



---

**Efektivitas Eksekusi Lelang Hak Tanggungan**Reza Pramasta Gegana<sup>1</sup>, Kalen Sanata<sup>2</sup>, Sofwan Rizko Ramadoni<sup>3</sup><sup>1</sup> Universitas Mulawarman, Samarinda, Indonesia<sup>2</sup> Universitas Mulawarman, Samarinda, Indonesia<sup>3</sup> Universitas Mulawarman, Samarinda, Indonesia

---

**ARTICLE INFO***Article history:*

Received

Accepted

Available online

—

*Kata Kunci:*

Jaminan, Hak

Tanggungan, Lelang.

*Keywords:*

Guarantee, Mortgage,

Auction.

**ABSTRAK**

Penyaluran kredit yang bersifat ekspansif tersebut di satu sisi sudah tentu menguntungkan para masyarakat, karena akan dapat dengan mudah memperoleh dana tanpa harus disertai syarat yang rumit dan merepotkan. Dalam hal dunia bisnis pun terkadang segalanya diperlukan proses yang cepat, karena tidak jarang para calon debitur ini juga sedang memanfaatkan momentum yang terjadi di sekitarnya dalam melihat peluang bisnis yang akan dijalani tersebut. Tujuan pemberian hak jaminan khusus yang bersifat dari kebendaan itu adalah untuk memberikan hak verhaal (hak meminta pemenuhan piutang) kepada debitur manakala dia wanprestasi, pemenuhan diambil dari hasil penjualan benda –benda milik debitur. Metode dan mencari solusi terhadap hambatan soal eksekusi lelang adalah Socio Legal. Penelitian ini merupakan jenis penelitian kualitatif dengan operasionalisasi penelitian yang berparadigma alamiah. Data primer ataupun data sekunder dianalisis secara kualitatif. Kemudian data yang telah terkumpul diolah, dikualifikasikan, dan dihubungkan secara sistematis untuk memperoleh suatu kesimpulan dalam jawaban permasalahan yang diteliti. Hasil penelitian dalam pelaksanaannya menemukan hambatan anatara lain, faktor hambatan penegak hukum yang tidak teliti dan hati-hati dalam melakukan tugasnya. Salah ketik ini bisa seperti salah ketik nomor sertifikat, nama pemilik dll. Kesalahan tersebut akan menjadi bermasalah ketika banyak berkas yang akan diajukan lelang. Banyaknya berkas yang masuk akan menjadi penghambat dan membuat semakin lamanya proses lelang tersebut akan berjalan. Faktor hambatan sarana dan prasarana, pihak bank tidak memasang iklan dengan gencar, kecil dan lebih ke sekedarnya. Faktor Masyarakat, dalam pelaksanaan eksekusi lelang hak tanggungan ini beberapa masyarakat masih menanggapi bahwa eksekusi lelang ini bukan dianggap sebagai solusi dari suatu permasalahan.

**ABSTRACT**

On the one hand, this expansive credit distribution certainly benefits the community, because they will be able to easily obtain funds without having to be accompanied by complicated and troublesome conditions. Even in the business world, sometimes everything requires a fast process, because it is not uncommon for potential debtors to also take advantage of the momentum that is happening around them to see the business opportunities they will undertake. The purpose of granting special collateral rights of a material nature is to grant verhaal rights (the right to request fulfillment of receivables) to the debtor in the event of default, the fulfillment of which is taken from the proceeds from the sale of objects belonging to the debtor. The method and finding solutions to obstacles regarding auction execution is Socio Legal. This research is a type of qualitative research with research operationalization using a natural paradigm. Primary data and secondary data are analyzed qualitatively. Then the data that has been collected is processed, qualified and linked systematically to obtain a conclusion regarding the answer to the problem being studied. The results of the research in its implementation found obstacles, among other factors, law enforcers who were not thorough and careful in carrying out their duties. This typo could be something like typing the certificate number, owner's name, etc. This error will become problematic when there are many files to be submitted for auction. The large number of incoming files will

become an obstacle and make the auction process take longer. Facilities and infrastructure constraints factor, the bank does not advertise intensively, it is small and more than modest. Community Factors: In carrying out the mortgage rights auction execution, some people still think that this auction execution is not considered a solution to a problem.

## PENDAHULUAN

Manusia dalam kehidupannya tidak bisa terlepas dari yang namanya tanah, tanah yang dijadikan sebagai pijakan manusia ini tentu sangat penting bagi keberlangsungan kehidupan manusia. Tanah tersebut dapat digunakan untuk kegiatan bercocok tanam, atau sebagai tempat untuk membangun sebuah rumah yang digunakan manusia sebagai tempat berlindung. Pada era masa kini membahas tanah menjadi hal yang menarik untuk dijadikan sebagai topik keseharian kita sebagai umat manusia.

Secara aksiologis, tanah sangat berguna bagi kehidupan manusia, karena tanpa tanah manusia tidak bisa hidup. Sejarah perkembangan atau kehancurannya ditentukan oleh tanah, masalah tanah dapat menimbulkan persengketaan dan peperangan yang dahsyat, karena manusia atau sesuatu bangsa ingin menguasai tanah orang/ bangsa lain karena sumber- sumber alam yang terkandung di dalamnya. ( K. Wantjik Saleh, 1997:16)

Hak Tanggungan pada hakekatnya adalah hak jaminan atas tanah untuk menjamin pelunasan utang tertentu yang memberikan kedudukan diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur- kreditur lain. Dalam arti, bahwa jika debitor cidera janji, kreditur pemegang Hak Tanggungan berhak menjual melalui pelelangan umum tanah.

Hak Tanggungan dalam pengertian Pasal 1 ayat 1 undang- undang nomor 4 tahun 1996 tentang hak tanggungan, merupakan hak jaminan, sehingga lahirnya hak tanggungan tergantung pada perjanjian pokok, yang menjadi alas haknya. Dengan kata lain hak tanggungan menurut sifatnya merupakan ikutan atau *accessoir* pada suatu piutang tertentu, yang didasarkan pada suatu perjanjian hutang- piutang atau perjanjian lain. Kelahiran dari keberadaannya ditentukan oleh adanya piutang yang dijamin pelunasannya.

Boedi Harsono mengartikan Hak Tanggungan adalah penguasaan atas tanah, berisi kewenangan bagi kreditur untuk membuat sesuatu mengenai tanah yang dijadikan agunan. Tetapi bukan untuk dikuasai secara fisik dan digunakan, melainkan untuk menjualnya jika debitor cidera janji dan mengambil dari hasilnya seluruhnya atau sebagian sebagai pembayaran linas hutang debitor kepadanya, dengan hak mendahulukan daripada kreditur- kreditur yang lain. (Boedi Harsono, 2007:315)

Hak Tanggungan merupakan hak jaminan khusus, walaupun diatur dalam undang-undang yaitu undang-undang nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, tetapi lahirnya karena diperjanjikan lebih dahulu oleh para pihak.

Secara yuridis, hak tanggungan adalah hak jaminan atas tanah yang dibebankan pada hak milik, hak guna dan hak pakai, berikutan atau tidak berikutan benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lain dalam mengambil pelunasan piutangnya. (Pandu dan Siti, 2018:258)

Bahwa sangat berkaitan antara perbankan dengan hukum jaminan yang membahas bidang hukum benda dan perbankan. Di bidang perbankan kaitan yang terletak pada fungsi perbankan yakni sebagai penghimpun dan penyalur dana masyarakat, yang salah satu usahannya adalah memberikan kredit. Seperti diketahui pertumbuhan dari pelaksanaan kredit saat ini sangat digandrungi merupakan salah satu tulang punggung bagi pembangunan ekonomi negara.

Sifat dari hak kebendaan memberikan langsung kekuasaan terhadap bendanya. Tujuan pemberian hak jaminan khusus yang bersifat dari kebendaan itu adalah untuk memberikan hak *verhaal* (hak meminta pemenuhan piutang) kepada debitur manakala dia wanprestasi, pemenuhan diambil dari hasil penjualan benda-benda milik debitur. Ciri yang khas dari sifat kebendaan pada hak-hak jaminan adalah dapat dipertahankan dari siapapun dan senantiasa mengikuti bendanya (*droitdesuite, zaakgevolg*). Artinya, hak jaminan yang bersifat kebendaan senantiasa mengikuti bendanya di tangan siapapun benda tersebut berada.

Sedangkan hak jaminan yang bersifat perorangan menimbulkan hubungan langsung antara perorangan yang satu terhadap yang lain. Jaminan yang bersifat perorangan memberikan hak *verhaal* kepada kreditur terhadap perorangan lain selaku penjamin (penanggung) manakala debitur tidak dapat memenuhi prestasinya. Pihak penjamin dapat terlebih dahulu meminta agar kreditur mengajukan tuntutan terhadap harta kekayaan debitur. (M.Khoidin, 2017:12)

Pertama kali lelang dikenal pada abad 450 SM dan diyakini bahwa hikayat Nabi Yusuf, yang dijual kepada bangsawan Mesir, menggunakan mekanisme lelang. (Rachmadi Usman, 2017:1) Istilah lelang berasal dari bahasa Belanda, yaitu *vendu*, sedangkan dalam bahasa Inggris, disebut dengan istilah *auction*. (Rachmadi

Usman, 2017:19) Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia, pengertian istilah lelang dijelaskan sebagai berikut, lelang adalah penjualan di hadapan orang banyak ( dengan tawaran yang atas- mengatasi) dipimpin oleh pejabat lelang. Sedangkan melelang adalah menjual dengan cara lelang. (Rachmadi Usman, 2017:19)

Menurut kamus Dictionary of Law Complete Edition dari M. Marwan dan Jimmy P. mengartikan lelang atau dalam bahasa Belanda disebut sebagai, *Lelang adalah bentuk penjualan barang- barang yang dipimpin oleh pejabat lelang dan dilaksanakan di depan orang banyak dengan berdasarkan penawaran yang lebih tinggi sebagai pembeli barang lelang; setiap penjualan barang di muka umum dengan cara penawaran harga secara lisan dan atau tertulis di dalam amplop tertulis melalui usaha pengumpulan peminat atau calon pembeli.* (Rachmadi Usman, 2017:20)

## **METODE PENELITIAN**

Metode penelitian yang akan digunakan adalah Socio Legal yaitu penelitian ini merupakan penelitian kualitatif dengan operasionalisasi penelitian yang berparadigma alamiah (*naturalistic paradigm*) yang mempunyai empat unsur, sebagaimana tersebut yaitu; Pengambilan/ penentuan sampel secara purposive, analisis induktif, Grounded Theory, Desa/ kelurahan sementara, yang akan berubah sesuai dengan konteksnya. Tradisi penelitian kualitatif tidak dikenal populasi karena sifat penelitiannya adalah studi kasus. Objek yang diteliti berupa situasi sosial yang meliputi tempat, pelaku, dan kegiatan.

Berdasarkan hal tersebut tidak dapat disangkal bahwa yang paling sering menjadi topik di dalam penelitian *sosio-legal* adalah masalah efektifitas aturan hukum, kepatuhan terhadap aturan hukum, peranan lembaga atau instruksi hukum dalam penegakan hukum, implementasi aturan hukum, pengaruh aturan hukum terhadap masalah sosial tertentu atau sebaliknya.

## **HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN**

Perjanjian atau *Verbinten* mengandung pengertian bahwa suatu hubungan hukum kekayaan atau harta benda antara dua orang atau lebih, yang memberikan kekuatan hak pada satu pihak untuk memperoleh prestasi dan sekaligus mewajibkan pada pihak lain untuk menuaikan prestasi (M. Yahya Harahap, 1982:6). Menurut R. Subekti, menyatakan bahwa perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seseorang berjanjian kepada orang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal, yang dalam bentuknya perjanjian itu dapat dilakukan sebagai suatu rangkaian perkataan yang mengandung janji – janji atau

kesanggupan yang diucapkan secara lisan atau tertulis (R. Subekti, 1994:1).

Sedangkan menurut Wirjono Prodjodikoro, menyatakan perjanjian adalah sebagai suatu hubungan hukum mengenai harta benda kekayaan antara dua pihak, dalam mana satu pihak berjanji untuk melakukan sesuatu hal atau untuk tidak melakukan sesuatu hal, sedangkan pihak lain menuntut pelaksanaan janji itu (Wirjono Prodjodikoro,1981:11). R.Setiawan, menyebutkan bahwa perjanjian ialah suatu perbuatan hukum di mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya atau saling mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih (R. Setiawan, 1987:49). Sri Soedewi Masjchoen Sofwan, berpendapat bahwa perjanjian merupakan perbuatan hukum dimana seseorang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap seorang lain atau lebih ( Sri Sofwan, 2003:1).

Hukum banyak sekali seginya dan luas sekali cakupannya karena hukum mengatur semua bidang kehidupan masyarakat, tidak hanya masyarakat suatu bangsa tetapi juga mengatur seluruh masyarakat dunia. Hukum selalu mengikuti perkembangan zaman di dunia ini, hukum harus dapat mengakomodir segala macam tindakan yang berkembang dari seluruh peradaban di dunia ini. Perkembangan sejarah kehidupan umat manusia senantiasa menyebabkan terjadinya perubahan tentang hukum itu sendiri. Dalam Hal dana berasal dari pinjaman pihak lain, pada umumnya pihak yang menyalurkan dana sebagai kreditor memiliki risiko yang tinggi, sehingga menghendaki adanya jaminan ( Siti Malikhatun Badriyah, 2005:3). Untuk menjamin keamanan piutang kreditor itulah jaminan menjadi faktor yang sangat krusial ( Siti Malikhatun Badriyah, 2016: 173).

Salah satu fungsi hukum, baik sebagai kaidah maupun sebagai sikap atau perilaku adalah membimbing perilaku manusia. Masalah pengaruh hukum tidak hanya terbatas pada timbulnya ketaatan atau kepatuhan pada hukum, tapi mencakup efek total dari hukum terhadap sikap tindak atau perilaku baik yang bersifat positif maupun negatif. Faktor- faktor yang mempengaruhi efektivitas hukum menurut Soerjono Soekanto (Soerjono Soekanto,2007:110) antara lain sebagai berikut:

1. Faktor Hukum
2. Faktor Penegak Hukum
3. Faktor Sarana atau Fasilitas Hukum
4. Faktor Masyarakat
5. Faktor Kebudayaan

Faktor- faktor tersebut adalah hal yang sangat mempengaruhi efektivitas hukum, sehingga dalam berjalannya suatu produk hukum itu harus dilihatnya dari efektivitas hukum tersebut. Hal ini harus diperhatikan karena ini merupakan salah satu indikator yang dapat merepresentasikan bahwa suatu produk tersebut bagaimana berjalannya kedepannya.

### 1. Faktor Hukum

Faktor hukum pada intinya tidak bermasalah karena sudah diatur sedemikian rupa. Menjadi masalah ketika undang- undang ini mengikuti perkembangan zaman pada saat ini. Undang- undang diharapkan mengatur tingkah laku dan pola bertindak dalam hukum. Ketika zaman berkembang tetapi undang- undang tidak bisa berjalan beriringan dengan perkembangan maka, akan banyak beberapa tindakan hukum yang diambil diatas dasar ketidakjelasan karena hukum tidak mengatur hal itu. Hal itu juga bisa menjadi mempermudah masyarakat menemukan celah hukum dan akan banyak terjadi kecurangan karena undang- undang tersebut tidak terkoordinasi dengan baik.

### 2. Faktor Penegak Hukum

Faktor penegak hukumnya, peran pihak bank berpengaruh disini, terjadilah kesalahan salah ketik membuat terhambatnya eksekusi lelang. Kesalahan pengetikan ini membuat semakin lamanya proses eksekusi lelang ini menjadi terhambat. Ketika pihak Bank melakukan kesalahan pada berkas maka, berkas tersebut tidak bisa lanjut ke tahap berikutnya. Berkas yang salah tersebut harus dilakukan perubahan dulu hingga menjad benar.

Kesalahan ketik ini bisa seperti salah ketik nomor sertifikat, nama pemilik dll. Kesalahan tersebut akan menjadi bermasalah ketika banyak berkas yang akan diajukan lelang. Banyaknya berkas yang masuk akan menjadi penghambat dan membuat semakin lamanya proses lelang tersebut akan berjalan.

### 3. Faktor Sarana Atau Fasilitas Hukum

Faktor sarana atau fasilitas hukum ini menjadi permasalahan ketika terdapat lelang yang tidak ada peminatnya. Hal itu bisa terjadi karena pihak bank dalam memasang iklan lebih ke sekedarnya. Iklan tidak dipasang sedemikain rupa yang membuat para masyarakat yang berada di lingkungan tersebut mengetahui adanya lelang. Seperti yang terdapat pada koran pengumuman tentang aanya lelang biasanya hanya berada pada koran dan kolom kecil saja. Untuk dijamin sekarang koran dan

media cetak lainnya dipandang tidak efektif dalam pemasangan iklan atau pengumuman tersebut.

Pihak bank terkadang merasa kesulitan ketika pada saat hari lelang tidak ada peserta yang datang untuk mengikuti lelang tersebut. Salah satu faktor yang menjadi hambatan juga merupakan pengumuman lelang yang menjadi syarat wajib dalam melakukan eksekusi lelang.(Wawancara Narasumber) Ketika pada saat itu tidak ada peserta lelang yang datang, maka barang lelang dinyatakan akan dilelang ulang, sehingga pihak bank membuat risalah lelang yang sesuai dengan kejadian tersebut.(Wawancara Narasumber)

Pada kenyataanya ketika pihak bank sudah memasang pengumuman itu di media cetak, tidak jarang terjadi bahwa pada saat eksekusi lelang tidak ada pihak yang datang. Meskipun sudah diumumkan sulit menemukan calon pembeli lelang dianggap tidak efektif, karena banyak para pihak tidak tahu tentang pengumuman tersebut karena bank tidak memasukan kepada media yang tidak banyak peminatnya. Seandainya dilaksanakan eksekusi lelang tetapi tidak ada pengumuman makan lelang tersebut akan menjadi cacat hukum. Hal ini terkesan bank hanya melakukan pengumuman ini sebagai syarat wajib dalam melaksanakan lelang. Substansi dari mengumumkan lelang ini adalah untuk memberi tahu masyarakat bahwa akan diadakan suatu proses eksekusi lelang. Substansinya menjadi tidak tepat sasaran ketika pengumuman itu tidak diberikan secara layaknya iklan. Beberapa iklan dimedia cetak tidak dibuat dengan besar, sehingga tidak jarang lelang tersebut tidak ada peminatnya.

#### 4. Faktor Masyarakat

Dalam pelaksanaan eksekusi lelang hak tanggungan ini beberapa masyarakat masih menanggapi bahwa eksekusi lelang ini bukan dianggap sebagai solusi dari suatu permasalahan. Padahal eksekusi lelang ini merupakan suatu penyelesaian masalah yang cukup sederhana dan cukup menyelesaikan masalah.(Wawancara Narasumber) Tidak kooperatifnya masyarakat yang terlibat terkait eksekusi lelang ini yang sebenarnya juga menjadi penghambat.(Wawancara Narasumber) Hal seperti itu tentu tidak harus dilakukan oleh orang yang berkaitan dengan eksekusi lelang tersebut, agar lelang berjalan lancar serta utang piutang tersebut cepat selesai dan tidak menjadi tanggungan dari pihak debitur tersebut.

#### 5. Faktor Kebudayaan

Hambatan yang terjadi pada sosial dan budaya ini terjadi namun terkadang tidak diperhatikan atau dibenahi secara tuntas. Tradisi birokrasi yang berbelit ini terkadang membuat terhambatnya eksekusi lelang. Selain itu budaya atau pola pikir masyarakat yang menganggap bahwa lelang itu dianggap tidak menyelesaikan masalah itu masih tertancap di masyarakat Indonesia. Menurut narasumber, yang sebagai salah satu pegawai bank di Indonesia ini banyak masyarakat yang menganggap bahwa lelang ini akhir dari segalanya, padahal menurut narasumber, tidak sedikit ketika hasil eksekusi lelang itu tinggi hingga dapat menuai sisa hasil eksekusi lelang. Sisa hasil eksekusi lelang itu diberikan dan dapat digunakan kembali untuk menyambung hidup dikemudian hari. Eksekusi lelang masih dianggap masyarakat sebagai hal yang mengerikan, bahkan tidak dianggap sebagai salah satu penyelesaian masalah.

Dalam setiap peraturan yang dibuat itu memang sudah seharusnya untuk dilakukan dan tidak dilanggar. Hukum mengatur sedemikian rupa aturan agar menciptakan budaya masyarakat yang tertib, aman, dan teratur. Dalam membuat aturan, hukum tersebut juga selalu membawa nilai yang lain yaitu keadilan, kemanfaatan dan kepastian. Nilai- nilai tersebutlah yang harus dijunjung dalam setiap pembuatan keputusan dalam membuat aturan atau hukum tersebut.

Pada kasus ini yang terjadi pada salah satu bank di Indonesia ini terdapat beberapa hambatan dalam proses lelang eksekusi hak tanggungan. Hambatan lelang ini merupakan sesuatu yang merugikan dari berbagai sisi. Kerugian tidak melulu membahas tentang uang atau materiil, tapi kerugian ini dapat dari berbagai hal. Kerugian dalam hal ini lebih pada disebabkan tidak efisiennya bank dalam melakukan sebuah pekerjaan yang sudah menjadi tanggungjawabnya. Dalam hal pelaksanaan lelang hak tanggungan pihak bank merupakan salah satu yang memiliki andil cukup besar dalam hal jadi atau tidaknya lelang hak tanggungan itu dilaksanakan. Hal demikian dapat dikemukakan karena pihak bank adalah yang dapat melakukan pendaftaran sebuah lelang tersebut. Namun pada nyatanya pendaftaran itu terkadang tidak semulus yang kita bayangkan. Pihak bank tidak jarang melakukan kesalahan-kesalahan yang membuat lelang itu mundur pelaksanaannya dikarenakan kesalahan-kesalahan yang dilakukan oleh bank. Hasil wawancara yang didapat oleh peneliti bahwa kesalahan yang sering dilakukan oleh bank adalah kasus salah ketik nama yang tertera dalam sertifikat, dan nomor sertifikat yang dilelang.(Wawancara Narasumber) Kesalahan seperti ini tentu tidak bisa dianggap ringan apabila hal ini sering terjadi. Menurut hasil wawancara dengan narasumber, kesalahan seperti ini dianggap sebagai hal yang wajar dan lumrah. Tidak ada pembenahan dari



sistem di bank untuk meminimalisir kesalahan ini terjadi. Kesalahan salah ketik ini diakui oleh oleh narasumber yang merupakan pegawai bank di Indonesia cukup sering terjadi dalam kesehariaanya.

Dalam pelaksanaan eksekusi lelang hak tanggungan pihak bank mengakui bahwa tidak ada kendala dalam pelakasaannya. Namun, saya sebagai peneliti menemukan beberapa kesalahan minor yang dilakukan oleh pihak bank tersebut. Kesalahan ini merupakan kesalahan yang kecil namun berdampak besar dalam proses pelaksanaan eksekusi lelang hak tanggungan tersebut.

Dijelaskan bahwa dalam dunia perbankan terdapat asas yang harus dijalankan oleh setiap bank di Indonesia. Pada kasus di tesis ini tentu pihak bank kurang optimal dalam menerapkan asas kehati- hatian. Masih banyak terdapatnya kasus salah ketik yang menjadi terhambatnya pelaksanaan lelang, tentu ini akan menjadi masalah. Banyak waktu yang terbuang sia- sia karena kesalahan seperti itu. Hak itu diperparah lagi dengan tidak adanya perubahan yang signifikan untuk mengatasi hambatan tersebut.

Dari hasil wawancara dengan salah satu pegawai bank tersebut, nampaknya dianggap bukan sebagai masalah yang besar. Pada kenyataannya inilah permasalahan kecil yang dapat berpotensi menjadi besar jika tidak segera dibenahi oleh pihak tersebut. Permalasahan kecil seperti ini seringkali diabaikan, selalu yang dijadikan fokus utama adalah permasalahan yang besar. Munculnya permasalahan yang besar biasanya diawali dengan permasalahan kecil yang sering diabaikan.

Diketahui bahwa seringnya terjadi masalah seperti ini akan membuat kurang efektifnya jalannya eksekusi lelang itu sendiri, dan membuat lelang menjadi lama prosesnya. Proses lelang yang pada teorinya membutuhkan waktu yang lama dengan adanya kesalahan kecil yang tidak segera dibenahi, tentu akan membuat makin lamanya proses lelang itu sendiri.

Proses pelaksanaan eksekusi lelang hak tanggungan yang dilakukan bank sangatlah baik dan tidak ada kesalahan dalam pelaksanaannya. Kesalahan yang dilakukan bank ini terletak pada persiapan eksekusi lelang hak tanggungan.(Wawancara Narasumber) Kesalahan yang dilakukan bank pada saat persiapan ini adalah kesalahan pengetikan pada pendaftaran.(Wawancara Narasumber) Pihak bank mengakui kesalahan seperti ini cukup sering dialami dan tidak dianggap sebagai masalah yang besar.

Dalam hal ini bank memang tidak mengurusinya terjadinya kekurangan pada pelunasan utang tersebut. Apabila terjadi kekurangan dalam hal tersebut maka itu menjadi urusan kedua belah pihak yang melakukan perjanjian tersebut. Hal itu terjadi karena bank memang tidak ada

kewenangan untuk memberikan sisa hasil eksekusi objek Hak Tanggungan kepada siapapun kecuali kepada debitur. Namun apabila bank melakukan kesalahan dalam proses eksekusi lelang hak tanggungan, tentu hal itu akan menjadi semakin lamanya proses tersebut. Diketahui dari hasil wawancara dengan narasumber bahwa banyak hasil lelang yang hasilnya melambung tinggi. (Wawancara Narasumber) Beberapa eksekusi lelang hak tanggungan dapat menghasilkan lelang yang tinggi sehingga sering adanya muncul sisa hasil lelang. Munculnya hasil lelang ini tentunya menjadi harapan bagi para debitur untuk mendapatkan haknya tersebut. Jika kesalahan demi kesalahan kecil dilakukan oleh bank dan tidak ada pembenahan sistem yang baik, tentunya debitur juga akan semakin lama dalam menerima sisa hasil lelang tersebut.

Para debitur tentu akan selalu mengharapkan bahwa mereka akan mendapatkan sisa hasil lelang tersebut. Adanya sisa hasil lelang tersebut tentunya dapat menjadi harapan baru bagi para debitur yang terlilit oleh utang tersebut. Jika lelang dianggap cara yang ampuh dan merupakan salah satu cara untuk menyelesaikan permasalahan utang- piutang tentunya diharapkan dengan dilakukannya lelang akan menjadi solusi bagi para debitur maupun kreditur. Semakin cepat lelang tersebut dilakukan tentu permasalahan akan semakin cepat terselesaikan dan debitur akan dengan cepat menyelesaikan masalahnya. Hal ini tidak hanya menjadi harapan bagi para debitur yang terlilit utang saja, namun bagi para kreditur tentu juga akan mengharapkan cepatnya proses eksekusi lelang hak tanggungan tersebut terjadi. Kreditur tentu sangat menginginkan utangnya segera terbayar lunas. Cepatnya proses eksekusi lelang hak tanggungan ini tentu akan membuat kedua belah pihak tersebut merasa senang, karena masing- masing pihak akan segera mendapatkan apa yang menjadi haknya.

Dalam kasus lelang hak tanggungan ini beberapa hal yang tidak didapat dari beberapa pihak seperti dapat kita sebut kepastian. Debitur atau kreditur tidak dapat mendapat kepastian yang tepat kapan lelang itu akan dilaksanakan. Hal itu terjadi karena kesalahan pengetikan yang sedemikian rupa menjadi mundurnya pelaksanaan lelang tersebut. Tentu hal itu akan merugikan bagi para kreditur, karena tentunya kreditur sangat membutuhkan uang tersebut dan ingin seluruh urusannya selesai dengan cepat.

Pihak bank seharusnya memperkecil kesalahan pengetikan seperti itu, karena kesalahan pengetikan itu membuat mundurnya dalam melakukan eksekusi lelang hak tanggungan tersebut. Saran kedua saya sebagai penulis adalah bank sebaiknya membuat satu bagian yang melakukan pengecekan ulang dan verifikasi data. Namun, pengecekan dan verifikasi data itu tidak hanya memberi tahu kesalahan saja tetapi juga langsung dikoreksi dan dibenarkan oleh

bagian tersebut. Apabila bagian tersebut hanya untuk mengoreksi atau memberi tahu ada kesalahan saja, tentu itu akan memakan waktu yang lama dalam birokrasi pengerjaan. Kesalahan seperti itu hanya akan lama di proses pemberian informasinya saja. Alangkah lebih cepat dan lebih baiknnya apabila bagian tersebut juga langsung mengoreksi dan membenarkan hal yang salah tersebut. Jadi, proses yang terjadi itu tidak terkesan bolak- balik ke tiap bagian saja.

## **SIMPULAN**

Dalam penelitian menemukan beberapa kesalahan minor yang dilakukan oleh pihak bank. Kesalahan ini merupakan kesalahan yang kecil namun berdampak besar dalam proses pelaksanaan eksekusi lelang hak tanggungan tersebut. Faktor hambatan Penegak Hukum Kesalahan ketik ini bisa seperti salah ketik nomor sertifikat, nama pemilik dll. Kesalahan tersebut akan menjadi bermasalah ketika banyak berkas yang akan diajukan lelang. Banyannya berkas yang masuk akan menjadi penghambat dan membuat semakin lamanya proses lelang tersebut akan berjalan. Faktor hambatan sarana dan prasarana, ini menjadi permasalahan ketika terdapat lelang yang tidak ada peminatnya. Hal itu bisa terjadi karena pihak bank dalam memasang iklan lebih ke sekedarnya. Faktor Masyarakat, dalam pelaksanaan eksekusi lelang hak tanggungan ini beberapa masyarakat masih menanggapi bahwa eksekusi lelang ini bukan dianggap sebagai solusi dari suatu permasalahan. Hambatan faktor yang terjadi pada sosial dan budaya ini terjadi namun terkadang tidak diperhatikan atau dibenahi secara tuntas. Tradisi birokrasi yang berbelit ini terkadang membuat terhambatnya eksekusi lelang.

## **DAFTAR PUSTAKA**

- K. Wantjik Saleh, Hak Anda Atas Tanah, Jakarta: Ghalia Indonesia, 1997.  
M. Khoidin, Hukum Jaminan, Surabaya: Laksbang yutitia, 2017.  
Rachmadi Usman, Hukum Lelang, Sinar Grafika, Jakarta, 2017.  
Soerjono Soekanto, Pokok- pokok Sosiologi Hukum, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2007.

### **Jurnal**

- Siti Malikhatun Badriyah, Jaminan Fidusia di Indonesia (Setelah Berlakunya Undang-Undang No. 42 Tahun 1999), Badan Penerbit Universitas Diponegoro, Semarang, 2005.  
Siti Malikhatun Badriyah, 2016, “Problematika Pembebanan Hak Tanggungan Dengan Objek Tanah Yang Belum Bersertipikat”, No.3 Vol 45, Juli, 2016.  
Pandu Dwi Nugroho dan Siti Malikhatun Badriah, Pelaksanaan Lelang Terhadap Obyek Yang Dibebani Hak Tanggungan Dalam Rangka Mewujudkan Keadilan **Para Pihak**, RechtIdee, Vol. 13, 2018.