BAB I
PENDAHULUAN

1.1 LATAR BELAKANG MASALAH

Tingkat kemajuan perekonomian masyarakat sangat dipengaruhi oleh perkembangan lembaga perbankan sebagai lembaga keuangan yang menyalurkan kebutuhan dana bagi masyarakat, khususnya bagi pelaku di dunia usaha. Sektor dunia usaha memainkan peranan penting karena merupakan penyedia lapangan kerja, produksi dan distribusi barang bagi masyarakat, penerimaan pajak bagi negara dan lainnya yang pada akhirnya berpengaruh pada pengembangan dan peningkatan ekonomi masyarakat.

Praktek pinjam meminjam merupakan salah satu perbuatan hukum yang tidak bisa dilepaskan dari dunia usaha, baik yang ditujukan untuk penambahan modal untuk pengembangan usaha maupun dalam rangka penyelamatan usaha. Bank sebagai lembaga *Intermediary* memiliki posisi yang sangat strategis untuk menunjang aktivitas ekonomi karena menjadi perantara antara *Ultimate Lender* (UL), yaitu pemilik dana di masyarakat, dengan *Ultimate Borrower* (UB), yaitu pengguna dana.[1] Untuk itu bank senantiasa bertumpu pada kepercayaan masyarakat, artinya apabila masyarakat percaya pada bank, maka likuiditas bank dengan sendirinya akan terjamin. Pasal 1 angka 2 Undang-undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Undang-undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan (selanjutnya disebut UU Perbankan), menyebutkan bahwa bank adalah

UNMAS DENPASAR

[1] Nurul Badriyah, 2009, *Peran Intermediasi Perbankan Terhadap Usaha Mikro Kecil dan Menengah (UMKM)*, Jurnal Ekonomi Pembangunan, Vol 7 No. 2, Fakultas Ekonomi Universitas Brawijaya Malang.

badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkannya kepada masyarakat dalam bentuk kredit dan/atau bentuk-bentuk lainnya dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat banyak.

Bank dalam menyalurkan dana bagi masyarakat harus menerapkan prinsip kehati-hatian dan walaupun UU Perbankan tidak mewajibkan kepada bank untuk meminta jaminan dalam pemberian kredit, namun telah menjadi prinsip umum bahwa bank memerlukan jaminan dalam setiap penyaluran kredit kepada masyarakat dengan tujuan untuk lebih memberikan kepastian akan pengembalian dana yang telah diterima oleh debitur. UU Perbankan memberikan penjelasan mengenai kredit dalam Pasal 1 angka 11 UU Perbankan, yaitu penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam-meminjam antara bank (kreditur) dan peminjam (debitur) dalam jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga.[2]

Perjanjian kredit mengikat para pihak dengan hak jaminan, dalam arti membuat suatu janji dengan mengikat benda tertentu atau kesanggupan pihak debitur, dengan tujuan memberikan keamanan dan kepastian hukum pengembalian kredit atau pelaksanaan perjanjian pokok jaminan. Adanya jaminan atau agunan tersebut dapat menjadi pengganti pelunasan hutang apabila dikemudian hari debitur cidera janji atau wanprestasi.[3]

Wanprestasi adalah suatu keadaan yang dikarenakan kelalaian atau kesalahannya, debitur tidak dapat memenuhi prestasi seperti yang telah

UNMAS DENPASAR

[2] Evie Hanavia, 2017, *Eksekusi Hak Tanggungan Berdasarkan Titel Eksekutorial dalam Sertifikat Hak Tanggungan*, Jurnal Repertorium Volume IV No. 1 Januari-Juni, Fakultas Hukum Universitas Sebelas Maret Surakarta.

[3] *Ibid.*

ditentukan dalam perjanjian dan bukan dalam keadaan memaksa. Wanprestasi dapat berwujud tiga macam: pihak debitur sama sekali tidak melaksanakan janji, debitur terlambat dalam melaksanakan janjinya, dan pihak debitur melaksanakannya tetapi tidak secara semestinya dan tidak sebaik-baiknya.

Upaya terakhir yang diambil oleh pihak bank apabila terjadi kredit macet, adalah melaksanakan lelang eksekusi terhadap barang jaminan yang menjadi obyek hak tanggungan. Ketentuan dalam Pasal 6 tentang Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah beserta benda-benda yang berkaitan bengan tanah (UUHT) menegaskan bahwa, apabila debitur cidera janji atau wanprestasi, pemegang hak tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut.[4] Lelang eksekusi dalam proses penyelesaian kredit macet dilakukan setelah sebelumnya diupayakan cara-cara yang lain untuk penyelesaian kredit macet tersebut, namun apabila Debitur tetap tidak dapat menyelesaikan hutangnya maka atas obyek hak tanggungan dilaksanakan proses lelang eksekusi sesuai dengan peraturan yang ada.[5]

UNMAS DENPASAR

Pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan sebagai jaminan kredit masih ada beberapa kendala yang menjadi hambatan. Sering dijumpai debitur keberatan dan tidak bersedia secara sukarela mengosongkan obyek Hak Tanggungan itu, bahkan

[4] Lutfi Walidani dan Habib Adjie, 2018, *Perlindungan Hukum Kreditur Terhadap Pelaksanaan Eksekusi Hak Tanggungan (Analisis Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 2859k/Pdt/2011)*, Jurnal HUMANI (Hukum dan Masyarakat Madani), Volume 8 No. 2 November, Fakultas Hukum Universitas Narotama Surabaya.

[5] Suhamoko, 2004, *Hukum Perjanjian, Teori dan Analisis Kasus*, Cetakan I, Kencana, Jakarta, hlm. 12.

berusaha mempertahankan dengan mencari perpanjangan kredit atau melalui gugatan perlawanan eksekusi Hak Tanggungan kepada Pengadilan Negeri yang tujuannya untuk menunda eksekusi Hak Tanggungan tersebut.

Dalam Pasal 6 UUHT menyatakan bahwa, eksekusi Hak Tanggungan bisa dilakukan langsung oleh pemegang hak tanggungan atas kekuasaannya sendiri melalui pelelangan umum bilamana debitur cidera janji. Sedangkan, dalam Penjelasan Umum Angka 9 UUHT menyatakan bahwa eksekusi Hak Tanggungan harus berdasarkan pada Pasal 224 HIR atau 258 RBg yang kedua pasal tersebut memiliki arti bahwa pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan harus melalui putusan pengadilan terlebih dahulu.

Antara ketentuan Pasal 6 UUHT dengan Penjelasan Umum Angka 9 UUHT jo Pasal 224 HIR dan 258 RBg adalah bertentangan. Pertentangan antara kedua norma tersebut tentu mengakibatkan terganggunya kepastian hukum bagi Bank selaku Kreditur dan pemegang hak tanggungan dalam melakukan eksekusi Hak Tanggungan, yangmana selanjutnya akan dikaji dalam skripsi ini.

UNMAS DENPASAR

1.2 RUMUSAN MASALAH

Berdasarkan uraian latar belakang tersebut diatas, maka permasalahan yang dapat dirumuskan adalah sebagai berikut:

1. Bagaimana kepastian hukum bagi Bank sebagai Pemegang Hak Tanggungan berdasarkan Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan?

2. Bagaimana akibat hukum pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan berdasarkan Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan?

1.3 TUJUAN PENELITIAN

1.3.1 Tujuan Umum

1. Untuk melaksanakan Tri Dharma Perguruan Tinggi khususnya melaksanakan penelitian bagi mahasiswa.
2. Untuk memenuhi Tugas Akhir sekaligus syarat memperoleh gelar sarjana hukum dalam jenjang studi S1 di Fakultas Hukum Universitas Mahasaraswati.

1.3.2 Tujuan Khusus

1. Untuk mengetahui kepastian hukum bagi Bank sebagai Pemegang Hak Tanggungan berdasarkan Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan.
2. Untuk mengetahui akibat hukum pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan berdasarkan Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan.

UNMAS DENPASAR

1.4 MANFAAT PENELITIAN

1.4.1 Manfaat Teoritis

Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi bagi pengembangan ilmu hukum, menambah wawasan mahasiswa dan merupakan kesempatan mengaplikasikan ilmu yang diperoleh selama proses perkuliahan.

1.4.2 Manfaat Praktis

Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat sebesar-besarnya sebagai sumbangan pemikiran maupun menjadi pedoman baik bagi mahasiswa, masyarakat, pengusaha, pekerja, pemerintah maupun praktisi hukum dalam menghadapi permasalahan yang sejenis terkait dengan eksekusi hak tanggungan berdasarkan Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan.

1.5 METODE PENELITIAN

1.5.1 Jenis Penelitian

Dalam penelitian ini mempergunakan metode penelitian hukum normatif. Metode normatif adalah suatu metode penulisan hukum yang berdasarkan pada teori-teori hukum, literatur-literatur hukum, dan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Penerapan metode normatif dalam penelitian ini sesuai dengan permasalahan yang dikaji yaitu adanya konflik norma mengenai dasar hukum pelaksanaan eksekusi hak tanggungan antara Pasal 6 dengan Penjelasan Pasal 9 Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan.

UNMAS DENPASAR

1.5.2 Jenis Pendekatan

Dalam penelitian ini mempergunakan tiga jenis pendekatan hukum yakni, pendekatan perundang-undangan (*the statue approach*), pendekatan kasus (*the case approach*) dan pendekatan analisis konsep hukum (*analytical & conseptual approach*). Pendekatan perundang-undangan dilakukan dengan menelisik peraturan perundang-undangann dan peraturan pelaksanaan terkait khususnya hukum jaminan/hak tanggungan yang bersangkutan dengan permasalahan yang

sedang dihadapi.[6] Pendekatan konseputual dilakukan dengan mengulas pandangan atau doktrin ilmu hukum khususnya di bidang eksekusi hak tanggungan untuk menemukan konsep hukum jaminan yang relevan dengan rumusan permasalahan yang diangkat dalam penelitian ini.[7]

1.5.3 Sumber Bahan Hukum

Untuk memecahkan permasalahan hukum yang diangkat dalam penelitian ini, maka dipergunakan sumber bahan hukum yaitu, bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder. Bahan hukum primer merupakan suatu bahan hukum yang mempunyai otoritas, seperti peraturan perundang-undangan, perjanjian internasional dan putusan pengadilan. Bahan hukum primer yang dipergunakan dalam penelitian ini meliputi Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah dan Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksaan Lelang. Adapun bahan hukum sekunder merupakan semua publikasi tentang hukum selain dari dokumen resmi, seperti buku-buku hukum, jurnal hukum dan internet.[8]

UNMAS DENPASAR

1.5.4 Teknik Pengumpulan Bahan Hukum

Bahan-bahan hukum yang diperlukan dalam penelitian ini ditelusuri dengan Teknik sistem kartu (*card system*) yaitu setelah dilakukan pengumpulan bahan hukum yang mencakup bahan hukum primer berupa peraturan perundang-undangan yang terkait dengan rumusan masalah dan bahan hukum sekunder

[6] Peter Mahmud Marzuki, 2010, *Penelitian Hukum (Edisi Revisi)*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, hlm. 133.
[7] *Ibid*, hlm. 134.
[8] *Ibid*, hlm. 181.

berupa buku-buku dan jurnal-jurnal hukum kemudian dilakukan pencatatan hal-hal penting yang terkait sehingga selanjutnya dapat menguraikan dan memecahkan permasalahan yang diangkat secara detail.

1.5.5 Teknik Analisis Bahan Hukum

Setelah bahan hukum terkumpul, maka bahan hukum tersebut diolah dan dianalisis dengan mempergunakan berbagai teknik analisis diantaranya, Teknik deskripsi, Teknik interpretasi, Teknik konstruksi, Teknik evaluasi, Teknik argumentasi, dan Teknik sistematisasi. Teknik deskripsi yaitu dengan menguraikan dengan apa adanya terhadap kondisi dari proposisi hukum maupun non hukum yang telah diperoleh. Teknik interpretasi yaitu mempergunakan beberapa jenis penafsiran hukum yang dapat mendukung dalam membahas atau memecahkan permasalahan dalam penelitian ini. Teknik evaluasi yang artinya penilaian berupa tepat atau tidak tepat, setuju atau tidak setuju, sah atau tidak sah oleh peneliti terhadap suatu pandangan, proposisi, pernyataan, rumusan norma, keputusan, baik yang tertera dalam bahan primer maupun dalam bahan hukum sekunder. Teknik argumentasi yaitu dalam menguraikan penilaian evaluasi harus mempergunakan argumentasi yang dapat menggali lebih dalam proposisi, pandangan, ataupun rumusan norma. Kemudian teknik sistematisasi yaitu menemukan kaitan dalam suatu konsep hukum dalam hierarki peraturan perundang-undangan.

UNMAS DENPASAR

1.6 RUANG LINGKUP MASALAH

Pembatasan dalam ruang lingkup masalah perlu dilakukan untuk menghindari adanya pembahasan yang meluas atau menyimpang dari permasalahan yang dikaji, adapun pembatasan tersebut adalah sebagai berikut:

1. Undang-undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan memberikan perlindungan dan menjamin hak Bank selaku Kreditur dengan adanya Hak Tanggungan untuk melindungi Bank jika debitur wanprestasi.
2. Akibat hukum bagi pihak-pihak yang terkait pada Penjualan Lelang atau Lelang Eksekusi Hak Tanggungan yaitu diantaranya, Bank selaku pemohon lelang, debitur selaku termohon lelang, dan pemenang lelang dalam Pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan.

1.7 SISTEMATIKA PENULISAN

Adapun sistematikan penulisan dalam penelitian normatif yang dipergunakan pada penelitian ini antara lain sebagai berikut:

Bab I Pendahuluan : mencakup latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, metode penelitian dan ruang lingkup masalah.

Bab II Kajian Teoritis : mencakup uraian tinjauan umum mengenai Hak Tanggungan, tinjauan umum mengenai Eksekusi Hak Tanggungan, dan tinjauan umum mengenai Pelelangan.

Bab III Pembahasan : mencakup uraian pembahasan rumusan masalah pertama yaitu, menguraikan kepastian hukum bagi Bank sebagai Pemegang Hak Tanggungan berdasarkan

UNMAS DENPASAR

Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan.

Bab IV Pembahasan : mencakup uraian pembahasan rumusan masalah kedua yaitu, menguraikan akibat hukum pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan berdasarkan Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan

Bab V Penutup : mencakup kesimpulan dan saran.

UNMAS DENPASAR

BAB II

KAJIAN TEORITIS

2.1 TEORI NEGARA HUKUM

Istilah negara hukum merupakan terjemahan dari istilah "*rechtsstaat*".[9] Istilah lain yang digunakan dalam alam hukum Indonesia adalah *the rule of law*, yang juga digunakan untuk maksud "negara hukum". Notohamidjojo menggunakan kata-kata "...maka timbul juga istilah negara hukum atau *rechtsstaat*."[10] Djokosoetono mengatakan bahwa "negara hukum yang demokratis sesungguhnya istilah ini adalah salah, sebab kalau kita hilangkan *democratische rechtsstaat*, yang penting dan primair adalah *rechtsstaat*."[11]

Sementara itu, Muhammad Yamin menggunakan kata negara hukum sama dengan *rechtsstaat* atau *government of law*, sebagaimana kutipan pendapat berikut ini: "polisi atau negara militer, tempat polisi dan prajurit memegang pemerintah dan keadilan, bukanlah pula negara Republik Indonesia ialah negara hukum (*rechtsstaat, government of law*) tempat keadilan yang tertulis berlaku, bukanlah negara kekuasaan (*machtsstaat*) tempat tenaga senjata dan kekuatan badan melakukan sewenang-wenang."[12]

UNMAS DENPASAR

---

[9] Philipus M.Hadjon, *Perlindungan Hukum Bagi Rakyat- Sebuah Studi Tentang Prinsipprinsipnya, Penanganannya Oleh Pengadilan Dalam Lingkungan Peradilan Umum Dan Pembentukan Peradilan Administrasi Negara*, Surabaya: Bina Ilmu, 1987, hlm.30.

[10] O. Notohamidjojo, *Makna Negara Hukum*, Jakarta: BadanPenerbit Kristen, 1970, hlm.27

[11] Padmo Wahyono, *Guru Pinandita*, Jakarta: Badan Penerbit Fakultas Ekonomi Universitas Indonesia, 1984, hlm. 67.

[12] Muhammad Yamin, *Proklamasi dan Konstitusi Republik Indonseia*, Jakarta: Ghalia Indonesia, 1982, hlm. 72.

Berdasarkan uraian penjelasan di atas, dalam literature hukum Indonesia, selain istilah rechtsstaat untuk menunjukkan makna Negara hukum, juga dikenal istilah *the rule of law*. Namun istilah *the rule of law* yang paling banyak digunakan hingga saat ini.

Menurut pendapat Hadjon,[13] kedua terminologi yakni rechtsstaat dan *the rule of law* tersebut ditopang oleh latar belakang sistem hukum yang berbeda. Istilah *Rechtsstaat* merupakan buah pemikiran untuk menentang absolutisme, yang sifatnhya revolusioner dan bertumpu pada sistem hukum kontinental yang disebut *civil law*. Sebaliknya, *the rule of law* berkembang secara evolusioner, yang bertumpu atas sistem hukum *common law*. Walaupun demikian perbedaan keduanya sekarang tidak dipermasalahkan lagi, karena mengarah pada sasaran yang sama, yaitu perlindungan terhadap hak-hak asasi manusia.

Meskipun terdapat perbedaan latar belakang paham antara *rechtsstaat* atau *etat de droit* dan *the rule of law*, namun tidak dapat dipungkiri bahwa kehadiran istilah "negara hukum" atau dalam istilah Penjelasan UUD 1945 disebut dengan "negara berdasarkan atas hukum (*rechtsstaat*)", tidak terlepas dari pengaruh kedua paham tersebut. Keberadaan *the rule of law* adalah mencegah penyalahgunaan kekuasaan diskresi. Pemerintah juga dilarang menggunakan privilege yang tidak perlu atau bebas dari aturan hukum biasa. Paham negara hukum (*rechtsstaat* atau *the rule of law*), yang mengandung asas legalitas, asas pemisahan (pembagian) kekuasaan, dan asas kekuasaan kehakiman yang merdeka tersebut, kesemuanya bertujuan untuk mengendalikan negara atau

UNMAS DENPASAR

[13] Philipus M.Hadjon, Perlindungan Hukum …op. cit., hlm. 72.

pemerintah dari kemungkinan bertindak sewenang-wenang, tirani, atau penyalahgunaan kekuasaan.

Pada zaman modern, konsep Negara Hukum di Eropa Kontinental dikembangkan antara lain oleh Immanuel Kant, Paul Laband, Julius Stahl, Fichte, dan lain-lain dengan menggunakan istilah Jerman, yaitu "*rechtsstaat*". Sedangkan dalam tradisi Anglo Amerika, konsep Negara hukum dikembangkan atas kepeloporan A.V. Dicey dengan sebutan "*The Rule of Law*". Menurut Julius Stahl, konsep Negara Hukum yang disebutnya dengan istilah "*rechtsstaat*" itu mencakup empat elemen penting, yaitu:

1. Perlindungan hak asasi manusia.
2. Pembagian kekuasaan.
3. Pemerintahan berdasarkan undang-undang.
4. Peradilan tata usaha Negara.

Sedangkan A.V. Dicey menguraikan adanya tiga ciri penting dalam setiap Negara Hukum yang disebutnya dengan istilah "*The Rule of Law*", yaitu:

1. *Supremacy of Law*.
2. *Equality before the law.*
3. *Due Process of Law*.

Keempat prinsip "*rechtsstaat*" yang dikembangkan oleh Julius Stahl tersebut di atas pada pokoknya dapat digabungkan dengan ketiga prinsip "*Rule of Law*" yang dikembangkan oleh A.V. Dicey untuk menandai ciri-ciri Negara Hukum modern di zaman sekarang. Bahkan, oleh "*The International Commission of Jurist*", prinsip-prinsip Negara Hukum itu ditambah lagi dengan prinsip peradilan bebas dan tidak memihak (*independence and impartiality of judiciary*) yang di zaman

UNMAS DENPASAR

sekarang makin dirasakan mutlak diperlukan dalam setiap negara demokrasi. Prinsip-prinsip yang dianggap ciri penting Negara Hukum menurut "*The International Commission of Jurists*" itu adalah:

1. Negara harus tunduk pada hukum.
2. Pemerintah menghormati hak-hak individu.
3. Peradilan yang bebas dan tidak memihak.

Terdapat 12 prinsip pokok Negara Hukum yang merupakan pilar-pilar utama yang menyangga berdiri tegaknya satu Negara modern sehingga disebut Negara Hukum dalam arti yang sebenarnya. Adapun prinsip-prinsip tersebut adalah sebagai berikut:[14]

1. Supremasi Hukum (*Supremacy of Law*); Adanya pengakuan normatif dan empirik akan prinsip supremasi hukum, yaitu bahwa semua masalah diselesaikan dengan hukum sebagai pedoman tertinggi.
2. Persamaan dalam Hukum (*Equality before the Law*); Adanya persamaan kedudukan setiap orang dalam hukum dan pemerintahan, yang diakui secara normative dan dilaksanakan secara empirik.
3. Asas Legalitas (*Due Process of Law*); Dalam setiap Negara Hukum, dipersyaratkan berlakunya asas legalitas dalam segala bentuknya (*due process of law*), yaitu bahwa segala tindakan pemerintahan harus didasarkan atas peraturan perundang-undangan yang sah dan tertulis.

UNMAS DENPASAR

[14] Jimly Asshiddiqie, Cita Negara Hukum Indonesia Kontemporer, Papper. Disampaikan dalam Wisuda Sarjana Hukum Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya Palembang, 23 Maret 2004 dalam Simbur Cahaya No. 25 Tahun IX Mei 2004 ISSN No. 14110-0614

4. Pembatasan Kekuasaan; Adanya pembatasan kekuasaan Negara dan organorgan Negara dengan cara menerapkan prinsip pembagian kekuasaan secara vertikal atau pemisahan kekuasaan secara horizontal.
5. Organ-Organ Eksekutif Independen; Dalam rangka membatasi kekuasaan itu, di zaman sekarang berkembang pula adanya pengaturan kelembagaan pemerintahan yang bersifat "independent", seperti bank sentral, organisasi tentara, organisasi kepolisian dan kejaksaan. Selain itu, ada pula lembagalembaga baru seperti Komisi Hak Asasi Manusia, Komisi Pemilihan Umum, lembaga Ombudsman, Komisi Penyiaran, dan lain sebagainya. Lembaga, badan atau organisasi-organisasi ini sebelumnya dianggap sepenuhnya berada dalam kekuasaan eksekutif, tetapi sekarang berkembang menjadi independen sehingga tidak lagi sepenuhnya merupakan hak mutlak seorang kepala eksekutif untuk menentukan pengangkatan ataupun pemberhentian pimpinannya. Independensi lembaga atau organ-organ tersebut dianggap penting untuk menjamin demokrasi, karena fungsinya dapat disalahgunakan oleh pemerintah untuk melanggengkan kekuasaan.
6. Peradilan Bebas dan Tidak Memihak; Adanya peradilan yang bebas dan tidak memihak (*independent and impartial judiciary*). Peradilan bebas dan tidak memihak ini mutlak harus ada dalam setiap Negara Hukum. Dalam menjalankan tugas judisialnya, hakim tidak boleh dipengaruhi oleh siapapun juga, baik karena kepentingan jabatan (politik) maupun kepentingan uang (ekonomi).

UNMAS DENPASAR

7. Peradilan Tata Usaha Negara; Meskipun peradilan tata usaha negara juga menyangkut prinsip peradilan bebas dan tidak memihak, tetapi penyebutannya secara khusus sebagai pilar utama Negara Hukum tetap perlu ditegaskan tersendiri. Dalam setiap Negara Hukum, harus terbuka kesempatan bagi tiap-tiap warga negara untuk menggugat keputusan pejabat administrasi Negara dan dijalankannya putusan hakim tata usaha negara (*administrative court*) oleh pejabat administrasi negara.
8. Peradilan Tata Negara (*Constitutional Court*); Di samping adanya pengadilan tata usaha negara yang diharapkan memberikan jaminan tegaknya keadilan bagi tiap-tiap warga negara, Negara Hukum modern juga lazim mengadopsikan gagasan pembentukan mahkamah konstitusi dalam sistem ketatanegaraannya.
9. Perlindungan Hak Asasi Manusia; Adanya perlindungan konstitusional terhadap hak asasi manusia dengan jaminan hukum bagi tuntutan penegakannya melalui proses yang adil. Perlindungan terhadap hak asasi manusia tersebut dimasyarakatkan secara luas dalam rangka mempromosikan penghormatan dan perlindungan terhadap hak-hak asasi manusia sebagai ciri yang penting suatu Negara Hukum yang demokratis.
10. Bersifat Demokratis (*Democratische Rechtsstaat*); Dianut dan dipraktekkannya prinsip demokrasi atau kedaulatan rakyat yang menjamin peranserta masyarakat dalam proses pengambilan keputusan kenegaraan, sehingga setiap peraturan perundang-undangan yang ditetapkan dan ditegakkan mencerminkan perasaan keadilan yang hidup di tengah masyarakat.

UNMAS DENPASAR

11. Berfungsi sebagai Sarana Mewujudkan Tujuan Bernegara (*Welfare Rechtsstaat*); Hukum adalah sarana untuk mencapai tujuan yang diidealkan bersama.
12. Transparansi dan Kontrol Sosial; Adanya transparansi dan kontrol sosial yang terbuka terhadap setiap proses pembuatan dan penegakan hukum, sehingga kelemahan dan kekurangan yang terdapat dalam mekanisme kelembagaan resmi dapat dilengkapi secara komplementer oleh peranserta masyarakat secara langsung (partisipasi langsung) dalam rangka menjamin keadilan dan kebenaran.

2.2 TEORI KEPASTIAN HUKUM

Kepastian hukum pada dasarnya berkaitan dengan penggunaan dan penerapan aturan di dalam suatu undang-undang. Dalam hal ini undang-undang dalam penerapannya tidak boleh mengakibatkan adanya penafsiran-penafsiran yang tidak sesuai dengan maksud dari undang-undang tersebut sehingga dapat menimbulkan kekeliruan.

UNMAS DENPASAR

Menurut Gustav Radbrunch, terdapat 4 hal mendasar yang berhubungan dengan kepastian hukum, yaitu:[15]

1. Bahwa hukum itu positif, yaitu perundang-undangan;
2. Bahwa hukum itu didasarkan pada fakta, artinya didasarkan pada kenyataan;
3. Bahwa fakta harus dirumuskan dengan cara yang jelas sehingga menghindari kekeliruan dalam pemaknaan, di samping mudah dilaksanakan;

[15] Achmad Ali, 2009, *Menguak Teori Hukum (Legal Theory) & Teori Peradilan (Judicial Prudence): Termasuk Intepretasi Undang – Undang (Legisprudence) Volume I Pemahaman Awal*, Kencana, Jakarta, hlm. 293.

4. Hukum positif tidak boleh mudah diubah.

Kemudian Baschan Mustafa menyatakan bahwa kepastian hukum mempunyai 3 arti yaitu: [16]

1. Mengenai peraturan hukum yang mengatur masalah pemerintahan tertentu yang abstrak;
2. Mengenai kedudukan dari subjek dan objek hukum dalam pelaksanaan hukum administrasi negara; dan
3. Mencegah kemungkinan timbulnya tindakan sewenang-wenang dari pihak manapun.

Kepastian hukum menurut Jan Michiel Otto mendefenisikan sebagai kemungkinan bahwa dalam situasi tertentu:

1. Tersedia aturan -aturan yang jelas (jernih), konsisten dan mudah diperoleh, diterbitkan oleh dan diakui karena (kekuasaan) nagara.
2. Instansi-instansi penguasa (pemerintah) menerapkan aturan-aturan hukum tersebut secara konsisten dan juga tunduk dan taat kepadanya.
3. Warga secara prinsipil menyesuaikan prilaku mereka terhadap aturanaturan tersebut.
4. Hakim-hakim (peradilan) yang mandiri dan tidak berpikir menerapkan aturan-aturan hukum tersebut secara konsisten sewaktu mereka menyelesaikan sengketa hukum.
5. Keputusan peradilan secara konkrit dilaksanakan.[17]

UNMAS DENPASAR

[16] Bachsan Mustafa, 2001, *Sistem Hukum Administrasi Negara Indonesia*, Citra Bhakti, Bandung, hlm. 53.
[17] Soeroso, 2011. *Pengantar Ilmu Hukum*, Pt. Sinar Grafika, Jakarta

Menurut Sudikno Mertukusumo, kepastian hukum merupakan sebuah jaminan bahwa hukum tersebut harus dijalankan dengan cara yang baik. Kepastian hukum menghendaki adanya upaya pengaturan hukum dalam perundang-undangan yang dibuat oleh pihak yang berwenang dan berwibawa, sehingga aturan-aturan itu memiliki aspek yuridis yang dapat menjamin adanya kepastian bahwa hukum berfungsi sebagai suatu peraturan yang harus ditaati.[18]

2.3 ASAS LEGALITAS

Definisi legalitas menurut kamus besar bahasa Indonesia adalah suatu perihal (keadaan) sah; keabsahan. Legalitas berasal dari kata dasar legal yang memiliki makna sesuatu yang berarti sah atau diperbolehkan, sehingga legalitas memiliki makna bahwa sesuatu yang diperbolehkan atau sesuatu yang menerangkan keadaan diperbolehkan atau sah. Asas legalitas dinamakan juga dengan kekuasaan undang-undang (*de heerschappij van de wet*), istilah asas legalitas dalam hukum pidana (*nullum delictum sine praveia leg poenali*) yang artinya adalah tidak ada hukuman tanpa undang-undang.[19]

UNMAS DENPASAR

Asas legalitas erat kaitannya dengan gagasan demokrasi dan gagasan negara hukum. Gagasan demokrasi menuntut setiap tindakan bentuk undangundang dan berbagai keputusan mendapatkan persetujuan dari wakil rakyat dan sebanyak mungkin memperhatikan kepentingan rakyat.[20] Gagasan negara hukum menuntut agar penyelenggaraan urusan pemerintahan dan

[18] Asikin zainal, 2012, *Pengantar Tata Hukum Indonesia*, Rajawali Press, Jakarta

[19] Ridwan HR. 2010. Hukum Administrasi Negara Edisi Revisi. Yogyakarta. Penerbit Rajawali Pers. Hlm.96.

[20] *Ibid.*

kenegaraan harus didasari undang-undang dan memberikan jaminan terhadap hak-hak dasar rakyat.

Asas legalitas menjadi dasar legitimasi tindakan pemerintahan dan jaminan perlindungan dari hak-hak rakyat. Menurut Sjahran Basah, asas legalitas berarti upaya mewujudkan duet integral secara harmonis antara paham kedaulatan hukum dan paham kedaulatan rakyat berdasarkan prinsip monodualistis selaku pilar-pilar, yang sifat hakikatnya konstitutif.[21]

Penerapan asas legalitas menurut Indrohartono, akan menunjang berlakunya suatu kepastian hukum dan perlakuan yang sama. Kesamaan perlakuan terjadi karena setiap orang yang berada dalam situasi yang seperti ditentukan dalam ketentuan undang-undang berhak dan memiliki kewajiban untuk berbuat seperti apa yang telah ditentukan didalam undang-undang. Sementara kepastian hukum akan terjadi karena suatu peraturan dapat membuat semua tindakan pemerintah yang akan dilakukan dapat diperkirakan terlebih dahulu, dengan dasar melihat kepada suatu peraturan undang-undang yang berlaku, maka pada asasnya dapat dilihat atau diharapkan pada apa yang akan dilakukan oleh aparat pemerintahan yang bersangkutan.[22]

UNMAS DENPASAR

2.4 KONSEP HAK TANGGUNGAN

2.4.1 Pengertian Hak Tanggungan

Pasal 1 ayat (1) UUHT memberikan definisi atau pengertian Hak Tanggungan sebagai hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud

[21] *Ibid.*
[22] *Ibid.*

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 yang diatur dalam undang-undang ini pada dasarnya adalah hak tanggungan yang dibebankan pada hak atas tanah. Namun kenyataannya seringkali terdapat adanya benda-benda bangunan, tanaman dan hasil karya, yang secara tetap merupakan kesatuan dengan tanah yang dijadikan jaminan tersebut.[23]

Dari definisi tersebut dapat disimpulkan adanya unsur-unsur pokok Hak Tanggungan, yaitu:

1. Hak Tanggungan adalah hak jaminan untuk pelunasan utang.
2. Obyek hak tanggungan adalah hak atas tanah sesuai UUPA. Obyek-obyek hak tanggungan terdiri dari hak-hak atas tanah berupa Hak Milik, Hak Guna Bangunan, Hak Guna Usaha, Hak Pakai atas Tanah Negara yang menurut sifatnya dapat dipindahtangankan dan Hak Pakai atas Hak Milik dan benda-benda yang berkaitan dengan tanah yang dapat disimpulkan dalam Pasal 4 ayat (4) UUHT 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 dengan tegas dinyatakan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan. Pasal 4 ayat (5)

UNMAS DENPASAR

[23] Purwahid Patrik dan Kashadi, 2008, *Hukum Jaminan, Edisi Revisi dengan UUHT*, Fakultas Hukum Universitas Diponegoro Semarang, hlm. 51.

UUHT menentukan bahwa benda-benda yang berkaitan dengan tanah itu tidak terbatas hanya pada benda-benda yang dimiliki oleh pemegang hak atas tanah yang bersangkutan saja melainkan dapat juga meliputi benda-benda yang dimiliki oleh pihak lain. Namun pembebanannya hanya dapat dilakukan dengan penandatanganan serta oleh pemiliknya atau yang diberi kuasa oleh pemilik pada Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan.

3. Hak tanggungan dapat dibebankan atas tanahnya (hak atas tanah) saja, tetapi dapat pula dibebankan berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu. Berdasarkan Pasal 4 ayat (4) UUHT, hak tanggungan dapat dibebankan bukan saja pada hak atas tanah yang menjadi obyek hak tanggungan tetapi juga berikut bangunan, tanaman dan hasil karya yang merupakan satu kesatuan dengan tanah tersebut (benda-benda yang berkaitan dengan tanah) baik merupakan milik pemegang hak atas tanah tetapi juga yang bukan dimiliki oleh pemegang hak atas tanah tersebut (Pasal 4 ayat (5) UUHT). Hak tanggungan dapat dibebankan juga atas benda-benda yang berkaitan dengan tanah yang baru akan ada di kemudian hari. Pasal 4 ayat (4) UUHT memungkinkan hak tanggungan dapat dibebankan pula atas benda-benda yang berkaitan dengan tanah tersebut sekalipun benda-benda tersebut belum ada tetapi baru ada di kemudian hari. Pengertian "yang baru akan ada" adalah benda-benda yang pada dibebankan belum ada sebagai bagian dari hak atas tanah.
4. Utang yang dijamin harus suatu utang tertentu. Menurut Pasal 3 ayat (1) UUHT, Hak Tanggungan dapat dijadikan jaminan untuk:
   a. Utang yang telah ada.

UNMAS DENPASAR

b. Utang yang baru akan ada tetapi telah diperjanjikan sebelumnya dengan jumlah tertentu.
c. Utang yang baru akan ada tetapi telah diperjanjikan sebelumnya dengan jumlah yang pada saat permohonan eksekusi hak tanggungan diajukan ditentukan berdasarkan perjanjian utang piutang atau perjanjian lain yang menimbulkan hubungan utang piutang yang bersangkutan.

Pasal ini sangat berarti bagi dunia perbankan dimana "utang yang baru akan ada" sering terjadi dalam perjalanan pemberian suatu kredit kepada debitur. Hak tanggungan dapat menjamin lebih dari satu utang. Menurut Pasal 3 ayat (2) UUHT bahwa hak tanggungan dapat diberikan untuk suatu utang yang berasal dari satu hubungan hukum atau untuk satu utang atau lebih yang berasal dari beberapa hubungan hukum. Jadi Undang-Undang memungkinkan pemberian hak tanggungan untuk beberapa kreditor yang memberikan utang kepada satu debitur berdasarkan satu perjanjian utang piutang atau beberapa kreditor yang memberikan utang kepada satu debitur berdasarkan beberapa perjanjian utang piutang bilateral antara masing-masing kreditor dengan debitur yang bersangkutan.

5. Memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain.

UNMAS DENPASAR

2.4.2 Asas-asas Hak Tanggungan

Asas-asas dari hak tanggungan ini meliputi:

a. Asas Publisitas. Asas publisitas ini dapat diketahui dari Pasal 13 ayat (1) UUHT yang menyatakan bahwa: "Pemberian hak tanggungan wajib didaftarkan pada

kantor pertanahan." Oleh karena itu dengan didaftarkannya hak tanggungan merupakan syarat mutlak untuk lahirnya hak tanggungan tersebut dan mengikatnya hak tanggungan terhadap pihak ketiga.

b. Asas Spesialitas. Asas spesialitas ini dapat diketahui dari Penjelasan Pasal 11 ayat (1) UUHT yang menyatakan bahwa: "Ketentuan ini menetapkan isi yang sifatnya wajib untuk sahnya Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT). Tidak dicantumkannya secara lengkap hal-hal yang disebut dalam APHT mengakibatkan akta yang bersangkutan batal demi hukum." Ketentuan ini dimaksudkan untuk memenuhi asas spesialitas dari hak tanggungan, baik mengenai subyek, obyek maupun utang yang dijamin.[24]

c. Asas tidak dapat dibagi-bagi. Asas tidak dapat dibagi-bagi ditegaskan dalam Pasal 2 ayat (1) UUHT, bahwa hak tanggungan mempunyai sifat tidak dapat dibagi-bagi, kecuali jika diperjanjikan dalam APHT sebagaimana dimaksud pada ayat (2). Dalam penjelasan Pasal 2 ayat (1) UUHT dinyatakan bahwa: "Yang dimaksud dengan sifat tidak dapat dibagi-bagi dari hak tanggungan adalah bahwa hak tanggungan membebani secara utuh obyek hak tanggungan dan setiap bagian daripadanya. Telah dilunasinya sebagian dari utang yang dijamin tidak berarti terbebasnya sebagian obyek hak tanggungan dari beban hak tanggungan, melainkan hak tanggungan itu tetap membebani seluruh obyek hak tanggungan untuk sisa utang yang belum dilunasi. Sedangkan pengecualian dari asas tidak dapat dibagi-bagi ini terdapat pada Pasal 2 ayat (2) UUHT yang menyatakan bahwa : "Apabila hak tanggungan dibebankan pada beberapa hak atas tanah, yang dapat diperjanjikan dalam APHT yang bersangkutan, bahwa

UNMAS DENPASAR

[24] Purwahid Patrik dan Kashadi, *Op. Cit*, hlm 54-55.

pelunasan utang yang dijamin dapat dilakukan dengan cara angsuran yang besarnya sama dengan nilai masing-masing hak atas tanah yang merupakan bagian dari obyek hak tanggungan, yang akan dibebaskan dari hak tanggungan tersebut, sehingga kemudian hak tanggungan itu hanya membebani sisa obyek hak tanggungan untuk menjamin sisa utang yang belum dilunasi."

2.4.3 Hapusnya Hak Tanggungan

Berdasarkan Pasal 18 UUHT yang menentukan bahwa Hak Tanggungan hapus karena hal-hal sebagai berikut:

1) Hapusnya utang yang dijamin dengan hak tanggungan.
2) Dilepaskannya hak tanggungan oleh pemegang hak tanggungan.
3) Pembersihan hak tanggungan berdasarkan penetapan peringkat oleh Ketua Pengadilan Negeri.
4) Hapusnya hak atas tanah yang dibebani hak tanggungan.

Sesuai dengan sifat *accessoir* dari hak tanggungan, adanya hak tanggungan tergantung pada adanya piutang yang dijamin pelunasannya. Apabila piutang itu hapus karena pelunasan atau sebab-sebab lain dengan sendirinya hak tanggungan yang bersangkutan menjadi hapus juga. Selain itu, pemegang hak tanggungan dapat melepaskan hak tanggungannya dan hak atas tanah dapat hapus, yang mengakibatkan hapusnya hak tanggungan.

Hak atas tanah dapat hapus antara lain karena hal-hal sebagaimana disebut dalam Pasal 27, Pasal 34 dan Pasal 40 UUPA atau peraturan perundang-undangan lainnya. Dalam Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai yang dijadikan obyek hak tanggungan berakhir jangka waktu berlakunya dan

UNMAS DENPASAR

diperpanjang berdasarkan permohonan yang diajukan sebelum berakhirnya jangka waktu tersebut. Hak tanggungan dimaksud tetap melekat pada hak atas tanah yang bersangkutan.

Hapusnya hak tanggungan karena dilepaskan oleh pemegangnya dilakukan dengan pemberian pernyataan tertulis mengenai dilepaskannya hak tanggungan tersebut oleh pemegang hak tanggungan kepada pemberi hak tanggungan. Hapusnya hak tanggungan karena pembersihan hak tanggungan berdasarkan penetapan peringkat oleh Ketua Pengadilan terjadi karena permohonan pembeli hak atas tanah yang dibebani hak tanggungan tersebut agar hak atas tanah yang dibelinya itu dibersihkan dari beban hak tanggungan sebagaimana diatur dalam Pasal 19. Hapusnya hak tanggungan karena hapusnya hak atas tanah yang dibebani hak tanggungan tidak menyebabkan hapusnya utang yang dijamin.[25]

2.4.4 Eksekusi Hak Tanggungan

Salah satu ciri hak tanggungan adalah mudah dan pasti dalam pelaksanaan eksekusinya. Hak eksekusi obyek hak tanggungan berada di tangan kreditor (pemegang hak tanggungan). UUHT telah memperkenalkan ada 3 (tiga) cara eksekusi hak tanggungan, yaitu:

1. Penjualan obyek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri oleh pemegang hak tanggungan pertama melalui pelelangan umum (Pasal 6, Pasal 11 ayat (2) huruf e jo Pasal 20 UUHT).
2. Berdasarkan Titel Eksekutorial (Pasal 14 ayat (2) UUHT).

[25] Purwahid Patrik dan Kashadi, *Op. Cit*, hlm 77-78.

3. Penjualan obyek hak tanggungan di bawah tangan (Pasal 20 ayat (2) dan 3 UUHT).

Ketentuan dalam Pasal 20 ayat (1) UUHT menyatakan, apabila debitur cedera janji, maka berdasarkan:

a. Hak pemegang hak tanggungan pertama untuk menjual obyek hak tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 UUHT, atau
b. Titel eksekutorial yang terdapat dalam Sertipikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (2) UUHT, obyek hak tanggungan dijual melalui pelelangan umum menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan untuk pelunasan piutang pemegang hak tanggungan dengan hak mendahulu daripada kreditor-kreditor lainnya.
c. Sedangkan dalam Pasal 20 ayat (2) UUHT atas kesepakatan pemberi dan pemegang hak tanggungan, penjualan obyek hak tanggungan dapat dilaksanakan di bawah tangan, jika dengan demikian itu akan dapat diperoleh harga tertinggi yang menguntungkan semua pihak.

UNMAS DENPASAR

Dari ketentuan dalam Pasal 10 ayat (1) UUHT dapat diketahui, bahwa terdapat 2 (dua) cara atau dasar eksekusi obyek hak tanggungan, yaitu:

a. Berdasarkan parate eksekusi (*parate executie*) sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 UUHT;
b. Berdasarkan titel eksekutorial yang terdapat dalam Sertipikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (2) UUHT.

Menurut hukum, apabila debitur cedera janji, baik kreditor (pemegang hak tanggungan) maupun kreditor biasa dapat mengajukan permohonan eksekusi kepada pengadilan melalui gugatan perdata. Akan tetapi, kita mengetahui bahwa penyelesaian utang piutang melalui acara tersebut memakan waktu dan biaya, dengan diadakannya lembaga hak tanggungan disediakan cara penyelesaian yang khusus, berupa kemudahan dan pasti dalam pelaksanaannya.[26]

Sebagaimana dinyatakan dalam Penjelasan Pasal 20 ayat (1) UUHT, bahwa cara esekusi hak tanggungan sebagaimana diatur dalam Pasal 20 UU HT merupakan perwujudan dari kemudahan yang disediakan oleh Undang-Undang Hak Tanggungan bagi para kreditor pemegang hak tanggungan dalam hal harus dilakukan eksekusi.

Dalam rangka memberikan kemudahan pelaksanaan eksekusi obyek hak tanggungan kepada kreditor pemegang hak tanggungan diberikan hak atas kekuasaannya sendiri untuk melaksanakan eksekusi hak tanggungan bila debitur cedera janji sebagaimana ditentukan dalam Pasal 6 UUHT. Ketentuan dalam Pasal 6 UUHT memberikan hak kepada kreditor (pemegang hak tanggungan) pertama untuk menjual obyek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut bila debitur cedera janji.

Melalui Pasal 6 UUHT, pembuat undang-undang bermaksud untuk memberikan suatu kedudukan yang kuat kepada pemegang hak tanggungan, yaitu dengan memberikan suatu hak yang sangat ampuh, yang disebut parate eksekusi.

UNMAS DENPASAR

[26] Boedi Harsono, 1997, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Djambatan, Jakarta, hlm 410-411.

Karena yang diberikan itu berupa hak, maka dalam hukum berlaku prinsip: terserah kepada pemilik hak akan menggunakannya atau tidak. Tidak ada larangan untuk tidak memanfaatkan hak yang diberikan kepada orang atau pihak tertentu.

2.5 KONSEP EKSEKUSI

Menurut Hukum Eksekusi, istilah eksekusi mengandung makna sebagai suatu upaya paksa untuk merealisasi hak kreditor dan/atau sanksi apabila debitur tidak melaksanakan kewajiban dengan sukarela. Berdasarkan pengertian tersebut dapat ditarik beberapa unsur dari eksekusi yaitu upaya paksa, untuk merealisasi hak, atau sanksi.

Pelaksanaan putusan (Eksekusi) diatur dalam Pasal 195 HIR, Pasal 195 (1) menyebutkan pelaksanaan pengadilan dari putusan-putusan perkara yang dalam tingkat pertama diperiksa oleh Pengadilan Negeri dijalankan atas perintah dan pimpinan dari Ketua Pengadilan Negeri yang memeriksa perkara itu dalam tingkat pertama dengan cara yang akan disebutkan dalam ayat berikutnya.[27]

UNMAS DENPASAR

Pasal ini memberikan pengertian eksekusi adalah sama dengan pelaksanaan putusan hakim. Pengertian dan jenis eksekusi telah mengalami perkembangan pada saat ini, tidak seperti yang di atur dalam HIR. Banyak sarjana yang memberikan definisi atau pengertian dari eksekusi.

Eksekusi atau pelaksanaan putusan ialah tindakan yang dilakukan secara paksa terhadap pihak yang kalah dalam perkara.[28] Berdasarkan pengertian

[27] Mochammad Djai's dan RMJ. Koosmargono, 2008, *Membaca dan Mengerti HIR,* Badan Penerbit Universitas Diponegoro, Semarang, hlm. 220.

[28] M. Yahya Harahap, 2010, *Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata*, Cet. 5. Gramedia Pustaka Utama, Jakarta, hlm. 1.

tersebut, maka dapat diketahui bahwa eksekusi hanya dilaksanakan terhadap putusan pengadilan. Hal ini dapat mengandung pengertian bahwa eksekusi hanya dilaksanakan terhadap putusan hakim saja. Pengertian eksekusi yang dikemukakan oleh sarjana ini tidak sesuai dengan pembagian eksekusi yang dikemukakannya. Beliau mengemukakan bahwa eksekusi tidak hanya terhadap putusan hakim saja namun juga eksekusi terhadap grosse akta hipotik dan grosse surat utang notariil. Sehingga dapat dikatakan bahwa pengertian eksekusi yang dikemukakan merupakan pengertian eksekusi secara sempit dan belum mencakup pengertian yang luas mengenai eksekusi.

Eksekusi adalah tindakan paksaan oleh pengadilan terhadap pihak yang kalah dan tidak mau melaksanakan putusan dengan sukarela".[29] Berdasarkan pengertian yang dikemukakan oleh kedua sarjana tersebut, maka dapat diketahui bahwa pengertian eksekusi hanya berkisar eksekusi terhadap putusan hakim. Hal ini terlihat bahwa pengertian eksekusi yang mereka kemukakan hanya merupakan pengertian eksekusi dalam arti sempit pula bukan dalam arti menyeluruh. Eksekusi adalah realisasi dari kewajiban pihak yang kalah untuk memenuhi prestasi yang tercantum dalam putusan tersebut.[30]

Beberapa pendapat di atas hanya memberi pengertian eksekusi sebagai pelaksanaan putusan yang berkekuatan hukum tetap. Padahal dalam praktek pada saat ini, eksekusi tidak hanya terbatas pada pelaksanaan putusan yang

UNMAS DENPASAR

[29] Retnowulan Sutantio, dan Iskandar Oeripkartawinata, 1990, *Hukum Acara Perdata dalam Teori dan Praktek*, CV. Mandar Madju, Bandung, hlm. 130.

[30] Yulita Veni Momuat, 2010, *Tesis Eksekusi Hak Tanggungan Berdasarkan Kekuatan Eksekutorial Pada Sertipikat Hak Tanggungan,* Program Studi Magister Kenotariatan Program Pascasarjana Universitas Diponegoro Semarang, hlm. 55.

berkekuatan hukum tetap, tetapi terus berkembang seiring dengan perkembangan masyarakat.

Eksekusi dalam praktek tidak selalu didasarkan pada putusan hakim saja, tetapi juga berasal dari putusan oleh badan atau instansi yang diberi wewenang oleh undang-undang dan yang berasal dari perjanjian. Eksekusi dapat dijalankan atau dilaksanakan berdasarkan Pasal 666 KUHPerdata yang mengatur mengenai eksekusi dahan dan akar, eksekusi terhadap surat paksa, dan eksekusi terhadap surat pernyataan bersama. Sehingga pengertian eksekusi adalah upaya paksa untuk merealisasikan hak.

2.6 KONSEP PELELANGAN

Pasal 1 angka 1 Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksaan Lelang, menerangkan bahwa lelang adalah penjualan barang yang terbuka untuk umum dengan penawaran harga secara tertulis dan/atau lisan yang semakin meningkat atau menurun untuk mencapai harga tertinggi yang didahului dengan Pengumuman Lelang. Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia, lelang memiliki pengertian penjualan dihadapan ornag banyak yang dipimpin oleh Pejabat Lelang dengan tawaran yang atas-mengatasi. Pengertian lelang secara umum adalah suatu rangkaian proses penjualan suatu barang dan jasa yang terbuka untuk umum (dengan persyaratan tertentu) dengan cara ditawarkan kepada umum dan peminat barang yang dilelang dapat mengajukan penawaran harga. Berdasarkan penawaran harga yang

UNMAS DENPASAR

diajukan kepadanya, juru lelang dapat menentukan pembeli barang yang ditawarkan.[31]

Asas yang terdapat dalam lelang meliputi:

a. Asas keterbukaan;
b. Asas keadilan;
c. Asas kepastian hukum; dan
d. Asas efisiensi.[32]

Tahapan dalam melaksanakan lelang yaitu:

1. Tahap persiapan lelang. Permohonan lelang disertai dengan dokumen yang disyaratkan diajukan kepada Kantor Lelang.
2. Setiap peserta lelang menyetor uang jaminan penawaran lelang yang besarnya ditentukan oleh penjual lelang.
3. Penentuan harga limit oleh penjual dan diserahkan kepada Pejabat Lelang sebelum lelang dimulai.
4. Pemenang lelang disebut sebagai pembeli. Pembeli yang telah ditetapkan sebagai pemenang lelang tidak memenuhi kewajibannya, tidak diperbolehkan mengikuti lelang di seluruh wilayah Indonesia selama 6 (enam) bulan.

UNMAS DENPASAR

[31] Evie Hanavia**,** 2017, *Eksekusi Hak Tanggungan Berdasarkan Titel Eksekutorial Dalam Sertifikat Hak Tanggungan,* Jurnal Repertorium Volume IV No. 1 Januari-Juni, Fakultas Hukum Universitas Sebelas Maret Surakarta.

[32] *Ibid*.