

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Manusia dilahirkan ke dunia mendapat bekal rohani dan jasmani yang kuat disertai dengan naluri, akal dan perasaan. Diperlukan pemenuhan kebutuhan bagi komponen rohani dan jasmani. Pada komponen rohani terdapat kebutuhan seperti rekreasi, siraman rohani, agama, pendidikan, serta rasa nikmat, rasa senang dan tenang. Sementara komponenen membutuhkan rumah, pakaian, minum, makan, dan banyak lainnya. Seluruh kebutuhan tersebut harus terpenuhi sehingga keberlangsungan hidup manusia tersebut dapat berjalan baik. Walaupun tidak semua kebutuhan dapat dipenuhi, seluruh manusia pasti sudah melakukan yang terbaik dalam pemenuhan kebutuhan tersebut. Sehingga terpenuhinya kebutuhan hidup ini bergantung pada masing-masing usaha yang telah dilakukannya, ditambah faktor lain yang berpengaruh terhadap kemauan seseorang guna melakukan kebutuhan atas dirinya.

Esensi sebagai makhluk sosial manusia memiliki bermacam-macam kepentingan, dimana terdapat perbedaan antara satu dengan lainnya. Pada kenyataannya, dalam melakukan pemenuhan kebutuhan manusia melakukan interaksi dan satu manusia dengan yang lain. Interaksi ini menyebabkan hubungan timbal balik dan munculnya hak beserta kewajiban atas keduanya. Timbulnya hak dan kewajiban ini menyebabkan adanya peraturan hukum sebagai pedoman. Bagi aparat subjek hukum, hukum pun melakukan perlindungan kepentingan, sehingga dapat dikatakan hal ini sebagai hubungan hukum. Dimaksud hubungan hukum karena melakukan pengaturan hukum dan apabila terdapat pelanggaran yang terjadi dapat dilindungi oleh hukum. Manusia dalam melaksanakan hubungan hukum memungkinkan pada kondisi dimana kewajiban terhadap satu pihak tidak mampu dipenuhi oleh pihak lainnya, oleh karena terdapat pihak yang mengalami kerugian. Hal ini mengakibatkan munculnya sengketa hukum, yakni perselisihan atau sengketa terkait seluruh hal yang pengaturannya dilakukan oleh hukum.

Sebagaimana disebutkan dalam Pasal 1 Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, yaitu “Kekuasaan Kehakiman adalah kekuasaan negara yang merdeka untuk menyelenggarakan peradilan guna menegakkan hukum dan keadilan berdasarkan Pancasila dan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, demi terselenggaranya Negara Hukum Republik Indonesia”. Tugas pokok badan-badan peradilan adalah menerima, memeriksa dan mengadili serta menyelesaikan setiap perkara yang diajukan kepadanya.

Ketentuan mengenai jaminan ditujukan untuk sedini mungkin menangkalkan risiko yang muncul di kemudian hari, sehingga apabila dikemudian hari terjadi wanprestasi dari debiturnya, bank telah mempunyai alat bukti yang sempurna dan lengkap untuk menjalankan suatu tindakan hukum.¹

Pasal 8 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 10 tahun 1998 perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 tahun 1992 Tentang Perbankan menyebutkan bahwa: “dalam memberikan kredit, Bank Umum wajib mempunyai keyakinan atas kemampuan dan kesanggupan Debitur untuk melunasi hutangnya sesuai dengan yang diperjanjikan.

Undang-undang memberikan pengecualian dari prosedur gugatan perdata biasa dalam penagihan piutang melalui lembaga Grosse Akta. Dengan adanya pengecualian yang diciptakan undang-undang tersebut maka dalam menyelesaikan debitur yang wanprestasi kreditur tidak perlu menempuh melalui gugatan perdata kepada debitur tetapi dapat langsung mengeksekusi jaminan kredit berdasar Grosse Akta.

Pengertian kekuatan eksekutorial terhadap grosse akta mengandung arti bahwa pelaksanaan (eksekusi) dari grosse akta tersebut dipersamakan dengan putusan hakim yang telah memiliki kekuatan hukum tetap, sehingga eksekusi dari grosse akta tersebut dapat langsung dieksekusi tanpa melalui gugatan biasa. Dengan demikian, penyelesaian perkara melalui eksekusi grosse akta ini merupakan pengecualian (*exceptional*) dari asas peradilan umum yaitu bahwa

¹ M. Bahsan, 2007, *Hukum Jaminan Dana Jaminan Kredit Perbankan Indonesia*, PT. Raja Grafindo, Jakarta, hal. 73

seseorang dapat menyelesaikan sengketa berdasarkan gugatan, atau *legal proceedings*.²

Eksekusi merupakan pelaksanaan putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap (*in kracht van gewijsde*) yang di jalankan secara paksa oleh karena pihak yang kalah dalam berperkara tidak mau mematuhi pelaksanaan acara putusan pengadilan. Dalam hal ini, sebagaimana biasanya eksekusi hak tanggungan bukanlah merupakan eksekusi riil, akan tetapi yang berhubungan dengan penjualan cara lelang obyek hak tanggungan dan apabila ada sisanya dikembalikan kepada debitur.

Keberadaan lembaga grosse akta yang diberikan *Title Eksekutorial* dalam hukum positif di Indonesia akibat asas konkordasi, oleh karena itu sistem hukum nasional mengakui dan mempertahankan keberadaan grosse akta. Secara yuridis yang selama ini dijadikan landasan hukum utama dalam memperlakukan lembaga grosse akta adalah Pasal 224 *Reglement* Indonesia yang diperbarui (Stb. 1941-41) atau HIR yang menyebutkan dengan tegas grosse akta yang dapat memiliki kekuatan eksekutorial adalah grosse akta pengakuan hutang dan grosse akta hipotik.

Pasal 224 HIR menyebutkan bahwa hanya Akta Hipotik dan Akta Pengakuan Hutang yang dapat diberikan irah-irah *Title Eksekutorial*, sedangkan pencantuman titel eksekutorial dilakukan dalam Sertipikat Hak Tanggungan yang bukan merupakan suatu salinan akta otentik, dan pencantumannya dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan yang bukan pejabat umum. Dengan demikian kekuatan Sertipikat Hak Tanggungan sebagai pengganti grosse akta dalam pelaksanaan eksekusi perlu kajian lebih lanjut.

Ketentuan ini terlihat bahwa, Eksekusi atas Hak Tanggungan, tidaklah termasuk eksekusi riil, tetapi eksekusi yang mendasarkan pada alas hak eksekusi yang bertitel atau irahirah "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA", seperti yang di jelaskan dalam Pasal 14 ayat (2) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, dengan demikian, maka sertifikat hak tanggungan mempunyai *Title Eksekutorial*, yang

² Sri Soedewi Masjchoen Sofwan, 2000, *Hukum Jaminan di Indonesia: Pokok-pokok Hukum Jaminan dan Jaminan Perorangan*, Liberty, Yogyakarta, hal. 45

berlaku adalah peraturan mengenai eksekusi yang di kenal dengan parate eksekusi.

Pengertian kekuatan Eksekutorial menurut Pasal 6 UUHT dapat ditafsirkan sebagai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri merupakan salah satu perwujudan dari kedudukan diutamakan yang dimiliki oleh pemegang Hak Tanggungan atau pemegang Hak Tanggungan pertama dalam hal terdapat lebih dari satu pemegang Hak Tanggungan. Hak tersebut didasarkan pada janji yang diberikan oleh pemberi Hak Tanggungan bahwa apabila debitur cidera janji, pemegang Hak Tanggungan berhak untuk menjual obyek Hak Tanggungan melalui pelelangan umum tanpa memerlukan persetujuan lagi dari pemberi Hak Tanggungan dan selanjutnya mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan itu lebih dahulu dari pada kreditorkreditur yang lain. Sisa hasil penjualan tetap menjadi hak pemberi Hak Tanggungan.

Terlihat bahwa, Eksekusi atas Hak Tanggungan, tidaklah termasuk eksekusi riil, tetapi eksekusi yang didasarkan pada alas hak eksekusi yang bertitel atau irahirah "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA", seperti yang di jelaskan dalam Pasal 14 ayat (2) UndangUndang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan. Dengan demikian, maka sertifikat hak tanggungan mempunyai *Title Eksekutorial*, yang berlaku adalah peraturan mengenai eksekusi yang di kenal dengan parate eksekusi.

Pengertian kekuatan Eksekutorial menurut Pasal 6 UUHT dapat ditafsirkan sebagai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri merupakan salah satu perwujudan dari kedudukan diutamakan yang dimiliki oleh pemegang Hak Tanggungan atau pemegang Hak Tanggungan pertama dalam hal terdapat lebih dari satu pemegang Hak Tanggungan. Hak tersebut didasarkan pada janji yang diberikan oleh pemberi Hak Tanggungan bahwa apabila debitur cidera janji, pemegang Hak Tanggungan berhak untuk menjual obyek Hak Tanggungan melalui pelelangan umum tanpa memerlukan persetujuan lagi dari pemberi Hak Tanggungan dan selanjutnya mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan itu lebih dahulu dari pada kreditorkreditur yang lain. Sisa hasil penjualan tetap menjadi hak pemberi Hak Tanggungan.

Melalui gugatan ke PN ini, tentu bakal ada proses pemeriksaan yang cukup panjang yang membutuhkan waktu dan energi. Mulai tahap pembacaan gugatan, jawaban, replik, duplik, pembuktian (saksi dan surat-surat), kesimpulan sampai putusan. Namun terhadap putusan PN, terbuka peluang upaya hukum banding, kasasi, hingga peninjauan kembali.

Mulai dengan cara litigasi, permintaan eksekusi ke pengadilan, penjualan objek jaminan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum, hingga melalui bawah tangan atas dasar kesepakatan untuk mendapatkan harga tertinggi yang menguntungkan para pihak. Penjualan lelang dapat dilakukan berdasarkan atas kekuasaan sendiri. Hal ini dapat dilakukan apabila dalam akta hipotek terdapat kuasa menjual sendiri benda hipotek tanpa campur tangan pengadilan negeri dengan syarat apabila debitur cidera janji. Keempat, penjualan di bawah tangan. Cara ini dilakukan berdasarkan adanya kesepakatan antara kreditur dan debitur untuk mencari pembeli dengan harga tertinggi.

Adakalanya juga dalam proses ini mengenai pelelangan terjadi hambatan-hambatan yang mengganggu proses pelelangan, sehingga terjadi proses tersebut agak terganggu. Faktor penghambat dapat diartikan bahwa faktor penghambat merupakan sesuatu yang dapat mempengaruhi seseorang dalam mengimplementasikan sesuatu, seperti pengaruh yang disebabkan dari dalam diri sendiri yaitu rasa malas dan terbawa arus pergaulan remaja, selain itu faktor lingkungan, teman bahkan keluarga yang kurang mendukung, sementara arti dari **penghambat** adalah sesuatu yang sifatnya menghambat. Hambat sendiri maksudnya adalah membuat sesuatu hal bisa perjalanan, pekerjaan dan semacamnya menjadi tidak lancar, lambat atau tertahan

Mulai dengan cara litigasi, permintaan eksekusi ke pengadilan, penjualan objek jaminan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum, hingga melalui bawah tangan atas dasar kesepakatan untuk mendapatkan harga tertinggi yang menguntungkan para pihak. Berdasarkan hal tersebut, penulis tertarik untuk mengangkat judul terkait **“IMPLEMENTASI DAN FAKTOR PENGHAMBAT LELANG TITLE EKSEKUTORIAL”**.

B. Permasalahan dan Ruang Lingkup

1. Permasalahan

Berdasarkan uraian latar belakang di atas, maka penulis dapat merumuskan permasalahan sebagai berikut:

- a. Bagaimana Implementasi lelang berdasarkan *Title Eksekutorial*?
- b. Faktor penghambat dalam implementasi lelang berdasarkan *Title Eksekutorial*?

2. Ruang Lingkup

Ruang Lingkup Penelitian di Pengadilan Negeri Kelas IB Kota Metro dan penulis memberi batasan masalah secara jelas untuk mempermudah di dalam memahami penulisan ini, agar tidak menyimpang dari permasalahan, penulis telah membatasi pokok permasalahan hanya mengenai implementasi lelang berdasarkan *Title Eksekutorial*.

C. Tujuan Penelitian

Adapun tujuan dari penelitian yang dilakukan penulis yaitu sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui implementasi lelang berdasarkan *Title Eksekutorial*.
2. Untuk mengetahui faktor penghambat dalam implementasi lelang berdasarkan *Title Eksekutorial*.

D. Manfaat Penelitian

1. Manfaat Teoritis
 - a. Secara teoritis diharapkan mampu meningkatkan kemampuan penulis dalam melakukan penelitian yang dilakukan secara literatur yang didukung dengan wawasan yang telah diberikan selama kuliah.
 - b. Hasil penelitian ini sebagai tugas akhir syarat untuk menyelesaikan Program Studi Strata Satu (S1) Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Metro.
2. Manfaat Praktis
 - a. Bagi Masyarakat
Penulis berharap hasil penelitian ini dapat menjadi wawasan tambahan bagi masyarakat agar mengetahui tentang Tinjauan Hukum Lelang Berdasarkan *Title Eksekutorial*
 - b. Bagi Mahasiswa

Hasil penelitian ini diharapkan agar menambah ilmu pengetahuan dan wawasan di bidang hukum, yaitu ilmu pengetahuan di bidang hukum perdata mengenai Tinjauan Hukum Lelang Berdasarkan *Title Eksekutorial*.

E. Kerangka Teoritis dan Konseptual

1. Kerangka Teoritis

Kerangka teoritis adalah konsep-konsep yang sebenarnya merupakan abstraksi dari hasil pemikiran atau kerangka dan acuan yang pada dasarnya bertujuan mengadakan kesimpulan terhadap dimensi-dimensi. Setiap penelitian selalu disertai dengan pemikiran-pemikiran teoritis, dalam hal ini karena adanya hubungan timbal balik yang erat antara teori dengan kegiatan pengumpulan, pengolahan, analisis, dan konstruksi. Teori dapat di definisikan sebagai seperangkat proposisi yang terintegrasi secara sintaksis (yaitu yang mengikuti aturan tertentu yang dapat dihubungkan secara logis atau dengan lainnya dengan data dasar yang dapat diamati) dan berfungsi sebagai wahana untuk meramalkan dan menjelaskan fenomena yang diamati.³

QS. Yusuf Ayat 40

مَا تَعْبُدُونَ مِنْ دُونِهِ إِلَّا أَسْمَاءٌ سَمَّيْتُمُوهَا أَنْتُمْ وَأَبَاؤُكُمْ مِمَّا أَنْزَلَ اللَّهُ بِهَا مِنْ سُلْطَانٍ إِنْ الْحُكْمُ إِلَّا لِلَّهِ أَمَرَ أَلَّا تَعْبُدُوا إِلَّا إِيَّاهُ ذَلِكَ الدِّينُ الْقَيِّمُ وَلَكِنَّ أَكْثَرَ النَّاسِ لَا يَعْلَمُونَ

Artinya:

Apa yang kamu sembah selain Dia, hanyalah nama-nama yang kamu buat-buat baik oleh kamu sendiri maupun oleh nenek moyangmu. Allah tidak menurunkan suatu keterangan pun tentang hal (nama-nama) itu. Keputusan itu hanyalah milik Allah. Dia telah memerintahkan agar kamu tidak menyembah selain Dia. Itulah agama yang lurus, tetapi kebanyakan manusia tidak mengetahui.

³ L. Moleong, 2002, *Metode Penelitian Kualitatif*, PT. Remaja Rosdakarya. Bandung. hal 34-35.

Kepastian hukum menurut Jan Michiel Otto mendefinisikan sebagai kemungkinan bahwa dalam situasi tertentu:⁴

- 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 perilaku mereka terhadap aturan-aturan 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.

Kembali pada pembahasan mengenai asas kepastian hukum, sejatinya keberadaan asas ini dimaknai sebagai suatu keadaan dimana telah pastinya hukum karena adanya kekuatan yang konkret bagi hukum yang bersangkutan. Keberadaan asas kepastian hukum merupakan sebuah bentuk perlindungan bagi *yustisiabel* (pencari keadilan) terhadap tindakan sewenang-wenang, yang berarti bahwa seseorang akan dan dapat memperoleh sesuatu yang diharapkan dalam keadaan tertentu.⁵

Pernyataan tersebut sejalan dengan apa yang dikatakan oleh Van Apeldoorn bahwa kepastian hukum memiliki dua segi, yaitu dapat ditentukannya hukum dalam hal yang konkret dan keamanan hukum. Hal memiliki arti bahwa pihak yang mencari keadilan ingin mengetahui apa yang menjadi hukum dalam suatu hal tertentu sebelum ia memulai perkara dan perlindungan bagi para pencari keadilan.

Sejatinya dalam ranah hukum terdapat banyak sekali asas yang menjadi landasan untuk membentuk peraturan hukum.⁶ Pada penulisan kali

⁴ Soeroso, 2016. *Pengantar Ilmu Hukum*, PT. Sinar Grafika, Jakarta. hal. 11

⁵ Sudikno Mertokusumo, 2003, *Bab-Bab Tentang Penemuan Hukum*, Citra Aditya Bakti, Bandung, hal. 2.

⁶ J. Gijssels, 2009, seperti dikutip dari "*Bruggink, Refleksi tentang Ilmu Hukum, Alih Bahasa, Arief Sidharta, Citra Aditya Bakti: Bandung*, hal. 33". Ia mengemukakan sebuah daftar yang memuat 83 asas hukum tanpa menatanya ke dalam perbedaan tataran atau memberikan penataan tertentu

ini tidak akan dibahas mengenai asas-asas pembentuk peraturan hukum secara komperhensif, melainkan pembahasan akan berpusat pada salah satu asas yang juga menurut Gustav Radbruch dapat dikatakan sebagai suatu nilai dasar hukum, yakni Kepastian Hukum. Asas kepastian hukum pada tulisan ini coba untuk dipahami bagaimana korelasinya dengan penalaran Positivisme Hukum. Dengan adanya tulisan ini diharapkan mampu menerangkan mengenai hubungan asas kepastian hukum dengan penalaran positivisme hukum.

2. Kerangka Konseptual

Menurut Soerjono Soekanto, kerangka konseptual adalah suatu kerangka yang menggambarkan hubungan antara konsep-konsep khusus yang merupakan kumpulan arti-arti yang berkaitan dengan istilah yang ingin diteliti, baik dalam penelitian normatif maupun empiris.⁷ Menghindari kemungkinan terjadinya perbedaan pengertian terhadap istilah-istilah yang digunakan oleh penulis, maka disajikan konsepsi dan definisi operasional dari istilah-istilah tersebut sebagai berikut:

1. Tinjauan Hukum menurut pendapat Soerojo Wignjodipoero, SH, hukum adalah himpunan peraturan-peraturan hidup yang sifatnya memaksa, berisikan suatu perintah larangan atau izin untuk berbuat atau tidak berbuat sesuatu atau dengan maksud untuk mengatur tata tertib dalam kehidupan masyarakat.⁸
2. Faktor Penghambat: Kata penghambat dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia diterjemahkan sebagai hal, keadaan atau penyebab lain yang menghambat (merintang, menahan, menghalangi). Sedangkan pengertian dari hambatan adalah sesuatu yang dapat menghalangi kemajuan atau pencapaian suatu hal
3. Lelang: Penjualan dihadapan orang banyak dengan tawaran yang tertinggi, dan dipimpin oleh Pejabat Lelang". Melelangkan dan memperlelangkan adalah aktivitas menjual dengan jalan lelang,

⁷ Soerjono Soekanto, 2006, *Pengantar Penelitian Hukum*, UI Pers, Jakarta, hal. 124

⁸ <http://hukum-on.blogspot.co.id/2012/06/pengertian-hukum-menurut-para-ahli.html>, diakses pada tanggal 05 November 2022, pada pukul 15.09 WIB.

memberikan barang untuk dijual dengan jalan lelang dan memborongkan pekerjaan.⁹

4. *Title Eksekutorial*: kekuatan untuk dilaksanakan secara paksa dengan bantuan alat-alat negara, sedangkan yang dapat mempunyai kekuasaan eksekutorial adalah Grosse Keputusan Hakim, Grosse akta Hipotik dan Grosse Akta Pengakuan Hutang yang dibuat oleh seorang Notaris.

F. Sistematika Penulisan

Sistematika di dalam penulisan karya ilmiah ini untuk mendapatkan gambaran yang lebih jelas dan sistematis dalam pembahasan penelitian ini, penulis mengemukakan sistematika yang terdiri dari beberapa bab yaitu sebagai berikut:

BAB I: PENDAHULUAN

Pada bab ini merupakan pembukaan atau latar belakang skripsi ini dibuat yang terdiri dari latar belakang, rumusan masalah dan pembatasan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, dan sistematika penulisan.

BAB II: TINJAUAN PUSTAKA

Bab ini berisi tentang tinjauan umum mengenai Implementasi Dan Faktor Peghambat Lelang Berdasarkan *Title Eksekutorial*.

BAB III: METODE PENELITIAN

Bab ini berisi deskripsi data, jenis data, sumber data, metode dan pengolahan data, analisis data, dan lokasi penelitian.

BAB IV: HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Bab ini berisi tentang hasil penelitian dan pembahasan dalam penelitian untuk menentukan jawaban dari rumusan masalah yang diangkat dalam penelitian ini.

BAB V: PENUTUP

Bab ini berisi kesimpulan yang didasarkan dari hasil analisis dan pembahasan penelitian serta berbagai saran sesuai dengan permasalahan yang

⁹ Sudiono, 2001, *Eksekusi hak tanggungan*, wanprestasi, CV. Andika Abadi, Bandung, hal. 52