendala dalam penegakan jaminan. Dan sangat jarang debitur yang secara sukarela menyerahkan objek yang dijadikan jaminan, selain itu banyak juga debitur yang mengajukan gugatan meskipun lelang tidak terlaksana sehingga membuat masyarakat enggan untuk membeli di lelang. Namun ada yang membeli tetapi tidak bisa menguasai objeknya. Kondisi ini merupakan konsekuensi dari aturan lelang yang tidak mensyaratkan objek yang dijadikan jaminan dalam kondisi clear and clean pada saat mengajukan permohonan lelang pada KPKNL. Pada praktek dilapangan, pelelangan objek yang menjadi jaminan hak tanggungan tidak berjalan mulus, banyak kondisi yang menjadi kendala dalam pelaksanaan lelang objek hak tanggungan. Kendala tersebut dapat muncul

sebelum pelaksanaan maupun setelah pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan. Pada prakteknya, pelelangan objek hak tanggungan yang dilakukan oleh KPKNL khususnya Lelang yang dilaksanakan pada KPKNL Padang banyak menghadapi perlawanan khususnya dari debitur itu sendiri. Hal ini karena banyak debitur yang tidak suka rela untuk menyerahkan objek yang dijadikan jaminan hak tanggungan untuk dijual melalui pelelangan. Bentuk ketidakrelaan debitur diwujudkan dalam bentuk bantahan atau gugatan terhadap pelaksanaan lelang Eksekusi Hak Tanggungan tersebut. Selain itu ada juga gugatan pihak ketiga diluar debitur yang mengajukan bantahan atau gugatan.

Bentuk masalah lain yang tidak kalah rumit adalah kondisi dari objek yang dijadikan jaminan hak tanggungan masih ada yang menghuni baik dihuni debitur maupun dikuasai pihak ketiga. Hal ini merupakan bentuk kendala dalam penegakan hukum pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan, dimana pembeli lelang nantinya tidak bisa menguasai objek jaminan eksekusi hak tanggungan yang sudah dibeli melalui KPKNL Padang. Hal ini juga yang membuat peminat lelang kurang tertarik untuk membeli pelelangan objek eksekusi hak tanggungan. Namun disisi lain aturan lelang tidak menegaskan kondisi objek harus sudah kosong sebelum dilakukan pelelangan. Kondisi di atas dengan demikian menunjukkan bahwa hukum jaminan di Indonesia masih perlu mendapat perhatian untuk menciptakan kepastian hukum. Hal ini menjadi masalah serius dalam pelaksanaan lelang, terutama kepastian hukum bagi kreditur, pejabat lelang dan pembeli lelang khususnya Pelaksanaan lelang pada KPKNL Padang.

Pada saat ini, aturan pelaksanaan lelang di akomodir oleh Peraturan menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan

Lelang, PMK ini mengatur proses bisnis lelang dari awal permohonan lelang oleh kreditur, saat pelaksanaan lelang oleh KPKNL dan administrasi sesudah pelaksanaan lelang namun aturan ini tidak mengakomodir terkait mitigasi risiko terhadap pelaksanaan lelang tersebut dan tidak mengatur terkait kewajiban kreditur sebagai penjual objek hak tanggungan setelah dilakukannya pelelangan serta hak-hak yang harus diterima oleh Pembeli Lelang selaku pembeli objek lelang.

Namun terkait mitigasi risiko di lingkungan kementerian keuangan diatur dalam Keputusan Menteri Keuangan Nomor 105/KMK.01/2022 tentang Manajemen risiko di Lingkungan Kementerian Keuangan. Berdasarkan 105/KMK.01/2022, proses manajemen risiko merupakan bagian terpadu dengan manajemen secara keseluruhan, khususnya perencanaan strategis, manajemen kinerja, penganggaran dan sistem pengendalian internal serta menyatu dalam budaya dan proses bisnis organisasi. Namun aturan ini tidak mengakomodir secara rinci terkait mitigasi risiko Pelaksanaan lelang, hanya menjabarkan manajemen risiko yang seharusnya dikelola di setiap unit di Lingkungan Kementerian Keuangan.

Dalam semua kegiatan bisnis termasuk pelaksanaan lelang khususnya lelang eksekusi hak tanggungan dapat menimbulkan risiko yang bisa datang kapan saja. Selain itu ada risiko juga sulit dihindari oleh karena itu sangat penting untuk mengelola risiko tersebut. Manajemen risiko adalah tahapan untuk mengelola risiko tersebut sehingga nantinya tidak terjadi kerugian yang sangat signifikan. Salah satu cara untuk mengurangi risiko adalah dengan melakukan mitigasi risiko.

Mitigasi risiko merupakan usaha untuk mengurangi / menghentikandampak negatif (kerugian) yang sudah terjadi. Adapun hubungan pengelolaan risiko dengan pengendalian internal Titik temu utamanya adalah pada kepentingan untuk melakukan tindakan pencegahan (preventive action) atau membangun sistem peringatan dini (*early warning system or alert system*) yang efektif di perusahaan, dimana berbagai risiko yang mungkin terjadi beserta dampaknya dapat diidentifikasi, diukur, dan akhirnya dapat diminimalkan sekecil mungkin (*controllable risk*).

Berdasarkan KMK 105/KMK.01/2022 dalam manajemen risiko di Kementerian Keuangan, risiko dibagi menjadi enam kategori, yaitu:

a. Risiko Kebijakan

Risiko kebijakan berhubungan dengan perumusan, penetapan kebijakan internal maupun eksternal organisasi.

b. Risiko Reputasi

Risiko reputasi berhubungan dengan persepsi negatif atau menurunnya tingkat kepercayaan pemangku kepentingan eksternal terhadap organisasi.

c. Risiko Fraud

Risiko fraud berhubungan dengan adanya perbuatan yang mengandung unsur kesengajaan, adanya niat untuk menguntungkan diri sendiri maupun orang lain, melakukan penipuan, menyembunyikan serta penggelapan, dan penyalahgunaan kepercayaan yang bertujuan untuk memperoleh keuntungan secara tidak sah yang dapat berupa uang, barang/harta, jasa, dan tidak membayar jasa, yang dilakukan oleh satu individu atau lebih.

d. Risiko Legal

Risiko legal berkaitan dengan gugatan atau tuntutan hukum dan upaya hukum lainnya kepada organisasi atau jabatan.

e. Risiko Kepatuhan

Risiko Kepatuhan berhubungan dengan ketidakpatuhan organisasi atau pihak eksternal terhadap peraturan perundang-undangan, kesepakatan internasional, atau ketentuan lain yang berlaku.

f. Risiko Operasional

Risiko operasional berhubungan dengan tidak berfungsinya proses bisnis organisasi, sistem informasi, atau keselamatan kerja individu.

Jadi risiko dikelompokkan Kementerian Keuangan di kelompokkan menjadi tujuh jenis. Untuk dapat mengetahui risiko tersebut, maka dijalankan manajemen risiko. Salah satu prosesnya adalah mitigasi risiko. Jadi dari mitigasi risiko sendiri adalah untuk menurunkan dan/atau menjaga besaran dan level risiko utama hingga mencapai level risiko yang lebih kecil. PMK 213/PMK.06/2020 tentang petunjuk pelaksanaan lelang, tidak mengakomodir risiko-risiko yang terjadi setelah pelaksanaan lelang. Pelaksanaan lelang merupakan tugas dan fungsi dari KPKNL Padang yang paling banyak menimbulkan risiko. Salah satu bentuk risiko setelah lelang adalah risiko legal berupa gugatan. Selain itu kesulitan penguasaan objek lelang oleh pembeli lelang. Banyaknya risiko yang muncul merupakan dampak dari Peraturan mengenai lelang tidak mengakomodir secara baik proses bisnis yang berjalan di Kantor Kekayaan Negara dan Lelang, terutama proses bisnis lelang eksekusi Hak Tanggungan. Hal ini terlihat dengan banyaknya gugatan yang masuk ke KPKNL Padang terkait Lelang Eksekusi Hak tanggungan,



yang berdampak terhadap proses pasca lelang diaman akan menjadi kendala bagi pembeli lelang untuk menguasai objek. Berikut jumlah gugatan yang masuk dari tahun 2020 sampai juni 2023:

	Jumlah gugatan			
	2020	2021	2022	2023 (S.d Juni 2023)
Gugatan Lelang Eksekusi HT	16	11	27	16
Gugatan Aset	-	2	1	-
Gugatan Piutang Negara	-	1	-	-
<b>Total Gugatan</b>	<b>16</b>	<b>14</b>	<b>28</b>	<b>13</b>

Tabel 1: Jumlah Gugatan Perdata di KPKNL Padang (Sumber data: laporan dan monitoring penanganan perkara KPKNL Padang tahun 2020 s.d juni 2023)

Dari data diatas dapat diperoleh informasi bahea lelang eksekusi hak tanggungan menimbulkan risiko gugatan yang paling banyak dari pelaksanaan lelang lain. Risiko yang timbul dari gugatan, memberikan dampak domino terhadap pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan itu sendiri, salah satunya adalah banyaknya lelang eksekusi hak tanggungan yang tidak ada penawaran atau tidak ada peminat. Berdasarkan data jumlah gugatan yang masuk dan dampak dari adanya gugatan. Gugatan merupakan salah satu risiko yang muncul dari pelaksanaan lelang, dampak dominonya adalah kurangnya minat masyarakat terhadap lelang. Berikut data lelang eksekusi Hak tanggungan pada KPKNL Padang tahun 2020 s.d juni 2023:

Tahun	Frekuensi Lelang Eksekusi HT	TAP	Laku	Batal
2020	429	69.7%	11.7%	18.6%
2021	275	64.0%	13.1%	22.9%
2022	417	58.3%	16.5%	25.2%
s.d Juni 2023	197	64.0%	14.7%	21.3%

Tabel 2 : Persentase terhadap lelang TAP, Laku dan batal (Sumber data: Laporan realisasi kegiatan hasil pelaksanaan lelang menurut jenis/asal barang KPKNL Padang tahun 2020 s.d juni 2023)

Dari data diatas dapat diperoleh informasi bahwa frekuensi lelang eksekusi hak tanggungan di KPKNL Padang mencapai 400 lelang dalam setahun. Namun jumlah lelang laku sangat sedikit sedangkan lelang Tidak ada Penawaran masih banyak. Hal ini karena gugatan menimbulkan efek terhadap tahap pasca lelang. Salah satunya risiko juga untuk pembeli, dimana pembeli tidak bisa menguasai objek lelang yang sudah di beli. Hal ini merupakan dampak pengaturan lelang yang belum komperhensif. Oleh karena itu maka dibutuhkan manajemen risiko yang baik, salah satunya dengan melakukan mitigasi risiko, sehingga adanya penurunan gugatan dan manambah minat masyarakat dalam mengikuti lelang eksekusi Hak Tanggungan Pada KPKNL Padang.

Berlandaskan dari latar belakang tersebut sangat menarik untuk diteliti dan ditulis dalam suatu bentuk karya tulis yang berjudul Mitigasi risiko Dalam Penyelenggaraan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Pada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Lelang (KPKNL) Padang.

## **B. Rumusan Masalah**

1. Bagaimanakah Pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan yang dilakukan oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Padang?
2. Bagaimana Mitigasi Risiko Dalam Penyelenggaraan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Pada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Lelang (KPKNL) Padang?

## **C. Tujuan Penelitian**

Beranjak dari rumusan masalah, tujuan umum dari penelitian ini adalah:

1. Mengungkap, mengkaji dan menjelaskan pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan yang dilaksanakan oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Padang.
2. Menganalisis dan mengkaji Mitigasi risiko Dalam Penyelenggaraan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Pada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Lelang (KPKNL) Padang.

## **D. Manfaat Penelitian**

### **1. Manfaat Teoritis**

Secara teoritis, manfaat penelitian dan penulisan tesis adalah sebagai berikut:

- a. Memberikan informasi dan wawasan kepada masyarakat khususnya pembaca mengenai penyelenggaraan lelang eksekusi hak tanggungan.
- b. Sebagai kontribusi untuk ilmu hukum perdata khususnya berkaitan dengan mitigasi risiko penyelenggaraan lelang eksekusi hak tanggungan pada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Lelang (KPKNL) Padang.

## 2. Manfaat Praktis

Secara praktis, adapun manfaat dari penelitian ini adalah sebagai berikut:

- a. Manfaat praktis dari hasil penelitian ini dapat menjadi masukan bagi para pihak dan masyarakat ingin berpartisipasi mengikuti lelang eksekusi hak tanggungan.
- b. Penulis berharap dengan penelitian ini dapat menjadi bahan masukan bagi hukum perdata Indonesia secara umum.
- c. Hasil penelitian diharapkan dapat memberikan masukan dan saran pada dalam proses bisnis penyelenggaraan lelang hak tanggungan.

### E. Keaslian Penelitian

Penelitian mengenai kepastian hukum lelang eksekusi hak tanggungan terhadap kreditur, pejabat lelang dan pembeli lelang pada kantor pelayanan kekayaan negara dan lelang padang sepanjang pengetahuan penulis belum pernah dilakukan penelitian, namun ada tema dan topik yang relative sama tapi berbeda dengan yang ingin diteliti oleh penulis. Penelitian yang pernah dilakukan adalah sebagai berikut:

1. Tesis tentang “Perlindungan Hukum Terhadap Pemenang Lelang Eksekusi Hak Tanggungan” yang disusun oleh Senji Sudarmha, pada program Magister Kenotariatan Universitas Andalas. Penelitian Senji memaparkan proses lelang dan perlindungan hukum yang diberikan untuk melindungi hak-hak pemenang lelang. Hal ini berbeda dengan penelitian yang akan diteliti oleh peneliti, dimana peneliti membahas proses pelaksanaan eksekusi hak tanggungan di KPKNL Padang dan

bagaimana mitigasi risiko dalam pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan pada KPKNL Padang.

2. Tesis tentang “Perlindungan hukum kreditur pemegang hak tanggungan terhadap objek hak tanggungan yang dinyatakan gugur demi hukum berdasarkan putusan pengadilan” yang ditulis Emil Cahyo Prasajo pada program Magister Kenotariatan Universitas Narotoma Surabaya. Penelitian yang dilakukan oleh Cahyo dilatarbelakangi oleh terdapat kekosongan hukum dalam UUHT terkait perlindungan hukum bagi kreditur apabila terjadi obyek hak tanggungan dinyatakan gugur demi hukum berdasarkan putusan pengadilan. Cahyo menganalisa lebih tentang akibat hukum bagi kreditur setelah obyek jaminan Hak Tanggungan dinyatakan gugur berdasarkan putusan pengadilan dan bentuk perlindungan hukum bagi kreditur atas gugurnya obyek jaminan hak tanggungan. Berbeda dengan penelitian yang akan diteliti peneliti, peneliti tidak hanya membahas tentang proses lelang namun juga menganalisa mitigasi risiko dalam pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan pada KPKNL Padang.
3. Tesis tentang “Pembebanan Hak Tanggungan Terhadap Tanah Yang Diatasnya Ada Bangunan Milik Orang Lain” yang ditulis oleh Dwi Ayu Rahmadhani Pada penelitiannya Dwi membahas pembebanan Hak Tanggungan terhadap tanah yang di atasnya ada bangunan milik orang Berbeda dengan penelitian yang akan diteliti peneliti, peneliti membahas proses pelaksanaan eksekusi hak tanggungan di KPKNL Padang dan bagaimana mitigasi risiko dalam pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan pada KPKNL Padang.

4. Artikel tentang “Perlindungan Hukum Bagi Para Pihak (Kreditur Dan Debitur) Melalui *Parate Executie* Obyek Hak Tanggungan” yang ditulis oleh Hirsanuddin dilatar belakangi karena Adanya kerancuan atas pengaturan *parate executie* dan praktek hukum di pengadilan yang menimbulkan kebingungan dapat mengganggu kepastian hukum bagi jaminan Hak Tanggungan. Dalam Hirsanuddin memfokuskan perlindungan hukum terhadap kreditur dan debitur eksekusi hak tanggungan. Berbeda dengan penulis yang meneliti tentang proses pelaksanaan eksekusi hak tanggungan di KPKNL Padang dan bagaimana mitigasi risiko dalam pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan pada KPKNL Padang.
5. Artikel tentang “Perlindungan Hukum Bagi Pemenang Lelang Objek Hak Tanggungan Dalam Hal Eksekusi Terhalang Oleh Gugatan Ditinjau Dari Hukum Jaminan” oleh Mohammad Algifarri Sukmaya, Lastuti Abubakar dan Tri Handayani. Para Penulis mengangkat isu kedudukan objek jaminan hak tanggungan yang telah di lelang eksekusi dalam hal ada gugatan dari pihak ketiga. Berbeda dengan penulis yang meneliti tentang proses pelaksanaan eksekusi hak tanggungan di KPKNL Padang dan bagaimana mitigasi risiko dalam pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan pada KPKNL Padang.

## **F. Kerangka Teori dan Kerangka Konseptual**

### **1. Kerangka Teori**

Kata teori berasal dari kata *theoria* yang artinya pandangan atau wawasan. Kata teori pun mempunyai banyak arti. Dalam bukunya Isharyanto mengutip pendapat Sudikto Mertokusumo, yang menyatakan

bahwa teori merupakan suatu ilmu pengetahuan yang hanya ada dalam alam pikiran tanpa dihubungkan dengan kegiatan yang praktis untuk melakukan sesuatu. Selain itu teori berarti pendapat yang dikemukakan sebagai keterangan mengenai peristiwa atau kejadian. Jadi teori adalah deksripsi dari hasil penggambaran secara reflektif fenomena yang dijumpai dalam indrawi manusia, dibangun dengan bahan-bahan rangkaian yang sebagaimana kita disebut konsep.<sup>16</sup> Kerangka teori adalah salah satu pendukung untuk melakukan sebuah penelitian, dimana kerangka teori merupakan wadah yang menjelaskan teori-teori dengan variable atau permasalahan yang akan diteliti.<sup>17</sup> Dalam penulisan tesis ini, penulis menggunakan pendekatan beberapa teori, yaitu:

a. Teori Kepastian hukum

Kamus besar bahasa indonesia menjelaskan arti kepastian yaitu perihal keadaan pasti, ketentuan dan ketetapan dalam kajian hukum adalah perangkat hukum suatu negara yang mampu menjamin hak dan kewajiban setiap warga negara.<sup>18</sup> Teori kepastian hukum menyatakan bahwa memberikan jaminan kepastian hukum dalam masyarakat sehingga terwujud stabilitas hubungan dalam masyarakat. Hal ini dapat dicapai dengan adanya undang-undang yang merupakan peraturan dan undang-undang yang bersifat. Kepastian hukum dalam literasi adalah ketika suatu peraturan ditetapkan dan diumumkan secara pasti karena diatur secara masuk akal dan jelas. Jelas artinya tidak diragukan lagi (multitafsir), sedangkan kepastian hukum secara logika adalah harafiah

---

<sup>16</sup> Isharyanto, 2016, Teori Hukum: Suatu Pengantar dengan Pendekatan Tematik, Jakarta: WR, hlm.15

<sup>17</sup> Arikunto, S, 2006, Metode Penelitian Kualitatif, Jakarta: Bumi Aksara.

<sup>18</sup> <http://kbbi.web.id/pasti>

ketika suatu peraturan ditetapkan dan diumumkan secara pasti karena diatur secara logis dan jelas.

Kepastian hukum menurut Jan Michiel Otto, yang dikutip dari buku Soeroso, mendefinisikan sebagai kemungkinan bahwa dalam situasi tertentu:

- 1) Tersedia aturan-aturan yang jelas (jernih), konsisten dan mudah diperoleh, diterbitkan oleh dan diakui karena (kekuasaan) negara.
- 2) Instansi-instansi penguasa (pemerintah) menerapkan aturan-aturan hukum tersebut secara konsisten dan juga tunduk dan taat kepadanya.
- 3) Warga secara prinsipil menyesuaikan perilaku mereka terhadap aturan-aturan tersebut.
- 4) Hakim-hakim (peradilan) yang mandiri dan tidak berpikir menerapkan aturan-aturan hukum tersebut secara konsisten sewaktu mereka menyelesaikan sengketa hukum.
- 5) Keputusan peradilan secara konkrit dilaksanakan.<sup>19</sup>

Jan M. Otto pun menjelaskan bahwa aturan hukum yang mampu menciptakan kepastian hukum ialah hukum yang lahir melalui dan dapat mencerminkan budaya yang ada di masyarakat. Teori kepastian hukum yang dikemukakan oleh Jan M. Otto dapat disebut sebagai kepastian hukum yang sebenarnya, artinya kepastian hukum tersebut dapat mensyaratkan bahwa ada keharmonisan yang hadir di antara negara dengan rakyat yang memiliki orientasi serta memahami sistem hukum negara tersebut.

---

<sup>19</sup> Soeroso, 2011, *Pengantar Ilmu Hukum*, Pt. Sinar Grafika, Jakarta.



Pendapat Andi Hamzah yang dikutip dalam buku Abdullah Sulaiman, menyatakan bahwa kepastian hukum merupakan jaminan bagi masyarakat bahwa masyarakat nanti akan diperlakukan oleh negara/penguasa sesuai dengan aturan hukum dan tidak sewenang-wenang.<sup>20</sup> Kepastian merupakan sifat yang tidak dapat dipisahkan dari hukum, karena kepastian merupakan salah satu tujuan dari pembuatan hukum. Berkenaan dengan tujuan hukum, ada (tiga) aliran tujuan hukum konvensional yaitu:

1) Aliran Etis.

Penganut aliran ini percaya bahwa pada dasarnya tujuan hukum hanya untuk mencapai keadilan. Salah satu pengikut aliran ini adalah Aristoteles yang membagi keadilan ke dalam 2 (dua) jenis:

a) Pertama, keadilan distributif, yaitu keadilan yang memberikan bagian masing-masing sesuai dengan kemampuannya. Artinya, keadilan tidak menuntut setiap orang menerima bagian yang sama atau bagian yang tidak sama, melainkan suatu proporsi berdasarkan prestasi dan jasa dari seseorang.

b) Kedua, keadilan komutatif, yaitu keadilan yang memberikan jumlah yang sama kepada setiap orang, tanpa memperhitungkan jasa individu. Ini berarti bahwa hukum mensyaratkan persamaan dalam prestasi atau sesuatu tanpa memperhatikan prestasi atau jasa individu. Dengan beberapa definisi tentang keadilan, masing-masing ahli memiliki pandangan yang berbeda tentang keadilan. Pendukung aliran

---

<sup>20</sup> Abdullah Sulaiman, 2019, Pengantar Ilmu Hukum, UIN Jakarta bersama Yayasan Pendidikan dan Pengembangan Sumber Daya Manusia, hlm.43

etis lainnya adalah Geny, sedangkan penentang aliran ini adalah Platon. Platon berpendapat bahwa suatu hukum tidak kehilangan karakternya sebagai hukum hanya karena tidak adil, keadilan adalah cita-cita yang didasarkan pada sifat moral manusia.<sup>21</sup>

## 2) Aliran Utilitis.

Menurut aliran utilitis tujuan hukum semata-mata untuk memberikan manfaat sebesar-besarnya kepada masyarakat sesuai dengan falsafah sosial bahwa manusia mengupayakan kebahagiaan, dan hukum merupakan salah satu alat untuk mencapai kebahagiaan tersebut.

Dalam jurnal Zainal B. Septiansyah menyampaikan pendapat salah satu penganjur aliran utilitarian yaitu Jeremy Bentham, Jeremy menyatakan bahwa tujuan legislasi adalah agar kebahagiaan dapat terwujud dalam masyarakat. Oleh karena itu, undang-undang harus memenuhi empat tujuan, yaitu *to provide subsistence* (penghidupan / mencari nafkah), *to provide abundance* (untuk menyediakan makanan), *to provide security* (untuk melindungi), *to attain equality* (untuk menciptakan kebersamaan). Bentham juga percaya bahwa penyusunan undang-undang dalam penyusunan undang-undang harus melibatkan penemuan cara bagaimana kebaikan dapat diwujudkan. Legislator juga harus melihat dan memperhitungkan bahwa tindakan yang akan dicegah itu suatu keburukan atau kesalahan. Suatu hukum dapat dianggap sebagai

---

<sup>21</sup> Marwan Mas, 2004, *Pengantar Ilmu Hukum*, Jakarta: Ghalia Indonesia, hlm. 72.

aturan jika bertujuan untuk menciptakan kelimpahan, melindungi status dan harta benda, serta mengurangi ketidakadilan.<sup>22</sup>

3) Aliran normatif-dogmatik.

Mazhab ini berangkat dari pemikiran bahwa pada prinsipnya hukum hanya berfungsi untuk menciptakan kepastian hukum. Penganut aliran ini yang terkenal adalah John Austin dan Van Kan, yang pandangannya bersumber dari pemikiran positivis, memperlakukan hukum sebagai sesuatu yang otonom atau hukum dalam bentuk aturan-aturan tertulis. Artinya hukum bersifat otonom, sehingga tujuan hukum hanya untuk menjamin kepastian hukum sebagai bagian dari legalisasi kepastian hak dan kewajiban. Rusli Effendy berpendapat bahwa kita harus berpedoman pada asas keutamaan dimana kita harus mengutamakan keadilan, kemudian manfaat, kemudian kepastian hukum. Namun, ketiga hal tersebut harus dilakukan secara keseluruhan, dan jika tidak memungkinkan, digunakan skala prioritas.<sup>23</sup>

b. Teori Penegakan Hukum

Penegakan hukum adalah proses mengabdikan keinginan hukum sehingga terwujudnya keinginan tersebut. Apa yang disebut dengan kehendak hukum tidak lain adalah berupa gagasan itu dirumuskan dalam keputusan pembuat undang-undang. Negara hukum yang tercipta dari pikiran pembuat undang-undang dijabarkan dalam

---

<sup>22</sup> Zainal B. Septiansyah, *Konsepsi Utilitarianisme dalam Filsafat Hukum dan Implementasinya di Indonesia*, *Ijtihad: Jurnal Hukum Islam dan Pranata Sosial*, Vol. 34, No. 1, Juni 2018 (27-34).

rumusan undang-undang, yang juga mencakup cara penegakan dan pelaksanaan hukum.<sup>24</sup>

Lembaga penegak hukum dirancang untuk melindungi kepentingan masyarakat. Untuk melindungi kepentingan-kepentingan tersebut maka hukum harus ditegakkan, meskipun dalam perjalanan pelaksanaan hukum berjalan normal dan damai, namun masih terdapat pelanggaran hukum. Oleh karena itu, pelanggaran hukum harus dihormati. Dengan penegakan hukum ini, hukum menjadi kenyataan. Secara konseptual, esensi pentingnya penegakan hukum terletak pada tindakan yang menyelaraskan hubungan nilai yang mengkrystal sebagai rangkaian tindakan menjadi prinsip dan sikap yang kuat untuk menjaga ketertiban sosial.<sup>25</sup>

Menurut Jimly Asshiddiqie, Penegakan hukum adalah proses dilakukannya upaya untuk tegaknya atau berfungsinya norma-norma hukum secara nyata sebagai pedoman perilaku dalam lalu lintas atau hubungan-hubungan hukum dalam kehidupan bermasyarakat dan bernegara. Pengertian penegakan hukum itu dapat pula ditinjau dari sudut objeknya, yaitu dari segi hukumnya. Dalam hal ini, pengertiannya juga mencakup makna yang luas dan sempit. Dalam arti luas, penegakan hukum itu mencakup pula nilai-nilai keadilan yang hidup dalam masyarakat. Tetapi, dalam arti sempit, penegakan hukum itu hanya menyangkut penegakan peraturan yang formal dan tertulis saja.<sup>26</sup>

---

<sup>24</sup> Satjipto Raharjo. Penegakan Hukum Sebagai Tinjauan Sosiologis. Genta Publishing. Yogyakarta. 2009. Hal 25.

<sup>25</sup> Soejono soekanto, Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Penegakan Hukum, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 1993, Hal. 13.

<sup>26</sup> Diakses melalui [http://www.jimly.com/makalah/namafile/56/Penegakan\\_Hukum.pdf](http://www.jimly.com/makalah/namafile/56/Penegakan_Hukum.pdf) pada hari Senin, 24 Februari 2023, pada pukul 13.48

Dari hal diatas dapat disimpulkan masalah penegakan hukum dapat muncul dari uraian di atas jika terjadi ketidaksesuaian antara nilai dan sikap masyarakat. Masalah muncul ketika nilai-nilai tersebut ditransformasikan menjadi aturan yang kabur dan pola perilaku yang tidak terarah, sehingga mengakibatkan terganggunya ketentraman sosial. Selain itu, masalah juga dapat timbul dalam hal ketidaksesuaian antara hukum normatif dan hukum sosiologis, perbedaan antara fakta hukum dan norma hukum.

## 2. Kerangka Konseptual

### a. Mitigasi risiko

#### 1) Pengertian Mitigasi risiko

Risiko menurut Bank Indonesia adalah potensi kerugian akibat terjadinya suatu peristiwa tertentu.<sup>27</sup> Risiko juga merupakan suatu kendala yang menghambat pencapaian suatu tujuan, dengan kata lain risiko adalah kemungkinan berpotensi menimbulkan dampak negatif kepada sasaran yang akan di capai.<sup>28</sup> Dari pengertian yang sudah dijabarkan dapat disimpulkan bahwa risiko merupakan kejadian yang dapat merugikan.

Dalam semua kegiatan bisnis termasuk pelaksanaan lelang khususnya lelang eksekusi hak tanggungan, risiko bisa datang kapan saja. Selain itu risiko juga sulit dihindari oleh karena itu sangat penting untuk mengelola risiko tersebut. Manajemen risiko adalah tahapan untuk mengelola risiko tersebut sehingga nantinya tidak terjadi kerugian yang

---

<sup>27</sup> Pasal 1 angka 2 PBI nomor 5/8/PBI/2003 Tentang Penerapan Manajemen risiko bagi Bank Umum

<sup>28</sup> Ikatan Bankir Indonesia, 2015, *Manajemen risiko 1*, PT. Gramedia Pustaka Utama, hlm.6.

sangat signifikan. Salah satu cara untuk mengurangi risiko adalah dengan melakukan mitigasi risiko.

## 2) Manajemen risiko dan jenis-jenis risiko Dilingkungan Kementerian Keuangan

Dalam manajemen risiko di Kementerian Keuangan risiko dibagi menjadi tujuh kategori, yaitu:

### a) Risiko Kebijakan

Risiko kebijakan berhubungan dengan perumusan, penetapan kebijakan internal maupun eksternal organisasi.

### b) Risiko Reputasi

risiko reputasi berhubungan dengan persepsi negatif atau menurunnya tingkat kepercayaan pemangku kepentingan eksternal terhadap organisasi.

### c) Risiko Fraud

Risiko fraud berhubungan dengan adanya perbuatan yang mengandung unsur kesengajaan, adanya niat untuk menguntungkan diri sendiri maupun orang lain, melakukan penipuan, menyembunyikan serta penggelapan, dan penyalahgunaan kepercayaan yang bertujuan untuk memperoleh keuntungan secara tidak sah yang dapat berupa uang, barang/harta, jasa, dan tidak membayar jasa, yang dilakukan oleh satu individu atau lebih.

### d) Risiko Legal

Risiko legal berkaitan dengan gugatan atau tuntutan hukum dan upaya hukum lainnya kepada organisasi atau jabatan.

e) Risiko Kepatuhan

Risiko Kepatuhan berhubungan dengan ketidakpatuhan organisasi atau pihak eksternal terhadap peraturan perundang-undangan, kesepakatan internasional, atau ketentuan lain yang berlaku.

f) Risiko Operasional

Risiko operasional berhubungan dengan tidak berfungsinya proses bisnis organisasi, sistem informasi, atau keselamatan kerja individu.<sup>29</sup>

**b. Hak Tanggungan**

Tanggungan adalah barang yang dijadikan jaminan yang nantinya akan digunakan untuk melunasi hutang. J. Satrio berpendapat bahwa Hak Tanggungan adalah Lembaga penjaminan yang mana barang jaminan hutangnya adalah benda yang berupa tanah.<sup>30</sup>

Pengaturan hak tanggungan tertuang dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas tanah dan barang-barang yang berkaitan dengan tanah, pada Pasal 1 angka (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan:

Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, yang selanjutnya disebut Hak Tanggungan adalah hak jaminan yang dibebankan kepada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dengan Undang-Undang No. 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan

---

<sup>29</sup>Keputusan Menteri Keuangan Nomor 105/KMK.01/2022 tentang Manajemen risiko di Lingkungan Kementerian Keuangan

<sup>30</sup>J. Satrio, 2004, *Hukum Jaminan, Hak Jaminan Kebendaan, Hak Tanggungan Buku I*, Bandung: PT Citra Aditya Bakti.

yang diutamakan kepada Kreditur tertentu terhadap Kreditur-Kreditur lainnya.<sup>31</sup>

Undang-undang Hak Tanggungan memberikan hak kepada pemegang Hak Tanggungan Pertama (kreditur) untuk menjual objek yang menjadi jaminan hak tanggungan atas kuasanya sendiri dalam hal terjadi wanprestasi atau kegagalan pemenuhan prestasi oleh debitur. Dimana kreditur dapat mengeksekusi barang yang digadaikan dengan cara yang sederhana dan singkat melalui pelelangan untuk mendapatkan pelunasan sebagai tindakan pelaksanaan isi perjanjian.

Amran Suadi berpendapat bahwa hak tanggungan adalah hak jaminan atas tanah untuk kepentingan kreditur dimana kreditur berhak menjual tanah yang diperjanjikan kepada debitur sebagai jaminan untuk menagih pembayaran piutangnya dari hasil penjualan tanah jika salah satu hari debitur lalai memenuhi kewajibannya. Tidak hanya itu, pinjaman tersebut memiliki prioritas dalam pelunasan klaimnya dibandingkan kreditur lainnya.<sup>32</sup>

Amran menyimpulkan ada lima unsur pokok dari hak tanggungan, yaitu:

- a) Hak tanggungan merupakan jaminan pelunasan hutang.
- b) Objek hak tanggungan adalah benda tidak bergerak berupa tanah beserta.
- c) Hak tanggungan dapat dibebankan atas tanah dan benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah.

---

<sup>31</sup> Pasal 1 angka (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah beserta Benda-Benda yang berkaitan dengan tanah

<sup>32</sup> Amran Saudi, 2019, *Eksekusi Jaminan Dalam Penyelesaian sengketa Ekonomi Syariah*, 2019, Prenadamedia Group, hlm.22



d) Utang yang dijamin adalah utang tertentu.

e) Kedudukan utama dari kreditur lain.<sup>33</sup>

Lahirnya hak tanggungan berdasarkan Pasal 13 ayat (1) Undang-Undang Hak Tanggungan jika sudah didaftarkan pada Kantor Pertanahan. Tahap ini disebut juga dengan pemberian / pembebanan hak tanggungan. Pemberian hak tanggungan merupakan perjanjian kebendaan yang dimulai dengan perbuatan hukum yaitu pembuatan Akta pemberian Hak Tanggungan sampai dikeluarkannya sertifikat Hak tanggungan oleh Kantor Pertanahan.<sup>34</sup> Adrian Sutedi menyatakan bahwa Hak Tanggungan baru lahir dan mempunyai kekuatan mengikat setelah dilakukan pendaftaran ke Kantor Pertanahan, oleh karena itu jika pendaftaran hak tanggungan tidak dilakukan maka pembebanan Hak Tanggungan tidak diketahui khalayak umum serta tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat terhadap pihak ketiga.<sup>35</sup> Dengan lahirnya hak tanggungan akan melahirkan hak preferent untuk kreditur pemegang hak tanggungan sehingga kreditur pemegang hak tanggungan mempunyai kedudukan diutamakan dari kreditur lain

Salah satu ciri dari Hak tanggungan adalah mudah dan pasti dalam pelaksanaan eksekusinya, jika debitur melakukan wanprestasi. Pada Pasal 6 Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 memberikan kemudahan dan kepastian pelaksanaan, apabila debitur wanprestasi, maka kreditur tidak perlu menggunakan fiat eksekusi pengadilan untuk melakukan eksekusi hak jika debitur wanprestasi atau tidak memenuhi prestasi. Hal ini karena pada sertifikat hak tanggungan mencantumkan irah-irah dengan tulisan “DEMI

---

<sup>33</sup>*Ibid.* hlm.42

<sup>34</sup>Sutarno, S.H., MM., 2009, *Aspek-Aspek Hukum Penkreditan Pada Bank*, Alfabeta, Bandung Hlm.166

<sup>35</sup>Adrian Sutedi, *Hukum Hak Tanggungan*, 2018, Sinar Grafika, Jakarta.

KEADILAN YANG BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA” untuk memberikan kekuasaan eksekutorial yang sama dengan putusan-putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap. Selanjutnya Eksekusi lelang objek Hak tanggungan dilakukan melalui Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (disebut juga KPKNL).

### c. Hukum Jaminan

Salim HS berpendapat bahwa hukum jaminan adalah semua norma hukum yang mengatur hubungan hukum antara penjamin dan penerima manfaat sehubungan dengan pemberian jaminan untuk memperoleh pembiayaan kredit.<sup>36</sup> Sedangkan jaminan atau agunan adalah segala sesuatu yang diterima kreditur dan titipan debitur untuk menjamin utangnya kepada kreditur atau bank.<sup>37</sup>

Ada satu prinsip yang berlaku mengenai hukum jaminan untuk melindungi debitur yaitu kreditur tidak dapat menuntut janji kepemilikan atas barang yang dijadikan jaminan pelunasan utang kreditur, hal ini untuk menghindari ketidakadilan jika kreditur memiliki benda jaminan yang nilainya lebih besar dari jumlah hutang debitur.<sup>38</sup> Dalam dunia perbankan, jaminan yang diserahkan oleh debitur sebagai penjamin untuk mendapatkan pinjaman dari bank atau kreditur, nantinya akan ada pencairan dana kredit secara tunai didasarkan pada kepercayaan. Hartono berpendapat bahwa jaminan adalah sesuatu yang diberikan kepada kreditur untuk

---

<sup>36</sup> H. Salim H.S., *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*. Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2005, hlm. 6

<sup>37</sup> M. Bahsan, 2002, *Penilaian Jaminan Kredit Perbankan Indonesia*, Jakarta: Rejeki Agung, hlm. 148

<sup>38</sup> Suharnoko, *Hukum Perjanjian (Teori dan Analisis Kasus)*, Jakarta: Kencana Prenada Media Grup, 2004, hlm.25

menciptakan kepercayaan bahwa debitur akan memenuhi kewajiban dalam perjanjian dan bisa dinilai dengan uang.<sup>39</sup>

#### d. Konsep Lelang

Lelang dilakukan oleh instansi pemerintah, instansi yang mengatur dan melaksanakan lelang adalah Kementerian Keuangan dengan unit Eselon Satu Direktorat Jenderal Kekayaan Negara (DJKN). DJKN bersama dengan kantor vertikalnya yang tersebar di berbagai wilayah di Indonesia , yaitu Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang merupakan lembaga yang berfungsi sebagai wadah penghubung antara penjual dan pembeli.

Adapun dasar Hukum Lelang adalah sebagai berikut:

- 1) ***Vendu Reglement*** (S. 1908 No. 189)
- 2) ***Vendu Instructie*** (S.1908 No.190)
- 3) **PP Nomor 3 Tahun 2018** Pasal 2 butir (d) dan lampiran poin IV jo PP Nomor 62 Tahun 2020
- 4) **PMK Nomor 95/PMK.06/2022** tentang Besaran, Persyaratan dan Tata Cara Pengenaan Tarif Sampai dengan 0% (Nol Persen) Atas Jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak yang Berlaku Pada Kementerian Keuangan.
- 5) **PMK Nomor 213/PMK.06/2020** tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang
- 6) **PMK Nomor 94/PMK.06/2019** tentang Pejabat Lelang Kelas I
- 7) **PMK Nomor 38/PMK.06/2017** tentang Petunjuk Teknis Jabatan Fungsional Pelelang sebagaimana telah diubah dengan PMK

---

<sup>39</sup> Hartono Hadisoeparto, 2004, *Pokok-pokok Hukum Perikatan dan Hukum Jaminan*, Yogyakarta: Liberty, hlm. 50.

4/PMK.06/2020 tentang Perubahan **PMK Nomor 38/PMK.06/2017** tentang Petunjuk Teknis Jabatan Fungsional Pelelang.

- 8) **Peraturan Direktur Jenderal Kekayaan Negara (Perdirjen KN)** nomor 02/KN/2022 tentang Pedoman Administrasi Lelang Pada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang.
- 9) **Peraturan Direktur Jenderal Kekayaan Negara (Perdirjen KN)** nomor 03/KN/2020 tentang Panduan Pemberian Layanan Lelang Pada KPKNL Saat Keadaan Darurat Bencana Wabah Penyakit Akibat Corona Virus Disease 2019 (COVID-19).
- 10) **Peraturan Direktur Jenderal Kekayaan Negara (Perdirjen KN)** nomor 05/KN/2020 tentang Panduan Pemberian Layanan Lelang Pada KPKNL Dalam Status Bencana Nasional Nonalam Penyebaran Corona Virus Disease 2019 (Covid-19).

Pengertian lelang tertuang dalam Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, pada ayat satu (1) butir satu (1) PMK 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang berbunyi bahwa Lelang adalah penjualan umum barang dengan penawaran harga tertulis dan/atau lisan yang dinaikkan atau diturunkan untuk mencapai harga tertinggi, didahului melalui Pengumuman Lelang.<sup>40</sup>

Berdasarkan PMK 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, lelang dibagi menjadi tiga jenis, yaitu:

- 1) Lelang Eksekusi adalah lelang untuk melaksanakan putusan atau penetapan pengadilan, dokumen-dokumen lain yang dipersamakan

---

<sup>40</sup>Pasal 1 angka (1) PMK 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang

dengan itu, dan/atau melaksanakan ketentuan dalam peraturan perundang-undangan.

- 2) Lelang Noneksekusi Wajib adalah Lelang untuk melaksanakan penjualan barang yang oleh peraturan perundang-undangan diharuskan dijual secara lelang.
- 3) Lelang Noneksekusi Sukarela adalah Lelang atas Barang milik swasta, perorangan atau badan hukum/badan usaha yang dilelang secara sukarela.

### **G. Metode Penelitian**

Penelitian yang penulis lakukan adalah penelitian hukum dan metode yang dipakai adalah empiris, yaitu metode penelitian hukum, dimana hukum tidak hanya dipandang sebagai disiplin ilmu terapan belaka namun juga emperical atau kenyataan.<sup>41</sup> Berikut metode yang penulis gunakan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

#### **1. Pendekatan dan Sifat Penelitian**

Penelitian yang penulis lakukan adalah penelitian hukum yaitu penemuan hukum yang mengatur fungsi sosial masyarakat. Selain itu, beberapa pendekatan digunakan untuk melakukan studi hukum ini, yaitu:

- a. pendekatan perundang-undangan, dilakukan dengan menelaah semua peraturan atau peraturan perundang-undangan yang terkait.
- b. Pendekatan kasus, dilakukan dengan melihat permasalahan yang muncul dikaitkan dengan aturan hukum yang terkait dengan penyelenggaraan lelang.

---

<sup>41</sup> Soerjono Soekanto, Pengantar Penelitian Hukum, Jakarta : Universitas Indonesia, 2014.

Sifat penelitian ini yaitu kualitatif, yaitu menganalisis secara kualitatif apa yang digambarkan dalam penelitian dengan menggunakan teori yang ada.

## 2. Sumber data dan Bahan Hukum

Data untuk penelitian ini terdiri dari:

### a. Bahan Hukum Primer

Bahan hukum primer merupakan bahan hukum yang bersifat autoritatif artinya mempunyai otoritas. Bahan-bahan hukum primer terdiri dari perundang-undangan, catatan-catatan resmi atau risalah dalam pembuatan perundang-undangan. Peraturan perundang-undangan yang dipergunakan sebagai bahan hukum penulisan yaitu:

- 1) Kitab Undang-undang Hukum Perdata;
- 2) Vendu Reglement, ordonansi tanggal 28 Februari 1908;
- 3) Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria;
- 4) Undang-undang Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggung;
- 5) Undang-undang Perbankan Nomor 10 tahun 1998 Perubahan atas Undang-undang No. 7 tahun 1992 tentang Perbankan;
- 6) Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.
- 7) Peraturan Direktur Jenderal Kekayaan Negara Nomor 2/KN/2022 tentang Pedoman Administrasi Lelang Pada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang.

b. Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder merupakan tambahan dari bahan hukum pokok. Penulis memperoleh data siap pakai yang dikumpulkan oleh badan lain, misalnya melalui buku teks, majalah, dokumen dan buku-buku yang berkaitan dengan pokok penelitian, hasil penelitian berupa laporan, tesis, disertasi, peraturan perundang-undangan-undangan.

c. Bahan Hukum Tersier

Bahan hukum tersier memberikan penjelasan tentang bahan hukum sekunder yang terdiri dari kamus, artikel, website, majalah, dokumen, dan lainnya.

3. Teknik Penarikan Populasi dan Sampel

Populasi adalah kumpulan atau sekelompok orang yang memenuhi syarat tertentu yang berkaitan dengan masalah penelitian.<sup>42</sup> Populasi Penelitian ini adalah lelang hak tanggungan pada KPKNL Padang. Sampel adalah pengambilan sebagian dari populasi sebagai sampel.<sup>43</sup> Sampel penelitian adalah lelang yang dilaksanakan pada tahun 2020 s.d Juni 2023 pada KPKNL Padang dan gugatan yang masuk pada KPKNL Padang terkait pelaksanaan lelang tersebut.

4. Teknik Pengumpulan Data

Peneliti dalam membuat tesis ini menggunakan teknik penelitian studi dokumen dan kasus. Studi dokumen merupakan alat pengumpulan data yang tidak ditujukan langsung kepada subjek penelitian. Studi dokumen berasal

---

<sup>42</sup>Muhaimin, 2020, *Metode Penelitian Hukum*, Mataram: UPT. Mataram University Press, hlm 11.

<sup>43</sup>Muhaimin, 2020, *Metode Penelitian Hukum*, Mataram: UPT. Mataram University Press, hlm 11.

dari bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, bahan hukum tersier serta dokumen kasus yang didapat dan hasil wawancara dengan responden.

## 5. Pengolahan dan Analisis Data

Data yang diperoleh penulis terlebih dahulu diteliti untuk mencari celah, kesalahan, sehingga dapat dijadikan sebagai acuan data dalam melakukan penelitian. Setelah data penelitian disajikan dengan baik, penulis akan melakukan analisis kualitatif dengan menggunakan metode analisis deskriptif. Pada tahap ini, Anda akan mendapatkan gambaran tentang permasalahan yang terkait dengan Mitigasi Risiko Dalam Penyelenggaraan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Pada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang (KPKNL Padang).

## H. Sistematika Penulisan

Untuk memberikan uraian yang sebaik-baiknya serta agar sistematis, dalam tesis ini dibagi atas empat Bab dan setiap bab terbagi atas beberapa sub bab yang pembagiannya disesuaikan dengan isi dari masing-masing bab.

### **BAB I PENDAHULUAN**

Menguraikan tentang latar belakang masalah, perumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, tinjauan pustaka, metode penelitian dan sistematika penulisannya.

### **BAB II TINJAUAN PUSTAKA**

Menguraikan tinjauan pustaka tentang masalah yang diteliti antara lain tinjauan Mitigasi risiko, Hak Tanggungan, Hukum Jaminan dan Konsep Lelang.



### **BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN**

Menguraikan tentang Mitigasi Risiko Dalam Penyelenggaraan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Pada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang (KPKNL Padang).

### **BAB IV PENUTUP**

Menguraikan tentang kesimpulan dari pembahasan pada bab-bab sebelumnya serta memuat saran-saran yang merupakan usulan menyangkut aspek operasional, kebijakan maupun konseptual yang bersifat kongkret dan terarah.

#### **I. Jadwal Rencana Penelitian Dan Penulisan Tesis**

Waktu pelaksanaan penelitian akan dilaksanakan dalam waktu bulan terhitung dari bulan Februari hingga bulan Juni 2023.

