

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Uang digunakan sebagai alat pembayaran dalam aktivitas pinjam-meminjam, hal ini telah berlangsung sejak dahulu kala dalam kehidupan bermasyarakat guna meningkatkan nilai kehidupan dan perekonomian individu.¹

Umumnya pinjam-meminjam uang dapat diputuskan dengan pihak peminjam memberikan jaminan sebagai bentuk kepercayaan. Jaminan mempunyai berbagai macam bentuk jaminan, jaminan dapat berupa suatu barang dan dapat berupa janji atau jaminan perorangan, yang dimaksud dapat berupa suatu barang yaitu jaminan dapat berupa suatu benda atau disebut jaminan kebendaan untuk memberikan kuasanya terhadap kebendaannya untuk diberikan kepada pihak pemberi atau pihak pemegang jaminan.²

Jaminan kebendaan adalah suatu benda yang berdasarkan hak kepemilikan memiliki hubungan dengan benda tersebut dan benda itu dapat dipertahankan dimanapun benda itu berada (*droit de suite*) dan jaminan kebendaan tersebut dapat dialihkan.³ Jaminan kebendaan itu lahir dan bersumber pada perjanjian. Jaminan ini ada karena diperjanjikan antara Kreditor dan Debitor, misalnya Hak Tanggungan.

. Perjanjian kreditor dan debitor untuk dapat memunculkan suatu perjanjian harus ada yang dapat dijamin dalam perjanjian tersebut, seperti halnya hak tanggungan. Undang – Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan telah di

¹ M. Bahsan, *Hukum Jaminan dan Jaminan Kredit*, (PT. Rajagrafindo Persada, Jakarta, 2007), hlm. 1

² Ibid, hlm. 2

³ Sutarno, *Aspek-aspek Hukum perkreditan Bank*, (Alfabeta, Bandung, 2003), hlm. 147

sahkan pada tanggal 9 April 1996 maka dengan ini peraturan yang berada dalam Kitab Undang – Undang Hukum Perdata tentang hipotek yang sebelumnya dinyatakan masih berlaku oleh Undang – Undang Pokok Agraria No. 5 Tahun 1960 telah dinyatakan tidak berlaku lagi. Hipotek yang khusus membahas tentang tanah yang berada dalam Kitab Undang – Undang Hukum Perdata buku kedua dinyatakan tidak berlaku lagi. Hipotek yang selain membahas tentang tanah masih berlaku dalam Kitab Undang – Undang Hukum Perdata.⁴

Selanjutnya dalam Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan yang mengatur tentang ketentuan prosedur eksekusi, memudahkan kreditor sebagai pemegang hak tanggungan apabila debitor tidak dapat memenuhi kewajibannya, aturan yang mengatur di dalam Undang – Undang No. 4 tentang Hak Tanggungan berada di dalam Pasal 20 ayat (1) huruf a dan b yaitu eksekusi atas benda jaminan hak tanggungan yang dapat dilaksanakan dengan 3 prosedur pelaksanaan eksekusi, yaitu: (1) Parate executie (2) Title executorial dan (3) Penjualan di bawah tangan.

Tiga cara eksekusi hak tanggungan tersebut dalam tahap pelaksanaannya berbeda - beda, untuk pelaksanaan yang pertama yaitu parate executie disebabkan jika debitor wanprestasi sering kali melaksanakan eksekusi yang dilaksanakan melalui Kantor Pelayanan Kekayaan dan Negara Lelang (KPKNL) dan pelaksanaannya dilakukan sendiri oleh pihak kreditor serta prosedur dalam parate executie lebih cepat dibanding 2 cara eksekusi yang lain, pelaksanaan eksekusi berdasarkan Sertifikat Hak Tanggungan atau yang disebut title executorial yang sesuai dengan ketentuan dalam hukum acara, sesuai yang diatur dalam Pasal 224

⁴ Munir Fuady, *Hukum Jaminan Utang*, (Erlangga, Jakarta, 2013), hlm. 69

HIR/258 Rbg bahwa proses pelaksanaannya harus mendapatkan syarat dari Ketua Pengadilan tentang penetapan Sertifikat Hak Tanggungan, eksekusi yang berdasarkan sertifikat hak tanggungan membutuhkan waktu yang cukup lama disebabkan kreditor sebagai pelaksana harus menunggu Ketua Pengadilan agar mendapatkan penetapan sertifikat hak tanggungan yang sebelumnya diajukan oleh kreditor. Selanjutnya eksekusi yang terakhir yaitu eksekusi yang secara di bawah tangan, pada saat pelaksanaan eksekusi terbilang sangat mudah hanya membutuhkan persetujuan dari para pihak pemberi atau yang disebut debitor dan pihak pemegang atau yang disebut kreditor, mensetujui dilaksanakannya eksekusi melalui di bawah tangan apabila dapat menyelesaikan utang piutang antara kreditor dan debitor.

Sebagai suatu bentuk kepercayaan dalam perjanjian kredit debitor memberikan jaminan dalam perjanjian utang piutang tersebut, jaminan dapat berupa sertifikat tanah atau benda lainnya yang dianggap senilai dari utang yang dipinjam oleh debitor. Jika terjadi wanprestasi dari debitor karena tidak dapat memenuhi prestasinya, kreditor dapat menjual jaminan yang diberikan sebagai pelunasan utang piutang. Selanjutnya apabila jaminan tersebut dibebani oleh hak tanggungan maka kreditor undang – undang memberikan perlindungan hukum terhadap kreditor apabila debitor suatu saat mengalami wanprestasi atau cidera janji.

Hak Tanggungan yang telah dipasangkan kedalam sertifikat tanah yang memiliki tujuan untuk memberikan kemudahan kepada pihak kreditor sebagai pelaksana eksekusi jika debitor tidak bisa memenuhi prestasinya. Karena didalam isi sertifikat hak tanggungan harus memuat irah-irah "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA" yang memberikan kekuatan eksekutorial terhadap sertifikat hak tanggungan yang dianggap mempunyai

kekuatan yang sama dengan suatu putusan pengadilan yang memperoleh kekuatan hukum yang tetap.⁵

Apabila terjadi kredit macet, Pihak bank yang ingin mengembalikan uangnya dari Debitor yang wanprestasi atau cidera janji, akan mengajukan permohonan eksekusi ke Pengadilan Negeri. Dalam hal ini Pengadilan Negeri di Indonesia tentunya harus siap menerima dan melaksanakan eksekusi hak tanggungan yang diminta oleh perbankan. Hampir dapat dipastikan nantinya setiap Ketua Pengadilan Negeri akan menerima permohonan eksekusi hak tanggungan ini, dan akan diuji kemampuan dan kualitasnya dengan mengangkat kewibawaan.

Sengketa utang piutang karena Debitor tidak dapat mengembalikan utangnya merupakan masalah bagi Kreditor tentang bagaimana agar Debitor bersedia memenuhi kewajibannya. Kreditor tidak mungkin dapat memaksa Debitor untuk segera membayar utangnya, apalagi dengan mengambil barang-barangnya dengan maksud sebagai pelunasan utang, dapat berakibat Kreditor sendiri melanggar ketentuan perundang-undangan.

Banyak permasalahan-permasalahan mengenai eksekusi Hak Tanggungan, seperti pemberi Hak Tanggungan tidak bersedia melaksanakan pengosongan dengan sukarela, pemegang Hak Tanggungan Kedua, Ketiga dan seterusnya melakukan perlawanan. Akan tetapi perlu diingat bahwa Kreditor harus mendapat perlindungan Hukum terhadap nasabah atau Debitor yang jelas-jelas cidera janji/wanprestasi.

⁵ Catur Budi Dianawati, “ Kajian Hukum Jaminan Hak Tanggungan Yang Dilelang Tanpa Proses Permohonan Lelang Eksekusi Ke Ketua Pengadilan Negeri”, *Jurnal Akta*, 2017, Vol.4, No. 2

Berdasarkan uraian di atas maka sangat menarik bagi peneliti untuk menulis skripsi tentang **“ANALISIS YURIDIS EKSEKUSI OBJEK JAMINAN HAK TANGGUNGAN TANPA MELALUI MEKANISME LELANG”**.

1.2 Rumusan Masalah

1. Bagaimana penjualan dan pembelian obyek jaminan hak tanggungan tanpa melalui mekanisme lelang menurut Undang – Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan ?
2. Apakah yang menyebabkan eksekusi obyek jaminan hak tanggungan tanpa melalui mekanisme lelang?

1.3 Tujuan Penelitian

1. Untuk mengetahui keabsahan obyek jaminan hak tanggungan yang telah dijual belikan tanpa melalui mekanisme lelang.
2. Untuk mengetahui penyebab yang menyebabkan eksekusi obyek jaminan hak tanggungan tanpa melalui mekanisme lelang.

1.4 Manfaat Penelitian

1. Manfaat Teoritis

Hasil dari penelitian ini diharapkan dapat memberikan teori tambahan untuk ilmu hukum khususnya mengenai obyek jaminan hak tanggungan.

2. Manfaat Praktis

- a. Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan informasi terhadap para debitor tentang obyek jaminan hak tanggungan apabila terjadinya wanprestasi oleh debitor.

- b. Sebagai wawasan terhadap penerapan serta apa saja yang menjadi solusi terhadap debitor apabila terjadi eksekusi obyek jaminan hak tanggungan yang akan di lelang tanpa sepengetahuan debitor.

1.5 Kajian Pustaka

1.5.1 Tinjauan Umum Tentang Hak Tanggungan

1.5.1.1 Pengertian Hak Tanggungan

Pengertian Hak Tanggungan sesuai dengan Pasal 1 Angka 1 UUHT, yaitu: Hak Tanggungan adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah 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 itu, untuk pelunasan utang tertentu terhadap kreditor-kreditor lain.

Adrian Sutedi membedakan jaminan menjadi dua yaitu jaminan yang lahir dari undang-undang yaitu jaminan umum dan jaminan yang lahir karena perjanjian.⁶ Jaminan umum adalah jaminan yang adanya telah ditentukan Undang-Undang, Contohnya adalah pada Pasal 1311 KUHPerdara, Pasal 1232 KUHPerdara, dan Pasal 1311 KUHPerdara yang menyatakan bahwa kekayaan Debitor, baik berupa benda bergerak dan tidak bergerak, yang telah ada dan yang akan datang dikemudian hari walaupun tidak diserahkan sebagai jaminan, maka akan secara hukum menjadi jaminan seluruh utang Debitor. Sedangkan jaminan khusus adalah jaminan

⁶ Adrian Sutedi, *Hukum Hak Tanggungan*, (Sinar Grafika, Jakarta, 2010), hlm. 21

yang timbul karena adanya perjanjian terlebih dahulu, yaitu perjanjian yang ada antara Debitor dengan pihak perbankan atau pihak ketiga yang menanggung utang Debitor.⁷

Jaminan khusus terdiri dari jaminan yang bersifat perseorangan dan jaminan yang bersifat kebendaan. Jaminan kebendaan memberikan hak mendahului atas benda-benda tertentu dan mempunyai sifat yang melekat dan mengikuti benda yang bersangkutan, sedangkan jaminan perseorangan bersifat tidak memberikan hak mendahului atas benda-benda tertentu tetapi hanya terbatas pada harta kekayaan seseorang lewat orang yang menjamin pemenuhan yang bersangkutan.⁸

Menurut sifatnya perjanjian dibagi dua yaitu pokok dan perjanjian *accessoir*. Perjanjian pokok adalah perjanjian utama yang dilakukan oleh Debitor dengan lembaga perbankan maupun lembaga keuangan non bank yang diperuntukkan untuk mendapatkan fasilitas kredit dari Lembaga keuangan. Perjanjian kredit merupakan perjanjian pokok. Sedangkan perjanjian *accessoir* adalah perjanjian tambahan yang dibuat disamping perjanjian pokok yang bertujuan untuk memberikan kekuatan tambahan bagi perjanjian pokoknya. Perjanjian *accessoir* bersifat melekat dengan perjanjian pokoknya sehingga apabila perjanjian pokoknya telah usai maka secara otomatis perjanjian *accessoir* juga

⁷ Ibid, hal 27

⁸ Salim HS, *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*, (Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2007), hlm. 7

telah berakhir, begitu juga apabila perjanjian pokoknya berpindah maka perjanjian *accessoir-nya* ikut pula berpindah. Contoh dari perjanjian *accessoir* adalah perjanjian pembebanan jaminan seperti perjanjian gadai, hak tanggungan, *fidusia*.⁹

Sri Soedewi dalam bukunya yang berjudul Hukum Jaminan di Indonesia menyatakan bahwa dalam praktek perbankan perjanjian pokoknya itu berupa perjanjian pemberian kredit atau perjanjian membuka kredit oleh bank, dengan kesanggupan memberikan jaminan berupa pembebanan hak tanggungan pada suatu objek benda tertentu yang mempunyai tujuan sebagai penjaminan kekuatan dari perjanjian pokoknya.¹⁰ Selain hak tanggungan, adapula *fidusia*, gadai, *Borgtocht*, dan lain-lain. Perjanjian penjaminan sendiri mempunyai kedudukan sebagai perjanjian tambahan atau perjanjian *accessoir* yang dikaitkan dengan perjanjian pokok tersebut. kedudukan perjanjian penjaminan yang dikonstruksikan sebagai perjanjian *accessoir* itu memberikan kuatnya lembaga jaminan tersebut bagi keamanan pemberian kredit oleh Kreditor.

1.5.1.2 Subjek Hak Tanggungan

Subjek hak tanggungan dapat dilihat pada ketentuan Pasal 8 dan Pasal 9 UUHT, yaitu menurut Pasal 8 ayat (1) UUHT “Pemberi Hak Tanggungan adalah orang perorangan atau badan hukum

⁹ Ibid, hal 23

¹⁰ Sri Soedewi Masjchoen Sofwan, *Hukum Jaminan di Indonesia pokok-pokok Hukum Jaminan dan Jaminan Perorangan*, (C.V Bina Usaha, Yogyakarta, 1980), hlm. 37

yang mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap objek Hak Tanggungan yang bersangkutan.”

Pemberi Hak Tanggungan adalah orang perseorangan atau badan hukum yang dapat mempunyai hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai atas tanah negara.¹¹

Pada Pasal 9 UUHT menyebutkan bahwa: “Pemegang Hak Tanggungan adalah orang perorangan atau badan hukum yang berkedudukan sebagai pihak yang berpiutang.” Sehingga dapat disimpulkan bahwa subjek hak tanggungan merupakan pemberi dan pemegang hak tanggungan yaitu para pihak yang mempunyai kepentingan berkaitan dengan perjanjian utang piutang yang dijamin pelunasanya.

1.5.1.3 Objek Hak Tanggungan

Tanah-tanah dan benda-benda yang berkaitan dengan tanah yang akan dibebani dengan Hak Tanggungan harus memenuhi persyaratan sebagai abyek Hak Tanggungan, persyaratan-persyaratan tersebut adalah sebagai berikut:

1. Dapat dinilai dengan uang, karena utang yang dijamin berupa uang.
2. Mempunyai sifat dapat dipindahtangankan, karena apabila Debitor cidera janji benda yang dijadikan jaminan akan dijual;

¹¹ Marindowati, “ Pendaftaran Hak Tanggungan Menurut Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996”, *Fiat Justisia Jurnal Ilmu Hukum*, 2007, Vol. 1, No. 1

3. Termasuk hak yang di daftar menurut peraturan tentang pendaftaran tanah yang berlaku, karena harus memenuhi asas publisitas;

4. Memerlukan penunjukan khusus oleh suatu undang-undang.¹²

Objek hak tanggungan terdapat pada Pasal 4 ayat (1) UUHT yaitu hak atas tanah yang dapat dibebani hak tanggungan adalah Hak Milik, Hak Guna Usaha, dan Hak Pakai Atas Tanah Negara. Hak-hak tersebut menurut ketentuan yang berlaku wajib didaftarkan dan menurut sifatnya dapat dipindah tangankan. Selain hak-hak atas tanah tersebut dalam Pasal 4 ayat (2) yang dapat juga dibebani hak tanggungan juga berikut hak pakai atas tanah negara yang menurut ketentuan yang berlaku wajib di daftar dan menurut sifatnya dapat dipindah tangankan.

Pasal 4 ayat 4 UUHT menyatakan bahwa hak tanggungan dapat juga dibebankan pada hak atas tanah berikut bangunan, tanaman, dan hasil karya yang telah ada atau akan ada yang merupakan satu kesatuan dengan tanah tersebut, dan yang merupakan milik pemegang hak atas tanah yang pembebanannya dinyatakan secara tegas dalam Akta Pembebanan Hak Tanggungan yang bersangkutan.

Suatu objek hak tanggungan dapat dibebani lebih dari satu hak tanggungan guna menjamin pelunasan lebih dari satu hutang dan

¹² Ny. Arie Hutagalung, "Praktek Pembebanan Dan Pelaksanaan Eksekusi Hak Tanggungan Di Indonesia", *Jurnal Hukum dan Pembangunan Tahun Ke- 38*, 2008, No. 2

peringkatnya masing-masing hak tanggungan tersebut ditentukan sesuai dengan tanggal pendaftarannya pada kantor pertanahan. Dalam hal apabila didaftarkan dengan tanggal yang sama maka melihat pada Akta Pembebanan Hak Tanggungan, dan apabila suatu objek hak tanggungan dapat dibebani lebih dari satu hak tanggungan sehingga terdapat pemegang hak tanggungan peringkat pertama, peringkat kedua, dan peringkat seterusnya.¹³

1.5.1.4 Proses pembebanan Hak Tanggungan

Tahap pembebanan 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-perjanjian piutang. Proses pembebanan Hak Tanggungan dilaksanakan dalam dua tahap¹⁴, yaitu sebagai berikut:

a. Tahap Pembebanan Hak Tanggungan

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

¹³ M. Bahsan, *Hukum Jaminan dan Jaminan kredit Perbankan Indonesia*, (PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2010), hlm. 28

¹⁴ Sutardja Sudrajat, *Pendaftaran Hak Tanggungan dan Penerbit Sertifikatnya*, (Mandar Maju, Bandung, 1997), hlm. 54

b. Tahap Pendaftaran Hak Tanggungan

Menurut Pasal 13 ayat (1) Undang-undang Hak Tanggungan, “*pemberian Hak Tanggungan wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan*”. Pasal 13 ayat (2) menyatakan selambat-lambatnya tujuh (7) hari kerja setelah penandatanganan APHT, PPAT wajib mengirimkan APHT yang bersangkutan dan warkah lain yang diperlukan kepada Kantor Pertanahan. Warkah yang dimaksud meliputi surat-surat bukti yang berkaitan dengan objek hak tanggungan dan identitas pihak-pihak yang bersangkutan, termasuk didalamnya sertifikat hak atas tanah dan/atau surat-surat keterangan mengenai objek 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.¹⁵

Pendaftaran hak tanggungan dilakukan oleh Kantor Pertanahan dengan membuat buku tanah hak tanggungan dan mencatatnya dalam buku tanah hak atas tanah yang menjadi objek hak tanggungan serta menyalin catatan tersebut pada sertifikat hak atas tanah yang bersangkutan. Menurut ketentuan 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.¹⁶

¹⁵ Ibid hlm. 54

¹⁶ Boedi Harsono dan Sudarianto, *Konsepsi Pemikiran tentang UUHT*, (Makalah Seminar Nasional, Bandung 1996), hlm. 17

1.5.1.5 Eksekusi Hak Tanggungan

Selanjutnya sesuai dengan asas dari eksekusi hak tanggungan bahwa pelaksanaan eksekusi yang melalui lelang atau melalui penjualan di muka umum berdasarkan aturan yang terletak pada Pasal 1 ayat 1 Undang – Undang Hak Tanggungan, apabila dengan dilaksanakan penjualan di muka umum atau melalui lelang diharapkan memperoleh harga yang sesuai dengan nilai objek jaminan yang di lelang atau paling tidak mendekati nilai objek jaminan tersebut, karena dalam proses lelang tawar – menawar mulai dari harga yang terendah dapat diharapkan untuk memancing para peserta lelang untuk mendapatkan barang yang mau dilelang dengan terus menambah tawaran hingga tidak ada yang menawar lagi.¹⁷

Sebelum membahas mengenai Eksekusi Hak Tanggungan, maka perlu dijelaskan terlebih dahulu mengenai pengertian dari eksekusi itu sendiri. Pengertian lebih lanjut mengenai eksekusi menurut beberapa ahli hukum, akan penulis kemukakan pada sub-sub selanjutnya. Objek dari eksekusi adalah salinan putusan dan grosse akta (salinan pertama dari akta otentik). Grosse akta dapat disamakan kekuatannya dengan putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap. Sudikno Mertokusumo juga mengartikan eksekusi sebagai pelaksanaan putusan. Menurut

¹⁷ Dian Pertiwi, “Perlindungan Hukum Pemegang Hak Tanggungan Yang Obyeknya dikuasai Pihak Ketiga Berdasarkan Perjanjian Sewa Menyewa”, *Jurnal Ilmiah Mahasiswa Universitas Surabaya*, 2013, Vol. 2, No. 2

beliau terdapat beberapa jenis pelaksanaan putusan (eksekusi) yaitu sebagai berikut¹⁸:

- a. Eksekusi putusan yang menghukum pihak yang dikalahkan untuk membayar sejumlah uang. Prestasi yang diwajibkan adalah membayar sejumlah uang. Eksekusi ini diatur dalam Pasal 196 HIR (Pasal 208 RBg);
- b. Eksekusi putusan yang menghukum orang untuk melakukan suatu perbuatan. Hal ini diatur dalam Pasal 225 HIR (pasal 259 RBg). Orang tidak dapat dipaksakan untuk memenuhi prestasi yang berupa perbuatan. Akan tetapi pihak yang dimenangkan dapat minta kepada hakim agar kepentingan yang akan diperolehnya dinilai dengan uang.
- c. Eksekusi riil. Eksekusi riil merupakan pelaksanaan prestasi yang dibebankan kepada Debitor oleh putusan hakim secara langsung. Jadi eksekusi riil itu adalah pelaksanaan putusan yang menuju kepada hasil yang sama seperti apabila dilaksanakan secara sukarela oleh pihak yang bersangkutan. Dengan eksekusi riil maka yang berhaklah yang menerima prestasi. Prestasi yang terhutang seperti yang telah kita ketahui misalnya pembayaran sejumlah uang, melakukan suatu perbuatan tertentu, tidak berbuat, menyerahkan benda. Dengan demikian maka eksekusi mengenai ganti rugi dan

¹⁸ Sudikno Mertokusumo, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, (Liberty, Yogyakarta, 1998), hlm. 240

uang paksa bukan merupakan eksekusi riil. Eksekusi riil ini tidak diatur dalam HIR tetapi diatur dalam 1033 RV. Yang dimaksudkan dengan eksekusi riil oleh pasal 1033 RV adalah pelaksanaan putusan hakim yang memerintahkan pengosongan benda tetap tidak mau memenuhi surat perintah hakim, maka hakim akan memerintahkan dengan surat kepada jurusita supaya dengan bantuan alat kekuasaan Negara, agar barang tetap itu dikosongkan oleh orang yang dihukum beserta keluarganya. HIR hanya mengenal eksekusi riil dalam penjualan lelang sebagaimana diatur dalam pasal 200 ayat 11 HIR, Pasal 218 ayat 2 RBg.

- d. Eksekusi Langsung. Disamping ketiga jenis eksekusi diatas, masih dikenal apa yang dinamakan “*parate executie*” atau eksekusi angsung. *Parate executie* terjadi apabila seorang Kreditor menjual barang-barang tertentu milik Debitor tanpa mempunyai *title eksekutorial* (Pasal 1155, 1175 ayat 2 KUHPerdara). Eksekusi Hak Tanggungan sendiri diatur dalam Pasal 20 Undang-undang Hak Tanggungan, yang menyatakan sebagai berikut:

Pasal 20 Ayat (1) :

“Apabila debitor cidera janji, maka berdasarkan:

- a. hak pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual objek HakTanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6, atau
- b. titel eksekutorial yang terdapat dalam sertifikat HakTanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (2), objek Hak Tanggungan dijual

melalui pelelangan umum menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan untuk pelunasan piutang pemegang Hak Tanggungan hak mendahului dari pada kreditor-kreditor lainnya”.

Pasal 20 Ayat (2) :

“Atas kesepakatan pemberi dan pemegang Hak Tanggungan. Penjualan objek Hak Tanggungan dapat dilaksanakan di bawah tangan jika dengan demikian itu akan dapat diperoleh harga tertinggi yang menguntungkan semua pihak.

Pasal 20 Ayat (3) :

“Pelaksanaan penjualan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) hanya dapat dilakukan setelah lewat waktu 1 (satu) bulan sejak diberitahukan secara tertulis oleh pemberi dan/atau pemegang Hak Tanggungan kepada pihak-pihak yang berkepentingan dan diumumkan sedikit-dikitnya dalam 2 (dua) surat kabar yang beredar di daerah yang bersangkutan dan/atau media massa setempat, serta tidak ada pihak yang menyatakan keberatan”.

Berdasarkan ketentuan Pasal 20 Undang-undang Hak Tanggungan tersebut Eksekusi Hak Tanggungan dapat dilakukan melalui 3 (tiga) cara, yaitu :

- 1) Pemegang Hak tanggungan pertama untuk menjual hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 Undang - undang Hak Tanggungan.
- 2) Eksekusi atas titel eksekutorial yang terdapat pada Sertifikat Hak Tanggungan, sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 14 ayat (2). Irah –irah (kepala putusan) yang dicantumkan pada Sertifikat Hak Tanggungan memuat kata-kata “DEMI

KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA”, dimaksudkan untuk menegaskan adanya kekuatan eksekutorial pada sertifikat hak tanggungan, sehingga apabila Debitor cidera janji, siap untuk dieksekusi seperti halnya suatu putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap, melalui tata cara dan dengan menggunakan lembaga *parate executie* sesuai dengan Hukum Acara perdata, atau

- 3) Eksekusi dibawah tangan, yaitu penjualan objek hak tanggungan yang dilakukan oleh Pemberi hak Tanggungan, berdasarkan kesepakatan dengan pemegang hak tanggungan, jika dengan cara ini akan diperoleh harga yang tertinggi.

1.5.1.6 Pengertian Lelang

Lelang merupakan suatu bentuk penawaran barang kepada penawar yang pada awalnya membuka lelang dengan harga rendah kemudian semakin naik sampai akhirnya diberikan kepada calon pembeli dengan harga yang paling tinggi mendapatkan barang yang dilelangkan.¹⁹

Sertifikat Hak Tanggungan mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap. Hak Tanggungan dikatakan mempunyai kekuatan Eksekutorial ketika dapat dijadikan pembayaran hutang dengan

¹⁹ Anjel Ria Meiliva Kanter, Moch Bakri, Imam Koeswahyono, “Keabsahan Jual Beli Atas Objek Jaminan Hak Tanggungan Oleh Bank Yang Dilakukan Tanpa Melalui Mekanisme Lelang”, *Perspektif Hukum*, 2017, Vol. 17, No. 1

cara melalui pelelangan umum. Pelelangan dilakukan menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan untuk pelunasan piutang pemegang Hak Tanggungan Pengertian lelang (penjualan dimuka umum) diatur dalam Pasal 1 *Vendu Reglement* S.1908 No.189, bahwa lelang adalah penjualan barang – barang yang dilakukan di depan umum dengan harga penawaran yang meningkat atau menurun atau dengan pemasukan harga dalam sampul tertutup, atau kepada orang-orang yang diundang atau sebelumnya diberitahukan mengenai lelang atau penjualan itu, atau diijinkan untuk ikut serta, dan diberikan kesempatan untuk menawar harga dalam sampul tertutup.²⁰

Dasar hukum pelaksanaan lelang dilihat dari sejarah hukumnya diatur dalam Peraturan Lelang (*Vendu Reglement*) *staatsblad* 1908 (Stb.1908) nomor 189 yang kemudian dirubah dengan Stb.1940 nomor 56 yang merujuk pada Pasal 200 ayat (1) HIR. (Harahap, 1991:114). Pasal 200 ayat (1) HIR berisi ketentuan:

Penjualan barang yang disita dilakukan dengan bantuan kantor lelang, atau menurut keadaan yang akan dipertimbangkan Ketua, oleh orang yang melaksanakan penyitaan itu atau orang lain yang cakap dan dapat dipercaya, yang ditunjuk oleh Ketua untuk itu dan berdiam di tempat di mana penjualan itu harus dilakukan atau di dekat tempat itu.

Sehingga dalam menjalankan lelang tidak hanya mendasarkan kepada Pasal 200 ayat 1 (HIR) saja namun terdapat peraturan yang

²⁰ Salbiah, *Materi Pokok Pengetahuan Lelang*, (Pusat Pendidikan dan Pelatihan Perpajakan, Jakarta, 2004), hlm. 2-3

mengatur secara spesifik lelang sebagaimana dalam Stb 1908 dan Stb 1949. Di samping dasar hukum yang merupakan hukum yang bersifat khusus Lelang tersebut ternyata mempunyai tugas atau peran tersendiri dalam sistem hukum nasional, terbukti dengan adanya atau digunakannya cara pelelangan sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Hak Tanggungan Secara khusus ketentuan Bab V Pasal 20 UUHT mengatur tentang eksekusi hak Tanggungan.

Executie atau Uitvoering, merupakan bahasa Belanda dan jika dalam bahasa Indonesia yang artinya Eksekusi, di dalam kamus hukum eksekusi sendiri mempunyai arti sebagai pelaksanaan putusan pengadilan. Upaya yang dimenangkan oleh pihak pemenang dalam suatu putusan yang bertujuan untuk memperoleh haknya dengan bantuan hukum yang dapat dimaksud juga sebagai Eksekusi, yang berarti didalam pengadilan pihak yang memenangkan suatu peradilan dapat memaksa pihak yang telah kalah untuk mematuhi putusan yang telah ditetapkan oleh hakim.²¹ Eksekusi adalah pelaksanaan putusan Pengadilan yang telah mempunyai kekuatan yang tetap, sedangkan objek eksekusi adalah *rosee akte* karena memuat titel Eksekutorial.

Lebih lanjut dikemukakannya bahwa Pengertian Eksekusi atau melaksanakan putusan tersebut secara sukarela, sehingga putusan itu harus dipaksakan padanya dengan bantuan kekuatan hukum.

²¹ Subekti, *Hukum Acara Perdata*, (Binda Cipta, Bandung, 1989), hlm. 128

Dengan kekuatan hukum ini dimaksudkan pada polisi, kalau perlu polisi militer.²² Eksekusi adalah sebagai tindakan hukum yang dilakukan oleh pengadilan kepada pihak yang kalah dalam suatu perkara merupakan aturan dan tata cara lanjutan dari proses pemeriksaan perkara. Upaya hukum dalam pengadilan merupakan eksekusi yang dijatuhkan kepada pihak yang telah kalah dalam pengadilan. Eksekusi ialah suatu proses atau hasil yang disebabkan oleh salah satu pihak yang telah kalah dalam pengadilan antara lain eksekusi merupakan satu dari seluruh proses hukum acara. Tata tertib yang terkandung dalam HIR/Rbg eksekusi tidak dapat dipisahkan dalam pelaksanaannya didalam suatu pengadilan.²³

Pengertian Eksekusi adalah sebagai pelaksanaan putusan, dan terdapat beberapa pelaksanaan jenis putusan yaitu eksekusi langsung dikenal dengan nama “*Parate Executie*” atau eksekusi langsung.²⁴ Pengertian Lelang Eksekusi dalam Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 106/PMK.06/2013 tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010, adalah lelang untuk melaksanakan Putusan atau Penetapan Pengadilan, dokumen-dokumen lain yang dipersamakan dengan itu, dan atau melaksanakan ketentuan dalam

²² Ibid, hlm. 130

²³ Yahya Harahap, *Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata*, (Gramedia, Jakarta, 2005), hlm. 1

²⁴ Sudikno Mertokusumo, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, (Liberty, Yogyakarta, 1998), hlm. 240

peraturan perundang-undangan. Pada prinsipnya setiap eksekusi harus dilaksanakan dengan melalui pelelangan umum, karena dengan cara ini diharapkan dapat diperoleh harga yang paling tinggi untuk objek hak Tanggungan. Kreditor berhak mengambil pelunasan piutang yang dijamin dari hasil penjualan objek Hak Tanggungan. Dalam hal hasil penjualan itu lebih besar daripada piutang tersebut yang setinggi-tingginya sebesar nilai Tanggungan, sisanya menjadi hak pemberi hak Tanggungan. Ketentuan tentang lelang eksekusi Hak Tanggungan yang diatur dalam Pasal 20 UUHT merupakan perwujudan dari kemudahan yang disediakan oleh UUHT bagi para kreditor pemegang Hak Tanggungan dalam hal harus dilakukan eksekusi. (Penjelasan Pasal 20 ayat (1) dan ayat (2) UUHT).

Praktiknya pada Lelang eksekusi tidak jarang terjadi benturan pemahaman oleh hakim. Hakim yang berani meletakkan sita eksekusi atas Hak Tanggungan yang dipegang oleh sebuah bank negara, bahkan didaftarkan dan sita eksekusi atas barang yang sudah diletakkan sita oleh PUPN (Pejabat Urusan Piutang Negara). PUPN dan kantor lelang juga kurang paham dengan asas-asas yang berlaku pada penyitaan, maka *Executoriale Verkoop* atas barang Hak Tanggungan tersebut dihentikan, karena takut berbenturan dengan tindakan penyitaan yang dilakukan oleh Pengadilan Negeri.

Peraturan lelang secara resmi masuk di dalam perundang – undangan di Indonesia sejak tahun 1908. Peraturan lelang yang pertama kali dipergunakan adalah *Vendu Reglement* berarti Peraturan lelang. *Vendu Reglement* (Peraturan lelang stb Tahun 1908 Nomor 189) yang saat ini masih berlaku berdasarkan Pasal II Aturan Peralihan Undang – Undang Dasar 1945. Lembaga lelang diadakan bertujuan untuk memenuhi kebutuhan masyarakat melakukan penjualan secara lelang. Di dalam penegakan hukum juga diperlukan lembaga lelang dalam menyelesaikan sengketa di Pengadilan.

Lelang yang diatur dalam *Vendu Reglement* Stb 1908 Nomor 189 merupakan warisan kolonial yang sampai saat ini masih berlaku. Perubahan telah terjadi dalam peraturan lelang khususnya mengenai peraturan pelaksana lelang. Meskipun sudah ada perubahan dalam peraturan lelang dasar pelaksanaan lelang masih mengacu kepada *Vendu Reglement*.

Lelang pada dasarnya merupakan salah satu cara untuk melakukan jual beli. Menurut ketentuan Pasal 1457 BW yaitu, jual beli adalah persetujuan, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak lain untuk membayar harga yang dijanjikan. Lelang pada prinsipnya mengandung unsur- unsur yang tercantum di dalam pengertian jual beli. Jual beli memberikan syarat adanya subyek

hukum berupa penjual dan pembeli. Syarat tersebut juga terdapat dalam proses lelang.

Pengertian lelang menurut Vendu Reglement Stb Tahun 1908 Nomor 189 yang diubah dengan Stb 1940 Nomor 56 adalah;

“Penjualan umum adalah pelelangan atau penjualan benda-benda yang dilakukan kepada umum dengan harga penawaran yang meningkat atau menurun atau dengan pemasukan harga dalam sampul tertutup, atau kepada orang-orang yang diundang atau sebelumnya diberitahu mengenai pelelangan atau penjualan itu, atau diizinkan untuk ikut serta dan diberi kesempatan untuk menawar harga, menyetujui harga yang ditawarkan atau memasukkan harga dalam sampul tertutup”.

Pengertian lelang menurut pendapat polderman sebagaimana dikutip oleh Rohmat Soemitro (1987:154) penjualan umum adalah alat untuk mengadakan perjanjian menguntungkan si penjual dengan cara menghimpun para peminat. Menurut Purnama Tioria Sianturi (2013:53) mengutip pendapat Tim Penyusun Rancangan Undang –Undang Lelang Direktorat Jenderal Piutang dan Lelang Negara Biro Hukum- Sekretariat Jenderal Departemen Keuangan, lelang adalah cara penjualan barang yang terbuka untuk umum dengan penawaran secara kompetisi yang didahului dengan pengumuman lelang atau upaya mengumpulkan peminat.

1.5.1.7 Pengertian Lelang Eksekusi Objek Hak Tanggungan

Pada dasarnya pelaksanaan eksekusi merupakan upaya hukum yang dapat dilaksanakan oleh kreditor selaku penerima dan pelaksana eksekusi tersebut jika memang debitor tidak dapat memenuhi kewajibannya maka kreditor dengan wewenang yang

diberikan oleh undang – undang dapat melaksanakan eksekusi. Pelaksanaan lelang eksekusi juga hampir seperti penjualan / pembelian karena lelang eksekusi sendiri adalah penjualan yang dilaksanakan oleh seseorang yang berdasarkan undang – undang haknya tersebut diutamakan.²⁵ Lelang eksekusi menurut jenisnya terdapat dua jenis lelang eksekusi yaitu lelang eksekusi Pengadilan Negeri dan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan. Menurut Sianturi (2013:72), lelang eksekusi Pengadilan Negeri adalah lelang yang dimintakan oleh panitera Pengadilan Negeri untuk melaksanakan putusan hakim pengadilan yang telah berkekuatan tetap Sedangkan Lelang eksekusi hak Tanggungan merupakan implementasi Pasal 6 UUHT, pelaksanaannya tidak memerlukan penetapan pengadilan, tetapi dengan penjualan secara lelang melalui Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang.

Pengertian Lelang Eksekusi dalam Pasal 1 angka 4 Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 106/PMK.06/2013 tentang petunjuk pelaksanaan lelang yaitu:

“lelang untuk melaksanakan Putusan atau Penetapan Pengadilan, dokumen-dokumen lain yang dipersamakan dengan itu, dan/atau melaksanakan ketentuan dalam peraturan perundang-undangan. Pada prinsipnya setiap eksekusi hak Tanggungan harus dilaksanakan dengan melalui pelelangan umum, karena dengan cara ini diharapkan dapat diperoleh harga yang paling tinggi untuk objek hak Tanggungan. Kreditor berhak mengambil pelunasan piutang yang dijamin dari hasil penjualan objek hak Tanggungan”.

²⁵ Soemitro Rochmat, *Peraturan dan Instruksi Lelang*, (Eresco, Bandung, 1987), hlm. 154

Hasil penjualan lelang eksekusi objek hak Tanggungan diharapkan memberikan keuntungan bagi para pihak baik pemohon lelang eksekusi maupun termohon lelang eksekusi. Penjualan terhadap objek Hak Tanggungan melalui lelang eksekusi dapat diperoleh nilai yang maksimal sehingga termohon lelang atau debitor kredit masih mendapatkan sisa penjualan.

Pelaksanaan lelang eksekusi sebagaimana ketentuan Pasal 1 angka 4 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 106/PMK.06/2013 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang merupakan implementasi Ketentuan tentang lelang eksekusi hak Tanggungan yang diatur dalam Pasal 20 ayat (1) huruf b UUHT yang menentukan bahwa :

“titel eksekutorial yang terdapat dalam sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (2), objek Hak Tanggungan dijual melalui pelelangan umum menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan untuk pelunasan piutang pemegang Hak Tanggungan dengan hak mendahului dari pada kreditor-kreditor lainnya”.

Lelang sebagaimana dimaksud ketentuan Pasal 20 ayat (1) huruf b UUHT pada prinsipnya termasuk perjanjian jual beli. Dalam proses lelang eksekusi objek hak Tanggungan, terdapat pembeli dan penjual yang dalam hal ini penjual telah diwakilkan kepada Kantor Lelang. Ketentuan Pasal 1 angka 4 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 106/PMK.06/2013 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang mempergunakan pelelangan umum dengan istilah lelang eksekusi.

Lelang eksekusi merupakan pelaksanaan penjualan lelang secara umum terhadap hak Tanggungan ketika debitur telah ingkar janji. Lelang eksekusi terhadap Objek hak Tanggungan didasarkan pada sertifikat Hak Tanggungan yang memuat irah -irah “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa” yang kekuatannya sama dengan putusan yang telah mempunyai kekuatan hukum yang tetap.

Di dalam eksekusi dikenal istilah “*Parate Executie*” atau eksekusi langsung tanpa fiat eksekusi pengadilan. Lelang eksekusi yang dimaksud dalam Pasal 20 ayat (1) huruf b UUHT termasuk ke dalam parate eksekusi, karena debitur tidak melaksanakan kewajibannya maka eksekusi melalui lelang tanpa pengadilan. Eksekusi langsung biasanya terkait dengan hak istimewa yang diperjanjikan terlebih dahulu dan mempunyai kekuatan eksekutorial.

Pelaksanaan lelang eksekusi objek hak Tanggungan secara langsung tanpa melalui pengadilan. Tanpa adanya “irah-irah” *title eksekutorial* maka sertifikat hak Tanggungan maka eksekusi langsung tidak dapat dijalankan. Lelang eksekusi objek hak Tanggungan tetap harus mempertimbangkan ketentuan Pasal 1320 BW tentang syarat sahnya perjanjian. Hal ini sesuai dengan pendapat Polderman yang mensyaratkan 3 hal dalam lelang yaitu: (Soemitro, 1987: 154).

- a. Dokumen Penjualan harus selengkap mungkin.

- b. Ada kehendak penjual dan pembeli.
- c. Bahwa pihak lainnya (Pembeli) yang akan ikut dalam atau melakukan perjanjian lelang tidak dapat ditunjuk sebelumnya

1.5.1.8. Asas – Asas dalam Lelang

Menurut FC Ngadijarno dalam Peraturan Perundang-undangan di bidang lelang dapat ditemukan adanya asas lelang yaitu :

- a. Asas Keterbukaan asas yang membuka diri terhadap hak masyarakat untuk memperoleh informasi yang benar, jujur, dan tidak diskriminatif tentang penyelenggaraan negara dengan tetap memperhatikan perlindungan atas hak asasi pribadi, golongan, dan rahasia negara (vide Penjelasan Pasal 3 angka 4 UU No. 28 Tahun 1999). Asas ini dipenuhi oleh ketentuan dalam peraturan perundang-undangan lelang yang menentukan bahwa setiap pelaksanaan lelang harus didahului dengan **PENGUMUMAN LELANG**. Pengumuman lelang berperan sebagai sumber bagi masyarakat untuk mendapatkan informasi yang benar, jujur, dan tidak diskriminatif tentang pelaksanaan lelang.
- b. Asas Keadilan Mengenai tujuan hukum pada umumnya, Aristoteles yang telah terkenal dalam bukunya yang berjudul Rhetorica, menganggap bahwa hukum bertugas membuat adanya keadilan. Tujuan Undang-Undang Lelang adalah membuat adanya keadilan dalam pelaksanaan lelang. Dalam

proses pelaksanaan lelang harus memenuhi rasa keadilan secara proporsional bagi setiap pihak yang berkepentingan dan diberlakukan sama kepada masyarakat pengguna jasa lelang. Asas ini menghendaki para pihak memenuhi dan melaksanakan isi lelang yang tercantum dalam Risalah Lelang, yang mempunyai kekuatan untuk menuntut prestasi secara adil dari para pihak dan memikul kewajiban untuk melaksanakan isi Risalah Lelang itu dengan itikad baik (*good faith*). Black's Law Dictionary memberikan pengertian itikad baik adalah "*in or with good faith; honestly, openly, and sincerely; without deceit or fraud. Truly; actually; without simulation or pretense*". Bukan hanya ketentuan-ketentuan yang tercantum dalam Risalah Lelang yang wajib ditaati oleh para pihak, melainkan juga itikad baik sebagai ketentuan-ketentuan yang tidak tertulis, yaitu kepatutan, kejujuran, tanpa tipu muslihat, dan tidak menyembunyikan sesuatu yang buruk yang dikemudian hari dapat menimbulkan kesulitan-kesulitan bagi pihak-pihak lain.

- c. Asas kepastian hukum: adalah asas dalam negara hukum yang mengutamakan landasan peraturan perundang-undangan, kepatutan, dan keadilan dalam setiap kebijakan penyelenggara negara (vide: Penjelasan Pasal 3 angka 1 UU No. 28 Tahun 1999). Dalam setiap pelaksanaan lelang dibuat Risalah Lelang oleh Pejabat Lelang yang merupakan akta otentik peralihan hak (*acta van transport*) atas barang sekaligus sebagai alas hak

penyerahan barang. Tanpa Risalah Lelang, pelaksanaan lelang yang dilakukan oleh Pejabat Lelang tidak sah (invalid). Pelaksanaan lelang yang demikian tidak memberi kepastian hukum tentang hal-hal yang terjadi, karena apa yang terjadi tidak tercatat secara jelas sehingga dapat menimbulkan ketidakpastian. Oleh karena itu, Risalah Lelang sebagai figur hukum yang mengandung kepastian hukum harus diaktualisasikan dengan tegas dalam undang-undang yang mengatur tentang lelang.

- d. Asas efisiensi dalam lelang akan memberikan jaminan pelayanan penjualan dengan cepat dan mudah karena dilakukan pada waktu dan tempat yang telah ditentukan, pengesahan sebagai Pembeli dilakukan pada saat itu juga, dan penyelesaian pembayaran dilakukan secara tunai serta biaya yang relatif murah. Asas efisiensi ini juga akan menjamin pelaksanaan lelang menjadi media terbaik dalam proses jual beli sebab potensi harga terbaik akan lebih mudah dicapai dikarenakan secara teknis dan psikologis suasana kompetitif tercipta dengan sendirinya. Dengan demikian akan terbentuk iklim pelaksanaan lelang yang adil, kondusif, dan berdaya saing.
- e. Asas akuntabilitas: adalah asas yang menentukan bahwa setiap kegiatan dan hasil akhir dari kegiatan penyelenggara negara harus dapat dipertanggung jawabkan kepada masyarakat atau rakyat sebagai pemegang kedaulatan tertinggi negara sesuai

dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku (vide Pasal 3 angka 7 UU No. 28 Tahun 1999). Dengan demikian, asas ini menghendaki agar lelang yang dilaksanakan dapat dipertanggung jawabkan oleh Pejabat Lelang, Penjual dan Pembeli kepada semua pihak yang berkepentingan dan masyarakat. Pertanggung jawaban Pejabat Lelang: administrasi lelang dan pengelolaan uang lelang. Pertanggungjawaban Penjual: dalam rangka penghapusan, pelaksanaan eksekusi, atau kepentingan lainnya. Pertanggung jawaban Pembeli: kewajiban dalam pelunasan pembayaran harga pokok lelang, pembayaran Bea Lelang, dan pembayaran pajak-pajak yang dikenakan atas pelaksanaan lelang.

1.5.1.9. Akibat adanya Wanprestasi

Ada empat akibat adanya wanprestasi, yaitu sebagai berikut.

- a. Perikatan tetap ada.
- b. Debitor harus membayar ganti rugi kepada Kreditor (Pasal 1243 KUH Perdata).
- c. Beban resiko beralih untuk kerugian Debitor, jika halangan itu timbul setelah Debitor wanprestasi, kecuali bila ada kesenjangan atau kesalahan besar dari pihak Kreditor. Oleh karena itu, Debitor tidak dibenarkan untuk berpegang pada keadaan memaksa.

d. Jika perikatan lahir dari perjanjian timbal balik, Kreditor dapat membebaskan diri dari kewajibannya memberikan kontra prestasi dengan menggunakan pasal 1266 KUH Perdata.

Akibat wanprestasi yang dilakukan Debitor, dapat menimbulkan kerugian bagi Kreditor, sanksi atau akibat-akibat hukum bagi Debitor yang wanprestasi ada 4 macam, yaitu:

- a. Debitor diharuskan membayar ganti-kerugian yang diderita oleh Kreditor (pasal 1243 KUH Perdata).
- b. Pembatalan perjanjian disertai dengan pembayaran ganti kerugian (pasal 1267 KUH Perdata).
- c. Peralihan risiko kepada Debitor sejak saat terjadinya wanprestasi (pasal 1237 ayat 2 KUH Perdata).
- d. Pembayaran biaya perkara apabila diperkarakan di muka hakim (pasal 181 ayat 1 HIR).

Dalam hal Debitor tidak memenuhi kewajibannya atau tidak memenuhi kewajibannya sebagaimana mestinya dan tidak dipenuhinya kewajiban itu karena ada unsur salah padanya, maka seperti telah dikatakan bahwa ada akibat-akibat hukum yang atas tuntutan dari Kreditor bisa menimpa dirinya.

Sebagaimana yang disebutkan dalam pasal 1236 dan 1243 dalam hal Debitor lalai untuk memenuhi kewajiban perikatannya Kreditor berhak untuk menuntut penggantian kerugian, yang berupa ongkos - ongkos, kerugian dan bunga. Selanjutnya pasal 1237 mengatakan, bahwa sejak Debitor lalai, maka resiko atas

objek perikatan menjadi tanggungan Debitor. Yang ketiga adalah bahwa kalau perjanjian itu berupa perjanjian timbal balik, maka berdasarkan pasal 1266 sekarang Kreditor berhak untuk menuntut pembatalan perjanjian, dengan atau tanpa disertai dengan tuntutan ganti rugi.

1.6 Metode Penelitian

1.6.1 Jenis Penelitian

Jenis penelitian yang digunakan adalah penelitian normatif yaitu penelitian hukum mengenai yang difokuskan untuk mengkaji penerapan kaidah-kaidah atau norma-norma dalam hukum positif (perundang-undangan).²⁶

Penelitian ini dilakukan secara khusus dan berkaitan dengan obyek jaminan hak tanggungan di Indonesia mengenai obyek jaminan hak tanggungan yang di eksekusi tanpa melalui mekanisme lelang.

Penggunaan metode normatif dalam penelitian ini, yaitu hasil dari pengumpulan dan penemuan data serta informasi melalui studi pustaka yang berdasarkan bahan baku utama, menelaah hal yang bersifat teoritis yang menyangkut asas-asas hukum, konsepsi hukum, pandangan dan doktrin-doktrin hukum, peraturan dan sistem.

²⁶ Soerjono Soekanto, Ringkasan Metodologi Penelitian Hukum, (IND-HILL-CO, Jakarta, 1990), hlm. 114.

1.6.2 Sumber Data

Sumber data yang digunakan dalam penelitian ini adalah:

1. Data primer adalah data yang diperoleh langsung dari sumber pertama. Atau data yang diperoleh langsung melalui wawancara dan survei langsung dengan pihak yang berkepentingan.²⁷
2. Data sekunder adalah data yang diperoleh melalui bahan pustaka atau diperoleh dari buku-buku, dokumen, jurnal. Di dalam data sekunder terdapat 2 (dua) bahan hukum, yaitu:
 - a. Bahan Hukum Primer yaitu bahan hukum yang mengikat berupa perundang-undangan:
 1. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata
 2. Undang-undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria
 3. Undang-undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan
 - b. Bahan Hukum Sekunder adalah bahan hukum yang memberikan penjelasan lebih lanjut mengenai bahan hukum primer.²⁸ :
 1. Berbagai literatur yang berisi pendapat ahli mengenai hukum pidana dan acaranya.

²⁷ Amiruddin, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, (Rajawali Pers, Jakarta, 2014), hlm. 30

²⁸ Ibid, hlm. 32

2. Hasil penelitian yang ada hubungannya atas putusan pengadilan.
 3. Berbagai makalah, jurnal, surat kabar, dokumen yang berkaitan dengan penelitian.
- c. Bahan Hukum Tersier adalah bahan hukum pelengkap terhadap bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder, kamus hukum, ensiklopedia, dan sebagainya.

1.6.3 Metode Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data dalam penelitian hukum normatif terdapat 2 (dua) teknik yang dapat digunakan secara sendiri-sendiri atau terpisah maupun digunakan bersama-sama sekaligus yang terdiri dari :

1. Wawancara

Wawancara adalah melakukan tanya jawab dengan narasumber secara langsung untuk mendapat informasi. Wawancara adalah bagian penting dalam suatu penelitian hukum.

2. Angket atau Kuisisioner

Angket atau kuisisioner merupakan teknik pengumpulan data dengan cara menyebarkan daftar pertanyaan yang telah dibuat sebelumnya oleh peneliti kepada narasumber. Angket bertujuan untuk mendapat informasi yang relevan atau akurat.

3. Observasi

Observasi merupakan teknik pengumpulan data dengan cara mengamati fenomena suatu masyarakat dan dalam waktu tertentu. Dalam teknik ini peneliti harus membandingkan hasil pengamatannya dengan hasil pengamatan orang lain dan mencari tahu perbedaan pengamatan tersebut untuk mencari fakta.²⁹

1.6.4 Analisis Data

Berdasarkan bahan hukum yang diperoleh, maka penulisan penelitian ini menggunakan metode penelitian kualitatif yang cara menganalisis hasil penelitian yang menghasilkan data deskriptif analisis, yaitu data yang dinyatakan oleh responden secara tertulis atau lisan.³⁰

1.6.5 Sistematika Penulisan

Untuk mempermudah proposal skripsi ini, maka kerangka dibagi menjadi beberapa bab yang terdiri dari beberapa sub bab. Proposal skripsi dengan judul **“ANALISIS YURIDIS EKSEKUSI OBJEK JAMINAN HAK TANGGUNGAN TANPA MELALUI MEKANISME LELANG”**. Yang dalam pembahasannya dibagi menjadi IV (empat) bab, sebagaimana diuraikan secara menyeluruh tentang pokok permasalahan yang akan dibahas dalam proposal skripsi ini,

²⁹ Ibid., hlm. 72

³⁰ Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, (UI, Jakarta, 1983), hlm. 192

Bab Pertama, adalah sebagai bab pendahuluan, yang memuat latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, kajian pustaka, dan metode penelitian yang digunakan adalah normatif. Pendahuluan ini merupakan dasar pijakan untuk melangkah ke bab selanjutnya, pendahuluan ini ditulis dengan maksud sebagai pengantar untuk memudahkan pembaca agar mengerti garis besar permasalahan dalam proposal skripsi ini, yaitu analisis yuridis eksekusi objek jaminan hak tanggungan tanpa melalui mekanisme lelang.

Bab Kedua membahas tentang penjualan dan pembelian objek jaminan hak tanggungan tanpa melalui mekanisme lelang yang terdapat satu sub bab. Sub bab pertama membahas mengenai aspek yuridis penjualan dan pembelian objek jaminan yang tidak melalui mekanisme lelang khususnya menurut Undang – Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan.

Bab Ketiga membahas tentang penyebab eksekusi objek jaminan hak tanggungan tanpa melalui mekanisme lelang yang terbagi menjadi dua sub bab. Sub bab pertama membahas mengenai penyebab tidak dilakukannya eksekusi hak tanggungan melalui lelang. Sub bab kedua membahas mengenai upaya yang dilakukan jika eksekusi hak tanggungan tanpa melalui mekanisme lelang.

Bab Keempat merupakan penutup yang berisi kesimpulan dari keseluruhan pembahasan permasalahan dalam skripsi dan juga saran untuk permasalahan dalam skripsi