



## BAB I

### PENDAHULUAN

#### A. Latar Belakang Masalah

Sebagai pelaku usaha, masyarakat dalam mengembangkan usahanya selalu berupaya untuk membuat usaha menjadi semakin lebih besar dan berkembang dengan cara membuka cabang usaha diberbagai tempat yang dirasa memungkinkan ada peluang untuk bisa bersaing dengan usaha lain dan untuk menunjang hal tersebut perlu menambahkan modal usaha dengan mendapatkan peminjaman uang atau kredit kepada bank. Selama ini kredit yang banyak diambil oleh masyarakat sebagai pelaku usaha dengan perbankan adalah kredit yang menggunakan cara hak tanggungan dengan jaminan.

Kredit sendiri dikenal dalam masyarakat sebagai salah satu cara untuk memperoleh modal usaha dengan melakukan peminjaman uang dari bank yang kemudian melakukan pembayaran cicilan perbulan sesuai kemampuan pelaku usaha yang sudah disepakati dalam perjanjian. Seperti yang dikatakan Rudyanti Dorotea Tobing bahwa, “Artinya kredit dapat berbentuk barang atau berbentuk uang. Baik kredit berbentuk barang maupun berbentuk uang dalam hal pembayarannya dengan menggunakan metode angsuran atau cicilan tertentu”.<sup>1</sup>

Berdasarkan Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (selanjutnya disebut UUHT), mengatur bahwa:

---

<sup>1</sup> Rudyanti Dorotea Tobing, *Hukum Perjanjian Kredit*, Yogyakarta: Laksbang Grafika, 2014, hlm. 178

Hak tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, yang selanjutnya disebut 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, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain.

Hak tanggungan hanya salah satu hak yang sering dipakai oleh masyarakat dengan cara melakukan hubungan hukum, yaitu kepada pihak bank atau lembaga jaminan lain yang diijinkan oleh undang-undang untuk menerima hak tanggungan sebagai salah satu bentuk jaminan. Meskipun di dalam hukum jaminan terdapat banyak hak kebendaan yang dapat dimanfaatkan oleh masyarakat dalam memperoleh pinjaman modal, diantaranya seperti hak kebendaan dalam bentuk fidusia, gadai dan hipotik yang memiliki perbedaan perolehan hak atas benda yang dijamin kepada kreditor.

Untuk memahami perbedaan fidusia, gadai maupun hipotik sebagaimana yang telah diatur dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku di Indonesia, perlu memahami terlebih dahulu pendapat Sri Soedewi Masjchoen Sofwan yang menjelaskan tentang perbedaan gadai dengan hipotik. Sri Soedewi Masjchoen Sofwan mengemukakan pendapatnya bahwa:<sup>2</sup>

Pemberian hipotik selama berlangsung hipotik berhak untuk tetap menguasai bendanya. Dia tetap dapat tinggal dan tetap dapat mempergunakan benda jaminan, atau menyewakannya tetapi tidak boleh sampai merugikan hak hipotik yang ada. Jadi disini berlainan dengan pada gadai (*padn*) di mana berlaku syarat *inbezittelling*, bendanya harus berada di luar kekuasaan si pemberi gadai dan pindah pada pemegang gadai.

Berdasarkan Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 42 tahun 1999 tentang

---

<sup>2</sup> Sri Soedewi Masjchoen Sofwan, *Hak Jaminan Atas Tanah*, Yogyakarta: Liberty, 2001, hlm. 47



Jaminan Fidusia (selanjutnya disebut UUJF) mengatur bahwa, “Fidusia adalah pengalihan hak kepemilikan suatu benda atas dasar kepercayaan dengan ketentuan bahwa benda yang hak kepemilikannya dialihkan tersebut tetap dalam penguasaan pemilik benda”. Kemudian pada Pasal 1150 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (selanjutnya disebut KUHPerdata), mengatur bahwa:

Gadai adalah suatu hak yang diperoleh kreditor atas suatu barang bergerak, yang diserahkan kepadanya oleh kreditor, atau oleh kuasanya, sebagai jaminan atas utangnya, dan yang memberi wewenang kepada kreditor untuk mengambil pelunasan piutangnya dan barang itu dengan didahulukan kreditor-kreditor lain; dengan pengecualian biaya penjualan sebagai pelaksanaan putusan atas tuntutan mengenai pemilikan atau penguasaan, dan biaya penyelamatan barang itu, yang dikeluarkan setelah barang itu sebagai gadai dan yang harus didahulukan.

Pengertian hipotik berdasarkan Pasal 1162 KUHPerdata, mengatur bahwa, “Hipotik adalah suatu hak kebendaan atas barang tak bergerak yang dijadikan jaminan dalam pelunasan suatu perikatan”. Vollmar, sebagaimana dikutip Salim HS, mengartikan hipotik adalah “Sebuah hak kebendaan atas benda-benda tak bergerak tidak bermaksud untuk memberikan orang yang berhak (pemegang hipotik) sesuatu nikmat dari suatu benda, tetapi ia bermaksud memberikan jaminan belaka bagi pelunasan sebuah hutang dengan dilebihdahulukan”.<sup>3</sup> Dari penjelasan diatas antara fidusia, gadai, dan hipotik adalah sebuah hak kebendaan yang bisa dijaminan oleh masyarakat atau pelaku usaha kepada bank.

Bank sebagai lembaga yang bertugas menghimpun dana dari masyarakat dan menyalurkan kembali kepada masyarakat dalam bentuk pemberian kredit sangat jelas tidak hanya menyediakan sebuah produk yang digunakan nasabah, yaitu uang dan jasa lain yang memungkinkan orang memperoleh profit melainkan juga

<sup>3</sup> Salim HS, *Hukum Jaminan Di Indonesia*, Jakarta: PT RajaGrafindo Perseda, 2004, hlm. 195



mendapatkan imbalan jasa atau manfaat dari nasabah maupun investor. Hal ini sangat baik untuk pembangunan Negara Indonesia dalam mewujudkan perekonomian masyarakat yang merata disetiap lapisan warga negara yang tujuannya untuk mewujudkan keadilan dan kemakmuran berdasarkan Pancasila dan Undang-Undang Dasar Tahun 1945.

Bank selama ini telah banyak menyalurkan bermacam-macam kredit yang disesuaikan dengan kebutuhan dalam kegiatan usaha yang dilakukan oleh masyarakat. Rudyanti Dorotea Tobing, mengemukakan pendapatnya bahwa:<sup>4</sup>

Keberadaan bank dalam kehidupan masyarakat dewasa ini mempunyai peran yang cukup penting. Disebut demikian, karena lembaga perbankan, baik bank umum maupun bank perkreditan rakyat merupakan roh dari sistem keuangan suatu negara. Bank merupakan lembaga keuangan yang menjadi wadah bagi badan usaha, lembaga pemerintah, swasta maupun orang pribadi selain sebagai tempat menyimpan dana juga sebagai sarana dalam melakukan berbagai transaksi keuangan.

Dengan demikian, adanya hak milik perorangan atas tanah sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 25 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (selanjutnya disebut UUPA), yang mengatur bahwa, “Hak milik dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani hak tanggungan”. Ketentuan peraturan inilah yang menjadikan nilai aset yang dimiliki oleh masyarakat sebagai pelaku usaha lebih bermakna dan bernilai tinggi, karena bisa dijadikan sebagai jaminan hutang dengan dibebani hak tanggungan di bank. Apabila hutang tidak dibayar oleh debitor maka akibat hukumnya tanah yang digunakan sebagai jaminan pelunasan kredit di bank akan dilelang dan uang hasil lelang tersebut akan dipakai untuk melunasi hutang debitor kepada kreditor.

---

<sup>4</sup> Rudyanti Dorotea Tobing, *Op.cit*, hlm. 168.



Untuk menciptakan iklim investasi yang kondusif harus disertai dengan penegakan hukum yang dapat mewujudkan kepastian hukum, kemanfaatan hukum dan keadilan, sehingga hubungan hukum antara debitor dengan kreditor berjalan harmonis. Hal ini sesuai dengan fungsi dari sistem hukum, yaitu memberikan perlindungan hukum terhadap perorangan atau badan usaha/ badan hukum dengan prinsip itikad baik dalam perjanjian usaha sehingga transaksi menjadi lebih produktif dan efisien.

Ada satu kasus yang dialami oleh PT. Bank Central Asia, Tbk. yang beralamat di Jalan Indrapura No. 35 Surabaya. Bank ini sebagai kreditor yang memberikan pinjaman uang kepada debitor, setelah beberapa kali debitor tidak melakukan cicilan kredit, maka setelah diberikan peringatan/somasi sebanyak 3 (tiga) kali kepada debitor, debitor tersebut dinyatakan wanprestasi atau cidera janji oleh kreditor karena tidak mau memenuhi kewajibannya sebagaimana yang telah disepakati dalam Perjanjian Kredit Nomor 16 tertanggal 24 Desember 2014 yang terdapat dalam Putusan Perkara Nomor 77/Pdt.G/2015/PN.Sda. tanggal 11 November 2015. Atas dasar surat peringatan/somasi, pihak kreditor mengajukan permohonan lelang kepada Pengadilan Negeri Sidoarjo, setelah permohonan dikabulkan, maka kreditor meminta bantuan balai lelang untuk melakukan pelelangan objek hak tanggungan milik debitor, sebagaimana terdapat dalam kutipan risalah lelang Nomor 0326/2014 dalam Putusan Perkara Nomor 77/Pdt.G/2015/PN.Sda. tanggal 11 November 2015. Kemudian debitor tidak terima hasil lelang lalu mengajukan gugatan perlawanan dan meminta kepada Pengadilan Negeri Sidoarjo untuk membatalkan proses lelang. Setelah proses



persidangan atas gugatan perlawanan debitor selesai, maka mejelis hakim yang memeriksa dan mengadili perkara, telah menjatuhkan putusan dengan memperhatikan ketentuan UUHT serta Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 tentang Pelaksanaan Lelang dan mengadili bahwa menyatakan debitor sebagai pelawan adalah pelawan yang tidak benar karena telah wanprestasi terhadap kreditor.

Pada kasus seperti ini, kesepakatan debitor dengan kreditor yang telah mengikatkan diri pada hak tanggungan, itu harus disertai dengan jaminan kredit yang diserahkan kepada kreditor. Hal ini bertujuan agar jaminan hak tanggungan itu dapat dipakai sebagai suatu bentuk jaminan yang menjadi alternatif penyelesaian atau pelunasan hutang-hutang debitor kepada kreditor. Peraturan perundang-undangan yang berlaku saat ini, secara umum telah memberikan jaminan atau perlindungan hukum kepada kreditor sebagai pemberi kredit dan juga memberikan jaminan serta kenyamanan pada kreditor sebagai penghimpun dana serta memiliki hak untuk melakukan transaksi-transaksi keuangan di masyarakat. Untuk mewujudkan perlindungan hukum dan memberikan kepastian hukum serta keadilan terhadap kreditor, perlu dipahami terlebih dahulu pendapat Priatna Tarliman tentang tentang kepastian hukum kepda kreditor. Priatna Tarliman mengemukakan pendapatnya bahwa:<sup>5</sup>

Dengan demikian hak tagihan seorang kreditor itu dijamin dengan:

1. Semua barang debitor yang sudah ada pada saat hutang itu dibuat;
2. Semua barang yang akan ada, yaitu barang-barang yang saat hutang itu dibuat sebelum dimiliki oleh debitor; dan
3. Barang bergerak maupun tidak bergerak.

---

<sup>5</sup> Priatna Tarliman, 2017, *Hukum Jaminan*, Bahan Ajar, Program Studi Ilmu Hukum Universitas Katolik Darma Cendika, Surabaya, hlm. 2.



Dari Pasal 1131 KUHPerdara tersebut dapat disimpulkan adanya asas hubungan *ekstern* kreditor sebagai berikut:

- a. Kreditor dapat mengambil pelunasan dari setiap bagian atas harta kekayaan debitor;
- b. Setiap bagian dari harta debitor dapat dijual guna pelunasan piutang kreditor ; dan
- c. Hak piutang kreditor hanya dijamin terbatas pada harta benda debitor saja, tanpa “*persoon* debitor”.

Hak tanggungan yang terdapat dalam kasus diatas berupa hak atas tanah dan hak benda berupa bangunan rumah yang menjadi satu kesatuan dalam sertifikat hak milik secara utuh merupakan satu kesatuan dengan tanah yang dijadikan sebagai jaminan dalam perjanjian antara kreditor dengan debitor. Jika memperhatikan Pasal 4 ayat (1) UUHT yang mengatur bahwa, “Hak atas tanah yang dapat dibebani hak tanggungan adalah hak milik, hak guna usaha, dan hak guna bangunan”, serta hak pakai atas tanah negara yang menurut ketentuan undang-undang wajib untuk didaftarkan dan menurut sifatnya dapat dialihkan atau dipindahtangankan kepada pihak lain dan dapat dibebani hak tanggungan. Ketentuan pasal tersebut memberikan kesempatan kepada kreditor untuk memperoleh pembayaran kerugiannya atas wanprestasi debitor. Sutarno mengemukakan pendapatnya bahwa:<sup>6</sup>

Pembayaran adalah kewajiban debitor secara sukarela untuk memenuhi perjanjian yang telah diadakan. Dengan adanya pembayaran oleh seorang debitor atau pihak yang berhutang berarti debitor telah melakukan prestasi sesuai perjanjian. Dengan dilakukannya pembayaran oleh debitor maka perjanjian kredit/hutang menjadi hapus atau berakhir.

Hubungan hukum yang terjadi antara kreditor dengan debitor dalam bentuk perjanjian yang menggunakan hak tanggungan ini lebih terjamin karena adanya UUHT, hak tanggungan atas tanah kedudukannya menjadi lebih kuat dan kredit

<sup>6</sup> Sutarno, *Aspek-Aspek Hukum Perkreditan Pada Bank*, Bandung: Alfabeta, 2009, hlm. 85.



yang dijamin dengan hak atas tanah dan bangunan apabila debitor tidak mampu membayar cicilan atau kredit macet sesuai perjanjian yang menyebabkan terjadi wanprestasi, maka sudah pasti pihak kreditor tidak mau dirugikan. Oleh karena adanya jaminan dari debitor, maka kreditor akan lebih mudah untuk mengambil pelunasan hutang debitor tersebut dengan cara melakukan pelelangan terhadap objek hak tanggungan dengan bantuan balai lelang, sehingga proses penjualan kepada umum lebih cepat. Berdasarkan Pasal 6 UUHT, yang mengatur bahwa, “Apabila debitor cidera janji, pemegang hak tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual objek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut untuk mengganti kerugian kreditor”.

Setelah menganalisis uraian diatas tidak ada permasalahan yang membuat kreditor dirugikan karena semua proses hukum yang dihadapi berlangsung lancar dengan adanya bantuan balai lelang yang melakukan penjualan objek hak tanggungan. Kalau melihat dari contoh kasus diatas, kreditor sebagai pihak yang dirugikan oleh debitor dengan segera mendapat ganti kerugiannya setelah objek hak tanggungan berhasil dilelang. Sekarang yang menjadi permasalahannya adalah pihak pemenang lelang yang sudah beritikad baik setelah lunas membayar objek lelang kepada kreditor, kesulitan untuk menempati objek hak tanggungan karena secara fisik masih dikuasai dan ditempati oleh debitor. Dengan adanya masalah yang dihadapi oleh pemenang lelang, maka untuk menjamin dan memberikan perlindungan hukum secara utuh bagi pemenang lelang harus melibatkan pihak pengadilan sebagai pihak yang berwenang melakukan eksekusi





pengosongan terhadap objek hak tanggungan.

Berdasarkan penjelasan umum UUHT pada angka 10 mengatur bahwa “Kepada ketua pengadilan negeri diberikan kewenangan tertentu, yaitu penetapan memberikan kuasa kepada kreditor untuk mengelola objek hak tanggungan, penetapan hal-hal yang berkaitan dengan permohonan pembersihan objek hak tanggungan, dan pencoretan hak tanggungan” dalam hal pemenang lelang yang mengajukan permohonan, maka ketua pengadilan negeri tersebut menerbitkan surat penetapan eksekusi pengosongan terhadap objek hak tanggungan dari debitor agar segera diserahkan kepada pemenang lelang. Sebelum mengetahui lebih mendalam tata cara pengajuan eksekusi, terlebih dahulu menyimak pendapat Sutarno. Sutarno mengemukakan pendapatnya bahwa:<sup>7</sup>

Cara mengajukan eksekusi hak tanggungan pada dasarnya sama dengan cara mengajukan eksekusi berdasarkan *grosse* akta pengakuan hutang. Jika debitor telah nyata-nyata melakukan wanprestasi yang telah terbukti debitor tidak membayar hutangnya yang telah jatuh tempo atau kualitas kredit macet dan telah diberikan peringatan secara patut maka kreditor dapat segera mengajukan permohonan eksekusi hak tanggungan melalui pengadilan negeri yang wilayah hukumnya meliputi objek hak tanggungan yang akan dieksekusi. Langkah-langkah eksekusi sebagai berikut:

1. Menyiapkan surat kuasa khusus dari direksi perusahaan kepada pegawai yang mewakili mengajukan eksekusi hak tanggungan;
2. Menyiapkan surat permohonan eksekusi hak tanggungan yang dilampiri bukti-bukti surat kuasa, perjanjian kredit, akta pembebanan hak tanggungan, sertifikat hak tanggungan, rekening yang membuktikan besarnya hutang, surat-surat peringatan;
3. Mendaftarkan surat permohonan eksekusi hak tanggungan melalui kepaniteraan bagian perdata seksi eksekusi.

Pada tatanan peraturan hukum perdata yang berlaku di Indonesia, tindakan debitor yang telah wanprestasi sudah seharusnya menerima risiko dan berkewajiban untuk mengganti kerugian atas wanprestasi yang dilakukan terhadap

<sup>7</sup> Sutarno, *Op.cit*, hlm. 321-325.



kreditor. Berdasarkan Pasal 1243 KUHPerdara mengatur bahwa:

Penggantian biaya, kerugian dan bunga karena tak dipenuhinya suatu perikatan, barulah mulai diwajibkan, apabila siberutang, setelah dinyatakan lalai memenuhi perikatannya, tetap melalaikannya, atau jika sesuatu yang harus diberikan atau dibuatnya, hanya dapat diberikan atau dibuat dalam tenggang waktu yang dilampaukannya.

Untuk memberikan perlindungan hukum terhadap pemenang lelang, maka perlu untuk melakukan eksekusi terhadap objek hak tanggungan yang telah dibayar lunas oleh pemenang lelang kepada kreditor dengan cara pemenang lelang mengajukan permohonan penetapan eksekusi pengosongan di pengadilan. Namun tidak semudah yang dibicarakan dalam teori hukum, akan tetapi dalam praktiknya biasanya pemenang lelang mengalami kesulitan untuk mendapatkan haknya karena perbuatan pihak debitor yang tidak beritikad baik.

Untuk menghadapi tindakan debitor yang telah nyata-nyata wanprestasi dan masih menguasai objek hak tanggungan yang telah dilelang oleh kreditor kepada pemenang lelang, maka pihak pemenang lelang dapat mengajukan permohonan eksekusi objek hak tanggungan melalui pengadilan. Eksekusi merupakan upaya hukum yang mengatur pelaksanaan putusan atau penetapan hakim, berkaitan dengan tindakan debitor ini, eksekusi hak tanggungan merupakan eksekusi yang berhubungan dengan hasil penjualan melalui lelang terhadap objek hak tanggungan. Berdasarkan ketentuan yang diatur pada Pasal 180 HIR (*Herzien Inlandsch Reglement*), Pasal 191 RBg (*Rechtreglement voor de Buitengewesten*), dan Pasal 54 Rv (*Wetboek op de Burgerlijke Rechtvordering*) dari ketentuan pasal-pasal ini sudah jelas bahwa, hakim diberikan wewenang untuk menjatuhkan putusan yang berisi perintah pelaksanaan untuk eksekusi. Eksekusi yang dilakukan pengadilan terhadap objek hak tanggungan dari hasil pelelangan yang



dilakukan kreditor merupakan perintah undang-undang untuk memberikan rasa keadilan kepada setiap orang yang menjadi pemenang lelang.

Berdasarkan ketentuan Pasal 20 ayat (1) huruf b UUHT mengatur bahwa, “Objek hak tanggungan dijual melalui pelelangan umum menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan untuk pelunasan piutang pemegang hak tanggungan dengan hak yang didahulukan daripada kreditor-kreditor lainnya”. Sehubungan dengan contoh kasus diatas, maka pada sertifikat hak tanggungan, yang berfungsi sebagai surat tanda bukti adanya hak tanggungan, dibubuhkan irah-irah dengan kata-kata "demi keadilan berdasarkan ketuhanan yang maha esa", maka diperlukan penetapan eksekusi yang dikeluarkan oleh pengadilan negeri dimana wilayah hukum objek hak tanggungan tersebut berada agar dapat memberikan kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang sudah berkekuatan hukum tetap (*Inkracht van gewijsde*) dan dapat dilaksanakan. Memberikan kepastian hukum yang berkeadilan kepada pemenang lelang sama halnya dengan memberikan kepastian hukum yang adil dengan kreditor. Sebagaimana yang dikemukakan oleh Abdulkadir Muhammad bahwa:<sup>8</sup>

Jika pihak yang satu tidak memenuhi prestasinya, pihak yang lain berhak mengajukan gugatan ke muka pengadilan dan pengadilan akan memaksakan pemenuhan prestasi tersebut dengan menyita dan melelang harta kekayaannya sejumlah yang wajib dipenuhinya kepada pihak lain. Perjanjian yang diakui dan diberi akibat hukum itu adalah perjanjian yang tidak dilarang undang-undang serta tidak bertentangan dengan ketertiban umum dan kesusilaan masyarakat. Karena itu, ada tiga sumber perikatan, yaitu perjanjian, undang-undang, serta ketertiban umum dan kesusilaan.

Menurut ketentuan hukum yang berlaku di indonesia, salah satu cara maupun

---

<sup>8</sup> Abdulkadir Muhammad, *Op.cit*, hlm. 240.



upaya hukum yang harus ditempuh oleh pemenang lelang dalam hal meminta haknya yang masih dikuasai oleh debitor adalah meminta bantuan atau perlindungan hukum pada lembaga pengadilan dengan cara mengajukan permohonan penetapan eksekusi terhadap objek hak tanggungan yang telah dibeli dari pihak kreditor. Menurut pendapat Sutarno bahwa:<sup>9</sup>

Eksekusi hak tanggungan yang dijelaskan diatas adalah eksekusi objek hak tanggungan yang masih memerlukan pihak pengadilan artinya eksekusi objek hak tanggungan baru dilakukan oleh kantor lelang negara setelah memperoleh persetujuan dari ketua pengadilan negeri yang wilayah hukumnya meliputi jaminan (objek hak tanggungan) yang akan dilelang. Persetujuan dari ketua pengadilan itu berupa surat penetapan dari ketua pengadilan negeri.

Perselisihan yang terjadi dalam contoh kasus diatas antara kreditor dengan debitor menjadi kendala yang menyebabkan pemenuhan hak pemenang lelang tidak terlaksana sesuai aturan sebagai pembeli objek hak tanggungan yang dilelang oleh kreditor. Hal ini terjadi karena debitor merasa dirugikan oleh kreditor yang telah melelang objek hak tanggungan dengan harga yang menurut debitor terlalu murah kepada pemenang lelang, sehingga debitor tidak bersedia secara sukarela menyerahkan objek hak tanggungan kepada pemenang lelang. Tindakan seperti ini sangat mengganggu tatanan penegakan hukum dalam memberikan kepastian hukum yang berkeadilan kepada masyarakat pada umumnya dan pada khususnya kepada pemenang lelang.

Pemaparan pendahuluan latar belakang diatas terlihat dengan jelas sangat banyak hal-hal penting yang perlu dilakukan dalam penegakan hukum oleh aparat pemerintah seperti badan peradilan dalam hal melakukan penegakan hukum untuk

---

<sup>9</sup> Sutarno, *Op.cit*, hlm. 325



mewujudkan rasa keadilan, kepastian hukum, manfaat hukum bagi warga Negara Indonesia, sehingga saya merasa perlu untuk melakukan penelitian secara mendalam sebagai upaya pemberian perlindungan hukum kepada pemenang lelang yang terlibat dalam sengketa antara debitor yang wanprestasi kepada kreditor dalam hubungan hukum eksekusi pengosongan objek hak tanggungan.

Berdasarkan uraian diatas yang telah dijelaskan secara detail, maka penulis tertarik untuk memilih dan menyusun skripsi dengan menggunakan judul: **EKSEKUSI PENGOSONGAN OBJEK HAK TANGGUNGAN SEBAGAI UPAYA PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PEMENANG LELANG.**

## **B. Rumusan Masalah**

Berdasarkan penjelasan latar belakang masalah diatas, maka penulis ingin membahas permasalahan sebagai berikut:

1. Bagaimana pelaksanaan eksekusi pengosongan objek hak tanggungan ?
2. Apa upaya perlindungan hukum bagi pemenang lelang yang beritikad baik?

## **C. Tujuan Penelitian**

Berdasarkan rumusan masalah diatas, maka tujuan penulisan dalam melakukan penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui hubungan hukum yang terjadi antara kreditor dengan debitor dan pemenang lelang.
2. Untuk mengetahui proses perlindungan hukum yang diberikan kepada pemenang lelang yang beritikad baik.



## **D. Manfaat Penelitian**

### **1. Manfaat Teoritis**

1. Untuk melatih diri dalam melakukan penulisan dan penelitian secara ilmiah dibidang perlindungan hukum bagi pemenang lelang yang dituangkan dalam bentuk karya ilmiah berupa skripsi.
2. Untuk mengembangkan ilmu pengetahuan di bidang hukum acara perdata yang berkaitan dengan proses eksekusi pengosongan objek hak tanggungan yang dilakukan pengadilan negeri sebagai upaya perlindungan hukum terhadap pemenang lelang yang beritikad baik.

### **2. Manfaat Praktis**

1. Untuk memberikan sumbangan pemikiran ilmu bagi setiap masyarakat yang menjadi pelaku usaha maupun sebagai konsumen yang berkaitan dengan jaminan yang menggunakan hak tanggungan.
2. Untuk mengajak dan memberikan manfaat bagi praktisi hukum serta aparat penegak hukum, terutama badan peradilan yang akan melakukan proses eksekusi pengosongan terhadap objek hak tanggungan dalam memberikan perlindungan hukum kepada pemenang lelang yang beritikad baik.

## **E. Tinjauan Pustaka**

Untuk memudahkan pembahasan dalam melakukan penulisan skripsi ini, maka terlebih dahulu dalam penulisan tinjauan pustaka harus memaparkan teori-teori hukum yang berkaitan dan dibutuhkan dalam memberikan penjelasan serta



menjawab setiap rumusan permasalahan yang ada. Teori hukum yang akan dipakai sebagai landasan dalam melakukan penelitian untuk membahas persoalan dan menjawabnya dengan baik sebagai berikut:

### 1. Pengertian Perjanjian Kredit

Untuk mengetahui pengertian perjanjian kredit, berikut ini terlebih dahulu diuraikan pengertian tentang perjanjian yang diatur dalam Pasal 1313 KUHPerdara bahwa “Suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih”. Sedangkan pengertian kredit diatur dalam Pasala 1 angka 12 Undang-undang nomor 7 tahun 1992 tentang Perbankan, bahwa:

Kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi hutangnya setelah jangka waktu tertentu dengan jumlah bunga, imbalan atau pembagian hasil keuntungan.

Perjanjian kredit Menurut Rudyanti Dorotea Tobing mengemukakan pendapatnya, bahwa:<sup>10</sup>

Meskipun dalam UU Perbankan tidak terdapat definisi mengenai perjanjian kredit, akan tetapi perjanjian kredit itu sendiri telah termuat dalam pengertian kredit sebagaimana disebutkan dalam Pasal 1 UU Perbankan. Mengingat belum ada perundang-undangan yang mengatur perjanjian kredit, maka perjanjian kredit dilakukan berlandaskan pada Pasal 1338 ayat (1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang memuat asas kebebasan berkontrak. Asas kebebasan berkontrak merupakan asas yang sifatnya universal dan relevan hingga dewasa ini serta dikenal hampir dalam semua sistem hukum disetiap negara.

Berdasarkan uraian diatas, maka dapat diberikan pengertian secara lengkap bahwa, perjanjian kredit adalah suatu persetujuan kehendak yang dibuat oleh

---

<sup>10</sup> Rudyanti Dorotea Tobing, *Op.cit*, hlm. 15



kedua pihak atau lebih untuk mengikatkan diri dalam melakukan kewajiban atau hak tertentu dengan mencapai prestasi sesuai yang dijanjikan.

Menurut Abdulkadir Muhammad bahwa:<sup>11</sup>

Persetujuan kehendak adalah persepakatan seia sekata antara pihak-pihak mengenai pokok (*esensi*) perjanjian. Apa yang dikehendaki oleh pihak yang satu juga dikehendaki oleh pihak yang lainnya. Persetujuan itu sifatnya sudah final, tidak lagi dalam tawar menawar. Sebelum ada persetujuan, biasanya pihak-pihak mengadakan negosiasi, pihak yang satu mengajukan penawaran kepada pihak yang lain mengenai objek perjanjian dan syarat-syaratnya. Pihak yang lain menyatakan pula kehendaknya sehingga mencapai persetujuan final. Kadang-kadang kehendak itu dinyatakan secara tegas dan kadang-kadang secara diam-diam, tetapi maksudnya menyetujui apa yang dikehendaki oleh kedua pihak.

Perlu dipahami terlebih dahulu pendapat Mariam Darus Badruzaman tentang perjanjian kredit, sebagaimana dikutip Hazniel Harun mengemukakan pendapatnya bahwa:<sup>12</sup>

Perjanjian kredit bank merupakan perjanjian pendahuluan dari pada penyerahan uang, dan merupakan persetujuan antara kreditor dan debitor mengenai hubungan hukum antara keduanya. Oleh karena itu perjanjian kredit bank merupakan perjanjian yang bersifat konsensual dan obligator, yang tunduk pada bagian umum buku III KUHPerdara dan UU No. 14/1967. Sedangkan penyerahan uangnya sendiri bersifat ril, sehingga pada saat penyerahan uang dilakukan, maka barulah berlaku ketentuan-ketentuan yang dituangkan dalam perjanjian kreditnya.

## 2. Asas Kebebasan Berkontrak

Berdasarkan ketentuan Pasal 1313 KUHPerdara bahwa “Suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih”. Artinya setiap perbuatan para pihak yang mengikatkan dirinya kepada pihak lain atau lebih untuk membuat suatu

<sup>11</sup> Abdulkadir Muhammad, *Op.cit*, hlm. 299

<sup>12</sup> Hazniel Harun, *Hukum Perjanjian Kredit Bank*, Jakarta Timur: Yayasan Tritura”66, 1991, hlm. 7





kesepakatan yang tidak bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan maupun ketertiban umum, pihak yang mengikatkan dirinya dalam suatu kesepakatan atau suatu perjanjian terhadap satu orang atau lebih yang disebut kebebasan berkontrak.

Menurut Abdulkadir Muhammad bahwa:<sup>13</sup>

Asas kebebasan berkontrak merupakan kesempatan kepada setiap orang dengan bebas mengadakan suatu perjanjian apa saja baik yang sudah diatur dalam aturan maupun belum diatur dalam undang-undang yang berlaku di Indonesia. Akan tetapi kebebasan tersebut mempunyai batas-batasnya yang meliputi lima hal yaitu memenuhi syarat sebagai suatu kontrak,

- a. tidak dilarang oleh undang-undang;
- b. tidak bertentangan dengan ketertiban umum;
- c. serta tidak bertentangan dengan kesusilaan; dan
- d. dan dilaksanakan dengan itikad baik.

Dari penjelasan diatas bisa disimpulkan bahwa asas kebebasan berkontrak adalah suatu asas yang memberikan kebebasan kepada pihak tertentu baik untuk membuat atau tidak membuat perjanjian, bisa mengadakan perjanjian dengan siapapun serta mentukan dari isi perjanjian baik secara tulisan atau lisan. Berdasarkan Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdara ditegaskan bahwa “Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya”.

### 3. Pengertian Hak Tanggungan

Berdasarkan dalam Pasal ayat (1) UUHT yang dimaksud hak tanggungan bahwa:

Hak tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, yang selanjutnya disebut 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,

<sup>13</sup> Abdulkadir Muhammad, *Op.cit.*, hlm. 295



berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain.

Pengertian hak tanggungan menurut Budi Harsono, sebagaimana dikutip

Salim HS, menyatakan bahwa:<sup>14</sup>

Penguasaan hak atas tanah, berisi kewenangan bagi kreditor untuk membuat sesuatu mengenai tanah yang dijadikan agunan. Tetapi bukan untuk dikuasai secara fisik dan digunakan, melainkan untuk menjualnya jika debitor cedera janji dan mengambil dari hasilnya seluruh atau sebagian sebagai pembayaran lunas hutang debitor kepadanya.

Menurut Sutarno mengemukakan pendapatnya bahwa:<sup>15</sup>

Hak tanggungan adalah jaminan yang adanya karena diperjanjikan lebih dahulu antara kreditor dan debitor. Jaminan yang adanya/ahirnya karena perjanjian ini akan menimbulkan jaminan khusus yang berupa jaminan kebendaan yaitu hak tanggungan/hipotik.

Sebelum berlakunya Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah yang berlaku melalui saat diundangkan yakni tanggal 9 April 1996, dasar hukum yang digunakan untuk melakukan pengikatan jaminan atas tanah berikut benda-benda yang berkaitan dengan tanah menggunakan ketentuan mengenai hipotik (aslinya *hypotheek*) tersebut dalam KUHPerdara Indonesia buku II Bab XXI Pasal 1162 s/d 1232 dan kredit (*crediet verband*) yang diatur dalam S 1908-542 sebagaimana yang telah diubah dengan S 1937-190. Peraturan hipotik dan kredit (*crediet verband*) merupakan produk kolonial belanda yang tentunya disusun dengan dipengaruhi kepentingan pemerintah penjajah sehingga kurang sesuai dengan sistem hukum pertanahan bangsa Indonesia yang didasarkan pada hukum adat. Namun kedua peraturan itu tetap berlaku dan digunakan sebagai dasar hukum pengikatan jaminan untuk menghindarkan kekosongan hukum dibidang perbankan tanah dan benda-benda yang berkaitan dengan tanah sebagai jaminan kredit. Hal ini ditegaskan dalam Pasal 51 dan 57 Undang-Undang Nomor 3 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria atau yang lebih populer dikenal dengan Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) yang berbunyi:

Pasal 51: hak tanggungan yang dapat dibebankan pada tanah hak milik, hak guna bangunan dan hak guna tanah diatur dengan undang-undang.

Pasal 57: selama undang-undang mengenai hak tanggungan tersebut dalam

<sup>14</sup> Salim HS, *Perkembangan Hukum Jaminan Di Indonesia*, Jakarta: PT RajaGrafindo Persada, 2004, hlm. 97

<sup>15</sup> Sutarno, *Op.cit*, hlm. 151



Pasal 51 belum terbentuk makna yang berlaku ialah ketentuan mengenai hipotik tersebut dalam KUHPerdara Indonesia dan *krediet verband* tersebut dalam S-1908-542 sebagai yang telah diubah dengan S-1937-190.

#### 4. Subjek Dan Objek Hak Tanggunga

##### 1. Subjek Hukum dalam Hak Tanggungan

Subjek hukum dalam hak tanggungan pada penelitian ini adalah kreditor, debitor dan pemenang lelang. Berdasarkan Pasal 1 angka 2 UUHT, bahwa:

Kreditor adalah pihak yang berpiutang dalam satu hubungan utang-piutang tertentu, sedangkan debitor adalah pihak yang berutang dalam suatu hubungan utang-piutang tertentu, dan pemenang lelang adalah orang yang memenangkan lelang objek hak tanggungan yang dilelang oleh kreditor untuk melunasi hutang debitor.

Untuk memahami subjek hukum dalam hak tanggungan, perlu memahami terlebih dahulu pendapat Salim HS tentang subjek hak tanggungan. Salim HS mengemukakan pendapatnya bahwa:<sup>16</sup>

Subjek hak tanggungan diatur dalam Pasal 8 sampai dengan Pasal 9 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan. Dalam kedua pasal itu ditemukan bahwa yang dapat menjadi subjek hukum dalam pembebanan hak tanggungan adalah pemberian hak tanggungan dan pemegang hak tanggungan. Pemberi hak tanggungan dapat perorangan atau badan hukum, yang mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap objek hak tanggungan. Pemegang hak tanggungan terdiri dari perorangan atau badan hukum, yang kedudukannya sebagai pihak berpiutang, biasanya dalam praktik pemberi hak tanggungan disebut dengan debitor, yaitu orang meminjamkan uang di lembaga perbankan, sedangkan penerima hak tanggungan disebut dengan istilah kreditor, yaitu orang atau badan hukum yang berkedudukan sebagai pihak berpiutang.

##### 2. Objek Hukum dalam Hak Tanggungan

Objek hukum dalam hak tanggungan yang dapat diikutkan pembebanan hak tanggungan adalah tanah dan berikutan bangunan, tanaman dan hasil karya atau hasil lain yang menjadi satu kesatuan terhadap objek hak tanggungan yang telah

<sup>16</sup> Salim HS, *Op.cit*, hlm. 103



diserahkan kepada kreditor oleh debitor untuk jaminan suatu hutang tertentu, yaitu dapat hak atas tanah seperti tanah yang mempunyai hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, dan hak pakai atas tanah negara yang bersifat dapat dialihkan kepada kreditor, perlu dipahami terlebih dahulu pendapat. Salim HS tentang objek hak tanggungan. Salim HS mengemukakan pendapatnya bahwa:<sup>17</sup>

Pada dasarnya tidak setiap hak atas tanah dapat dijadikan jaminan utang, tetapi hak atas tanah yang dapat dijadikan jaminan harus memenuhi syarat-syarat sebagai berikut:

1. Dapat dinilai dengan uang, karena utang yang dijamin berupa uang;
2. Termasuk hak yang didaftar dalam daftar umum, karena harus memenuhi publisitas;
3. Mempunyai sifat dapat dipindahtangankan, karena apabila debitor cedera janji benda yang dijadikan jaminan utang akan dijual dimuka umum; dan
4. Memerlukan penunjukan dengan undang-undang.

Secara garis besar hubungan hukum yang terjadi antara kreditor, debitor dan pemenang lelang biasanya selalu berawal dari adanya kesepakatan para pihak yang mau ikut terikat dalam sebuah perjanjian dengan menggunakan jaminan yang dimuat dalam hak tanggungan. Sehingga apabila dikemudian hari terjadi wanprestasi maka objek dalam hak tanggungan tersebut menjadi hal yang utama yang dipakai untuk menyelesaikan permasalahan hak dan kewajiban para pihak yang terikat dalam perjanjian, perlu dipahami terlebih dahulu pendapat R. Wirjono Prodjodikoro tentang objek hak tanggungan. R. Wirjono Prodjodikoro mengemukakan pendapatnya bahwa “Objek dalam suatu perjanjian dapat diartikan sebagai hal yang diperlukan oleh subjek itu berupa suatu hal yang penting dalam tujuan yang dimaksud dengan membentuk suatu perjanjian”.<sup>18</sup>

<sup>17</sup> *Ibid*, hlm. 104

<sup>18</sup> R. Wirjono Prodjodikoro, *Azas-Azas Hukum Perjanjian*, Bandung: Mandar Maju, 2000, hlm. 19



## 5. Keabsahan Suatu Perjanjian Berdasarkan Pasal 1320 KUHPerdara

Berdasarkan Pasal 1320 KUHPerdara untuk sahnyanya suatu perjanjian harus diperlukan empat syarat sebagai berikut:

1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;
2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
3. Suatu hal tertentu; dan
4. Suatu sebab yang halal.

Syarat 1 dan 2 tidak terpenuhi maka perjanjian itu dapat dibatalkan:

1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;
2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;

Syarat 3 dan 4 tidak dipenuhi maka perjanjian itu batal demi hukum:

3. Suatu hal tertentu; dan
4. Suatu sebab yang halal.

### 1. Syarat subjektif dalam Pasal 1320 KUHPerdara

#### 1.1. Sepakat Mereka yang Mengikatkan Dirinya

Menurut Salim HS, mengemukakan pendapatnya bahwa: “Syarat yang pertama sahnyanya kontrak adalah adanya kesepakatan atau konsensus pada pihak. Kesepakatan ini diatur dalam Pasal 1320 ayat (1) KUHPerdara. Yang dimaksud dengan kesepakatan adalah persesuaian pernyataan kehendak antara satu orang atau lebih dengan pihak lainnya”.<sup>19</sup>

Menurut Subekti mengemukakan pendapatnya bahwa:<sup>20</sup>

<sup>19</sup> Salim HS, *Hukum Kontrak, Op.cit*, hlm. 33

<sup>20</sup> Subekti, *Hukum Perjanjian*, Jakarta: P T Intermasa, 1991, hlm. 17



Dengan sepakat atau juga dinamakan perizinan dimaksudkan bahwa kedua subyek yang mengadakan perjanjian itu harus bersepakat, setuju atau seia sekata mengenai hal-hal yang pokok dari perjanjian yang diadakan itu. Apa yang dikehendaki oleh pihak yang satu adalah juga yang dikehendaki oleh pihak yang lain.

Kesepakatan merupakan syarat sahnya suatu kehendak antara satu orang atau lebih, dimana kedua belah pihak memiliki tujuan dan kehendak yang sama dalam perjanjian tersebut sehingga tidak ada unsur penipuan, paksaan, dan kesesatan antara para pihak-pihak yang melakukan perjanjian.

### **1.2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan**

Menurut Abdulkadir Muhammad mengemukakan pendapatnya bahwa: “Kecakapan adalah unsur perbuatan (kewenangan berbuat), setiap pihak dalam perjanjian wenang melakukan perbuatan hukum menurut undang-undang”.<sup>21</sup>

Kecakapan menurut Salim HS, mengemukakan pendapatnya bahwa: “Kecakapan bertindak adalah kecakapan atau kemampuan untuk melakukan perbuatan hukum. Perbuatan hukum adalah perbuatan yang akan menimbulkan akibat hukum”.<sup>22</sup>

Sebelum memahami keabsahan suatu perjanjian, maka terlebih dahulu diketahui orang-orang tidak cakap atau tidak mampu menurut hukum dan orang-orang yang cakap atau mampu menurut hukum, sebagai berikut:

#### **a. Orang-Orang yang Tidak Cakap atau Tidak Mampu Menurut**

##### **Hukum**

1. Berdasarkan Pasal 1330 KUHPerdara mengatur bahwa:

Tak cakap untuk membuat suatu perjanjian adalah:

<sup>21</sup> Abdulkadir Muhammad, *Op.cit*, hlm 301

<sup>22</sup> *Ibid*, hlm. 33





1. Orang-orang yang belum dewasa;
2. Mereka yang ditaruh di bawah pengampuan;
3. Orang-orang perempuan, dalam hal-hal yang ditetapkan oleh undang-undang, dan pada umumnya semua orang kepada siapa undang-undang telah melarang membuat perjanjian-perjanjian tertentu.

Sekarang ayat (3) ini telah dihapus dengan Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 3 Tahun 1963 tentang Gagasan Menganggap *Burgerlijk Wetboek* Tidak Sebagai Undang-Undang.

2. Pasal 1446 ayat (1) KUHPerdara mengatur bahwa: “Semua perikatan yang dibuat oleh orang-orang yang belum dewasa atau orang-orang yang ditaruh di bawah pengampuan, adalah batal demi hukum, dan atas penuntutan yang dimajukan oleh atau dari pihak mereka, harus dinyatakan batal, semata-mata atas dasar kebelumdewasaan atau pengampunannya”.
3. Pasal 330 ayat (1) KUHPerdara mengatur bahwa: “Belum dewasa adalah mereka yang belum mencapai umur genap dua puluh satu tahun, dan tidak lebih dahulu telah kawin”.

#### **b. Orang-Orang yang Cakap atau Mampu Menurut Hukum**

Perlu kita pahami terlebih dahulu pendapat Sutarno tentang orang yang cakap atau mampu menurut hukum. Sutarno mengemukakan pendapatnya bahwa:<sup>23</sup>

Menurut Pasal 47 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan menetapkan bahwa orang dianggap telah dewasa jika sudah berumur 18 tahun keatas atau sebelum umur 18 tahun tetapi telah melangsungkan pernikahan. Sedangkan menurut KUHPerdara orang yang masih di bawah umur bila orang belum mencapai umur 21 tahun. Orang yang belum dewasa yang berarti

<sup>23</sup> Sutarno, *Op.cit*, hlm. 16

orang di bawah umur dianggap belum dapat melakukan perbuatan hukum. Untuk melakukan perbuatan hukum harus diwakili oleh orang tuanya atau walinya jika diangkat wali. Jadi hanya orang yang sudah dewasa yang bisa mengajukan permohonan kredit.

Sedangkan menurut Abdulkadir Muhammad berpendapat bahwa:<sup>24</sup>

Untuk mengetahui apakah orang itu wenang berbuat atau tidak, ada beberapa faktor yang membatasi, yaitu umur, kesehatan, dan perilaku. Wenang berbuat ada dua pengertiannya yaitu:

1. Cakap atau mampu berbuat karena memenuhi syarat hukum (*bekwaam, capable*), kecakapan, atau kemampuan berbuat menurut hukum.
2. Kuasa atau berhak berbuat karena diakui oleh hukum walaupun tidak memenuhi syarat hukum (*bevoegd, competent*), kekuasaan atau kewenangan berbuat (*bevoegdheid, competence*).

Pada dasarnya setiap orang dewasa adalah cakap atau mampu melakukan perbuatan hukum karena memenuhi syarat umur menurut hukum.

Orang yang tidak cakap melakukan perbuatan hukum atau tidak mampu menurut hukum adalah tidak sah menurut hukum maka perbuatan yang tidak sah bisa untuk dimintai pembatalan melalui pejabat yang berwenang dalam hal ini melalui pengadilan negeri setempat, jika ada pihak-pihak yang dirugikan.

## 2. Syarat Objektif dalam Pasal 1320 KUHPerdara

### 2.1. Suatu Hal Tertentu

Menurut Abdulkadir Muhammad mengemukakan pendapatnya bahwa:<sup>25</sup>

Suatu hal tertentu merupakan unsur objek (prestasi) tertentu atau dapat ditentukan berupa memberikan suatu benda bergerak atau tidak bergerak, berwujud atau tidak berwujud, melakukan suatu perbuatan tertentu, atau tidak melakukan tertentu. Suatu objek tertentu atau prestasi tertentu merupakan objek perjanjian, prestasi yang wajib dipenuhi.

Menurut Subekti mengemukakan pendapatnya bahwa: “Sebagai syarat ketiga disebut bahwa suatu perjanjian harus mengenai suatu hal tertentu, artinya apa yang diperjanjikan hak-hak dan kewajiban kedua belah pihak jika timbul suatu

<sup>24</sup> Abdulkadir Muhammad, *Op.cit*, hlm. 37

<sup>25</sup> *Ibid*, hlm. 302





perselisihan. Barang yang dimaksudkan dalam perjanjian paling sedikit harus ditentukan jenisnya”.<sup>26</sup>

Jika diperhatikan Pasal 1333 ayat (1) KUHPerdara yang mengatur bahwa, “Suatu perjanjian harus mempunyai sebagai pokok suatu barang yang paling sedikit ketentuan jenisnya”.

## 2.2. Suatu Sebab yang Halal

Salim HS, mengemukakan pendapatnya bahwa, “Dalam Pasal 1320 KUHPerdara tidak dijelaskan pengertian *orzaak* (causa yang halal). Di dalam Pasal 1337 KUHPerdara hanya disebutkan causa yang terlarang. Suatu sebab adalah terlarang apabila bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan, dan ketertiban umum”.<sup>27</sup> Menurut Sutano, mengemukakan pendapatnya bahwa, “Syarat keempat suatu sebab atau causa yang halal artinya perjanjian yang harus berdasarkan sebab yang halal atau yang diperbolehkan oleh undang-undang”.<sup>28</sup> Berdasarkan Pasal 1335 KUHPerdara mengatur bahwa, “Suatu perjanjian tanpa sebab, atau yang telah dibuat karena sesuatu sebab yang palsu atau terlarang, tidak mempunyai kekuatan”. Dapat disimpulkan bahwa suatu sebab yang halal merupakan suatu tujuan para pihak terhadap objek perjanjian yang tidak bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan, dan ketertiban umum.

Dengan demikian dari empat syarat diatas yang terdapat dalam Pasal 1320 KUHPerdara merupakan syarat suatu perjanjian para pihak yang akan mengikatkan dirinya untuk melakukan suatu kesepakatan yang menurut hukum

<sup>26</sup> Subekti, *Op.cit*, hlm. 19

<sup>27</sup> Salim HS, *Op.cit*, hlm. 34

<sup>28</sup> *Ibid*, hlm. 81



adalah sah dan/atau sebaliknya ketika para pihak membuat suatu perjanjian dengan salah satu tidak memenuhi syarat sahnya suatu perjanjian atau kesepakatan tersebut tidak sah menurut hukum yang berlaku di Indonesia.

## **F. Metode Penelitian**

### **1. Jenis Penelitian**

Agar penyusunan dan penulisan skripsi ini lebih mudah, maka penulisannya menggunakan metode penelitian secara yuridis normatif, yaitu dengan melakukan analisis setiap ketentuan hukum yang terdapat dalam peraturan perundang-undangan dan mengkaitkannya dengan undang-undang lain yang berkaitan dengan undang-undang hak tanggungan.

### **2. Pendekatan Penelitian**

Metode pendekatan yang dilakukan dalam penelitian ini adalah metode pendekatan normatif, yang berarti suatu penelitian hukum normatif, melalui studi pustaka dengan melakukan tinjauan yuridis terhadap undang-undang, memperhatikan norma-norma hukum yang berlaku dalam proses pemberian perlindungan hukum bagi pemenang lelang melalui eksekusi terhadap objek hak tanggungan sesuai undang-undang hak tanggungan.

### **3. Jenis Bahan Hukum**

Pada proses penulisan skripsi ini menggunakan jenis data primer dan sekunder, yaitu jenis data yang diperoleh merupakan hasil penelitian kepustakaan terhadap bahan-bahan hukum yang berkaitan dengan undang-undang hak



tanggung dan peraturan hukum yang ada hubungannya dengan proses eksekusi hak tanggungan yang didukung dengan literatur hukum perdata.

#### 4. Proses Pengumpulan dan Analisis Bahan Hukum

Proses pengumpulan data yang dilakukan dalam penulisan penelitian skripsi ini, menggunakan penelitian kepustakaan dan dalam memperoleh data secara teoritis penulis mengumpulkan bahan dari literatur-literatur hukum yang berkaitan dengan judul skripsi yang akan diajukan. Untuk melakukan analisa bahan hukum dalam penulisan skripsi ini, saya menggunakan metode analisa deskriptif kualitatif, yaitu uraian yang dilakukan terhadap data yang terkumpul tidak menggunakan angka dan tidak mengadakan pengukuran, sehingga data yang diperoleh adalah data yang bersifat deskriptif.

#### 5. Pertanggungjawaban Sistematis

Untuk memudahkan dalam memahami penulisan materi pada skripsi ini, maka penulisannya menggunakan serta membuat pertanggungjawaban sistematis sebagai berikut:

**BAB I** Pendahuluan, pada bab ini diuraikan mengenai penjelasan pendahuluan yang berisi tentang latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, tinjauan pustaka, metode penelitian, dan pertanggungjawaban sistematis.

**BAB II** Pembahasan mengenai rumusan masalah pertama. Penulis akan menjawab dengan analisa untuk mendapat titik terang dari jawaban rumusan masalah yaitu: Bagaimana pelaksanaan eksekusi pengosongan objek hak tanggungan.



**BAB III** Pembahasan berdasarkan rumusan masalah kedua. Penulis dilakukan dengan analisa terhadap hukum untuk menjawab rumusan masalah selanjutnya yaitu: Apa upaya perlindungan hukum bagi pemenang lelang yang beritikad baik.

**BAB IV** Penutup pada bab ini mengemukakan kesimpulan analisa dan pembahasan pada bab sebelumnya, serta saran dan daftar bacaan.

