

# BAB I

## PENDAHULUAN

### A. Latar Belakang Masalah

Bank sebagai lembaga keuangan memiliki kegiatan usaha yang banyak diminati masyarakat, yaitu kredit. Pasal 1 butir 11 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan menentukan:

"Kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam-meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga."

Kredit sebagai fasilitas keuangan diberikan kepada seseorang maupun badan usaha untuk meminjam uang dan membayar kembali uang tersebut dalam jangka waktu yang telah ditentukan. Bank atau kreditur selalu melakukan penilaian sebelum memberikan kredit kepada debitur. Penilaian tersebut bertujuan untuk menimbulkan keyakinan bagi kreditur bahwa debitur sanggup untuk melunasi utang dan bunga yang ditentukan sampai jangka waktu yang telah disepakati. Menurut Muhammad Djumhana, "penilaian kreditur diperoleh setelah kreditur menyelidiki melalui analisis kredit pada calon debitur dengan mengemukakan persyaratan-persyaratan yang dikenal dengan 5 C, yaitu *character* (sifat calon debitur), *capital* (modal dasar calon debitur), *capacity* (kemampuan

calon debitur), *collateral* (jaminan yang disediakan calon debitur) dan *condition of economy* (kondisi perekonomian).”<sup>1</sup>

Pemberian kredit tentunya diawali dengan adanya suatu perjanjian. Menurut Subekti, “suatu perjanjian adalah suatu peristiwa di mana seorang berjanji kepada seorang lain atau di mana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal.”<sup>2</sup> Menurut Hermansyah, “perjanjian kredit adalah perjanjian pokok (prinsipil) yang bersifat riil.”<sup>3</sup> Pemberian kredit mengandung banyak resiko, sehingga hampir semua kreditur meminta jaminan. Jaminan berfungsi memberikan perlindungan bagi kreditur dalam pelunasan utang debitur. Jaminan dapat berupa jaminan perseorangan dan jaminan kebendaan.

Menurut Soetojo Prawirohamidjojo, “sebenarnya undang-undang telah memberikan pengaman pada kreditur dalam menyalurkan kredit kepada debitur, yakni dengan memberikan jaminan umum menurut Pasal 1131 dan Pasal 1132 KUHPerdara, yang menentukan bahwa semua harta kekayaan (kebendaan) debitur baik bergerak atau tidak bergerak, yang sudah ada maupun yang baru akan ada menjadi jaminan atas seluruh perikatannya dengan kreditur. Apabila terjadi wanprestasi maka seluruh harta benda debitur dijual lelang dan dibagi-bagi menurut besar kecilnya piutang masing-masing kreditur.”<sup>4</sup>

Adanya jaminan dituangkan dalam suatu perjanjian yang bersifat *accessoir*. Kreditur akan meminta jaminan yang mudah dieksekusi ketika debitur tidak bisa mengembalikan utangnya. Kreditur akan meminta jaminan berupa tanah apabila piutang yang diberikan jumlahnya tidak sedikit. Alasannya tanah memiliki

---

<sup>1</sup> Muhammad Djumhana, 2011, *Hukum Perbankan Di Indonesia*, Bandung: Citra Aditya Bakti, hlm. 230.

<sup>2</sup> Subekti, 1983, *Hukum Perjanjian*, Jakarta: PT Intermedia, hlm. 1.

<sup>3</sup> Hermansyah, 2005, *Hukum Perbankan Nasional Indonesia*, Jakarta: Kencana, hlm. 71.

<sup>4</sup> Soetojo Prawirohamidjojo dalam Herowati Poesoko, 2013, *Dinamika Hukum Parate Executie Obyek Hak Tanggungan*, Yogyakarta: Aswaja Pressindo, hlm. 126.

nilai ekonomi yang tinggi, mudah dijual, harganya terus meningkat dari tahun ke tahun, memiliki tanda bukti hak, sulit digelapkan, dan dapat dibebani hak tanggungan. Hak tanggungan diatur dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan Dengan Tanah.

Dalam pemberian kredit, penilaian yang telah dilakukan kreditur tidak selamanya dapat menjamin bahwa debitur menepati janjinya untuk membayar angsuran utang sesuai dengan perjanjian yang telah disepakati (wanprestasi atau terjadi kredit macet). Kredit macet tentunya merugikan kreditur karena kreditur tidak mendapatkan haknya sesuai yang telah diperjanjikan. Dalam rangka mendapatkan piutangnya kembali, kreditur dapat melakukan upaya hukum. Upaya hukum yang dapat ditempuh adalah eksekusi. Apabila kredit dijamin dengan hak tanggungan, eksekusi dapat dilaksanakan sesuai dengan Pasal 20 Undang-Undang Hak Tanggungan yang menentukan sebagai berikut:

“(1) Apabila debitur cidera janji, maka berdasarkan :

- a. hak pemegang hak tanggungan pertama untuk menjual obyek hak tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6, atau
  - b. titel eksekutorial yang terdapat dalam sertifikat hak tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (2), obyek hak tanggungan dijual melalui pelelangan umum menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan untuk pelunasan piutang pemegang hak tanggungan dengan hak mendahului dari pada kreditur-kreditur lainnya.
- (2) Atas kesepakatan pemberi dan pemegang hak tanggungan, penjualan obyek hak tanggungan dapat dilaksanakan di bawah tangan jika dengan demikian itu akan dapat diperoleh harga tertinggi yang menguntungkan semua pihak.”

Dalam Pasal 20 ayat (1) Undang-Undang Hak Tanggungan ditentukan apabila debitur cidera janji, maka pemegang hak tanggungan pertama dapat menjual obyek hak tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6. Eksekusi berdasarkan Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan harus dilakukan melalui pelelangan umum. Pasal 1 angka 1 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27 /PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang menentukan “lelang adalah penjualan barang yang terbuka untuk umum dengan penawaran harga secara tertulis dan/atau lisan yang semakin meningkat atau menurun untuk mencapai harga tertinggi, yang didahului dengan pengumuman lelang.”

Lelang obyek hak tanggungan sebagaimana terdapat dalam Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan, yaitu kreditur pemegang hak tanggungan pertama mendapat hak untuk menjual obyek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri ketika debitur wanprestasi. Penjualan obyek hak tanggungan dilakukan secara lelang dan tidak membutuhkan *fiat eksekusi* dari Pengadilan. Pelaksanaan lelang wajib dilakukan oleh pejabat lelang yang berwenang. Pejabat lelang yang berwenang melelang obyek hak tanggungan adalah Pejabat Lelang Kelas I. Lelang eksekusi obyek hak tanggungan berdasarkan Pasal 20 ayat (1) Undang-Undang Hak Tanggungan dapat dilakukan langsung melalui KPKNL (Kantor Pelayanan Keuangan Negara dan Lelang) atau dengan perantara Balai Lelang Swasta.<sup>5</sup>

Balai Lelang Swasta merupakan suatu kegiatan usaha yang muncul karena perkembangan kegiatan lelang. Istilah Balai Lelang Swasta muncul sejak

---

<sup>5</sup> Sebenarnya dalam peraturan perundang-undangan tidak digunakan istilah Balai Lelang Swasta. Istilah ini muncul dalam praktek untuk membedakan dengan institusi lelang yang didirikan oleh Pemerintah (Kantor Lelang Negara).

dikeluarkannya Keputusan Menteri Keuangan Nomor 47/KMK.01/1996 Tentang Balai Lelang. Keberadaan Balai Lelang Swasta memberikan kesempatan bagi pihak swasta untuk membuka usaha yang menyediakan jasa lelang. Pasal 1 angka 1 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 176/PMK.06/2010 tentang Balai Lelang menentukan “Balai Lelang adalah Badan Hukum Indonesia berbentuk Perseroan Terbatas (PT) yang khusus didirikan untuk melakukan kegiatan usaha di bidang lelang.”

Kreditur pemegang hak tanggungan pertama dapat menjual obyek hak tanggungan melalui Balai Lelang Swasta. Pelaksanaan lelang eksekusi jaminan kredit macet yang dibebani hak tanggungan dengan perantaraan Balai Lelang Swasta dilakukan dengan beberapa tahapan, yaitu pralelang, pelaksanaan lelang, dan pasca lelang. Dalam Pasal 29 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 176/PMK.06/2010 Tentang Balai Lelang ditentukan bahwa “dalam melakukan kegiatan usahanya, Balai Lelang dilarang berperan serta secara langsung dalam kegiatan pelaksanaan lelang eksekusi.” Hal ini berarti bahwa Balai Lelang Swasta tidak berwenang melakukan lelang eksekusi, Balai Lelang Swasta hanya menjalankan tahap pralelang eksekusi dan pasca lelang eksekusi.

Meskipun Balai Lelang Swasta tidak berwenang melakukan lelang eksekusi obyek hak tanggungan, namun banyak kreditur yang menggunakan jasa Balai Lelang Swasta dibandingkan langsung melalui KPKNL, karena besarnya imbalan jasa pralelang dan/atau pasca lelang yang dilakukan oleh Balai Lelang Swasta sesuai dengan yang disepakati atau diperjanjikan. Balai Lelang Swasta juga membawa dampak yang baik bagi perkembangan lelang di Indonesia.

Berdasarkan latar belakang di atas, penulis tertarik untuk meneliti lebih lanjut dengan judul “Pelaksanaan Lelang Eksekusi Obyek Hak Tanggungan dengan Perantaraan Balai Lelang Swasta”. Penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat bagi masyarakat khususnya pihak perbankan dalam menyelesaikan kredit macet melalui Balai Lelang Swasta.

### **B. Perumusan Masalah**

Berdasarkan latar belakang di atas, maka dapat dirumuskan permasalahan yang akan dibahas dalam penelitian ini, yaitu

1. Bagaimana proses pelaksanaan lelang eksekusi obyek hak tanggungan dengan perantaraan Balai Lelang Swasta ?
2. Bagaimana peran Balai Lelang Swasta dalam pelaksanaan lelang eksekusi obyek hak tanggungan ?
3. Bagaimana efektivitas pelaksanaan lelang eksekusi obyek hak tanggungan dengan perantaraan Balai Lelang Swasta ?

### **C. Tujuan Penelitian**

1. Untuk mengetahui proses pelaksanaan lelang eksekusi obyek hak tanggungan dengan perantaraan Balai Lelang Swasta;
2. Untuk mengetahui peran Balai Lelang Swasta dalam pelaksanaan lelang eksekusi obyek hak tanggungan;
3. Untuk mengetahui efektivitas pelaksanaan lelang eksekusi obyek hak tanggungan dengan perantaraan Balai Lelang Swasta.

### **D. Kegunaan Penelitian**

Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat, yaitu :

## 1. Manfaat Teoritis

Penelitian ini diharapkan dapat menambah bahan kajian yang berguna bagi mahasiswa Fakultas Hukum dan fakultas lainnya, sehingga memberikan pemahaman lebih mengenai pelaksanaan lelang eksekusi obyek hak tanggungan dengan perantaraan Balai Lelang Swasta.

## 2. Manfaat Praktis

- a. Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan informasi yang bermanfaat bagi masyarakat terutama bagi pihak bank atau kreditur.
- b. Hasil penelitian ini diharapkan dapat melengkapi kajian hukum bagi Balai Lelang Swasta dalam melaksanakan tugas.

## E. Metode Penelitian

Menurut Soerjono Soekanto, “metode adalah proses, prinsip-prinsip dan tata cara memecahkan suatu masalah. Sedangkan penelitian adalah pemeriksaan secara hati-hati, tekun dan tuntas terhadap suatu gejala untuk menambah pengetahuan manusia, maka metodologi penelitian dapat diartikan sebagai proses prinsip-prinsip dan tata cara untuk memecahkan masalah dalam melakukan penelitian.”<sup>6</sup>

Menurut Bambang Sunggono, “penelitian adalah ilmu pengetahuan pada hakekatnya timbul oleh karena adanya hasrat ingin tahu dalam diri manusia karena penelitian bertujuan untuk mengungkapkan kebenaran secara sistematis, metodologis, dan konsisten. Penelitian pada dasarnya merupakan “suatu upaya pencarian” dan bukannya sekedar mengamati dengan teliti terhadap suatu obyek yang mudah terpegang, ditangan. Penelitian merupakan terjemahan dari bahasa Inggris yaitu *research*, yang berasal dari kata *re* (kembali) dan *to search* (mencari), dengan demikian secara logawiyah berarti mencari kembali.”<sup>7</sup>

Metode penelitian hukum memiliki ciri-ciri yang berbeda dari ilmu pengetahuan lainnya. Penyusunan penelitian ini membutuhkan data-data yang

---

<sup>6</sup> Soerjono Soekanto, 1985, *Pengantar Penelitian Hukum*, Jakarta: UI Pres, hlm. 6.

<sup>7</sup> Bambang Sunggono, 1998, *Metodologi Penelitian Hukum*, Jakarta: Rajawali Pers, hlm. 27.

akurat. Proses memperoleh data yang memenuhi syarat, baik dari segi kualitas maupun dari segi kuantitas dalam penyusunan penulisan ini digunakan metode penelitian tertentu. Agar tujuan penelitian ini dapat tercapai, maka metode penelitian yang penulis gunakan adalah sebagai berikut.

### **1. Metode Pendekatan**

Metode pendekatan yang digunakan dalam penulisan hukum ini adalah metode kualitatif. Menurut Petrus Soerjowinoto, “metode kualitatif adalah metode yang menekankan proses pemahaman peneliti atas perumusan masalah untuk mengkonstruksikan sebuah gejala hukum yang kompleks dan hilostik.”<sup>8</sup> Alasan penggunaan metode kualitatif karena data yang diperlukan berupa informasi mengenai subyek dan obyek penelitian yang diperoleh dari informan yang tidak berupa data statistik.

### **2. Spesifikasi Penelitian**

Spesifikasi penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah deskriptif analitis.

Menurut Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, “deskriptif analitis yaitu riset yang menggambarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku dikaitkan dengan teori-teori hukum dan praktik pelaksanaan hukum positif yang menyangkut permasalahan dalam penelitian penulisan hukum. Dalam penelitian deskriptif seorang peneliti sudah sering menggunakan teori-teori dan mungkin juga hipotesa-hipotesa.”<sup>9</sup>

Penelitian ini bersifat deskriptif, karena penelitian ini bertujuan memberikan gambaran secara sistematis dan lengkap mengenai segala sesuatu yang berkaitan dengan pelaksanaan lelang eksekusi obyek hak tanggungan yang

---

<sup>8</sup> Petrus Soerjowinoto dkk, 2014, *Metode Penulisan Karya Hukum Buku Panduan Mahasiswa*, Semarang: Fakultas Hukum Unika Soegijapranata, hlm. 8.

<sup>9</sup> Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, 1985, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, hlm. 8.



dilaksanakan melalui Balai Lelang Swasta. Penelitian ini bersifat analitis, karena data-data yang diperoleh kemudian dianalisis untuk mendapatkan gambaran mengenai permasalahan yang diteliti.

### **3. *Objek Penelitian***

Objek penelitian ini adalah semua informasi mengenai pelaksanaan lelang eksekusi obyek hak tanggungan melalui Balai Lelang Swasta, yang akan diuraikan sesuai dengan permasalahan yang ada, yaitu proses pelaksanaan lelang eksekusi obyek hak tanggungan dengan perantara Balai Lelang Swasta, peran Balai Lelang Swasta dalam pelaksanaan lelang eksekusi obyek hak tanggungan, dan efektivitas pelaksanaan lelang eksekusi obyek hak tanggungan dengan perantara Balai Lelang Swasta.

### **4. *Teknik Pengumpulan Data***

Penelitian ini menggunakan data primer dan data sekunder.

#### **a. *Data Primer***

Data primer adalah data yang diperoleh secara langsung dari obyek yang diteliti. Data primer dapat diperoleh melalui wawancara, observasi mengenai tahap pelaksanaan lelang *e-auction* pada tanggal 8 Desember 2017, di KPKNL Semarang. Teknik pengumpulan data untuk mendapatkan data primer, yaitu melalui wawancara, untuk memperoleh informasi mengenai pelaksanaan lelang eksekusi obyek hak tanggungan dengan perantara Balai Lelang Swasta. Wawancara dilakukan secara langsung dengan para narasumber yang telah dipilih, yaitu

- a) dua orang Pejabat Lelang Kelas I di KPKNL Semarang, untuk mendapatkan data mengenai tata cara pelaksanaan lelang eksekusi obyek hak tanggungan dengan perantaraan Balai Lelang Swasta;
- b) Balai Lelang PT. Triagung Lumintu dan PT. Balai Lelang Tunjungan, untuk mendapatkan data mengenai peran dan efektivitas Balai Lelang Swasta dalam melaksanakan lelang eksekusi obyek hak tanggungan; dan
- c) PT. Bank Shinhan cabang Semarang sebagai kreditur untuk mendapatkan data tentang alasan, keuntungan, dan efektivitas Balai Lelang Swasta dalam melaksanakan lelang eksekusi obyek hak tanggungan

Narasumber tersebut dianggap telah mewakili informasi mengenai pelaksanaan lelang eksekusi obyek hak tanggungan dengan perantaraan Balai Lelang Swasta. Alat yang digunakan dalam wawancara adalah *kuesioner*. Menurut Cholid Narbuko, “metode *kuesioner* adalah suatu daftar yang berisikan rangkaian pertanyaan mengenai sesuatu masalah atau bidang yang akan diteliti.”<sup>10</sup>

#### **b. Data Sekunder**

Data sekunder adalah data yang didapatkan dari studi kepustakaan. Data sekunder yang diperlukan dalam penelitian ini meliputi bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, dan bahan hukum tersier.

##### **1) Bahan Hukum Primer**

Menurut Soerjono Soekanto, “bahan hukum primer adalah bahan pustaka yang berisikan pengetahuan ilmiah yang baru atau mutakhir, ataupun pengertian

---

<sup>10</sup> Cholid Narbuko dan H. Abu Achmadi, 2013, *Metode Penelitian*, Jakarta: PT Bumi Aksara, hlm. 76.

baru tentang fakta yang diketahui maupun mengenai suatu gagasan (ide).”<sup>11</sup>

Bahan hukum Primer yang digunakan, yaitu

- a) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata;
- b) *Herzien Inlandsch Reglement (HIR)*;
- c) *Vendu Reglement (Peraturan Lelang Staatsblaad 1908:198* sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan *Staabiliaad 1941:3*;
- d) Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan sebagaimana diubah dengan Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan;
- e) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah;
- f) Undang-Undang Nomor 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas;
- g) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;
- h) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2018 tentang Jenis Dan Tarif Atau Jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak Yang Berlaku Pada Kementerian Keuangan.
- i) Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 174/PMK.06/2010 tentang Pejabat Lelang Kelas I sebagaimana diubah dengan Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 158/PMK.06/2013 tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Keuangan Nomor 174/PMK.06/2010 tentang Pejabat Lelang Kelas I;

---

<sup>11</sup> Soerjono Soekanto, 2006, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, hlm. 29.

- j) Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 175/PMK.06/2010 tentang Pejabat Lelang Kelas II sebagaimana diubah dengan Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 159/PMK.06/2013 tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Keuangan Nomor 175/PMK.06/2010 tentang Pejabat Lelang Kelas II;
- k) Peraturan Menteri Keuangan Nomor 176/PMK.06/2010 tentang Balai Lelang sebagaimana diubah dengan Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 160/PMK.06/2013 tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Keuangan Nomor 176/PMK.06/2010 tentang Balai Lelang;
- l) Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang; dan
- m) Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 90/PMK.06/2016 tentang Pedoman Pelaksanaan Lelang Dengan Penawaran Secara Tertulis Tanpa Kehadiran Peserta Lelang Melalui Internet.

## 2) Bahan Hukum Sekunder

Menurut Ronny Hanitjo Soemitro, “bahan hukum sekunder adalah bahan-bahan yang erat hubungannya dengan bahan hukum primer dan dapat membantu menganalisis dan memahami bahan hukum primer.”<sup>12</sup> Bahan hukum yang digunakan dalam penelitian ini, yaitu buku-buku yang berkaitan dengan pelaksanaan lelang eksekusi obyek hak tanggungan dengan perantara Balai Lelang Swasta sejumlah 19 buku yang akan disebutkan dalam *footnote* maupun daftar pustaka.

---

<sup>12</sup> Ronny Hanitjo Soemitro, 1982, *Metodologi Penelitian Hukum*, Jakarta: Ghalia Indonesia, hlm. 53.

### 3) Bahan Hukum Tersier

Bahan hukum tersier adalah bahan yang memberi penjelasan tentang bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder. Penelitian ini menggunakan bahan hukum tersier yang berupa Kamus Hukum yang disusun oleh Rocky Marbun dkk dan diterbitkan oleh Visimedia di Jakarta pada tahun 2012; Kamus Umum Bahasa Indonesia yang disusun oleh Badudu dan Sutan Mohammad, diterbitkan oleh Pustaka Sinar Harapan di Jakarta pada tahun 1994.

#### 5. Teknik Pengolahan dan Penyajian Data

Data yang diperoleh dari penelitian kemudian dikumpulkan, diolah, diperiksa, dipilih, dilakukan *editing* dan *coding*. Setelah proses pengolahan data selesai dan untuk menjawab pertanyaan penelitian, maka data disusun secara sistematis disajikan dalam bentuk uraian.

#### 6. Metode Analisis Data

Menurut Mukti Fajar dan Yulianto Achmad, “analisis data merupakan kegiatan dalam penelitian yang berupa melakukan kajian atau telaah terhadap hasil pengolahan data yang dibantu dengan teori-teori yang telah didapatkan sebelumnya.”<sup>13</sup> Metode analisa data yang digunakan dalam penelitian ini adalah normatif kualitatif. Penelitian ini berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, kemudian data yang diperoleh dari hasil penelitian di lapangan disusun secara sistematis, kemudian dianalisis secara kualitatif.

---

<sup>13</sup> Mukti Fajar dan Yulianto Achmad, 2009, *Dualisme Penelitian Hukum Normatif dan Empris*, Yogyakarta: Pustaka Pelajar, hlm. 183.

## **F. Sistematika Penulisan**

Berdasarkan latar belakang penelitian dan perumusan masalah, sistematika penulisan direncanakan sebagai berikut.

BAB I: Pendahuluan, berisi Latar Belakang Masalah, Perumusan Masalah, Tujuan Penelitian, Kegunaan Penelitian, Metode Penelitian, dan Sistematika Skripsi.

BAB II: Telaah Pustaka, berisi Tinjauan Tentang Efektivitas, Hak Tanggungan, Eksekusi, Lelang Eksekusi, Peralihan Hak Atas Tanah melalui Lelang dan Balai Lelang Swasta.

BAB III: Hasil Penelitian Dan Pembahasan, berisi proses pelaksanaan lelang eksekusi obyek hak tanggungan dengan perantara Balai Lelang Swasta, peran Balai Lelang Swasta dalam pelaksanaan lelang eksekusi obyek hak tanggungan, efektivitas pelaksanaan lelang eksekusi obyek hak tanggungan dengan perantara Balai Lelang Swasta.

BAB IV: Penutup, berisi kesimpulan dan saran.