

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Perikatan ialah sebuah hubungan hukum antara dua pihak ketika salah satu pihak memiliki otoritas agar berprestasi dan pihak yang lainnya diwajibkan agar tuntutan tersebut terpenuhi.¹ Hak dari kreditur telah terjamin oleh undang-undang apabila telah terjadi perikatan. Hal tersebut diperkuat dengan adanya Pasal 1338 ayat (1) Kitab UU Hukum Perdata, (selanjutnya disebut KUHPerdata) tertulis bahwa seluruh kesepakatan yang secara resmi terbuat dan berlaku menjadi undang-undang bagi pembuatnya. Perjanjian tersebut mengumumkan hubungan yang dibuat oleh dua pihak yang menandatangani. Ini adalah serangkaian kata yang terdiri dari janji dan pernyataan kemampuan yang diucapkan ataupun ditulis. Utang piutang merupakan salah satu tindakan yang dengan sengaja memberikan awal untuk suatu tindakan.

Banyaknya isu terkait utang piutang, hal ini menjadi topik yang sudah akrab di telinga masyarakat. Utang Piutang tergolong dalam jenis kesepakatan pinjam meminjam yang sudah diatur pada KUHPerdata Bab Ketiga Belas Buku Ketiga.² Pasal 1754 KUHPerdata menerangkan jika peminjaman merupakan kesepakatan yang mana salah satu pihak setuju untuk meminjamkan pihak lainnya sebuah jumlah tertentu berbagai barang yang habis sebab dipakai, ketentuan bahwasannya barang tersebut akan

¹ I Ketut Oka Setiawan. *Hukum Perikatan*, Sinar Grafika, Jakarta, 2018, h.1

² Gatot Supramono. *Perjanjian Utang Piutang*, Penerbit Kencana, Jakarta, 2013, h..9.

dikembalikan dengan jumlah yang sesuai pada macam serta kondisi yang sama. Uang menjadi subjek utang karena dapat bertindak sebagai sarana pertukaran yang akhirnya habis digunakan untuk memenuhi kebutuhan. Galibnya orang meminjam uang kepada perorangan, koperasi, ataupun bank.

Pengertian kredit yang diberikan Pasal 1 angka 12 UU No. 10 tahun 1998 Perubahan atas UU No. 7 Tahun 1992 terkait Perbankan adalah kesediaan uang ataupun tagihan (dapat disamakan pada hal tersebut) yang merupakan kesepakatan atau perjanjian pinjaman antar bank dan calon debitur dengan menetapkan bahwa utang harus dikembalikan setelah waktu tertentu dengan jumlah bunga tertentu. Kegiatan perkreditan dapat membahayakan pihak kreditur karena asset yang dimiliki oleh kreditur berada dibawah kendali pihak ketiga, terutama debitur. Resiko yang terkait dengan pemberian kredit kepada debitur mencakup kemungkinan bahwa ia tidak akan menepati janjinya dan tidak membayar kembali kreditur sesuai dengan waktu yang ditentukan. Pada perjanjian ketika debitur gagal melaksanakan atau menyelesaikan komitmennya, keadaan ini dikenal sebagai cidera janji atau wanprestasi. Biasanya perjanjian kredit diikuti dengan perjanjian jaminan sehingga jaminan yang diperjanjikan oleh kreditur akan bertindak sebagai pembayaran pinjaman apabila debitur melakukan wanprestasi dikemudian hari.

Kreditur lebih menyukai jaminan kebendaan daripada jenis jaminan lainnya karena jaminan kebendaan telah memberikan hak prioritas kepada kreditur.³ Oleh lembaga keuangan, tanah dan bangunan dipandang sebagai jaminan yang paling efektif dan aman karena mudah diidentifikasi keberadaannya. Penggunaan tanah ataupun bangunan sebagai jaminan akan terikat dan dikenai Hak Tanggungan.

Kreditur memiliki hak dalam penjualan tanah sebagai objek jaminan apabila debitur lalai dalam memenuhi prestasinya, maka hasil dari penjualan dapat digunakan oleh kreditur untuk melunasi utang debitur. Berdasarkan lembaga jaminan Hak Tanggungan menurut UUHT, mekanisme eksekusi dapat dibagi menjadi parate eksekusi, titel eksekutorial, dan penjualan dibawah tangan. Pelaksanaan eksekusi jaminan Hak Tanggungan ini mudah dan pasti.⁴ Pelaksanaan pelelangan juga merupakan sebuah perikatan jual beli, namun jual beli secara lelang memiliki sistem yang secara konvensional ada perbedaan sebuah perikatan jual beli. Pelaksanaan pelelangan umum dilakukan berdasarkan mekanisme yang sudah ditentukan untuk melindungi hak-hak kreditur, debitur serta calon pembeli lelang.

Prakteknya ketika kreditur melakukan eksekusi objek Hak Tanggungan melalui penjualan lelang atas kekuasaan sendiri dan telah terdapat pembeli lelang, maka pemenang lelang berhak atas objek tersebut

³ Suyatno, Anton. 2018. *Kepastian Hukum Dalam Penyelesaian Kredit Macet Melalui Eksekusi Jaminan Hak Tanggungan Tanpa Proses Gugatan Pengadilan*. Kencana. Jakarta. h. 105

⁴ *Ibid* h. 79

dan wajib untuk mendaftarkan peralihan hak kepada Kantor Pertanahan setempat untuk dibalik nama menjadi nama pemenang lelang. Sangat mungkin jika terdapat gugatan hukum terhadap kreditur dan pembeli lelang sehubungan dengan pelaksanaan lelangnya serta gugatan perlawanan yang sehubungan dengan pelaksanaan eksekusi pengosongannya, apabila objek lelang berpenghuni. Debitur menentang proses lelang dan/atau menentang pelaksanaan kekosongan ketika debitur tidak dapat menerima harga jual objek jaminan yang telah ditentukan ketika objek jaminan dilelang, karena lebih rendah dari harga pasaran pada waktu itu. Akibatnya, debitur tersebut tidak menerima sisa hasil lelang.

Keberadaan masalah hukum ini jelas sangat merugikan pembeli lelang, meskipun ia mendapatkan keuntungan dari harga yang dibeli melalui pelelangan jika dibandingkan dengan harga pasaran kala waktu objek lelang dibeli. Kerugian yang didapatkan pembeli lelang selama menghadapi proses gugatan dari pihak debitur adalah kerugian tenaga, biaya, pikiran dan waktu.⁵

Pemenang lelang memiliki hak untuk melakukan permintaan eksekusi pengosongan objek lelang yang diajukan di Pengadilan Negeri setempat sambil membawa Akta Grosse Risalah Lelang apabila debitur tidak segera mengosongkan objek yang telah terjual melalui pelelangan. Pihak tereksekusi atau pihak lain yang merasa bahwa ia mengalami

⁵ Wawancara dengan Ibu Khoiril bagian hukum Kantor Pelayanan Kekayaan dan Lelang (KPKNL) Surabaya pada tanggal 09 Juni 2023 pukul 09.00 WIB

kerugian karena terdapat eksekusi tersebut, ia dapat melakukan perlawanan atau bantahan kepada Pengadilan Negeri setempat.

Perkara yang akan Penulis kaji merupakan perkara yang ada pada Pengadilan Negeri IB Tuban. Perkara ini berawal dari pembeli lelang yang melakukan permintaan eksekusi menggunakan dasar Kutipan Risalah Lelang Nomor 1100/45/2021. Ketua Pengadilan Negeri Tuban menyetujui permohonan tersebut dengan menerbitkan penetapan Nomor 05/Eks.HT/2023/PN.Tbn tanggal 23 September 2021. Ketika proses sita eksekusi telah berjalan, terdapat perlawanan dari pihak ketiga yang merasa sangat dirugikan baik secara materiil maupun immateriil. Objek yang menjadi sengketa yaitu lahan tanah yang di atasnya berdiri bangunan rumah Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 0322/Desa Jenggala dengan Luas 240 m².

Adanya kasus tersebut membuat penulis mengambil judul **“EKSEKUSI OBJEK HAK TANGGUNGAN MELALUI LELANG YANG MENDAPAT PERLAWANAN PIHAK KETIGA (*DERDEN VERZET*)”**. Penulisan skripsi ini sebelumnya telah dilakukan penelitian yang juga memiliki perbedaan yaitu objek kajian permasalahan yang diangkat.⁶ Peneliti lebih fokus membahas eksekusi objek hak tanggungan melalui lelang yang mendapat perlawanan pihak ketiga (*derden verzet*).

⁶ Zahra, F. E., Komariah, & Wiryani, F. (2021). Perlindungan Hukum terhadap Pemenang Lelang Eksekusi Hak Tanggungan atas Adanya Perlawanan Pihak Ketiga (*Derden Verzet*). *Indonesia Law Reform Journal*, 1(2), 184–196

Bukan hanya itu, peneliti fokus dengan kedudukan hukum pemenang lelang objek hak tanggungan.

1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan penjelasan yang telah diuraikan di latar belakang, bisa diketahui rumusan permasalahannya adalah:

1. Bagaimana kedudukan hukum pemenang lelang objek hak tanggungan?
2. Bagaimana eksekusi objek hak tanggungan yang telah dialihkan melalui lelang yang mendapat perlawanan pihak ketiga (*derden verzet*)?

1.3 Tujuan Penelitian

Berdasarkan latar belakang yang sudah dijelaskan, diketahui penelitian ini bertujuan untuk:

1. Mengetahui serta memahami terkait kedudukan hukum pemenang lelang objek hak tanggungan.
2. Menguraikan bagaimana eksekusi objek hak tanggungan yang telah dialihkan melalui lelang yang mendapat perlawanan pihak ketiga (*derden verzet*).

1.4 Manfaat Penelitian

1. Manfaat Teoritis

Manfaat penelitian ini yaitu agar bisa menambahkan pengetahuan serta wawasan pada bidang hukum terutama mengenai eksekusi objek

hak tanggungan melalui lelang dengan adanya perlawanan pihak ketiga (*derden verzet*).

2. Manfaat Praktis

- a. Manfaat bagi para pembaca yaitu memberi sumber referensi terkait perlindungan hukum bagi pembeli lelang Eksekusi Hak Tanggungan melalui lelang akibat terdapat perlawanan pihak ketiga (*derden verzet*).
- b. Manfaat bagi penulis yaitu memperoleh gelar Sarjana Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jawa Timur.

1.5 Tinjauan Pustaka

1.5.1 Tinjauan Umum Tentang Eksekusi

1.5.1.1 Definisi Eksekusi

Menurut M. Yahya Harahap menyatakan bahwa eksekusi yaitu suatu perbuatan hukum yang dilaksanakan pengadilan kepada pihak yang kalah pada sebuah kasus, hal ini menjadi regulasi prosedur untuk melanjutkan proses pemeriksaan berkelanjutan terhadap proses hukum acara perdata secara lengkap.⁷ Sarwono mendefinisikan eksekusi sebagai penerapan putusan hakim keputusan yang memiliki

⁷ M. Yahya Harahap, *Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata*. Cet.3, (Jakarta:PT Gramedia. 1991). h.1.

kuasa hukum tetap ataupun yang belum memilikinya.⁸ Eksekusi merupakan ketaatan sukarela para pihak yang bersengketa terhadap suatu implementasi keputusan hakim yang tidak bisa diubah. Eksekusi menunjukkan bahwa pihak yang bersalah dituntut untuk menerima keputusan hakim tersebut dengan rela hati. Jika ia tidak segera melaksanakan putusan dengan rela hati maka diperlukan bantuan kekuatan umum yaitu polisi atau militer.

Jenis putusan yang dieksekusi merupakan putusan yang memiliki kekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*) yang dilaksanakan dengan paksa karena pihak yang kalah dalam sengketa tidak bersedia memenuhi pelaksanaan putusan pengadilan. Pada pasal 195 HIR menyebutkan bahwa hak untuk melaksanakan putusan Pengadilan Negeri dalam sengketa tingkat awal yang telah ditinjau oleh Pengadilan Negeri atas instruksi dan tugas Ketua Pengadilan Negeri untuk menelaah kasus tersebut sesuai dengan prosedur yang telah diatur pada HIR. Pada Pasal 19 HIR / Pasal 208Rbg menyatakan bahwa apabila pihak yang kalah enggan untuk melaksanakan putusan pengadilan dengan sukarela dengan begitu pihak pemenang dapat melakukan permintaan pada Ketua Pengadilan untuk

⁸ Sarwono, *Hukum Acara Perdata Teori dan Praktik*.Cet.7, (Jakarta:Sinar Grafika.2018) h.316

segera melaksanakan eksekusi tersebut. Lalu Ketua Pengadilan melakukan pemanggilan kepada pihak tereksekusi untuk ditegur (*aanmaning*). Hal ini dilakukan untuk meminta pihak yang kalah segera melaksanakan putusan tersebut dengan kurun waktu 8 (delapan) hari.

1.5.1.2 Eksekusi Menurut HIR

Hukum Acara Perdata mengenal 3 (tiga) jenis pelaksanaan putusan hakim, yaitu :

2.4.1 Pasal 195 HIR dan seterusnya mengatur pelaksanaan putusan dimana pihak yang kalah harus membayar sejumlah uang tertentu.

Eksekusi dilakukan dengan melakukan penjualan lelang benda-benda kepunyaan pihak yang kalah hingga sejumlah uang yang dibutuhkan terpenuhi, ditambah dengan biaya apapun yang berhubungan dengan pelaksanaan eksekusi. Pada pelaksanaannya yang didasari oleh aturan Pasal 208RBg/Pasal 197 ayat (1) HIR, sebelum pelaksanaan penjualan lelang maka sita eksekusi (*executoir beslag*) akan diletakkan pada barang pihak yang kalah. Pelaksanaan pelelangan diawali dengan penjualan benda bergerak, apabila hasil penjualan tidak mencukupi atau tidak ada, maka ia

kemudian berpindah pada eksekusi barang-barang tidak bergerak.

3.4.1 Pasal 225 HIR mengatur pelaksanaan putusan dimana pihak yang kalah akan dihukum untuk melaksanakan suatu pemenuhan prestasi/tindakan.

Jika seseorang dihukum untuk melakukan suatu tindakan, sehingga pihak pemenang pada pengadilan bisa memohon pada Ketua Pengadilan Negeri supaya tindakan yang awalnya dilaksanakan oleh pihak yang kalah dapat dihitung dengan uang. Berdasarkan Pasal 225 HIR yang bisa dilaksanakan yaitu melakukan penilaian pemenuhan prestasi yang wajib segera dilaksanakan oleh tergugat dengan sejumlah uang. Pihak yang kalah kemudian diperintahkan agar membayar uang sebagai ganti atas tindakan yang harus ia lakukan.

Ketua Pengadilan Negeri tersebut yang akan menentukan jumlah uang yang harus ia bayarkan. Dengan begitu, dapat disimpulkan bahwa putusan pengadilan pertama tak lagi sah atau dengan definisi lain Ketua Pengadilan mengganti keputusan yang baru dengan menarik putusan awal. Perlu diketahui hal ini terjadi bukan hanya pada putusan Pengadilan Negeri,

namun pada keputusan Pengadilan tingkat manapun akan dilakukan seperti itu, ketegasan putusan yang dilakukan ini lebih menarik perhatian yaitu bahwasannya putusan tersebut berubah dilaksanakan berdasarkan ketentuan Ketua Pengadilan Negeri yang mana sebagai pimpinan eksekusi tersebut tak didalam sidang terbuka.

1.5.1.3 Putusan yang Dapat Dieksekusi

Eksekusi hanya bisa dilakukan terhadap putusan yang memiliki sifat *condemnatoir*. Putusan yang memiliki sifat *condemnatoir* umumnya terjadi didalam permasalahan yang bentuknya *contentiosa* (kontentiosa) yang berkarakteristik :

1. Perselisihan ataupun permasalahan partai.
2. Terdapat pihak yang bergerak sebagai penggugat yang melakukan gugatan pada pihak tergugat.
3. Proses peninjauannya berjalan secara *contradictoir*, yaitu pihak penggugat dan tergugat memiliki kebebasan untuk melakukan bantah membantah.⁹

Hanya Ketua Pengadilan yang dapat memerintahkan Eksekusi. Pasal 195 ayat (1) HIR telah menerangkan jika putusan pada tingkat pertama yang ditelaah dan diputus

⁹ M. Yahya.H., *Op.Cit.*, h. 12

oleh suatu Pengadilan Negeri, maka eksekusi untuk putusannya juga harus ada dibawah instruksi dan pimpinan Ketua Pengadilan terkait. Surat penetapan diterbitkan Ketua Pengadilan untuk menginstruksikan kepada panitera atau jurusita untuk segera menjalankan putusan. Syarat imperatif dari instruksi pelaksanaan putusan berdasar pada Pasal 197 ayat (1) HIR wajib disertai surat penetapan, tiada diizinkan dilakukan melalui ucapan. Bentuk itu sangat sesuai dengan tujuan untuk memberikan pertanggungjawaban, kejelasan hukum, dan penegakan hukum. Sebuah surat penetapan akan memudahkan hakim untuk mengawasi eksekusi karena akan membuat batasan eksekusi secara jelas dan spesifik yang segera dilakukan oleh jurusita dan panitera.¹⁰

1.5.1.4 Sita Eksekusi

Sita Eksekusi merupakan sita yang ditentukan dan dilakukan sesudah sebuah kasus memiliki putusan yang berkekuatan hukum tetap.¹¹ Terdapat dua bentuk sita eksekusi yakni sita eksekusi langsung serta tidak langsung. Sita eksekusi langsung yaitu sita eksekusi yang dibebankan langsung pada benda gerak serta benda tak bergerak yang dipunyai debitur ataupun termohon eksekusi. Terkait pada implementasi dalam melaksanakan *grosse* akta hipotek

¹⁰ M. Yahya.H., *Op.Cit.*, h. 18

¹¹*Ibid.*, h.62

ataupun *grosse* akta hak tanggungan dengan kepala *Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa*, ataupun sita eksekusi selanjutnya jika berbagai barang yang disita terhadap sita *conservatoir* yang mana adanya perubahan eksekusi menjadi sita eksekusi serta di lelang, apabila hasil yang diperoleh tak mencukupi dalam pembayaran yang seharusnya dibayarkan berdasarkan putusan pengadilan, jadi akan dilaksanakan penyitaan eksekusi lanjutan pada barang si tergugat tersebut agar kemudian akan dijual pada pelelangan. Pengertian sita eksekusi tidak langsung yakni sita eksekusi yang berawal dari sita jaminan yang sudah ditetapkan sah serta berharga pada rangka eksekusi otomatis menjadi sita eksekusi. Pasal 197 ayat (8) HIR menerangkan bahwa pada pelaksanaan eksekusi terdapat larangan dalam penyitaan hewan ataupun alat-alat yang sangat diperlukan untuk mencari nafkah oleh pihak tersita.¹²

Sita eksekusi memiliki tujuan untuk membebaskan aset kekayaan tersebut sebagai agunan untuk keperluan pelunasan hutang kepada pemohon dilaksanakan pada tahapan proses kasus yang berkaitan telah memiliki putusan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap hingga telah

¹² “Teknis Peradilan Perkara Perdata, Bahan Rapat Kerja Nasional Mahkamah Agung RI dengan Para Ketua Pengadilan Tingkat Banding, Para Ketua Pengadilan Tingkat Pertama dari Semua Lingkungan Peradilan Seluruh Indonesia, (Bandung: 16-20 Januari 1994), h.30-31

dilaksanakan sita pada tahapan eksekusi.¹³ Pasal 200 ayat (1) dan Pasal 197 HIR merangkum makna dari sita eksekusi yaitu penyitaan asset kepunyaan pihak tereksekusi setelah melewati kurun waktu masa teguran. Maksud dan tujuan dari dilakukannya sita eksekusi yaitu menjadi jaminan sejumlah uang yang wajib dibayar pada pihak pemohon (kreditur). Menjual asset kepunyaan debitur/termohon yang sudah disita merupakan pilihan terbaik untuk mengumpulkan uang yang dibutuhkan untuk melunasi utang. Aset yang dimiliki oleh debitur/termohon dapat disita dengan tujuan untuk melakukan eksekusi dan memiliki fungsi sebagai pembayaran sejumlah uang yang dikenakan kepadanya.¹⁴

1.5.2 Tinjauan Umum Tentang Perjanjian

1.5.2.1 Pengertian Perjanjian

Perjanjian yaitu suatu tindakan untuk melakukan kesepakatan yang sifatnya mengikat antara satu orang dengan orang lain atau lebih (Pasal 1313 BW). Pada definisi perjanjian terkandung unsur¹⁵:

¹³ M. Yahya.H .*Op.Cit.* h.62

¹⁴ *Ibid*

¹⁵ Ahmad Fanani. 2010. Panduan Menulis Surat Kontrak. APlus Books. Yogyakarta.h.

a. Perbuatan

Perbuatan dalam kesepakatan lebih tertuju kepada perbuatan hukum sebab tindakan itu telah mewujudkan akibat hukum untuk pihak yang menyertakan dirinya.

b. Seseorang atau lebih pada satu orang lainnya atau lebih

Saat membuat perjanjian sedikitnya terdapat dua pihak yang harus saling berhadap-hadapan serta saling memberikan ungkapan kesanggupan yang konsisten satu sama lain agar ada kesepakatan. Pihak itu yaitu perorangan ataupun badan usaha.

c. Mengikatkan dirinya

Saat melakukan kesepakatan, terdapat unsur janji yang dibuat satu pihak terhadap pihak lainnya. Kesepakatan tersebut, orang-orang menjadi terikat pada akibat hukum yang dilahirkan dari kehendaknya sendiri.

1.5.2.2 Syarat Sah Perjanjian

Pasal 1320 KUHPdata mengatur syarat sah sebuah perjanjian. Sahnya sebuah kesepakatan membutuhkan berbagai syarat, sebagai berikut:

- a. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;
- b. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
- c. Suatu hal tertentu;
- d. Suatu sebab yang halal

Kedua syarat pertama, dikenal sebagai syarat subjektif, sebab berkaitan dengan orang-orang ataupun

subjek yang terlibat dalam kesepakatan, sedangkan yang lainnya dikenal sebagai syarat objektif sebab memiliki kaitan pada kesepakatan itu sendiri ataupun objek dari tindakan hukum yang akan dilaksanakan.

Hal pertama yang menjadi syarat sah sebuah perjanjian yaitu yang bersepakat dalam mengikat diri, yaitu artinya mereka yang menciptakan kesepakatan wajib menyetujui, menyetujui dan seiya-sekata terkait hal-hal utama yang dari kesepakatan yang mereka buat serta tidak terdapat tekanan dari pihak manapun. Mereka menginginkan sesuatu dengan cara timbal balik seperti Debitur yang ingin meminjam sejumlah uang, sedangkan kreditur ingin mendapat pembayaran pokok utang beserta bunga secara tepat jumlah dan tepat waktu.

Syarat sah yang kedua adalah pihak yang mengikatkan dirinya pada sebuah kesepakatan diwajibkan cakap menurut hukum. Dalam artian mereka memiliki kemampuan yang cukup dalam mempertanggungjawabkan atas perlakuan yang telah dijanjikan¹⁶. Pasal 1329 KUHPdata menerangkan bahwa setiap orang adalah cakap untuk membuat perikatan-perikatan, jika ia oleh undang-undang tidak dinyatakan tak cakap. Pada pasal

¹⁶ <http://pa-purwodadi.go.id/index.php/sub-bag-keuangan/pengelola-keuangan/26-halaman-depan/artikel/250-analisis-cakap-hukum-dalam-permohonan-dispensasi-nikah-yang-diajukan-calon-mempelai-sendiri>.

1330 KUHPerdata tertulis siapa saja yang termasuk tidak cakap dalam pembuatan sebuah perjanjian yaitu:

- a. Orang yang belum dewasa
- b. Orang-orang yang berada di bawah pengampuan
- c. Seorang Perempuan pada berbagai hal yang ditetapkan oleh UU, serta segala orang terhadap siapapun UU sudah melarang membuat perjanjian tertentu

Syarat ketiga, sebuah perjanjian haruslah mengenai suatu hal atau objek tertentu agar dapat dilaksanakan. Terdapat hak-hak serta kewajiban pihak jika dikemudian hari muncul perselisihan. Jika sama sekali tidak dapat ditentukan pokok (objek) perjanjian tersebut, maka perjanjian menjadi batal.

Syarat keempat, *causa* adalah hal yang menyebabkan seseorang menciptakan suatu kesepakatan dengan *causa* yang halal. Pelaksanaan perjanjian yang beritikad baik, bukanlah bertujuan pada sebuah kejahatan. Apabila suatu *causa* adalah terlarang apabila melanggar Undang-Undang, moralitas, dan kebijakan publik, dengan sendirinya kontrak tersebut batal demi hukum. Suatu *causa* dinyatakan halal apabila sudah sesuai dengan ketentuan pasal 1137 KUHPerdata.

1.5.2.3 Asas-Asas Perjanjian

Asas-asas perjanjian yang berlaku pada hukum perjanjian adalah:

a. Asas Konsensualisme (*consensualism*)¹⁷

Pada dasarnya sebuah kesepakatan telah dianggap berlaku jika para pihaknya sudah sepakat terkait berbagai hal pokok perjanjian. Timbulnya sebuah kesepakatan menyebabkan pihak-pihak memiliki hak serta kewajiban bahkan akibat hukum dari sebuah perjanjian yang dapat mengikat bagi para pihak dari tercapainya kata kesepakatan terkait berbagai hal pokok dalam perjanjian. Suatu perjanjian haruslah dilaksanakan secara tertulis atau dibuat dengan Akta Notaris.

b. Asas Kebebasan Berkontrak (*freedom of contract*)¹⁸

Asas tersebut yaitu sebuah asas yang memberi freedom terhadap pihak agar:

- 1) Membuat ataupun tak membuat kesepakatan.
- 2) Melakukan kesepakatan bersama siapapun.
- 3) Penentuan isi perjanjian, pelaksanaan, serta persyaratannya.
- 4) Menerima atau menyimpangi ketentuan undang-undang yang bersifat opsional.

c. Asas Kepastian Hukum (*pacta sunt servanda*)¹⁹

¹⁷ *Ibid* h.17

¹⁸ *Ibid*

¹⁹ *Ibid* h.18

Asas yang menegaskan bahwa pengadilan atau pihak ketiga wajib menjunjung tinggi isi pokok perjanjian yang sudah disepakati oleh para pihak, sebagaimana mestinya suatu ketentuan hukum. Pihak lain dilarang untuk membuat perubahan pada isi pokok perjanjian yang telah dibuat oleh para pihak. Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdara merupakan cerminan dari definisi Asas *pacta sunt servanda*.

d. Asas Iktikad Baik (*good faith*)²⁰

Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdara menjelaskan maksud dari asas iktikad baik yang berbunyi, “Kesepakatan wajib dilakukan dengan iktikad baik.” Asas tersebut yaitu asas bahwa pihak terkait, khususnya kreditur dan debitur, diharuskan melakukan hal-hal pokok pada perjanjian sesuai dengan keyakinan ataupun kepercayaan yang kuat serta niat baik para pihak. Asas iktikad baik terbagi 2 jenis, berupa iktikad baik nisbi serta iktikad baik mutlak. Iktikad nisbi, seseorang mengamati perilaku serta tindakan nyata dari seseorang. Pengertian iktikad mutlak, penilaian terdapat pada pikiran akal sehat serta keadilan yang mana dibuatlah

²⁰ *Ibid*

ukuran objektif dalam penilaian kondisinya berdasarkan norma yang objektif.

e. Asas Kepribadian (*personality*)²¹

Asas kepribadian yaitu asas yang menunjukkan bahwasanya individu yang akan melaksanakan kontrak hanya dalam kepentingan individu saja. hal tersebut bisa diketahui dalam Pasal 1315 serta Pasal 1340 KUHPerduta. Pada pasal 1315 tersebut menegaskan, “seseorang hanya dapat terlibat pada perjanjian atau kesepakatan untuk dirinya sendiri.” Esensi dari klausa ini adalah bahwasannya individu harus memiliki kepentingan untuk menciptakan kesepakatan bagi dirinya sendiri.

Pasal 1340 menyatakan bahwa, “Perjanjian ini hanya mengikat bagi para pihak yang menandatangani perjanjian tersebut.” Hal tersebut menyatakan bahwasannya pihak yang ikut serta dalam perjanjian tersebut ialah pihak yang wajib mematuhi perjanjian itu. Terdapat pengecualian terhadap peraturan tersebut sesuai instruksi pada Pasal 1317 KUHPerduta yang menyatakan bahwasannya “perjanjian juga bisa dibuat dengan tujuan kepentingan pihak ketiga jika perjanjian

²¹ *Ibid* h.19

tersebut untuk diri sendiri, ataupun sebuah hadiah terhadap orang lain, dengan kandungan persyaratan sejenis itu.”

1.5.3 Tinjauan Umum Terkait Utang Piutang

1.5.3.1 Pengertian Utang Piutang

Perjanjian utang piutang ialah kesepakatan antara pihak yang satu kepada yang lain serta perjanjian objeknya berupa uang. Kedudukan satu pihak sebagai pihak yang memberikan pinjaman serta pihak yang satunya lagi selaku penerima pinjaman uang. Peminjaman uang tersebut akan dikembalikan pada kurun periode yang ditetapkan berdasarkan yang sudah dijanjikan dengan jumlah yang sama. Kesepakatan terkait utang piutang yang termasuk dalam kegiatan pinjam meminjam yang telah ditetapkan pada Bab Ketiga Belas Buku Ketiga KUH Perdata.

1.5.3.2 Para Pihak Pada Perjanjian Utang Piutang

Istilah perjanjian utang piutang yang sering dipergunakan adalah terhadap pihak yang memberi pinjaman disebut dengan pihak kreditur atau berpiutang. Sedangkan penyebutan pada pihak yang mendapatkan pinjaman yaitu debitur atau berutang.

1.5.3.3 Pengertian Kredit

Istilah kredit berasal dari Bahasa Latin *credere* yang memiliki arti percaya. Sehingga kepercayaan disini bermakna bahwa orang yang memberikan kredit memiliki keyakinan kepada yang menerima kredit bahwasannya penerima kredit akan melakukan pengembalian sejumlah uang yang telah ia terima berdasarkan dengan apa yang disepakati²². Jika dihubungkan dengan perusahaan maka definisi kredit yaitu sebuah aktivitas yang memberi nilai perekonomian terhadap individu ataupun badan usaha dengan dasar keyakinan pada waktu tersebut.

Raymond P.Kent menyatakan bahwa kredit memiliki arti hak untuk menerima pembayaran kewajiban untuk melakukan pembayaran pada waktu diminta, atau pada waktu yang akan datang karena penyerahan barang-barang sekarang.²³ Menurut UU Perbankan menyatakan bahwa kredit ialah penyediaan uang ataupun tagihan yang merupakan kesepakatan atau perjanjian pinjaman antara bank dan calon debitur dengan menetapkan bahwa utang harus dikembalikan setelah waktu tertentu dengan jumlah bunga tertentu.

²² Karmila. *Kredit Bank*. 2010. Yogyakarta. KTSP. h.2-3

²³ Abdullah, Thamrin & Francis Tantri. *Bank dan Lembaga Keuangan*.2012. Jakarta: PT RajaGrafindo Persada. h.163

1.5.4 Tinjauan Umum Terkait Perjanjian Jaminan

1.5.4.1 Pengertian Perjanjian Jaminan

Sifat perjanjian jaminan dirancang untuk memiliki karakteristik *accessoir*, yang mana perjanjian yang dihubungkan pada perjanjian pokoknya, dalam bentuk kredit yang diberikan oleh Bank. Hirarki perjanjian jaminan yang dibangun menjadi perjanjian *accessoir* tersebut melakukan penjaminan terhadap kekuatan lembaga jaminan yang ada terhadap yang memberikan kredit oleh kreditor. Hal tersebut menjadi perjanjian dengan sifat *accessoir* mendapatkan berbagai akibat hukum, berupa:

- a. Terdapat perjanjian pokok;
- b. Hapusnya mengikuti dari perjanjian pokok;
- c. Apabila perjanjian pokok batal maka turut batal;
- d. Turut berubah dengan beralihnya perjanjian pokok;

Apabila perjanjian kredit berubah sebab adanya *cessie*, subrogasi maka turut beralih juga meski tanpa penyerahan khusus²⁴.

1.5.4.2 Gadai

Penyerahan objek jaminan diketahui pada ketentuan Pasal 1150 KUH Perdata mengenai arti gadai yaitu didasarkan hak yang didapatkan kreditor terhadap sebuah

²⁴ Bahsan, M., Hukum Jaminan dan Jaminan Kredit Perbankan Indonesia, Jakarta:Rajawali Pers, 2007, h. 28

benda bergerak, yang diberikan oleh debitur ataupun pihak lainnya, serta memberikan kreditur keleluasaan dalam berkuasa memperoleh untuk melunaskan benda tersebut, dengan memprioritaskan dirinya dibandingkan berbagai kreditur yang lain, atau kecuali memprioritaskan pembayaran biaya dalam melakukan pelelangan barang yang ada, serta pengeluaran biaya pada barang gadaian.

Objek gadai yaitu benda yang bergerak mana benda yang digadaikan diserahkan kekuasaannya kepada kreditur, akan tetapi kepemilikannya tetap berada didebitur. Barang yang diserahkan tersebut termasuk persyaratan yang seharusnya terpenuhi pada gadai serta bersifat mutlak²⁵. Barang yang digadaikan harus tetap dalam penguasaan kreditur sampai dengan perjanjian pokok selesai.

1.5.4.3 Jaminan Fidusia

Ketentuan Pasal 1 angka 1 UU No. 42 Tahun 1999 tentang jaminan Fidusia disebutkan bahwa

“Pemindahan hak kepemilikan suatu besar atas dasar kepercayaan, asalkan objek hak kepemilikannya dialihkan tetap berada di bawah kendali pemilik objek, disebut fidusia”.

Jaminan fidusia merupakan jenis jaminan hutang yang memiliki sifat kebendaan (ini mencakup hutang saat ini ataupun utang masa depan) yang pada hakikatnya

²⁵ Gatot Supramono *Op.cit.* h.65

menjadikan pergerakan benda untuk jaminan, meskipun termasuk objek, debitur diberikan kenikmatan untuk menguasai objek jaminan utang tersebut yang nantinya pihak kreditur memberikan kembali penguasaan serta kenikmatan dari objek tersebut pada debiturnya dengan kepercayaan (*fiduciary*)²⁶. Kepemilikan barang secara nyata masih tetap ada pada debitur, tetapi dengan cara tersebut debitur menyatakan siap sedia apabila dikemudian hari tidak bisa membayar utangnya, ia wajib untuk menyerahkan barang tersebut dalam bentuk fisik kepada kreditur untuk dijual lelang²⁷.

1.5.4.4 Hak Tanggungan

Hak tanggungan ialah hak jaminan atas tanah yang digunakan pada melunaskan hutang tertentu, yang memberi satu kreditur yang diprioritaskan daripada kreditur lainnya. Prof. Boedi Harsono, S.H. berpendapat “Hak Tanggungan ialah penguasaan hak atas tanah, yang isinya kekuasaan kreditur dalam melakukan suatu hal pada tanah yang digunakan sebagai agunan. Akan tetapi tidak dengan penguasaan secara fisik serta dimanfaatkan, tetapi untuk dijual apabila debitur tidak memenuhi prestasinya serta hasilnya akan diambil segalanya ataupun sebagiannya

²⁶ Munir Fuady. *Op.cit.* h.102

²⁷ Gatot Supramono. *Op.cit.* h.80

sebagai pelunasan utang debitur kepada dirinya.”²⁸ Jika debitur menciderai perjanjian sehingga kreditur selaku pemegang Hak tanggungan memiliki hak dalam menjualnya dengan pelelangan umum terhadap barang yang dijaminan berdasarkan penentuan peraturan perundang-undangan yang berkaitan, pada hak prioritas dibandingkan kreditur lain.²⁹

Jika piutang tersebut telah dialihkan pada kreditur baru, maka akan tetap dijamin oleh Hak Tanggungan, karena pemegang hak juga otomatis beralih kepada kreditur baru. Peralihan Hak Tanggungan tersebut tak dibutuhkan pencatatan akta PPAT, namun cukup berdasarkan akta peralihan jaminan piutang. Pencatatan tersebut dituangkan dalam buku-buku tanah serta sertifikat Hak Tanggungan yang terkait, bahkan dalam buku tahunan serta sertipikat hak atas tanah yang digunakan sebagai jaminan.

Pasal 3 UUHT, Hak Tanggungan memiliki karakteristik sebagai berikut :

1. Terdapat tingkatan yang diprioritaskan atau mendahului bagi pemegang hak tanggungan. Hal tersebut disesuaikan dengan Pasal 1 angka 1 UUHT. Begitu juga

²⁸ Darmawan, M., Irawan, D., Nastiti, A., & Arifah, N. (2023). Pembebanan Hak Tanggungan pada Hak Guna Bangunan diatas Hak Milik. *Al-Manhaj Jurnal Hukum dan Pranata Sosial Islam*, h.363-372.

²⁹ Adrian Sutedi. *Hukum Hak Tanggungan*.Ed.1. Cet.3. Jakarta: Sinar Grafika, 2018. h.5

yang dimaksud dengan Pasal 20 (ayat 1 b) UUHT yang meliputi menegaskan jika objek hak tanggungan dijual lewat pelelangan umum berdasarkan prosedur yang telah ditetapkan pada peraturan UU dalam melunasi piutang pemegang hak tanggungan pada hak prioritas yang didapat dibandingkan berbagai kreditur yang lain.

2. Ikut objek yang dijaminakan pada siapa saja objek tersebut ada. Hal tersebut didasarkan ketetapan Pasal 7 UUHT. Pada penerangan terhadap pasal tersebut, dikatakan bahwasannya sifat tersebut ialah termasuk jaminan khusus bagi yang memegang hak tanggungan. Jika debitur lalai dalam melaksanakan kewajibannya, kreditur masih dapat melakukan upaya eksekusi untuk mendapatkan haknya meskipun objek hak tanggungan telah dialihkan pada orang lain.
3. Asas spesialisitas serta publisitas yang terpenuhi maka mampu mengikat pihak ketiga serta memberi jaminan hukum pada pihak yang memiliki kepentingan.
4. Pelaksanaan eksekusinya mudah serta pasti, berdasarkan pada eksekusi putusan terbagi beberapa jenis, meliputi:

- a. Eksekusi yang ditetapkan di Pasal 196 HIR yaitu eksekusi putusan yang memberi hukum hak yang dikalahkan dalam pembayaran sejumlah uang.
- b. Eksekusi yang ditetapkan di Pasal 225 HIR, ialah eksekusi putusan yang memberi hukum pihak tereksekusi dalam melaksanakan sebuah tindakan. Dalam pemenuhan suatu prestasi dilakukan sebuah tindakan yang tentunya seseorang tak bisa dipaksakan, maka sebab itu pihak yang dimenangkan bisa memohon ke hakim supaya keperluan yang didapatkannya bisa diukur pada nominal uang.

Eksekusi parate dapat terjadi jika kreditur melakukan penjualan benda kepunyaan debitur tanpa memiliki *title executorial* tercantum dalam Pasal 1155, 1178 (ayat 2) KUHPerdara yang ialah melakukan kesepakatan tanpa melewati gugatan ataupun tanpa melewati pengadilan.

1.5.4.5 Hipotek

Hipotek merupakan sebuah hak objek yang mana ialah perjanjian aksesoir (ikutan) berasal dari sebuah perjanjian utama yang menciptakan utang, meliputi jaminan utang, yang mana barang tidak bergerak yang tak diserahkan

penguasaan atas benda itu kedalam kekuasaan kreditur, serta kepada yang memegang hipotek diberi hak preferensi agar lebih dahulu untuk melakukan pembayaran dari kreditur yang lain. Sebuah hak keobjekan, hipotek mengikuti objeknya (*droit de suite*) ke manapun objek itu dipindahtangankan. Objek hipotek adalah kapal laut.

1.5.5 Tinjauan Umum Terkait Lelang

1.5.5.1 Pengertian Lelang

Kata “Lelang” menurut KBBI ialah penjualan di hadapan banyak orang yang mana pemimpinnya yaitu Pejabat Lelang. Berdasarkan hukum positif yang masih berlaku saat ini diatur dalam Pasal 1 *Vendu Reglement* yang menginterpretasikan lelang sebagai Penjualan umum yaitu :

“Penjualan barang yang dilaksanakan pada khalayak umum pada penawaran dengan naik atau turunnya harga, serta pemasukan harga didalam sampul tertutup, ataupun pada siapapun yang diundang atau diberitahukan sebelumnya terkait pelelangan ataupun penjualan tersebut, ataupun diizinkan dalam berpartisipasi, serta berkesempatan dalam penawaran harga, menerima penawaran harga ataupun harga dimasukkan dalam amplop tertutup.”

Berdasarkan Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan (selanjutnya disebut PMK Nomor 213/2020) Lelang Pasal 1 Nomor 1, Lelang adalah penjualan barang di muka umum dengan melakukan penawaran harga secara

tertulis dan/atau lisan yang semakin adanya kenaikan ataupun penurunan dalam pencapaian harga paling tinggi, yang diawali pada Pengumuman Lelang.

1.5.5.2 Fungsi Lelang

Merujuk pada masyarakat, lembaga lelang mempunyai tiga fungsi;

- a. Fungsi Privat yang terlihat ketika khalayak umum yang dengan senang hati memutuskan dalam penjualan barang yang dimilikinya melalui pelelangan agar memperoleh harga yang ideal. Dengan begitu pelelangan bisa melancarkan jalannya lalu lintas perdagangan.
- b. Fungsi Publik yaitu sebagai eksekusi sebagai putusan, hal tersebut mendukung *Law Enforcement* pada bidang hukum perdata, hukum pidana, hukum pajak dan lainnya. Serta mempergiat tertibnya administrasi dan efisiensi dalam mengelola dan mengurus asset yang ada atau dikuasai oleh negara.
- c. Fungsi Budgeter yang akan melakukan pengumpulan penerimaan negara berbentuk Bea Lelang. Pemberian fungsi budgeter pada lelang untuk pengamanan pajak, meliputi Pajak Penghasilan atas Lelang tanah serta Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan.

1.5.5.3 Asas-Asas Lelang

- a. Asas Transparansi (*Transparent/Publicity*) yaitu asas pelelangan yang terbuka. Sebuah yang mengharuskan bahwasannya setiap melakukan lelang wajib terlebih dahulu oleh pengumuman Lelang, baik berupa iklan, brosur ataupun undangan untuk memperjelas hal ini. Tujuan dari pengumuman Lelang adalah untuk melindungi masyarakat serta melakukan kontrol sosial. Hal ini dilakukan juga untuk menarik peserta Lelang sebanyak mungkin.
- b. Asas Persaingan yaitu seluruh peserta yang mengikuti pelelangan berlomba untuk mendapatkan barang lelang dengan memberikan penawaran paling tinggi. Apabila yang ditawarkan diatas harga limit maka dapat diakui sebagai pembeli Lelang.
- c. Asas Kepastian (*Certainty*) yaitu sebagai pejabat lelang yang independen mampu untuk memberi kepastian bahwa penawar paling tinggi dinyatakan sebagai pembeli lelang dan pembeli yang tuntas untuk melaksanakan kewajibannya akan mendapatkan objek lelang beserta dokumen terkait.
- d. Asas Pertanggungjawaban yaitu pada pelelangan berlangsung bisa dipertanggungjawabkan sebab

pemerintah melalui pejabat pelelangan memiliki peran sebagai pengawas berlangsungnya pelaksanaan lelang serta menerbitkan akta otentik yang dikenal dengan Risalah Lelang.

- e. Asas Efisiensi (*Efficiency*) yaitu Lelang dilaksanakan pada waktu dan lokasi yang ditetapkan serta pembayaran dilakukan disaat itu juga sehingga menghasilkan biaya serta waktu yang efisien, sebab itulah dengan cepat barang bisa dikonversi menjadi uang. Peserta juga dapat dengan mudah mendapatkan segala penjelasan dalam satu atap.

1.5.5.4 Prinsip-Prinsip Lelang

Prinsip lelang haruslah terpenuhi supaya pelaksanaan jual beli secara lelang dapat berjalan, yaitu :

- a. Lelang wajib dilaksanakan oleh didepan Pejabat Lelang kecuali ditetapkan dalam UU ataupun peraturan pemerintah.
- b. Lelang akan tetap berlangsung meskipun hanya dilakukan oleh seorang peserta.
- c. Setiap Lelang yang dilaksanakan harus dibuat risalah Lelang.

- d. Jika tidak ada peserta lelang selama pelaksanaan, maka lelang akan terus dilanjutkan serta tetap disiapkan risalah Lelang.
- e. Lelang yang telah selesai dilakukan berdasarkan dengan aturan yang berlaku, tidak bisa dibatalkan.

1.5.6 Tinjauan Umum Tentang Upaya Hukum

1.5.6.1 Pengertian Upaya Hukum

Upaya hukum ialah usaha yang ditawarkan oleh undang-undang yang dilakukan oleh perorangan atau korporasi pada situasi tertentu melakukan perlawanan putusan hakim. Pada teori dan prakteknya, terdapat dua kategori upaya hukum yakni upaya hukum biasa dan juga luar biasa. Adapun yang berbeda dari keduanya yaitu azas upaya hukum biasa memberhentikan eksekusi (kecuali pada sebuah putusan telah disetujui tuntutan), untuk azas upaya hukum luar biasa tak dapat menanggukkan eksekusi³⁰.

1.5.6.2 Upaya Hukum Luar Biasa

Adapun jenis upaya hukum luar biasa, adalah:

- a. Peninjauan Kembali (PK)

Jenis upaya ini adalah sebuah cara supaya putusan pengadilan pada tingkatan manapun yang sudah

³⁰ Yulia. *Hukum Acara Perdata*. 2018. Aceh: Unimal Press. h.97

memiliki kekuatan hukum tetap, bisa mentah kembali. Tinjauan kembali yang dipermohonkan tidak tangguh ataupun membuat terhentinya dalam melaksanakan putusan pengadilan. Menurut Sudikno Mertokusumo, menyatakan bahwasannya peninjauan kembali ialah upaya hukum pada putusan tingkatan akhir serta putusan yang diberikan diluar hadir tergugat, serta yang tak lagi terbuka kemungkinan dalam pengajuan perlawanan.³¹

Hanya alasan-alasan berikut yang dapat digunakan untuk pengajuan permintaan peninjauan kembali yang sudah mendapat kekuatan hukum tetap, yaitu :

- a) Jika putusan dibuat berdasarkan ketidak jujuran atau tipuan dari pihak lawan yang ditemukan sesudah kasusnya telah selesai, atau berdasarkan pada bukti-bukti yang nantinya dinyatakan oleh hakim pidana dinyatakan tidak benar
- b) Jika surat atau bukti penting lainnya ditemukan setelah kasus diselesaikan, ketika saat pemeriksaan tidak temukan
- c) Apabila sudah diterima sebuah hal yang tidak dituntut ataupun lebih daripada itu.

³¹ Laila M. Rasyid, Herinawati. *Modul PENGANTAR HUKUM ACARA PERDATA*. Aceh: Unimal Press. h.23

- d) Jika terdapat putusan putusan yang berlawanan satu dengan lainnya, itu dimajukan tentang sebuah hal yang sama dan atas dasar yang sama juga, oleh pengadilan yang sama ataupun ditingkat yang sama.
- e) Jika hakim mengabulkan hanya sebagian atas tuntutan yang diajukan pada petitum namun sebagian lainnya tidak dikabulkan tanpa mempertimbangkan penyebabnya dan/atau alasan-alasannya
- f) Jika pada sebuah putusan, hakim membuat kesalahan atau suatu kekeliruan yang nyata.

Sesuai Pasal 68 ayat (1) Undang-Undang Mahkamah Agung, pihak-pihak yang bersengketa, ahli waris, atau orang yang ditunjuk khusus dapat memajukan permintaan Peninjauan Kembali. Telah dijelaskan dalam pasal itu bahwa pihak lain yang bukan merupakan pihak berperkara, tidak bisa melakukan permohonan Peninjauan Kembali.

b. Perlawanan Pihak Ketiga (*Derden Verzet*)

Suatu perkara perdata dapat dilakukan upaya hukum ini yaitu salah satu upaya hukum luar biasa yang dilakukan oleh pihak ketiga. *Derden verzet* adalah perlawanan dari pihak ketiga yang mana pihak tersebut

bukanlah didalam perkara yang bersangkutan, sebab akan merugikan oleh putusan pengadilan. Pengajuan *derden verzet* memiliki persyaratan yaitu pihak ketiga itu bukan hanya mempunyai kepentingan saja, namun hak perdata yang dimilikinya harus benar-benar sudah dirugikan oleh putusan tersebut. Oleh karena itu, ketentuan untuk pengajuan *derden verzet* ialah hak milik pelawan sudah dilanggar akibat terdapat putusan tersebut. Pihak ketiga bisa menghentikan ataupun menunda terlaksananya putusan dengan mengajukan perlawanan.

1.6 Metodologi Penelitian

1.6.1 Jenis Penelitian

Hal yang paling penting dalam menuliskan sebuah karya ilmiah terletak di penggunaan metode penelitian, sehingga pada penelitian wajib diterapkan metode yang tepat karena hal tersebut merupakan panduan yang penting untuk melakukan sebuah penelitian. Skripsi ini menerapkan penggunaan Metode Penelitian Hukum yang bertujuan untuk menelusuri, mempelajari dan mengolah bahan-bahan hukum yang didapatkan dengan tujuan untuk mendapatkan kesimpulan dan menjawab isu hukum yang sinkron dengan kebenaran ilmiah secara teoritis atau praktis.

Penulisan ini menggunakan tipe penelitian yuridis normatif. Tipe penelitian tersebut dikenal dengan Penelitian Hukum Doktrinal. Berdasarkan pada tipe penelitian yang diterapkan maka pendekatan yang akan digunakan ialah pendekatan perundang-undangan pendekatan perundang-undangan (*statute- approach*) serta pendekatan konsep (*conceptual approach*). Sebuah penelitian normatif tentunya harus dengan penggunaan pendekatan perundang-undangan, sebab penelitian ini berfokus pada beberapa aturan hukum³². Pendekatan konsep digunakan untuk memahami konsep eksekusi objek hak tanggungan melalui lelang yang mendapat perlawanan pihak ketiga (*derden verzet*) dan kedudukan hukum pembeli lelang yang memiliki itikad baik yang harus dilindungi hukum sesuai yang tertulis pada Buku II Mahkamah Agung tentang pedoman teknis administrasi dan teknis peradilan perdata umum dan perdata khusus. Hal ini memiliki tujuan untuk menyesuaikan aturan hukum dan norma hukum yang ada serta tingkah laku seseorang dengan prinsip hukum yang berlaku.

1.6.2 Sumber Data

Data yang dikumpulkan adalah data yang sudah ditelaah sesuai dengan konsep, teori dan perundang-undangan yang relevan dengan topik ini akan digunakan pada penelitian hukum normatif. Data sekunder yaitu data yang didapatkan dari sumber hukum

³² Johnny Ibrahim. *Teori & Metodologi Penelitian Hukum Normatif*. 2022. MNC Publishing: Jakarta h. 302

primer, sekunder serta sumber hukum tersier yang berkaitan. Sumber data dan bahan hukum penelitian yang mana penggunaannya berupa:

1. Bahan Hukum Primer

Bahan hukum primer ialah bahan hukum yang memiliki otoritas. Penulis menggunakan bahan tersebut yaitu :

- a. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata).
- b. *Herzien Inlandsch Reglement* (HIR)
- c. Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 mengenai Hak tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah.
- d. Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia No. 213/PMK.06/2020 Mengenai Petunjuk Pelaksanaan Lelang.

2. Bahan Hukum sekunder

Bahan hukum yang berupa asalnya dari buku ataupun jurnal hukum yang berisikan berbagai prinsip dasar (asas hukum), pendapat para ahli hukum (doktrin) dan hasil Penelitian Hukum Tesis (S2), Skripsi (S1) yang berkaitan dengan penelitian untuk mengkaji aturan-aturan hukum yang mengatur atau sebagai dasar pelaksanaan lelang dan aturan terkait eksekusi objek hak tanggungan melalui lelang yang mendapat perlawanan pihak ketiga (*derden verzet*).

3. Bahan Hukum Tersier

Bahan hukum yang menjelaskan tentang Bahan Hukum Primer serta Bahan Hukum sekunder. Berbagai bahan yang termasuk bahan hukum tersier adalah kamus hukum, majalah hukum, ensiklopedia, serta lainnya.

1.6.3 Metode Pengumpulan Data

1. Studi Kepustakaan / Dokumen

Untuk mendapat bahan hukum yang dibutuhkan pada penelitian skripsi ini didapatkan dari studi kepustakaan. Bahan hukum didapatkan dari pengkajian kepustakaan. Dalam hal ini mencari, menelaah dan menafsirkan buku-buku literatur hukum perdata yang bertautan dengan judul penelitian ini. Kegiatan yang dilakukan yaitu dengan melakukan pengumpulan bahan hukum dari peraturan undang-undang yang telah memiliki penjelasan menurut para ahli yang searah dengan analisis pada penelitian ini untuk didalami dan dikaji.

2. Wawancara

Wawancara dilaksanakan dengan melibatkan komunikasi langsung dengan narasumber untuk mendapatkan informasi yang dapat diandalkan dan tepat dari sumber yang memiliki kredibilitas. Wawancara dilakukan dengan Bagian Hukum Kantor Pelayanan Keuangan Negara dan Lelang (KPKNL) Surabaya serta Panitera di Pengadilan Negeri IB Tuban.

1.6.4 Metode Analisis Data

Metode analisis data adalah langkah pada proses penelitian, oleh karena dengan itu, pengumpulan data yang dilakukan akan dilakukan analisis agar menemukan jawaban atas permasalahan yang ada saat ini. Penulis akan menganalisis secara kualitatif dengan studi dokumen dan menggunakan penjabaran akan data-data yang telah didapatkan melalui kepustakaan secara rasional dan objektif melalui pedoman-pedoman hukum positif yang dapat dijadikan pembahasan yang bersifat deskriptif kualitatif dan kesimpulan pada penelitian ini.

1.6.5 Sistematika Penulisan

Penjelasan mengenai struktur penulisan akan dilakukan terlebih dahulu pada sistematika penulisan ini supaya penulisan dapat terorganisir secara teratur dan baik. Skripsi dengan judul **“EKSEKUSI OBJEK HAK TANGGUNGAN MELALUI LELANG YANG MENDAPAT PERLAWANAN PIHAK KETIGA (*DERDEN VERZET*)”**. Pembahasannya akan dibagi menjadi IV (empat) bab yang diawali dengan pendahuluan sampai dengan penutup.

Bab Pertama merupakan berisi pendahuluan yang mana secara umum serta keseluruhan akan menggambarkan terkait pokok permasalahannya sehingga akan memudahkan bagi pembacanya. Pembahasan ini berisi menguraikan tentang latar

belakang masalah, rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, tinjauan pustaka, dan metode penelitian yang digunakan yaitu yuridis normatif.

Bab Kedua merupakan bab pembahasan yang berisi analisa terkait kedudukan hukum pemenang lelang objek hak tanggungan. Pada bab ini terdapat 2 (dua) sub bab. Pada sub bab pertama akan diuraikan mengenai kedudukan pemenang lelang rumah objek hak tanggungan. Sub bab kedua akan membahas tentang hak-hak yang diperoleh pemenang lelang terhadap objek hak tanggungan.

Bab Ketiga merupakan bab yang berisi uraian terkait eksekusi objek hak tanggungan yang telah dialihkan melalui lelang yang mendapat perlawanan pihak ketiga (*derden verzet*).

Bab Keempat merupakan bab penutup yang terdiri dari kesimpulan dan saran yang menjadi bagian terakhir dalam penulisan skripsi ini. Kesimpulan dibuat untuk meninjau kembali serta menjawab semua permasalahan yang ada sebagai suatu tambahan referensi terhadap eksekusi objek hak tanggungan melalui lelang yang mendapat perlawanan pihak ketiga (*derden verzet*). Pada bab ini juga disertakan anjuran-anjuran yang bermanfaat sebagai sumbangan gagasan. Sehingga bab penutup ini adalah bab akhir pada penulisan ini, dan juga menjadi kesimpulan dan saran atas masalah yang akan penulis teliti.