

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Lelang adalah sebagai suatu lembaga hukum, sudah ada pengaturannya dalam peraturan perundang-undangan sejak jaman Pemerintah Kolonial Hindia Belanda, peraturan tersebut terdapat pada *Vendu Reglement* atau VR yang diumumkan pada Staatsblad 1908 nomor 189 dan perubahan yang masih berlaku hingga saat ini.

Polderman sendiri dalam bukunya yang dimaksud lelang adalah alat untuk mengadakan perjanjian atau persetujuan yang paling menguntungkan untuk si penjual dengan cara menghimpun para peminat. Syarat utamanya adalah menghimpun para peminat untuk mengadakan perjanjian jual beli yang paling menguntungkan si penjual.¹

Di Negara Indonesia kegiatan lelang masih jarang dipergunakan oleh masyarakat secara sukarela, hal ini dikarenakan masyarakat indonesia mempunyai pandangan yang negatif terhadap lelang. Masyarakat indonesia berpendapat bahwa lelang selalu berhubungan dengan pengadilan, walaupun pada kenyataannya hal itu tidak dapat dipungkiri bahwa sebagian besar proses lelang dilaksanakan karena adanya putusan dari pengadilan terhadap

¹ Rochmat Soemitro, *Peraturan dan Instruksi Lelang: Stb.08-189 Peraturan Lelang/Vendureglement (Penjualan di muka umum di Indonesia) sebagaimana telah diubah dengan Stb. 40-56 jo. Stb 41-3*, (Bandung: Eresco, 1987), hlm. 106.

pihak yang kalah dalam suatu perkara. Keengganan masyarakat Indonesia untuk melakukan lelang mengakibatkan apa yang diharapkan oleh pemerintah yaitu agar masyarakat memanfaatkan lembaga lelang tidak tercapai, sehingga manfaat lelang tidak dapat dirasakan oleh masyarakat. Dengan melakukan penjualan dengan lelang ada beberapa manfaat yang diperoleh oleh masyarakat. Manfaat- manfaat yang dapat diperoleh dari lelang yaitu cepat dan efisien, aman, adil, mewujudkan harga yang wajar karena menggunakan sistem penawaran serta memberikan kepastian hukum karena dilaksanakan oleh pejabat lelang serta dibuat risalah lelang sebagai akta otentik yang dipergunakan untuk proses balik nama kepada pemenang lelang. Cepat dan efisien, karena sebelum proses lelang dilakukan selalu didahului dengan pengumuman lelang sehingga peserta dapat berkumpul pada saat lelang dilaksanakan. Aman, karena dalam proses lelang disaksikan oleh pimpinan serta dilaksanakan oleh Pejabat Umum yang diangkat oleh Pemerintah yang bersifat independent. Adil, hal ini dikarenakan bersifat terbuka atau transparan dan objektif. Dalam pelaksanaan lelang terdapat beberapa pihak yang terlibat di dalamnya, yaitu Pembeli, Penjual, Pejabat Lelang (dulu disebut Juru Lelang), serta Pengawas Lelang (dulu disebut Superintendent).²

² Naskah Akademik Rancangan Undang-Undang Lelang, Departemen Keuangan Republik Indonesia Direktorat Jenderal Piutang dan Lelang Negara, Biro Hukum-Sekretariat Jenderal, (Jakarta: 18 Februari 2005), hlm 41.

Seiring dengan berkembangnya dunia perbankan dan lembaga jaminan yang tidak bisa dipisahkan dengan resiko masalah yang timbul, maka dalam pelaksanaan dan pelayanan lelang barang jaminan diharuskan untuk semakin ditingkatkan agar dapat mengikuti perkembangan serta perubahan budaya yang terjadi di masyarakat, baik dari sarana maupun prasarananya dan sumber daya manusia pelaksananya serta perangkat hukum sehingga dapat menjamin kepastian hukum bagi pihak-pihak yang berkepentingan dengan pelaksanaan lelang. Perkembangan dan perubahan pelaksanaan serta berbagai hal yang terkait dengan lelang dalam mengikuti perkembangan masyarakat tersebut dapat dilihat antara lain dari perubahan rumusan tentang lelang dalam peraturan perundang-undangan yang mengaturnya.

Di dalam Pasal 1 Stb. 1908 No. 189 dicantumkan rumusan mengenai lelang sebagai berikut:

Untuk melaksanakan peraturan ini dan peraturan pelaksanaan yang ditetapkan lebih jauh berdasarkan peraturan ini yang dimaksud dengan “penjualan di muka umum” ialah pelelangan dan penjualan barang, yang diadakan di muka umum dengan penawaran harga yang semakin meningkat, dengan persetujuan harga yang makin menurun atau dengan pendaftaran harga, atau dimana orang-orang yang diundang atau sebelumnya sudah diberi tahu tentang pelelangan atau penjualan, atau kesempatan yang diberikan

*kepada orang-orang yang berlelang atau yang membeli untuk menawar harga atau mendaftarkan.*³

Sementara dalam pelaksanaan lelang khususnya lelang eksekusi, potensi gugatan sangat tinggi. Total gugatan yang masuk ke DJKN/KPKNL (berdasarkan Buletin Media Kekayaan Negara Edisi No.14 Tahun IV/2013) adalah 2.458 dan 1.500 lebih adalah gugatan dari lelang eksekusi Pasal 6 Hak Tanggungan. Gugatan/Bantahan itu tersendiri diajukan sebelum pelaksanaan lelang dan pascalelang. Gugatan sebelum pelaksanaan lelang dimaksudkan oleh penggugat untuk menunda pelaksanaan lelang. Dan gugatan/bantahan pasca lelang sangat beragam motif yang melatar belakangnya.

Gugatan secara umum muncul ketika terjadi ketidakpuasan seseorang. Sebagai Negara hukum/*rechtstaat*, setiap warga Negara yang merasa hak-haknya terlanggar, berhak untuk mengajukan gugatan/bantahan kepada pengadilan sebagai saluran haknya yang terlanggar. Gugatan

³ Lelang sebagai lembaga hukum mempunyai peran menciptakan nilai suatu barang atau merubah wujud barang menjadi sejumlah uang sesuai dengan nilai objektifnya. Lembaga lelang yang ada di dalam tatanan sistem hukum suatu masyarakat mempunyai beberapa fungsi diantaranya: Pertama, untuk memenuhi kebutuhan penjualan lelang, yang diatur dalam peraturan perundang-undangan. Kedua, untuk memenuhi atau melaksanakan putusan pengadilan maupun lembaga penyelesaian sengketa yang didasarkan pada undang-undang dalam rangka untuk penegakan keadilan (*law enforcement*). Ketiga, untuk memenuhi kebutuhan pada dunia usaha, produsen atau pemilik benda pribadi dimungkinkan melakukan penjualan lelang. Rochmat Soemitro, *Op.cit*, hlm 6

terhadap pelaksanaan lelang sebagian besar karena perbuatan melawan hukum (PMH).

Permasalahannya seringkali terjadi perbedaan persepsi mengenai penetapan harga limit. Pada kendaraan dinas, Satker menetapkan harga berdasarkan hasil kali antara harga perolehan dengan persentase nilai sisa kendaraan dinas yang akan dihapuskan. Nilai sisa diperoleh dari rekomendasi Unit Pelaksana Teknis Balai Pengujian Kendaraan Bermotor Dinas Perhubungan (Dishub) yang terlebih dahulu melakukan survei atau cek fisik kendaraan dinas tersebut, sementara tim penilai DJKN c.q KPKNL menetapkan nilai berdasarkan nilai wajar sebagaimana peruntukan dalam rangka penyusunan LKPP.

Hak atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah yang selanjutnya disebut Hak Tanggungan, adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah yang sebagaimana dimaksud dalam 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-tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan diutamakan kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lainnya. Hak-hak atas tanah yang dapat dibebani Hak Tanggungan adalah Hak Milik, Hak Guna Usaha, dan Hak Guna Bangunan. Selain Hak Milik, Hak Guna Usaha, dan Hak Guna Bangunan,

hak atas tanah berupa Hak Pakai atas tanah Negara yang menurut ketentuan yang berlaku wajib didaftar dan menurut sifatnya dapat dipindahtangankan dapat juga dibebani Hak Tanggungan.⁴

Pemberian Hak Tanggungan didahului dengan janji untuk memberikan Hak Tanggungan sebagai jaminan pelunasan utang tertentu, yang dituangkan di dalam perjanjian dan merupakan bagian tidak terpisahkan dari perjanjian utang-piutang yang bersangkutan atau perjanjian lainnya yang menimbulkan utang tersebut. Hak tanggungan wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan. Pendaftaran tersebut dilakukan selambat – lambatnya 7 hari kerja setelah penandatanganan Akta Pemberian Hak Tanggungan. Namun pada prakteknya di masyarakat, sering kali terjadi ketidaksesuaian antara peraturan perundang – undangan dengan pelaksanaannya. Hak Tanggungan ada yang tidak didaftarkan di Kantor Pertanahan.⁵ Hal ini menimbulkan permasalahan terhadap hak tanggungan tersebut. Selain itu juga sering kali pendaftaran Hak Tanggungan dilakukan terlambat dari jangka waktu yang ditentukan oleh Undang – Undang Hak Tanggungan.

Berdasarkan latar belakang di atas terdapat permasalahan hukum normatif yang menarik untuk dianalisis, penulis tertarik untuk membuat

⁴ Harsono, Boedi. 2000. *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Jakarta : Djambatan, hlm 32.

⁵ Salim HS. 2004. *Perkembangan Hukum Jaminan Di Indonesia*, Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, hlm 13.

tesis dengan judul “ GUGATAN DEBITUR DALAM PEMBATALAN PELAKSANAAN EKSEKUSI HAK TANGUNGAN “.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan pada latar belakang yang telah dikemukakan di atas, penulis merumuskan beberapa permasalahan sebagai berikut :

1. Bagaimana Alasan Atau Dasar Dari Pembatalan Lelang Eksekusi Hak Tangungan Yang Disebabkan Oleh Gugatan Debitur Kepada KPKNL Kota Tegal?
2. Bagaimana Upaya Proses Pemenang Lelang Menghadapai Pembatalan Eksekusi Hak Tangungan Yang Disebabkan Oleh Gugatan Debitur Kepada KPKNL Kota Tegal ?

C. Tujuan Penelitian

Berdasarkan uraian yang telah dikemukakan dalam permasalahan di atas, maka tujuan penelitian ini adalah :

1. Untuk mengetahui Bagaimana Alasan Atau Dasar Dari Pembatalan Lelang Eksekusi Hak Tangungan Yang Disebabkan Oleh Gugatan Debitur Kepada KPKNI Kota Tegal.
2. Untuk Mengetahui Bagaimana Upaya Proses Pemenang Lelang Menghadapai Pembatalan Eksekusi Hak Tangungan Yang Disebabkan Oleh Gugatan Debitur Kepada KPKNL Kota Tegal.

D. Manfaat Penelitian

Dalam penelitian ini, manfaat utama dari penelitian ini diharapkan tercapai, yaitu:

1. Manfaat Secara Teoritis

Penelitian ini diharapkan dapat bermanfaat bagi pengembangan ilmu pengetahuan hukum mengenai bagaimana alasan atau dasar pembatalan eksekusi lelang hak tanggungan oleh debitur kepada KPKNI di kota Tegal.

2. Manfaat Secara Praktis

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan sumbangan pemikiran kepada masyarakat pada umumnya dan pihak-pihak yang terkait pada khususnya dalam rangka meningkatkan pemahaman tentang alasan pemabatalan eksekusi hak tanggungan.

E. Kerangka Konseptual dan Teoritis

1. Kerangka Konseptual

Berdasarkan uraian yang telah dikemukakan dalam permasalahan di atas, maka kerangka konseptual penelitian ini adalah :

a. Pengertian Hak Tanggungan

Hak Tanggungan adalah suatu istilah baru dalam hukum jaminan yang diintrodusir oleh UUPA (UU No.5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria), yang sebelumnya belum dikenal sama sekali, baik dalam Hukum Adat maupun dalam KUH Perdata.

Hak Tanggungan mempunyai sifat yang tidak dapat dibagi-bagi kecuali bila diperjanjikan di dalam APHT-nya. Dengan demikian sekalipun utang sudah dibayar sebagian, Hak Tanggungan tetap membebani seluruh obyek Hak Tanggungan. Namun bila Hak Tanggungan dibebankan kepada beberapa obyek, maka dapat diperjanjikan bahwa pelunasan angsuran utang yang besarnya sama dengan nilai masing-masing obyek akan membebaskan obyek tersebut dari Hak Tanggungan, sehingga Hak Tanggungan hanya membebani sisanya saja.

Semua putusan pengadilan mempunyai kekuatan *eksekutorial* yaitu kekuatan untuk dilaksanakan secara paksa oleh alat-alat Negara. Suatu putusan pengadilan dikatakan mempunyai kekuatan eksekutorial karena adanya kepala putusan, yang berbunyi : “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa”. Namun tidak semua putusan pengadilan dalam melaksanakannya dilakukan secara paksa oleh alat-alat Negara, tetapi hanya putusan pengadilan yang diktumnya bersifat “*condemnatoir*”, sedangkan putusan yang diktumnya bersifat *declaratoir* dan *constitutive* tidak memerlukan sarana-sarana untuk melaksanakannya.⁶ Pelaksanaan eksekusi ini sebenarnya tidak diperlukan apabila pihak yang dikalahkan dengan sukarela mentaati bunyi putusan pengadilan. Akan tetapi dalam kenyataannya tidak semua pihak mentaati bunyi putusan pengadilan tersebut dengan sepenuhnya. Oleh

⁶ Riduan Syahrani, 1997, *Materi Dasar Hukum Acara Perdata*, Sekawan Serangkai, Bandung, hlm 117

karena itu diperlukan suatu aturan bilamana putusan tidak ditaati dan bagaimana cara pelaksanaannya.

Dari definisi tersebut dapat disimpulkan bahwa pengertian Hak Tanggungan mempunyai tiga unsur, yaitu :

- a. Hak Tanggungan merupakan hak jaminan untuk pelunasan utang;
- b. Obyek Tak Tanggungan adalah hak atas tanah sesuai UUPA;
- c. Hak Tanggungan dapat dibebankan pada hak atas tanah, tetapi dapat pula dibebankan berikuk benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu;
- d. Utang yang dijamin harus suatu utang tertentu;
- e. Menimbulkan kedudukan didahulukan atau diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain.⁷

Adanya unifikasi hukum barat yang tadinya tertulis, dan hukum tanah adat yang tadinya tidak tertulis kedua-duanya lalu diganti dengan hukum tertulis sesuai dengan ketetapan MPRS Nomor II/MPR/1960 yang intinya memperkuat adanya unifikasi hukum tersebut. Sebelum berlakunya UUPA (Undang-Undang Pokok Agraria), dalam hukum dikenal lembaga-lembaga hak jaminan atas tanah yaitu apabila yang dijadikan jaminan tanah hak barat, seperti Hak *Eigendom*, Hak *Erfpacht* atau Hak *Opstal*, lembaga jaminannya

⁷ Remi Syahdeni, 1999, *Hak Tanggungan Asas-asas Ketentuan-ketentuan Pokok dan masalah yang dihadapi oleh perbankan*, Penerbit Alumni Jakarta, hlm 67

adalah Hipotik, sedangkan Hak Milik menjadi obyek *Credietverband*. Dengan demikian mengenai segi materilnya mengenai Hipotik dan *Credietverband* atas tanah masih tetap berdasarkan ketentuan – ketentuan KUHPerdara dan Stb 1908 Nomor 542 jo Stb 1937 Nomor 190 yaitu misalnya mengenai hak – hak dan kewajiban yang timbul dari adanya hubungan hukum itu mengenai asas – asas Hipotik, mengenai tingkatan-tingkatan Hipotik janji-janji dalam Hipotik dan *Credietverband*.⁸

Dengan berlakunya UUPA, (UU Nomor 5 Tahun 1960) maka dalam rangka mengadakan unifikasi hukum tanah, dibentuklah hak jaminan atas tanah yang diberi nama Hak Tanggungan, sebagai pengganti lembaga Hipotik dan *Credietverband* dengan Hak milik, Hak Guna Usaha dan Hak Guna Bangunan sebagai obyek yang dapat dibebaninya. Hak-hak barat sebagai obyek Hipotik dan Hak Milik sebagai obyek *Credietverband* tidak ada lagi, karena hak-hak tersebut telah dikonversi menjadi salah satu hak baru yang diatur dalam UUPA.

Munculnya istilah Hak Tanggungan itu lebih jelas setelah muncul Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah beserta Benda - Benda yang berkaitan dengan Tanah pada tanggal 9 April 1996. Pasal 1 angka 1 UUHT menyebutkan pengertian dari Hak Tanggungan.

⁸ Harsono, Boedi. 2000. *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Jakarta : Djambatan, hlm 6

"Hak Tanggungan adalah hak atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah yang selanjutnya disebut Hak Tanggungan, adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah yang sebagaimana dimaksud dalam 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-tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan diutamakan kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lainnya”⁹

Dengan lahirnya Undang – Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan diharapkan akan memberikan suatu kepastian hukum tentang pengikatan jaminan dengan tanah beserta benda – benda yang berkaitan dengan tanah tersebut sebagai jaminan yang selama ini pengaturannya menggunakan ketentuan – ketentuan *Creditverband* dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata).

Hak Tanggungan yang diatur dalam UUHT pada dasarnya adalah hak tanggungan yang dibebankan pada hak atas tanah. Namun, pada kenyataannya seringkali terdapat benda – benda berupa bangunan, tanaman dan hasil karya yang secara tetap merupakan satu kesatuan dengan tanah yang dijadikan jaminan turut pula dijamin. Sebagaimana diketahui bahwa Hukum Tanah Nasional didasarkan pada hukum adat, yang menggunakan asas pemisahan Horizontal, yang menjelaskan bahwa setiap

⁹ *Ibid* ,hlm 5

perbuatan hukum mengenai hak-hak atas tanah tidak dengan sendirinya meliputi benda-benda tersebut. Penerapan asas tersebut tidak mutlak, melainkan selalu menyesuaikan dan memperhatikan dengan perkembangan kenyataan dan kebutuhan dalam masyarakat. Sehingga atas dasar itu UUHT memungkinkan dilakukan pembebanan Hak Tanggungan yang meliputi benda-benda di atasnya sepanjang benda-benda tersebut merupakan satu kesatuan dengan tanah bersangkutan dan ikut dijadikan jaminan yang dinyatakan secara tegas dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT).¹⁰

Tahap pemberian hak tanggungan didahului dengan janji akan memberikan hak tanggungan. Menurut Pasal 10 Ayat (1) Undang undang Hak Tanggungan, janji tersebut wajib dituangkan dan merupakan bagian yang tidak dapat dipisahkan dari perjanjian utang piutang. Proses pembebanan Hak Tanggungan dilaksanakan melalui dua tahap kegiatan, yaitu :

a) Tahap Pemberian Hak Tanggungan

Menurut Pasal 10 Ayat (2) Undang-undang Hak tanggungan, pemberian hak tanggungan dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) oleh PPAT sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) adalah pejabat umum yang berwenang membuat akta

¹⁰ Masjehoen, Sri Soedewi. 1975. *Hak Jaminan Atas Tanah*, Yogyakarta: Liberty, hlm 23.

pemindahan hak atas tanah dan akta lain dalam rangka pembebanan hak atas tanah, sebagai bukti perbuatan hukum tertentu mengenai tanah yang terletak dalam daerah kerjanya masing-masing.

b) Tahap Pendaftaran Hak Tanggungan

Menurut Pasal 13 Undang-Undang Hak Tanggungan, pemberian hak tanggungan wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan selambat-lambatnya tujuh (7) hari kerja setelah penandatanganan APHT PPAT wajib mengirimkan APHT yang bersangkutan dan warkah lain yang diperlukan. Warkah yang dimaksud meliputi surat-surat bukti yang berkaitan dengan obyek hak tanggungan dan identitas pihak-pihak yang bersangkutan, termasuk di dalamnya sertifikat hak atas tanah dan/atau surat-surat keterangan mengenai obyek hak tanggungan. PPAT wajib melaksanakan hal tersebut karena jabatannya dan sanksi atas pelanggaran hal tersebut akan ditetapkan dalam peraturan perundang-undangan yang mengatur tentang jabatan PPAT.¹¹

Pendaftaran hak tanggungan dilakukan oleh Kantor Pertanahan dengan membuat buku tanah hak tanggungan dan mencatatnya dalam buku

¹¹ *Ibid*, hlm 31

tanah hak atas tanah yang menjadi obyek hak tanggungan serta menyalin catatan tersebut pada sertifikat hak atas tanah yang bersangkutan.

Dalam Pasal 14 Ayat (1) Undang-Undang Hak Tanggungan dijelaskan bahwa sebagai bukti adanya hak tanggungan, Kantor Pertanahan menerbitkan sertifikat hak tanggungan. Hal ini berarti sertifikat hak tanggungan merupakan bukti adanya hak tanggungan. Oleh karena itu maka sertifikat hak tanggungan dapat membuktikan sesuatu yang pada saat pembuatannya sudah ada atau dengan kata lain yang menjadi patokan pokok adalah tanggal pendaftaran atau pencatatannya dalam buku tanah hak tanggungan.

Sertifikat Hak Tanggungan memuat irah-irah dengan kata-kata "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG YAHA ESA"; dengan demikian sertifikat hak tanggungan mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap melalui tata cara dan menggunakan lembaga parate eksekusi sesuai dengan peraturan Hukum Acara Perdata Indonesia.

Apabila diperjanjikan lain, maka sertifikat hak atas tanah yang telah dibubuhi catatan pembebanan hak tanggungan dikembalikan kepada pemegang hak atas tanah yang bersangkutan dan untuk sertifikat hak tanggungan diserahkan kepada pemegang hak tanggungan.

Untuk melindungi kepentingan kreditor, maka dapat saja sertifikat hak tanggungan tetap berada ditangan kreditor. Hal ini dimungkinkan oleh Pasal

14 Ayat (4) Undang-Undang Hak Tanggungan yang menyatakan kecuali jika diperjanjikan lain, sertifikat hak atas tanah yang telah dibubuhi catatan pembebanan hak tanggungan dikembalikan kepada pemegang hak atas tanah yang bersangkutan.

Hak tanggungan memiliki hal yang berbeda dari hak-hak yang lain, Adapun ciri-ciri dari hak tanggungan itu sendiri diantaranya adalah sebagai berikut:

- 1) Memberikan kedudukan yang diutamakan atau mendahului kepada pemegangnya (*droit de preference*). Hal ini ditegaskan dalam Pasal 1 angka 1 dan Pasal 20 ayat (1). Apabila debitor cidera janji (wanprestasi), maka kreditor pemegang hak tanggungan berhak menjual tanah yang dibebani Hak Tanggungan tersebut melalui pelelangan umum dengan hak mendahului dan kreditor yang lain.
- 2) Selalu mengikuti obyek yang dijaminakan dalam tangan siapapun obyek itu berada (*droit de suite*). Hal ini ditegaskan dalam Pasal 7. Sifat ini merupakan salah satu jaminan khusus bagi kepentingan pemegang Hak Tanggungan. Meskipun obyek Hak Tanggungan telah berpindahtangan dan menjadi milik pihak lain, kreditor masih tetap dapat menggunakan haknya untuk melakukan eksekusi apabila debitor cidera janji (wanprestasi).

- 3) Memenuhi asas spesialitas dan publisitas sehingga dapat mengikat pihak ketiga dan memberikan kepastian hukum bagi pihak yang berkepentingan.
- 4) Mudah dan pasti pelaksanaan eksekusinya. Dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 kreditur diberikan kemudahan dan kepastian dalam pelaksanaan eksekusi. Hal ini diatur dalam Pasal 6. Apabila debitor cidera janji (wanpreslasi), maka kreditor tidak perlu menempuh cara gugatan perdata biasa yang memakan waktu dan biaya besar. Kreditor pemegang Hak Tanggungan dapat menggunakan haknya untuk menjual obyek hak tanggungan melalui pelelangan umum.¹²

Ciri-ciri tersebut selalu melekat pada Hak Tanggungan. Menurut J. Satrio bahwa: Ciri-ciri Hak Tanggungan dapat dilihat dalam Pasal 1 sub 1 Undang-Undang Hak Tanggungan, suatu Pasal yang hendak memberikan perumusan tentang Hak Tanggungan yang antara lain menyebutkan ciri:¹³

- a . Hak jaminan;
- b . atas tanah berikud atau tidak berikud benda-benda lain yang merupakan kesatuan dengan tanah yang bersangkutan;

¹² Muljadi, Kartini dan Gunawan Widjaja. 2005. *Hak Tanggungan*, Jakarta: Prenada Media.hlm 45

¹³ Satrio, J. 2002. *Hukum Jaminan Hak Jaminan Kebendaan*, Bandung: PT Citra Aditya Bakti.hlm 51

- c . untuk pelunasan suatu hutang;
- d . memberikan kedudukan yang diutamakan

Bila dibandingkan ciri-ciri yang dikemukakan dua sarjana di atas, maka ciri yang ditampilkan berbeda dasar pengaturannya yaitu Pasal 3 dan Pasal 1 Undang-Undang Hak Tanggungan sedangkan yang sama hanyalah mengenai kedudukan yang diutamakan.

Apabila mengacu beberapa Pasal dari Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996, maka terdapat beberapa sifat dan asas dari Hak Tanggungan. Adapun sifat dari hak tanggungan adalah sebagai berikut:

- a) Hak Tanggungan bersifat memberikan Hak *Preference* (*droit de preference*) atau kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu dari pada kreditur lainnya.
- b) Hak tanggungan mengikuti tempat benda berada (*droit de suite*). Ini merupakan salah satu kekuatan lain hak tanggungan. Jadi walaupun tanah yang dibebani dengan Hak Tanggungan tersebut dialihkan kepada pihak atau orang lain (dalam hal ini misalnya dijual), Hak Tanggungan tersebut tetap melekat pada tanah tersebut, sepanjang belum dihapuskan dalam praktiknya sering juga disebut dengan istilah dilakukan “*Roya*” oleh pemegang hak tanggungan.
- c) Hak Tanggungan tidak dapat dibagi-bagi, kecuali telah diperjanjikan sebelumnya. Hak tanggungan yang melekat pada

suatu jaminan berupa tanah dan bangunan, tidak dapat ditetapkan hanya melekat disebagian bidang tanah atau rumah tersebut. Namun dapat pula diperjanjikan bahwa Hak Tanggungan yang membebani beberapa bidang tanah, dapat dihapuskan secara sebagian-sebagian, sesuai dengan proporsi pelunasan fasilitas pembiayaan yang dilakukan oleh debitur.

- d) Hak Tanggungan dapat digunakan untuk menjamin utang yang sudah ada atau yang akan ada. Jika utang yang sudah ada, tentunya sudah jelas, tetapi untuk utang yang akan ada seperti apa? Yang dimaksud dengan utang yang akan ada adalah utang yang pada saat dibuat dan ditandatangani Akta Pemberian Hak Tanggungan tersebut belum ditetapkan jumlah ataupun bentuknya. Dalam setiap APHT disebutkan bahwa debitur punya sejumlah utang tertentu, yang dituliskan'.....yang dibuktikan dengan akta perjanjian kredit tertanggal (hh-bb-tt), Nomor xxx, yang dibuat dihadapan xxxx, Notaris di xxx berikut perubahannya dan/atau penambahannya.....'Misalnya, pada saat akta tersebut dibuat jumlah utang debitur masih sebesar Rp 100.000.000,- (Seratus Juta Rupiah). Kemudian karena nilai Hak Tanggungan yang dipasang masih cukup untuk penambahan Plafon Kredit, pada saat debitur memperoleh tambahan kredit sebesar Rp. 50.000.000,- (Lima

Puluh Juta Rupiah) dia tidak dibebani dengan Hak Tanggungan baru. Hanya cukup menunjuk kepada jaminan yang sudah pernah diberikan oleh debitur dengan nilai utang yang dijaminnya bertambah menjadi Rp. 150.000.000,- (Seratus Lima Puluh Juta Rupiah).

- e) Hak Tanggungan memiliki kekuatan eksekutorial. Sertifikat Hak Tanggungan mempunyai kekuatan eksekusi tanpa melalui putusan pengadilan melalui penjualan di muka umum. Namun demikian, hal yang menarik dalam praktiknya adalah pada saat pemilik jaminan melakukan penawaran atas upaya kreditur untuk melelang tanah dan bangunan yang dijamin, kreditur masih tetap membutuhkan bantuan pengadilan untuk mengeksekusi jaminan yang sudah dibebani Hak Tanggungan.
- f) Hak Tanggungan memiliki sifat spesialisitas dan publisitas. Sifat spesialisitas dan publisitas yang menyebabkan timbulnya hak *Preference* kreditur. Dalam hal terjadi peristiwa kepailitan debitur, Hak *Preference* kreditur tersebut tidak hilang dan menjadi separatis. Artinya, kreditur punya hak terpisah atas obyek yang dibebani Hak Tanggungan tersebut. Oleh karena itu kreditur berhak mendapatkan pelunasan utang terlebih dahulu dari hasil penjualan tanah atau bangunan sebagai jaminan. Dengan adanya publisitas tersebut pihak

ketiga (Siapa pun) bisa mengecek status tanah tersebut melalui kantor pertanahan setempat. Tujuannya menghindari terjadinya suatu transaksi peralihan hak atas tanah dimaksud tanpa persetujuan dari kreditur selaku pemegang Hak Tanggungan.

Hak Tanggungan memiliki subyek dan objek di dalamnya untuk membedakan antara kedua belah pihak serta apa saja yang berhubungan dengan hak tanggungan tersebut. Untuk lebih jelas Pengertian subjek dan objek hak tanggungan Sebagai berikut ; Subjek Hak Tanggungan dibedakan menjadi dua yang pertama pemberi hak tanggungan dan yang kedua adalah pemegang hak tanggungan. Pemberi Hak Tanggungan adalah orang perseorangan atau badan hukum yang mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap objek Hak Tanggungan yang bersangkutan.

Berdasarkan Pasal 8 tersebut, maka Pemberi Hak Tanggungan di sini adalah pihak yang berutang atau debitor. Namun, subyek hukum lain dapat pula dimungkinkan untuk menjamin pelunasan utang debitor dengan syarat Pemberi Hak Tanggungan mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap obyek Hak Tanggungan.

Kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap obyek hak tanggungan tersebut harus ada pada pemberi hak tanggungan pada saat pendaftaran hak tanggungan dilakukan, karena lahirnya hak tanggungan

adalah pada saat didaftarkannya hak tanggungan, maka kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap obyek hak tanggungan diharuskan ada pada pemberi hak tanggungan pada saat pembuatan buku tanah hak tanggungan.

Dengan demikian, pemberi hak tanggungan tidak harus orang yang berutang atau debitor, akan tetapi bisa subyek hukum lain yang mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap obyek hak tanggungannya. Misalnya pemegang hak atas tanah yang dijadikan jaminan, pemilik bangunan, tanaman dan/hasil karya yang ikut dibebani hak tanggungan.

Kemudia pengertian Pemegang Hak Tanggungan adalah orang perseorangan atau badan hukum yang berkedudukan sebagai pihak yang berpiutang. Sebagai pihak yang berpiutang di sini dapat berupa lembaga keuangan berupa bank, lembaga keuangan bukan bank, badan hukum lainnya atau perseorangan. Oleh karena hak tanggungan sebagai lembaga jaminan hak atas tanah tidak mengandung kewenangan untuk menguasai secara fisik dan menggunakan tanah yang dijadikan jaminan, maka tanah tetap berada dalam penguasaan pemberi hak tanggungan. Kecuali dalam keadaan yang disebut dalam Pasal 11 ayat (2) huruf c Undang-undang Hak Tanggungan. Maka pemegang hak tanggungan dapat dilakukan oleh Warga Negara Indonesia atau badan hukum Indonesia dan dapat juga oleh warga negara asing atau badan hukum asing.

Selanjutnya adalah pengertian Obyek hak tanggungan adalah sesuatu yang dapat dibebani dengan hak tanggungan. Untuk dapat dibebani hak jaminan atas tanah, maka obyek hak tanggungan harus memenuhi empat (4) syarat, yaitu:

- a) Dapat dinilai dengan uang, karena utang yang dijamin berupa uang. Maksudnya adalah jika debitor cidera janji maka obyek hak tanggungan itu dapat dijual dengan cara lelang
- b) Mempunyai sifat dapat dipindahkan, karena apabila debitor cidera janji, maka benda yang dijadikan jaminan akan dijual. Sehingga apabila diperlukan dapat segera direalisasikan untuk membayar utang yang dijamin pelunasannya
- c) Termasuk hak yang didaftar menurut peraturan pendaftaran tanah yang berlaku, karena harus dipenuhi "syarat publisitas". Maksudnya adalah adanya kewajiban untuk mendaftarkan obyek hak tanggungan dalam daftar umum, dalam hal ini adalah Kantor Pertanahan. Unsur ini berkaitan dengan kedudukan diutamakan atau preferen yang diberikan kepada kreditor pemegang hak tanggungan terhadap kreditor lainnya. Untuk itu harus ada catatan mengenai hak tanggungan tersebut pada buku tanah dan sertifikat hak atas tanah yang dibebaninya, sehingga setiap orang dapat mengetahuinya.

- d) Memerlukan penunjukkan khusus oleh undang-undang. Dalam Pasal 4 undang-undang Hak Tanggungan disebutkan bahwa yang dapat dibebani dengan hak tanggungan adalah:
- a. Hak Milik (Pasal 25 UUPA) ;
 - b. Hak Guna Usaha (Pasal 33 UUPA) ;
 - c. Hak Guna Bangunan (Pasal 39 UUPA) ;
 - d. Hak Pakai Atas Tanah Negara (Pasal 4 ayat (D)), yang menurut ketentuan yang berlaku wajib didaftar dan menurut sifatnya dapat dipindahtangankan. Maksud dari hak pakai atas tanah Negara di atas adalah Hak Pakai yang diberikan oleh Negara kepada orang perseorangan dan badan-badan hukum perdata dengan jangka waktu terbatas, untuk keperluan pribadi atau usaha. Sedangkan Hak Pakai yang diberikan kepada Instansi-instansi Pemerintah, Pemerintah Daerah, Badan-badan Keagamaan dan Sosial serta Perwakilan Negara Asing yang peruntukannya tertentu dan telah didaftar bukan merupakan hak pakai yang dapat dibebani dengan hak tanggungan karena sifatnya tidak dapat dipindahtangankan. Selain itu, Hak Pakai yang diberikan oleh pemilik tanah juga bukan merupakan obyek hak tanggungan;

- e. Bangunan Rumah Susun dan Hak Milik Atas satuan Rumah Susun yang berdiri di atas tanah Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai yang diberikan oleh Negara. (Pasal 27 jo UU No. 16 Tahun 1985 Tentang Rumah Susun.

b. Pengertian Eksekusi

Eksekusi dalam bahas Belanda disebut *Executie* atau *Uitvoering*, dalam kamus hukum diartikan sebagai Pelaksanaan Putusan Pengadilan. Pengertian Eksekusi terbatas pada Eksekusi oleh Pengadilan (Putusan Hakim), padahal juga dapat dieksekusi menurut hukum acara yang berlaku HIR dan Rbg yang juga dapat dieksekusi adalah salinan/grosse Akta yang memuat irah-irah “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa” yang berisi kewajiban untuk membayar sejumlah uang.¹⁴

Jika mengacu pada ketentuan Pasal 224 HIR/Rbg, untuk dapat dikatakan mempunyai kekuatan Eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap, maka diperlukan title Eksekutorial sehingga Sertipikat Hak Tanggungan yang merupakan tanda bukti adanya Hak Tanggungan, dibubuhkan irah-irah dengan kata “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang

¹⁴ Sudrajat, Sutardja. 1997. *Pendaftaran Hak Tanggungan dan Penerbitan Sertifikatnya*, Bandung: Mandar Maju, hlm 81.

maha Esa”, selain itu sertipikat Hak Tanggungan dinyatakan sebagai Grosse Akta Hipotek sepanjang mengenai hak atas tanah dan eksekusi menggunakan Eksekusi Hipotek yang diatur dalam Pasal 224 HIR atau Rbg (Pasal 14 dan 26 UUHT). Dengan demikian Eksekusi Hak Tanggungan sebagai dasar pelaksanaannya.

Eksekusi adalah pelaksanaan secara paksa putusan pengadilan dengan bantuan kekuatan hukum apabila pihak yang kalah (tereksekusi atau pihak tergugat) tidak mau menjalankan secara sukarela. Eksekusi Hak Tanggungan yaitu apabila debitur cidera janji maka obyek Hak Tanggungan dijual melalui pelelangan umum sesuai cara yang ditentukan dalam Pasal 6 UUHT dan pemegang Hak Tanggungan berhak mengambil seluruh atau sebagian dari hasilnya untuk pelunasan piutangnya, dengan hak mendahului daripada kreditor-kreditor lain.

Pada dasarnya pelaksanaan putusan atau eksekusi merupakan suatu pelaksanaan terhadap suatu putusan yang sudah berkekuatan hukum tetap yang dilakukan dengan bantuan pengadilan. Eksekusi objek jaminan adalah pelaksanaan hak kreditur pemegang hak jaminan terhadap objek jaminan apabila terjadi perbuatan ingkar/wanprestasi oleh debitur dengan cara penjualan benda objek jaminan untuk melunasi piutangnya. Hak untuk melaksanakan pemenuhan hak kreditur ini dilakukan dengan cara menjual benda objek jaminan yang hasilnya digunakan sebagai pelunasan piutang krediturnya.

Eksekusi sebagai tindakan hukum yang dilakukan oleh pengadilan kepada pihak yang kalah dalam suatu perkara merupakan aturan dan tata cara lanjutan dari proses pemeriksaan perkara. Suatu putusan pengadilan tidak ada artinya apabila tidak dapat dilaksanakan. Oleh karena itu, putusan hakim mempunyai kekuatan eksekutorial, yaitu kekuatan untuk dapat dilaksanakan apa yang ditetapkan dalam putusan itu secara paksa oleh alat-alat negara.

Eksekusi Hak Tanggungan diatur dalam Pasal 20 UUHT yang telah menentukan bahwa jika debitor wanprestasi, maka :¹⁵

- a. berdasarkan hak yang ada pada pemegang Hak Tanggungan pertama yaitu janji untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum atau atas kesepakatan pemberi dan pemegang Hak Tanggungan dapat dijual dibawah tangan;
- b. berdasarkan irah-irah yang terdapat dalam sertifikat Hak Tanggungan mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan keputusan hakim yang telah mempunyai kekuatan hukum yang tetap.

¹⁵ Sutarno. 2003. *Aspek-Aspek Hukum Perkreditan Pada Bank*, Bandung: Alfabeta, hlm 62

Ketentuan ayat ini merupakan perwujudan dari kemudahan yang disediakan oleh undang-undang ini bagi para kreditur pemegang Hak Tanggungan dalam hal harus dilakukan eksekusi.

Rumusan ini secara jelas menyatakan bahwa eksekusi Hak Tanggungan berdasarkan janji yang diberikan dalam Pasal 11 ayat (2) huruf e UUHT jo. Pasal 6 UUHT, dan irah-irah eksekutorial “DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA” yang disebut dalam Pasal 14 ayat (2) UUHT dapat dilaksanakan melalui pelelangan umum, kecuali dalam hal-hal tertentu yang menguntungkan dan disetujui oleh kedua belah pihak, dimungkinkan untuk melaksanakan eksekusi melalui penjualan sukarela, dengan segala konsekuensinya bagi pembeli (Pasal 19 UUHT).

Berdasarkan Pasal 6 UUHT, kreditur pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum, dari hasil pelelangan tersebut kreditur mengambil untuk pelunasan piutangnya, atau yang biasa disebut dengan *parate eksekusi*. Penjelasan Pasal 6 UUHT memberikan ketentuan, bahwa *parate eksekusi* tersebut didasarkan pada yang diperjanjikan dalam suatu Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT).

Kelebihan dari *parate eksekusi* bahwa ia tidak memerlukan keterlibatan Pengadilan Negeri sehingga merupakan jalan yang mudah dan

cepat dalam menyelesaikan piutang kreditur. Kelemahannya, apabila debitur atau pihak ketiga yang tidak berkenan atas eksekusi yang dilakukan oleh kreditur, maka pihak ketiga harus mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri. Oleh karena cara yang digunakan harus dengan gugatan, maka gugatan yang diajukan tersebut akan "dapat" menunda eksekusi apabila belum dilakukan pelelangan, sehingga eksekusi dapat menjadi berlarut-larut. Demikian pula bagi pemenang lelang, apabila debitur tidak bersedia mengosongkan obyek Hak Tanggungan cara penyelesaiannya juga dengan mengajukan gugatan, sehingga akan tetap membutuhkan waktu dan biaya yang tidak sedikit.

Eksekusi berdasarkan kekuatan eksekutorial ada sisi lebih dan kekurangannya. Kelebihan eksekusi berdasarkan kekuatan eksekutorial sertifikat Hak Tanggungan yang melibatkan Pengadilan Negeri, yaitu meskipun ada perlawanan, Pengadilan dapat melaksanakan eksekusi. Bagi pemenang lelang, pengosongan obyek Hak Tanggungan berdasarkan pasal 224 HIR akan lebih mudah dan pasti dibandingkan dengan parate eksekusi yang terlebih dahulu harus mengajukan gugatan. Sedangkan kelemahannya adalah, apabila memang tidak ada masalah dalam Sertifikat Hak Tanggungan yang menyangkut syarat formil atau nyata materiil, akan memerlukan waktu dan biaya yang tidak sedikit, dibanding parate eksekusi. Walaupun masing-masing eksekusi tersebut terdapat kelemahan dan

kelebihan, akan tetapi preferensi kreditur pemegang Hak Tanggungan tetap dijamin untuk kepastian hukumnya.

Dalam praktiknya, eksekusi Hak Tanggungan dapat dilakukan dengan 2 (dua) cara, yaitu melalui melalui proses lelang dan melalui penjualan di bawah tangan. Proses eksekusi Hak Tanggungan tersebut dapat dijelaskan sebagai berikut:

1. Penjualan jaminan melalui lelang

Yang dimaksud penjualan jaminan melalui proses lelang adalah penawaran langsung oleh peserta lelang dengan sistem harga naik-naik, yakni penawaran pertama dilemparkan oleh juru lelang dengan standar harga terbatas dan pemenangnya adalah penawar harga tertinggi. Proses Pelelangan tersebut merupakan pelelangan umum yang diatur dalam Pasal 20 ayat (1) Undang-undang Hak Tanggungan. Pelelangan umum adalah cara alternatif apabila penyelamatan kredit bermasalah yang dilakukan oleh pihak kreditur tidak berhasil. Dalam Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan memberikan kewenangan kepada pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut, apabila debitur cidera janji, dan pemegang Hak Tanggungan pertama tidak perlu

meninta persetujuan terlebih dahulu dari pemberi Hak Tanggungan serta tidak perlu pula meminta penetapan dari Ketua Pengadilan Negeri setempat untuk melakukan eksekusi tersebut. Sehingga cukuplah apabila pemegang Hak Tanggungan pertama itu mengajukan permohonan kepada kepala kantor lelang negara setempat untuk pelaksanaan pelelangan umum dalam rangka eksekusi objek Hak Tanggungan tersebut. Sebab kewenangan pemegang Hak Tanggungan pertama itu merupakan kewenangan yang diberikan oleh undang-undang artinya kewenangan tersebut dipunyai demi hukum. Karena itu Kepala Kantor Lelang Negara harus menghormati dan mematuhi kewenangan tersebut. Sedangkan menurut Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 tentang petunjuk pelaksanaan lelang, pengertian 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.

2. Penjualan dibawah tangan.

Yang dimaksud dengan penjualan dibawah tangan adalah penjualan atas tanah yang dijadikan sebagai jaminan dan dibebani dengan Hak Tanggungan oleh kreditur sendiri secara langsung

kepada orang atau pihak lain yang berminat, tetapi dibantu juga oleh pemilik tanah dimaksud. Namun hati-hati pelaksanaan penjualan jaminan dibawah tangan ini harus didahului dengan pemberitahuan kepada pihak-pihak terkait dan diumumkan dalam 2 (dua) surat kabar yang terbit di daerah tempat lokasi tanah dan bangunan berada. Hal ini dilakukan minimal 1 (satu) bulan sebelum penjualan dilakukan, serta tidak ada sanggahan dari pihak manapun, apabila tidak dilakukan penjualan batal demi hukum.

Pelaksanaan penjualan dibawah tangan dapat dilakukan ketika debitur atau pemilik tanah yang dibebani hak tanggungan masih kooperatif dengan pihak bank. Debitur bersedia pula untuk hadir lagi guna membuat dan menandatangani akta-akta atau dokumen-dokumen berkaitan dengan penjualan tanah yang dibebani Hak Tanggungan.

2. Kerangka Teori

Kerangka teori adalah kerangka pemikiran atau butir-butir pendapat teori, tesis mengenai suatu permasalahan yang dapat dijadikan sebagai bahan pegangan teoritis bagi peneliti atau penulis.¹⁶ Di dalam teori hukum diakui bahwa sumber hukum mencakup tidak saja Perundang-

¹⁶ Purnama Tioria Sianturi, 2008, *Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Barang Jaminan Tidak Bergerak Melalui Lelang*, Penerbit Mandar Maju ,Bandung, hlm. 10.

undangan, kebiasaan, dan putusan pengadilan, tetapi juga asas-asas hukum. Peraturan yang ditetapkan oleh pembuat undang-undang dalam bentuk Perundang-undangan, baik asas-asas hukum maupun aturan-aturan mempunyai ciri serupa. Agar aturan hukum tidak sekedar termanifestasikan sebagai suatu aturan, aturan mengandaikan penafsiran, maka disini pentingnya asas hukum sebagai sumber hukum.¹⁷

Asas-asas hukum memainkan peran penting dalam keseluruhan proses penafsiran tersebut. Asas adalah merupakan sesuatu peningkatan (*optrekking*) suatu peraturan kepada sesuatu yang lebih tinggi, lebih universal, melalui jalan pemikiran. Asas-asas Hukum adalah bersifat abstrak, oleh karena sudah menjelma di dalam hukum positif, dalam hal ini hukum dasar yang tertulis.¹⁸ Sebagian besar dari peraturan hukum bermuara dan Asas hukum juga termuat didalam Rumusan ini secara jelas menyatakan bahwa eksekusi Hak Tanggungan berdasarkan janji yang diberikan dalam Pasal 11 ayat (2) huruf e UUHT jo. Pasal 6 UUHT, dan irah-irah eksekutorial “DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA” yang disebut dalam Pasal 14 ayat (2) UUHT dapat dilaksanakan melalui pelelangan umum, kecuali dalam hal-hal

¹⁷ Herlien Budiono, B, 2011, *Ajaran Umum Hukum Perjanjian dan Penerapannya di Bidang Kenotariatan*, Penerbit PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, hlm.27.

¹⁸ Yulfasni, 2010, *Hukum Kontrak*, Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Andalas Padang,

hlm. 7

tertentu yang menguntungkan dan disetujui oleh kedua belah pihak, dimungkinkan untuk melaksanakan eksekusi melalui penjualan sukarela, dengan segala konsekuensinya bagi pembeli (Pasal 19 UUHT).

Berdasarkan hal tersebut kerangka teori yang digunakan dalam menganalisa permasalahan eksekusi benda jaminan hak tanggungan dalam hal terjadinya kredit macet yaitu :

1. Teori Kesepakatan

Kesepakatan merupakan persesuaian pernyataan kehendak antara satu orang atau lebih dengan pihak lainnya yang mengadakan perjanjian. Kata sepakat dalam suatu perjanjian dapat diperoleh melalui suatu proses penawaran (*offerte*) dan penerimaan (*acceptatie*). Istilah penawaran (*offerte*) merupakan suatu pernyataan kehendak yang mengandung usul untuk mengadakan perjanjian, yang tentunya dalam penawaran tersebut telah terkandung unsur esensialia dari perjanjian yang akan dibuat. Penerimaan (*acceptatie*) sendiri merupakan pernyataan kehendak tanpa syarat untuk menerima penawaran tersebut. Perjanjian antara bank dengan nasabah berlaku asas-asas hukum kontrak yaitu asas konsensualisme, asas kekuatan mengikat, asas kebebasan berkontrak dan asas keseimbangan yang akan diuraikan dibawah ini, yaitu :

a. Asas Konesesualisme (asas konsensualitas)

Perjanjian terjadi karena adanya keinginan atau kehendak (*consensus*) dari para pihak. Perjanjian pada pokoknya dapat dibuat bebas tidak terikat bentuk dan tercapai tidak secara formil, tetapi cukup melalui konsensus belaka. Perjanjian itu sudah sah apabila tercapai kata sepakat mengenai hal-hal yang pokok. Menurut Profesor Eggens, sebagaimana dikutip oleh Subekti, menyatakan asas konsensualitas merupakan putusan kesesuaian dan puncak dari martabat manusia.¹⁹ Dengan mempercayai kata-kata dari seseorang, maka menempatkan dirinya pada suatu martabat kemanusiaan yang tertinggi. Kesepakatan adalah suatu persesuaian paham dan kehendak antara kedua belah pihak. Apa yang dikehendaki oleh pihak yang satu, adalah juga yang dikehendaki oleh pihak yang lain, meski tidak sejurusan tetapi secara timbal balik. Jadi dari hal tersebut terdapat dua unsur penting dalam suatu kesepakatan yaitu adanya kesesuaian paham dan kehendak para pihak dan bersifat timbal balik.

Berdasarkan Pasal 1321 KUHperdata berbunyi: “tiada sepakat yang sah apabila sepakat itu diberikan karena kekhilafan, atau

¹⁹ Profesor Eggens dikutip Subekti dalam Yulfasni, *Op.Cit*, hlm. 13

diperolehnya dengan paksaan atau penipuan”.²⁰ Kesepakatan harus lahir dalam suasana bebas, untuk menjamin kebebasan dalam melahirkan kesepakatan dikarenakan adanya kontrak maka Pasal 1321 juga memberikan sanksi hukum atas pelanggaran ketentuan itu.

b. Asas Kekuatan Mengikat

Asas ini sangat mendasar dan berpengaruh terhadap pelaksanaan perjanjian kredit antara kreditur dengan debitur yang telah mereka sepakati. Asas ini melandasi suatu pernyataan bahwa suatu perjanjian akan mengakibatkan suatu kewajiban hukum dan karena itu para pihak terikat untuk melaksanakan kesepakatan kontraktual. Bahwa suatu kesepakatan harus dipenuhi dianggap sudah terberi dan kita tidak pernah mempertanyakannya kembali. Janji yang diberikan sifatnya mengikat, perjanjian dibuat sendiri oleh para pihak dan mereka juga yang menentukan ruang lingkup serta pelaksanaan tersebut. Demikian berdasarkan ketentuan Pasal 1338 KUHPerdara berbunyi: “semua persetujuan yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.

²⁰ R. Subekti dan R. Tjitrosudibio, 1986, *Pasal 1321, Kitab Undang-undang Hukum Perdata*, Pradnya Paramita, Jakarta Pusat.

Persetujuan-prsetujuan itu tidk dapat ditarik kembali kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang oleh undang-undang cukup untuk itu. Persetujuan-persetujuan harus dilaksanakan dengan itikat baik”.

c. Asas Kebebasan Berkontrak

Pada asas ini para pihak menurut kehendak bebasnya masing-masing dapat membuat perjanjian dan setiap orang bebas mengikatkan diri dengan siapapun yang ia kehendaki. Pihak-pihak juga bebas menentukann cakupan isi serta persyaratan dari suatu perjanjian dengan ketentuan bahwa perjanjian tersebut tidak boleh bertentangan, baik dengan peraturan perundang-undangan yang bersifat memaksa, ketertiban umum, maupun kesusilaan.²¹ Hal ini sebagaimana tercantum dalam Pasal 1338 KUHPerdato. Jaminan kepastian hukum atas suatu perikatan terletak pada kesepakatan antara pihak yang diberikan secara bebas. Akan tetapi dalam prakteknya kebebasan berkontrak hanya semu. Oleh karena itu hakim yang harus menentukan apakah kesepakatan dalam suatu kontrak diberikan secara sah dan apakah kebebasan berkontrak itu mempunyai kekuatan mengikat. Dari sudut

²¹ R. Subekti dan R. Tjitrosudibio, 1986, *Pasal 1338, Kitab Undang-undang Hukum Perdata*, Pradnya Paramita, Jakarta Pusat.

kepentingan masyarakat, kebebasan berkontrak merupakan sebagai suatu totalitas.

d. Asas Keseimbangan

Asas keseimbangan adalah suatu asas yang dimaksudkan untuk menyelaraskan pranata-pranata hukum dan asas-asas pokok hukum perjanjian yang dikenal di dalam KUHPerdara yang mendasarkan pemikiran dan latar belakang individualisme pada satu pihak dan cara pikir bangsa Indonesia pada pihak lain.²² Dalam suatu perjanjian asas ini memberi arti bahwa para pihak pada dasarnya diberikan kedudukan yang sama, hak yang sama dan kewajiban sesuai perjanjian. Apabila kepada satu pihak diberikan hak untuk melakukan pemutusan perikatan, kepada pihak lainnya juga diberikan hak yang sama. Asas-asas hukum khususnya hukum kontrak seharusnya didasarkan pada kesadaran hukum Indonesia yang hidup, baik berdasarkan hukum adat maupun asas-asas hukum modern (asas konsensus, asas kebebasan berkontrak dan asas kekuatan mengikat serta asas keseimbangan).

2. Teori Kepastian Hukum

Asas Kepastian Hukum sudah umum bilamana kepastian sudah menjadi bagian dari suatu hukum, hal ini lebih diutamakan untuk norma hukum tertulis. Hukum tanpa nilai kepastian akan

²² Herlien Budiono, B, *Op. Cit*, hlm.33.

kehilangan jati diri serta maknanya, karena tidak lagi dapat digunakan sebagai pedoman perilaku setiap orang. Kepastian hukum menghendaki adanya upaya pengaturan hukum dalam perundang-undangan yang dibuat oleh pihak yang berwenang dan berwibawa, sehingga aturan-aturan itu memiliki aspek yuridis yang dapat menjamin adanya kepastian bahwa hukum berfungsi sebagai suatu peraturan yang harus ditaati.

Lon Fuller dalam bukunya *the Morality of Law* mengajukan 8 (delapan) asas yang harus dipenuhi oleh hukum, yang apabila tidak terpenuhi, maka hukum akan gagal untuk disebut sebagai hukum, atau dengan kata lain harus terdapat kepastian hukum. Kedelapan asas tersebut adalah sebagai berikut :

1. Suatu sistem hukum yang terdiri dari peraturan-peraturan, tidak berdasarkan putusan-putusan sesat untuk hal-hal tertentu;
2. Peraturan tersebut diumumkan kepada publik;
3. Tidak berlaku surut, karena akan merusak integritas sistem;
4. Dibuat dalam rumusan yang dimengerti oleh umum;
5. Tidak boleh ada peraturan yang saling bertentangan;
6. Tidak boleh menuntut suatu tindakan yang melebihi apa yang bisa dilakukan;
7. Tidak boleh sering diubah-ubah;

8. Harus ada kesesuaian antara peraturan dan pelaksanaan sehari-hari.

Pendapat Lon Fuller di atas dapat dikatakan bahwa harus ada kepastian antara peraturan dan pelaksanaannya, dengan demikian sudah memasuki ranah aksi, perilaku, dan faktor-faktor yang mempengaruhi bagaimana hukum positif dijalankan.²³

3. Teori Keadilan

Adil diartikan dapat diterima secara objektif. Keadilan dimaknakan sifat (perbuatan, perlakuan) yang adil. Ada tiga pengertian adil, yaitu:

1. Tidak berat sebelah atau tidak memihak;
2. Berpihak pada kebenaran;
3. Sepatutnya atau tidak sewenang-wenang

Menurut Jhon Stuart Mill bahwa eksistensi keadilan merupakan aturan moral. Moral adalah berbicara tentang baik dan buruk. Aturan moral ini harus difokuskan untuk kesejahteraan manusia, yang menjadi esensi atau hakikat keadilan adalah merupakan hak yang diberikan kepada individu untuk melaksanakannya. Sedangkan menurut Notonegoro keadilan adalah kemampuan untuk memberikan kepada diri sendiri dan orang lain apa yang semestinya, apa yang telah

²³ Lon Fuller dalam tesishukum.com/pengertian-asas-kepastian-hukum-menurut-para-ahli/ diunduh pukul 11.32 WIB tanggal 23 April 2018

menjadi haknya. Hubungan antara manusia yang terlibat didalam penyelenggaraan keadilan terbentuk dalam pola yang disebut hubungan keadilan segitiga, yang meliputi keadilan distributif (*distributive justice*), keadilan bertaat atau legal (*legal justice*), dan keadilan komutatif (*komutative justice*). Teori keadilan merupakan teori yang mengkaji dan menganalisa tentang ketidak berpihakan kebenaran atau ketidak sewenang-wenangan dari institusi atau individu terhadap masyarakat atau individu lainnya.

F. Metode Penelitian

Penelitian merupakan suatu kegiatan yang digunakan untuk memperkuat atau menunjang suatu penulisan ilmiah. Dari penelitian dimaksudkan untuk memperoleh hasil jawaban yang seobyektif mungkin atau kebenaran-kebenaran yang dapat dipertanggungjawabkan secara ilmiah.²⁴ Pada hakekatnya penelitian itu timbul dari hasrat ingin tahu dalam diri manusia dalam melakukan pembinaan serta pengembangan ilmu pengetahuan, termasuk di dalamnya ilmu hukum. Penelitian hukum dimaksudkan sebagai kegiatan ilmiah yang didasarkan pada metode, sistematika dan pemikiran dengan jalan menganalisa, kecuali itu juga diadakan pemeriksaan yang mendalam terhadap fakta hukum tersebut untuk

²⁴ Soerjono Soekanto, 1987, *Pengantar Penelitian Hukum*, Universitas Indonesia Press, Jakarta, hlm. 3.

kemudian mengusahakannya sebagai pemecahan atas permasalahan-permasalahan yang timbul di dalam gejala tersebut.²⁵

Penelitian merupakan suatu kegiatan ilmiah yang berkaitan dengan analisis dan konstruksi, yang dilakukan secara metodologis, sistematis, dan konsisten. Metodologis artinya sesuai dengan metode atau cara-cara tertentu. Sistematis adalah berdasarkan suatu sistem, sedangkan konsisten berarti tidak adanya hal-hal yang bertentangan dengan kerangka tertentu.

Dalam penulisan tesis ada beberapa metode yang digunakan sebagai pedoman, dengan maksud agar lebih mudah dalam mempelajari, menganalisa, dan memahami untuk mendapatkan hasil yang memuaskan. Sehubungan dengan itu langkah-langkah yang dipakai dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Metode Analisis Data

Data yang diperoleh baik dari lapangan maupun dari dari kepustakaan dianalisis secara kualitatif yaitu hanya mengambil data yang bersifat khusus dan berkaitan dengan permasalahan yang dibahas. Dengan demikian nantinya akan menghasilkan suatu uraian yang bersifat *deskriptif kualitatif*, yaitu dengan melukiskan kenyataan yang berlaku dan berkaitan dengan aspek-aspek hukum.

²⁵ *Ibid*, hlm. 9.

2. Metode Pendekatan

Metode pendekatan yang dipergunakan dalam penelitian ini adalah metode *yuridis empiris*. Pendekatan yuridis dalam penelitian ini dimaksudkan bahwa penelitian ini ditinjau dari sudut ilmu Hukum. Sedangkan yang dimaksud dengan pendekatan *empiris* yaitu penelitian yang bertujuan untuk memperoleh pengetahuan tentang bagaimana hubungan hukum dengan masyarakat dan faktor-faktor yang mempengaruhi pelaksanaan hukum dalam masyarakat.

Pendekatan ini dilaksanakan dengan mengadakan penelitian langsung dari responden dan narasumber di lapangan dengan tujuan untuk mengumpulkan data yang objektif, yang disebut sebagai data primer.

3. Spesifikasi Penelitian

Spesifikasi penelitian yang dipergunakan dalam penelitian ini adalah *deskriptif Analitis*. Deskriptif analitis adalah suatu cara atau prosedur memecahkan masalah penelitian dengan cara memaparkan keadaan objek yang diteliti (orang, lembaga masyarakat, perusahaan, instansi dan lain-lain) sebagaimana adanya berdasarkan fakta-fakta aktual yang ada pada saat sekarang ini. Dengan penelitian yang bersifat deskriptif analitis ini, dapat dianalisis dan disusun data-data yang terkumpul, sehingga dapat diambil suatu kesimpulan yang bersifat umum serta memberikan suatu gambaran yang jelas obyek yang diteliti.

4. Metode Populasi dan Sampling

a. Populasi

Populasi adalah wilayah generalisasi yang terdiri atas obyek atau subyek yang mempunyai kuantitas dan karakteristik tertentu yang ditetapkan oleh peneliti untuk dipelajari dan kemudian ditarik kesimpulannya²⁶

Definisi populasi (*universe*) dikemukakan oleh Ronny Hanitijo Soemitro adalah seluruh obyek atau seluruh individu atau seluruh gejala atau seluruh kejadian atau seluruh unit yang akan diteliti. Karena populasi biasanya sangat besar dan sangat luas, maka kerap kali tidak mungkin untuk meneliti seluruh populasi itu.²⁷ Sedangkan pengertian populasi menurut Masri Singarimbun adalah keseluruhan dari unit analisa yang ciri-cirinya akan diduga. Populasi dapat dibedakan pula antara populasi sampling dengan populasi sasaran.²⁸

b. Sample

Cara menentukan sampel adalah *purposive non random sampling* yaitu teknik sampling yang tidak mendasarkan diri pada strata atau daerah, tetapi mendasarkan diri terhadap jumlah dan kesamaan antara subjek populasi yang satu dengan subjek populasi

²⁶ Sugiono, 2001, *Metode Penelitian Administrasi*, Alfabeta, Bandung, hlm.57

²⁷ Ronny Hanitijo Soemitro, 1994, *Metodologi Penelitian Hukum dan Jurimetri*, Ghalia Indonesia, Jakarta, hlm. 44

²⁸ Masri Singarimbun, 1995, *Metode Penelitian Survei*, LP3ES, Jakarta, hlm.152

yang lain yang telah ditentukan. *Purposive sampling* dilakukan dengan cara mengambil subjek didasarkan pada tujuan tertentu. Teknik ini biasanya dipilih karena alasan keterbatasan waktu, tenaga dan biaya, sehingga tidak dapat mengambil sampel yang besar jumlahnya dan jauh letaknya.²⁹ Biasanya yang dihubungi adalah subjek yang mudah untuk ditemui, sehingga pengumpulan datanya mudah. Yang penting di sini adalah terpenuhinya kriteria dari sampel yang dapat mewakili keseluruhan populasi yang telah ditetapkan.

c. Metode Pengumpulan Data

Data yang diperlukan sebagai berikut :

- 1) Data primer adalah data yang diperoleh secara langsung di lapangan dari responden dan nara sumber.

Data tersebut diperoleh melalui penelitian lapangan (*primer research*) dengan cara wawancara. Wawancara adalah cara untuk memperoleh informasi dengan bertanya langsung pada yang diwawancarai. Wawancara merupakan suatu proses interaksi dan komunikasi.³⁰ Tipe wawancara yang digunakan dalam penelitian ini adalah wawancara tidak terarah (*non directive interview*) atau juga disebut "*free flowing interview*" yaitu wawancara yang dilakukan

²⁹ Ronny Hanitijo Soemitro, *Op cit*, hlm. 51

³⁰ *Ibid*, hlm.59

secara tidak berstruktur, tidak menggunakan daftar pertanyaan yang telah disusun terlebih dahulu, pewawancara tidak memberikan pengarahan yang tajam tetapi diserahkan pada narasumber untuk memberikan penjelasan menurut kemauannya sendiri. Dengan tipe wawancara seperti ini lebih mendekati keadaan yang sebenarnya karena didasarkan atas spontanitas narasumber sehingga lebih mudah untuk mengidentifikasi masalah yang diajukan.

2) Data sekunder adalah data yang diperoleh dengan mempelajari literatur dan peraturan perundangan yang berkaitan dengan objek penelitian. Data sekunder diperoleh melalui penelitian kepustakaan (*secunder research*) yang dilakukan guna mendapatkan landasan teoritis berupa pendapat-pendapat atau tulisan-tulisan para ahli atau pihak-pihak lain yang berwenang dan juga untuk memperoleh informasi baik dalam bentuk-bentuk ketentuan formal maupun data melalui naskah resmi yang ada. Data sekunder di bidang hukum (dipandang dari sudut kekuatan mengikatnya) dapat dibedakan menjadi:

a) Bahan-bahan hukum primer yang mempunyai kekuatan mengikat seperti:

Al-Qur'an, Hadist, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (*Burgelijk Wetboek*), Kompilasi Hukum Islam.

- b) Bahan-bahan hukum sekunder, yaitu bahan-bahan yang erat hubungannya dengan bahan hukum primer dan dapat membantu menganalisis dan memahami bahan hukum primer, antara lain: buku-buku hukum khususnya Hukum kenotariatan, hasil penelitian dan hasil seminar mengenai pengadaan tanah, karya tulis, artikel dan lain-lain;
- c) Bahan hukum tersier, yaitu bahan-bahan yang memberikan informasi tentang bahan primer dan bahan sekunder, misalnya: indeks kumulatif, data statistik, jurnal hukum, kamus Bahasa Inggris, kamus hukum dan lain-lain .

G. Sistematika Penulisan

Penulisan penelitian ini terdiri dari 4 (empat) bab, di mana ada keterkaitan antara bab yang satu dengan yang lainnya. Sistem penulisan tesis ini akan dijabarkan sebagai berikut :

Bab I adalah Pendahuluan, yang berisi uraian tentang Latar Belakang, Perumusan Masalah, Tujuan Penelitian, Kerangka konseptual, Metode Penelitian, Dan Sistematika Penelitian.

Bab II adalah Tinjauan Pustaka, yang berisi tentang , tinjauan umum tentang lelang eksekusi, Pengertian Lelang, Peraturan tentang Lelang, Fungsi dan Manfaat Lelang, Klasifikasi Lelang, Prosedur Lelang, Risalah Lelang.

Bab III adalah Hasil Penelitian dan Pembahasan, yang berisi tentang bagaimana alasan atau dasar pembatalan lelang eksekusi hak tanggungan

yang disebabkan oleh gugatan debitur kepada KPKHL kota Tegal, Bagaimana upaya Proses pemenang lelang menghadapi pembatalan eksekusi hak tanggungan.

Bab IV adalah Penutup, yang berisi simpulan dari penelitian yang dilengkapi dengan saran-saran sebagai masukan bagi pihak-pihak yang berkepentingan.