KEPASTIAN HUKUM TENTANG PELAKSANAAN SURAT KUASA MENJUAL DALAM EKSEKUSI OBJEK JAMINAN BERDASARKAN UNDANG-UNDANG NOMOR 4 TAHUN 1996 TENTANG HAK TANGGUNGAN DAN UNDANG-UNDANG NOMOR 10 TAHUN 1998 TENTANG PERBANKAN

TESIS

Oleh:

Perjuangan Hidup Nasional (NPM: 2015821012)

Pembimbing 1:

Prof. Dr Johannes Gunawan, SH, LL.M

Pembimbing 2:

Prof.Dr Bernadette M Waluyo, SH, MH, CN

PROGRAM MAGISTER ILMU HUKUM
SEKOLAH PASCASARJANA
UNIVERSITAS KATOLIK PARAHYANGAN
BANDUNG

MARET 2018

KEPASTIAN HUKUM TENTANG PELAKSANAAN SURAT KUASA MENJUAL DALAM EKSEKUSI OBJEK JAMINAN BERDASARKAN UNDANG-UNDANG NOMOR 4 TAHUN 1996 TENTANG HAK TANGGUNGAN DAN UNDANG-UNDANG NOMOR 10 TAHUN 1998 TENTANG PERBANKAN

TESIS

Diajukan Sebagai Salah Satu Syarat Untuk Dapat Mengikuti Sidang Hasil Penelitian Tesis

Oleh:

Perjuangan Hidup Nasional (NPM: 2015821012)

Pembimbing 1:

Prof. Dr Johannes Gunawan, SH, LL.M

Pembimbing 2:

Prof.Dr Bernadette M Waluyo, SH, MH, CN

PROGRAM MAGISTER ILMU HUKUM
SEKOLAH PASCASARJANA
UNIVERSITAS KATOLIK PARAHYANGAN
BANDUNG

MARET 2018

PERPUSTAKAAN UNIVERSITAS KATOLIK PARAHYANGAN

HALAMAN PENGESAHAN

KEPASTIAN HUKUM TENTANG PELAKSANAAN SURAT KUASA MENJUAL DALAM EKSEKUSI OBJEK JAMINAN BERDASARKAN UNDANG-UNDANG NOMOR 4 TAHUN 1996 TENTANG HAK TANGGUNGAN DAN UNDANG-UNDANG NOMOR 10 TAHUN 1998 TENTANG PERBANKAN

Oleh:

Perjuangan Hidup Nasional (NPM: 2015821012)

Disetujui Untuk Diajukan Ujian Sidang pada Hari/Tanggal:
Sabtu, 10 Maret 2018

Pembimbing 1:

Prof. Dr Johannes Gunawan, SH, LL.M

Pembimbing 2:

Prof.Dr Bernadette M Waluyo, SH, MH, CN

PROGRAM MAGISTER ILMU HUKUM
SEKOLAH PASCASARJANA
UNIVERSITAS KATOLIK PARAHYANGAN
BANDUNG
MARET 2018

PERPUSTAKAAN UNIVERSITAS KATOLIK PARAHYANGAN

PERNYATAAN

Yang bertandatangan di bawah ini, saya dengan data diri sebagai berikut :

Nama : Perjuangan Hidup Nasional

Nomor Pokok Mahasiwa : 2015821012

Program Studi : Magister Ilmu Hukum

Program Pascasarjana

Universitas Katolik Parahyangan

Menyatakan bahwa Tesis dengan judul :

KEPASTIAN HUKUM TENTANG PELAKSANAAN SURAT KUASA MENJUAL DALAM EKSEKUSI OBJEK JAMINAN BERDASARKAN UNDANG-UNDANG NOMOR 4 TAHUN 1996 TENTANG HAK TANGGUNGAN DAN UNDANG-UNDANG NOMOR 10 TAHUN 1998 TENTANG PERBANKAN

Adalah benar-benar karya saya sendiri di bawah bimbingan pembimbing, dan saya tidak melakukan penjiplakan atau pengutipan dengan cara-cara yang tidak sesuai dengan etika keilmuan yang berlaku dalam masyarakat keilmuan.

Apabila di kemudian hari ditemukan adanya pelanggaran terhadap etika keilmuan dalam karya saya, atau jika ada tuntutan formal atau non formal dari pihak lain berkaitan dengan keaslian karya saya ini, saya siap menanggung segala resiko, akibat, dan/atau sanksi yang dijatuhkan kepada saya, termasuk pembatalan gelar akademik yang saya peroleh dari Universitas Katolik Parahyangan.

Dinyatakan : di Bandung

Tanggal : 10 Maret 2018

Perjuangan Hidup Nasional

KEPASTIAN HUKUM TENTANG PELAKSANAAN SURAT KUASA MENJUAL DALAM EKSEKUSI OBJEK JAMINAN BERDASARKAN UNDANG-UNDANG NOMOR 4 TAHUN 1996 TENTANG HAK TANGGUNGAN DAN UNDANG-UNDANG NOMOR 10 TAHUN 1998 TENTANG PERBANKAN

Perjuangan Hidup Nasional (NPM:2015821012)

Pembimbing I : Prof. Dr. Johannes Gunawan, S.H., LL.M

Pembimbing II : Prof. Dr. Bernadette Mulyati Waluyo, S.H., M.H., CN.

Magister Hukum

Bandung

Maret 2018

ABSTRAK

Pembebanan atas jaminan kredit dilakukan dengan menggunakan hak tanggungan. Apabila debitur cidera janji, ekekusi objek jaminan dapat dilakukan melalui pelelangan umum, berdasarkan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan. Dasar pembebanan jaminan tersebut tidak hanya berdasarkan Hak Tanggungan saja, melainkan digunakan juga Surat Kuasa Menjual yang dilakukan oleh kreditur berdasarkan Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perbankan.. Kedua cara tersebut dilakukan secara bersamaan oleh kreditur (bank). Namun terdapat pertentangan antara proses pembebanan Hak Tanggungan dan Surat Kuasa Menjual, sesuai dengan peraturan yang berlaku. Hal ini menjadi kendala dalam dilakukannya eksekusi terhadap objek jaminan, adanya ketidakpastian hukum menjadi permasalahan dalam mengeksekusi objek jaminan. Maka dalam penelitian ini, penelitian dilakukan dengan menggunakan teori kepastian hukum dan metode penelitian yuridis normatif.

Kata Kunci: Hak Tanggungan, Surat Kuasa Menjual, Jaminan, Eksekusi

LEGAL PERFORMANCE ON THE IMPLEMENTATION OF LEGAL SECURITIES SELLING IN EXECUTION OF WARRANTY OBJECT BASED ON LAW NUMBER 4 OF 1996 CONCERNING RIGHTS AND LIABILITIES NUMBER 10 YEAR 1998 REGARDING BANKING

Perjuangan Hidup Nasional (NPM:2015821012)

Adviser II: Prof. Dr. Johannes Gunawan, S.H., LL.M.
Adviser II: Prof. Dr. Bernadette Mulyati Waluyo, S.H., M.H., CN.
Magister of Law
Bandung
March 2018

ABSTRACT

The imposition of credit guarantees shall be made by the right of dependents. If the debtor breaches the pledge, the execution of the secured object may be made through a public tender, pursuant to Law No. 4 of 1996 on the Deposit Rights. The basis for the imposition of such guarantee is not only based on the Deposit Rights, but also the Power of Attorney which is made by the creditor based on Law Number 10 Year 1998 on Banking. Both ways are conducted simultaneously by the creditor (bank). However, there is a conflict between the process of imposition of Deposit Rights and Power of Attorney Selling, in accordance with applicable regulations. This becomes an obstacle in the execution of the object of guarantee, the existence of legal uncertainty becomes a problem in executing the guarantee object. So in this study, the research is done by using the theory of legal certainty and normative juridical research method.

Keywords: Deposit Rights, Power of Attorney Sell, Warranty, Execution

KATA PENGANTAR

Saya bersyukur kepada Tuhan Yesus Kristus, karena memiliki kesempatan untuk dapat belajar dan berkarya di dalam kehidupan saya. Dalam kesempatan kali ini saya telah menyelesaikan penulisan tesis dengan judul " **KEPASTIAN HUKUM TENTANG PELAKSANAAN SURAT KUASA MENJUAL DALAM EKSEKUSI OBJEK JAMINAN BERDASARKAN UNDANG-UNDANG NOMOR 4 TAHUN 1996 TENTANG HAK TANGGUNGAN DAN UNDANG-UNDANG NOMOR 10 TAHUN 1998 TENTANG PERBANKAN** " dalam rangka memenuhi salah satu syarat untuk mencapai gelar Magister Ilmu Hukum dalam program studi Hukum Bisnis di Fakultas Hukum Universitas Katolik Parahyangan.

Saya sadar bahwa setiap pencapaian dalam kehidupan saya selalu karena adanya bantuan, dukungan dan doa dari pihak – pihak yang ada di sekeliling saya.
Salah satu quote yang saya percaya adalah : " show me your friends, I will show you your future" dan " saya adalah saya hari ini karena keputusan yang saya buat di waktu sebelumnya". Hal inilah yang membantu mengasah diri saya.
Oleh karena itu saya juga mau mengucapkan terima kasih kepada :

1. Herland Cup Nainggolan (alm) dan Rumantina Situmorang yang adalah orang tua saya, yang selalu mendukung dan mendoakan saya dalam setiap situasi dan mendorong saya untuk menjadi seseorang yang berguna di dalam kehidupan bermasyarakat dan mendorong saya untuk berani bermimpi tinggi serta mencapai setiap mimpi yang telah ada.
2. Sand Frans Cisco, Three Rejeki dan Deasy Sagita Navratilova adalah saudara dan saudari saya yang telah menjadi penolong-penolong dan teman yang mengasah kepribadian saya.
3. Prof. Dr Johannes Gunawan, SH, LL.M dan Prof.Dr Bernadette M Waluyo, SH, MH , selaku pembimbing saya dalam menyusun penelitian tesis ini dan

membantu saya membangun pola pikir yang baik dalam memandang sebuah situasi yang terjadi.

4. Dr. Sentosa Sembiring , selaku Ketua Program Studi Magister Hukum Universitas Katolik Parahyangan serta Dosen Penguji dan Dr. Iur Liona Nanang Supriatna.
5. Fajar Kartabrata , rekan yang selalu membantu dan mendorong saya untuk menyelesaikan penelitian ini, serta menjadi rekan yang saling mengasah.
6. Rekan-rekan dan partner di P.T Sagitarius yang selalu mendorong dan membantu saya.
7. Teman-teman di program pasca sarjana Unioversitas Katolik Parahyangan, Fakultas Hukum.
8. Seluruh pihak yang tidak dapat disebutkan satu persatu dan telahmembantu saya untuk menyelesaikan penelitian Tesis ini.

Saya berharap dari hasil penelitian tesis ini dapat bermanfaat bagi pendidikan dan dapat digunakan atau diaplikasikan dalam kegiatan kehidupan masyarakat sehari – hari.

Bandung, 10 Maret 2018

Penulis

Perjuangan Hidup Nasional

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL

HALAMAN PENGESAHAN TESIS

ABSTRAK

KATA PENGANTAR **i**

DAFTAR ISI **ii**

BAB 1 PENDAHULUAN **1**

1.1 Latar Belakang 1

1.2 Rumusan Masalah 21

1.3 Tujuan Penelitian 22

1.4 Pembatasan Masalah 22

1.5 Metode Penelitian 23

1.6 Sistematika Penulisan 24

BAB 2 PENGARUH DAN PERKEMBANGAN PEMIKIRAN TEORI KEPASTIAN HUKUM HANS KELSEN DALAM SISTEM HUKUM INDONESIA **27**

2.1 Sejarah Dan Penerapan Ajaran Hans Kelsen 27

2.2 Hubungan Ajaran Hans Kelsen Dengan Kepastian Hukum 36

2.3 Perkembangan Kepastian Hukum Dalam Sistem Hukum Indonesia 41

BAB 3 PENERAPAN ASPEK KEPASTIAN HUKUM DALAM PELAKSANAAN EKSEKUSI OBJEK JAMINAN **49**

3.1. Pelaksanaan Surat Kuasa Menjual Dalam Perjanjian Kredit 49

3.2 Keberadaan Surat Kuasa Menjual Dan Hak Tangguan 56

3.2.1 Bentuk Surat Kuasa Menjual 57

3.2.2 Bentuk Hak Tanggungan Dan Surat Kuasa Menjual

Di Dalam Hak Tanggungan 62

3.2.3 Penjelasan Surat Kuasa Menjual Di Dalam Hak Tanggungan 67

3.3 Aspek Kepastian Hukum Dalam Pemberlakuan Surat Kuasa Menjual 75

BAB 4 KESIMPULAN DAN SARAN **85**

4.1. Kesimpulan 85

4.2 Saran 87

DAFTAR PUSTAKA **89**

LAMPIRAN

BAB 1

PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang

Kebutuhan rumah merupakan kebutuhan pokok manusia yang masih menjadi kendala masyarakat untuk memilikinya, karena proses yang dilakukan masyarakat untuk dapat memiliki rumah dengan menggunakan fasilitas kredit dari lembaga keuangan yang berlaku di Indonesia, dalam proses pengajuan dan penyaluran kredit tersebut seringkali menghadapi kendala dan permasalahan.

Perkembangan kehidupan manusia dari hari ke hari terus bertumbuh, demikian juga dengan kebutuhan manusia yang mendasar. Kebutuhan yang mendasar tersebut tidak dapat dielakkan oleh manusia, yaitu salah satu kebutuhannya adalah papan (rumah). Untuk kepemilikan rumah di Indonesia diperlukan fasilitas kredit bank.

Setiap tahun pemerintah selalu berusaha untuk mengatasi masalah kebutuhan ketersediaan rumah bagi masyarakat, berbagai program dan kebijakan dikeluarkan untuk mengatasi masalah kebutuhan ketersedian rumah bagi masyarakat, namun bukan penyelesaian yang terjadi, tetapi masalah terus berkembang dan dari data yang berkembang menyatakan *backlog* kebutuhan perumahan sangat besar jumlahnya. Pemerintah menyatakan, data *backlog* atau acuan kesenjangan antara kebutuhan dan

ketersediaan hunian Indonesia saat ini tinggal tersisa 11,4 juta. Angka tersebut turun dari data acuan RPJMN 2015-2019 sebesar 13,5 juta[1].

Dari jumlah kebutuhan rumah yang sangat besar tersebut maka pemerintahan yang dipimpin oleh Presiden Joko Widodo dari mulai tahun 2015 mengeluarkan berbagai bentuk program dan kebijakan, hal ini dibuat untuk dapat memangkas kebutuhan perumahan yang besar tersebut. Melalui program dan kebijakan tersebut juga beberapa hal dicoba untuk dapat ditembus melewati mekanisme yang seharusnya dilakukan untuk mendapatkan kepemilikan rumah. Program yang dicanangkan oleh pemerintah adalah program sejuta rumah, dimana dalam program tersebut pemerintah dan *developer* perumahan mencanangkan pembangunan dan penjualan rumah sebanyak satu juta unit setiap tahunnya untuk dapat memenuhi kebutuhan rumah masyarakat dan dapat memangkas *backlog* rumah yang terjadi di Indonesia. Dirjen Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat membagi 3 skema pembiayaan untuk masyarakat berpenghasilan rendah, yaitu [2]:

a. Anggaran Kementerian Rp 6,4 Triliun

   Pembangunan yang masuk dalam alokasi Belanja Kementerian/Lembaga yang diperkirakan bakal menelan dana investasi Rp 6,4 triliun. Mencakup pembangunan 85.500 unit hunian untuk Pekerja/Buruh, Nelayan dan PNS

[1] Tempo.co, Backlog Perumahan Tersisa 11,4 juta https://m.tempo.co/read/news/2016/08/19/090797322/backlog-perumahan-tersisa-11-4-juta diakses pada tanggal 4 April 2017, pukul 19.45 WIB

[2] Perumnas, Program Jokowi Bangun 1 Juta Rumah Rp. 75 Triliun, http://www.perumnas.co.id/program-jokowi-bangun-1-juta-rumah-rp-75-triliun-ini-rinciannya/ diakses pada tanggal 10 April 2017 pukul 21.50 WIB

senilai Rp 4,2 triliun, dan 12.800 unit hunian untuk TNI/Polri senilai Rp 2,2 triliun. Rincian untuk 85.500 unit hunian untuk Pekerja/Buruh, Nelayan dan PNS terdiri dari 9.500 unit rumah susun (95 *twinblock*), 6.000 unit rumah khusus, dan 70.000 unit rumah swadaya. Sementara itu, 12.800 unit hunian untuk TNI/Polri akan terdiri dari 11.000 unit rumah susun (110 *twinblock*), dan 1.800 unit rumah khusus.

b. Bendahara Umum Negara Rp 5,3 Triliun

Pembangunan hunian yang masuk dalam alokasi anggaran Bendahara Umum Negara (BUN) dalam bentuk kredit pemilikan rumah (KPR) dan bantuan uang muka (DP) perumahan dengan skema fasilitas likuiditas pembiayaan perumahan (FLPP) alias subsidi kredit perumahan. Ada sekitar 235.700 unit hunian yang akan dibangun lewat skema ini dan akan menelan biaya Rp 5,3 triliun yang terdiri dari 4.000 unit rumah susun, 231.700 unit rumah tapak.

c. Perumnas, Bapertarum, dan BPJS Rp 63,5 Triliun

Pembangunan hunian yang masuk alokasi belanja oleh pembiayaan swasta, lembaga keuangan, dan BUMN sebanyak 666.000 unit hunian dengan biaya investasi yang diperlukan sekitar Rp 63,5 triliun. Penyediaan 666.000 unit hunian ini akan terdiri dari 36.000 hunian oleh BUMN Perumnas, 500.000 unit hunian oleh BPJS Ketenagakerjaan dan 100.000 unit oleh Badan Pertimbangan Tabungan Perumahan Pegawai Negeri Sipil (Bapertarum-PNS), dan 30.000 oleh Pemerintah Daerah.

Adanya program sejuta rumah tersebut mendorong pemerintah untuk mengeluarkan kebijakan-kebijakan untuk dapat menembus atau berhasil mencapai program sejuta rumah, salah satu dari kebijakan pemerintah yaitu dengan menghilangkan *loan to value* uang muka untuk kredit pemilikan rumah, Pasal 1 angka 14 Peraturan Bank Indonesia Nomor 18/16/PBI/2016 Tentang Rasio Loan To Value Untuk Kredit Properti, Rasio Financing To Value Untuk Pembiayaan Properti, Dan Uang Muka Untuk Kredit Atau Pembiayaan Kendaraan Bermotor :

> "Rasio Loan to Value yang selanjutnya disebut Rasio LTV adalah angka rasio antara nilai Kredit yang dapat diberikan oleh Bank terhadap nilai agunan berupa Properti pada saat pemberian Kredit berdasarkan hasil penilaian terkini".

Dengan perkataan lain, adanya jumlah tertentu yang harus dibayarkan oleh pembeli rumah untuk mendapatkan fasilitas kredit kepemilikan rumah atau yang disebut uang muka, sisa jumlah nilai setelah dikurangi oleh uang muka yang akan dibiayai oleh bank atau bank memberikan fasilitas jumlah plafon kredit tersebut. Namun untuk menyelesaikan masalah kemampuan masyarakat berpenghasilan rendah untuk memiliki rumah, maka uang muka rumah tersebut pun dibantu oleh pemerintah, bukti dukungan pemerintah mendukung atau membantu dengan mengeluarkan Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia Nomor 21/PRT/M/2016 Tentang Kemudahan Dan / Atau Bantuan Perolehan Rumah Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah, yang dalam peraturan menteri tersebut mendorong agar masyarakat dapat memenuhi kebutuhan kepemilikan rumah.

Dalam fasilitas pembiayaan pembelian rumah diperlukan adanya jaminan, karena kredit yang dikeluarkan oleh bank tidak boleh tanpa jaminan. Proses yang terjadi dalam pemberian kredit kepada pembeli rumah dengan nilai plafon kredit yang telah ditentukan, kemudian pembeli rumah membeli rumah tersebut kepada penjual rumah dan penjual rumah menjual rumah tersebut kepada pembeli, setelah hal tersebut berlangsung maka rumah tersebut yang telah dibeli dijaminkan ke bank sebagai jaminan atas kredit yang telah diberikan oleh bank kepada pembeli untuk membayar pembelian rumah kepada penjual rumah.

Jaminan atas kredit yang telah dikeluarkan atau disalurkan oleh bank diatur melalui Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan (UU No. 4 Tahun 1996). Jadi, objek rumah yang telah dibeli tersebut dipasang hak tanggungan atas objek tersebut. Apakah yang dimaksud dengan Hak Tanggungan, Pasal 1 UU No. 4 Tahun 1996 yang menyatakan:

> "Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, yang selanjutnya disebut Hak Tanggungan, adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain".

Bank sebagai kreditor dilindungi atas kredit yang telah dicairkan atau disalurkan kepada debitur, hal ini dilakukan agar bank memiliki jaminan atas kredit yang telah diberikan, sehingga apabila debitur (pembeli rumah) cidera janji atau wanprestasi dengan tidak membayar angsuran kredit yang seharusnya dibayarkan kepada kreditur

(bank), maka kreditur dapat menjual objek jaminan tersebut untuk membayar hutang kredit debitur, sesuai dengan Pasal 6 UU No. 4 Tahun 1996 yang menyatakan :

"Apabila debitor cidera janji, 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".

Pengaturan mengenai jaminan dengan Hak Tanggungan inilah yang membuat posisi kreditur dalam memberikan kreditnya menjadi aman, karena sebagai kreditur maka hak jaminan atas kredit yang diberikan berada di bawah kekuasaan kreditur, walaupun dalam situasi kredit pemilikan rumah jaminan tersebut ditempati dan dikuasai oleh debitur, namun hak jaminan berada dalam penguasaan kreditur, dan kreditur dapat menjual objek jaminan tersebut apabila debitur tidak membayar angsurannya. Pasal 8 UU No. 4 Tahun 1996 yang menyatakan :

"Pemberi Hak Tanggungan adalah orang perseorangan atau badan hukum yang mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap obyek Hak Tanggungan yang bersangkutan".

Penjualan objek jaminan yang dimaksud oleh kreditur apabila debitur cidera janji atau wanprestasi dengan tidak memenuhi kewajibannya untuk membayar angsuran kredit dilakukan melalui cara pelelangan, Pasal 6 UU No. 4 Tahun 1996 menyatakan:

"Apabila debitor cidera janji, 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".

Pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan dapat juga dilaksanakan tanpa melalui pelelangan umum. Pasal 20 ayat (2) dan (3) UU No. 4 Tahun 1996 pada dasarnya menyediakan cara penjualan objek jaminan dengan cara lain yang menyatakan:

" (2) 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".

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

Dengan pengaturan tersebut dimungkinkan bagi kreditur menjual objek jaminan tidak melalui proses pelelangan umum, dan bahkan dapat mencari calon pembeli lain agar mendapatkan nilai tertinggi, dan apabila melebihi kewajiban debitur kepada kreditur maka sisanya akan dapat dinikmati oleh debitur.

Pelaksanaan dari eksekusi berdasarkan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Jaminan dilakukan apabila debitur cidera janji dilakukan dengan pengajuan pelaksanaan ke kantor pelelangan umum, berdasarkan surat pengajuan yang berisikan tentang objek jaminan tersebut berserta seluruh data-data dari kreditur termasuk Akta Perjanjian Hak Tanggungan yang dipegang oleh kreditur (contoh akta tersebut terlampir yang berisikan syarat-syarat dari UU No. 4 Tahun 1996). Pelaksanaan eksekusi di kantor pelelangan umum dibagi menjadi 3 (tiga) jenis lelang, berdasarkan Pasal 5 Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor

27/PMK.06/2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang (Permenkeu No. 27/PMK.06/2016) menyatakan :

" Jenis lelang terdiri dari : (1) Lelang eksekusi ; (2) Lelang Noneksekusi Wajib ; dan (3) Lelang Noneksekusi Sukarela".

Dalam pelaksanaan eksekusi atas Hak Tanggungan, Pasal 6 huruf e Permenkeu No. 27/PMK.06/2016 yang berarti eksekusi Hak Tanggungan masuk ke dalam lelang eksekusi.

Bank sebagai lembaga yang bertugas untuk menghimpun dana dari masyarakat dan menyalurkan dana kepada masyarakat berada di bawah naungan dari Bank Indonesia. Bank Indonesia akan sangat teliti memperhatikan dan mengawasi bank, karena apabila bank melakukan tindakan-tindakan yang tidak sewajarnya akan berdampak besar bagi masyarakat luas, itu sebabnya walaupun bank merupakan badan hukum, namun dalam menjalankan fungsinya bank tidak hanya diatur melalui Undang-Undang Nomor 40 Tahun 2007 Tentang Perseroan Terbatas saja, namun Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perbankan (UU No. 10 Tahun 1998) mengatur kegiatan operasional dari bank itu sendiri. Pasal 1 angka 2 UU No. 10 Tahun 1998 mendefinisikan bank sebagai berikut :

"Bank adalah 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",

Karena menyangkut kegiatan keuangan masyarakat luas maka bank perlu diatur dengan aturan tersendiri yang lebih khusus. Jaminan yang berada di bank atau yang

biasa disebut agunan dalam perbankan merupakan bentuk kehati-hatian bank dalam menyalurkan kreditnya kepada masyarakat, Pasal 2 UU No. 10 Tahun 1998 menyatakan:

"Perbankan Indonesia dalam melakukan usahanya berasaskan demokrasi ekonomi dengan menggunakan prinsip kehati-hatian".

Dalam pelaksanaannya bank menyalurkan kreditnya untuk pembiayaan kredit pemilikan rumah tidak asal menyetujui penyaluran kredit tersebut, namun bank harus melakukan pengecekan mendalam terhadap pihak yang mengajukan kredit, sebab apabila bank tidak melakukan pengecekan mendalam maka dapat menimbulkan kredit macet, dimana debitur tidak membayar angsuran kredit yang seharusnya dilakukan oleh debitur. Pasal 8 UU No. 10 Tahun 1998 menyatakan :

a. Dalam memberikan kredit atau pembiayaan berdasarkan Prinsip Syariah, Bank Umum wajib mempunyai keyakinan berdasarkan analisis yang mendalam atau itikad baik dan kemampuan serta kesanggupan Nasabah Debitur untuk melunasi utangnya atau mengembalikan pembiayaan dimaksud sesuai dengan yang diperjanjikan.

b. Bank Umum wajib memiliki dan menerapkan pedoman perkreditan dan pembiayaan berdasarkan Prinsip Syariah, sesuai dengan ketentuan yang ditetapkan oleh Bank Indonesia.

Berdasarkan ketentuan tersebut, maka bank sebelum memberikan penyaluran kredit sudah melakukan analisa secara mendalam, kemudian dari analisa tersebutlah bank

berkeyakinan untuk melakukan penyaluran kredit pemilikan rumah kepada calon debiturnya, kemudian sebagai jaminan bank, maka rumah yang dibeli oleh debitur tersebut diagunkan atau dijaminkan kepada bank, analisa yang dilakukan oleh bank inilah yang menjadi jaminan juga bagi bank. Mariam Darus Badrulzaman membagi sistem hukum jaminan menjadi dua bagian, yaitu [3]: sistem hukum jaminan perorangan dan sistem hukum jaminan kebendaan. Sistem hukum jaminan perorangan yang objeknya adalah perorangan merupakan subsitem dari sistem hukum kontrak yang mengandung asas pribadi (*personal right*) sedangkan sistem hukum kebendaan yang objeknya, adalah benda merupakan subsistem dari hukum benda yang mengandung asas kebendaan (*real right*). Dari pernyataan di atas maka dapat dilihat terdapat perbedaan antara perserorangan dan benda tersebut. Perorangan mendapat haknya dari adanya sebuah perjanjian, dan hak tersebut dapat dipertahankan terhadap pihak-pihak yang terlibat dalam perjanjian tersebut, sedangkan benda memunculkan haknya dari kepemilikan atas benda tersebut, bahkan hak tersebut dapat dipertahankan terhadap pihak manapun tanpa terkecuali. Dalam situasi tersebut di atas, hak kebedaan yang diagunkan oleh debitur kepada kreditur sudah dikuasai haknya oleh pemegang hak tanggungan yang adalah kreditur itu sendiri.

Selain agunan, maka jaminan perorangan juga menjadi bagian dalam objek jaminan yang diatur dalam UU No. 10 Tahun 1998, namun untuk melakukan eksekusi

[3] H. Tan Kamelo, Hukum Jaminan Fidusia : Suatu Kebutuhan Yang Didambakan, Bandung : PT Alumni , 2006,

terhadap jaminan tersebut tidak dilakukan seperti mengeksekusi objek jaminan yang diagunkan, salah satu caranya dengan cara pemotongan gaji dan pembayaran *auto* debit dari rekening bank.

Pasal 1 angka 23 UU No. 10 Tahun 1998 menyatakan :

"Agunan adalah jaminan tambahan yang diserahkan Nasabah Debitur kepada bank dalam rangka pemberian fasilitas kredit atau pembiayaan berdasarkan Prinsip Syariah".

Melihat pengaturan tentang agunan tersebut, maka jaminan pertama yang ada adalah analisis dari bank mengenai debitur yang mengajukan kredit, baik dari pekerjaannya, tabungan ataupun jaminan-jaminan sosial dan lain sebagainya.

Dalam mengelola dan mengatur setiap jaminan atau agunan yang dikuasai oleh bank, maka bank perlu atau membutuhkan aturan hukum agar pengelolaannya tidak menyalahi aturan yang berlaku di Indonesia. Bank mengelola agunan yang ada dengan menggunakan Hak Tanggungan berdasarkan UU No. 4 Tahun 1996. Bank sebagai pemegang hak tanggungan dijamin sebagai kreditur yang diutamakan dan dapat melakukan eksekusi langsung terhadap agunan apabila debitur cidera janji. Cara eksekusi yang disediakan dapat menggunakan penjualan melalui pelelangan umum dan juga dapat melakukan penjualan langsung dengan kesepakatan dengan debitur untuk mencapai keuntungan yang lebih tinggi. Namun bank juga tunduk dan dapat menjalankan pengaturan yang diatur dalam Pasal 12A ayat (1) UU No. 10 Tahun 1998 yang menyatakan :

"Bank Umum dapat membeli sebagian atau seluruh agunan, baik melalui pelelangan maupun di luar pelelangan berdasarkan penyerahan secara sukarela oleh pemilik agunan atau berdasarkan kuasa untuk menjual di luar lelang dari pemilik agunan dalam hal Nasabah Debitur tidak memenuhi kewajibannya kepada bank dengan ketentuan agunan yang dibeli tersebut wajib dicairkan secepatnya".

Bank dapat membeli sebagian ataupun seluruhnya dari objek jaminan dengan cara penyerahan sukarela dari pemilik objek jaminan tersebut tanpa melalui pelelangan umum ataupun melalui pelelangan umum. Pelaksanaan pembelian objek jaminan dilakukan karena adanya penyerahan sukarela oleh pemilik objek jaminan. Melihat pelaksanaan eksekusi ini mirip dengan pengaturan dalam Pasal 20 UU No. 4 Tahun 1996 yang memberikan kemungkinan dilaksanakannya penjualan objek jaminan tidak melalui proses pelelangan umum. Pelaksanaan dari UU No. 4 Tahun 1996 itu sendiri diatur dalam Pasal 78 Permenkeu No. 27/PMK.06/2016 yang menyatakan :

"(1) Bank sebagai kreditor dapat membeli agunannnya melalui lelang, dengan ketentuan menyampaikan surat pernyataan dalam bentuk Akte Notaris, bahwa pembelian tersebut dilakukan untuk pihak lain yang akan ditunjuk kemudian dalam jangka waktu 1 (satu) tahun terhitung mulai tanggal pelaksanaan lelang, sepanjang tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan".

Maksud dari pengaturan tersebut dapat agar dapat dilaksanakan pembelian objek jaminan oleh bank sebagai kreditur. Sedangkan, dalam UU No. 10 Tahun 1998 yang disebutkan di atas, tidak hanya pembelian oleh bank saja tetapi bank yang adalah kreditur juga dapat menjual berdasarkan surat kuasa menjual baik melalui pelelangan umum ataupun tidak melalui pelelangan umum. Apabila bank hendak menjual objek jaminan melalui pelelangan umum maka pada dasarnya bank tidak memerlukan surat kuasa menjual dari debitur, karena bank dapat langsung melakukan pengajuan

penjualan ke kantor pelelangan umum berdasarkan Akta Perjanjian Hak Tanggungan (APHT). Yang menarik adalah penjualan dilakukan berdasarkan surat kuasa menjual (contoh bentuk dari surat kuasa menjual terlampir) tidak melalui pelelangan umum dan hal tersebut dapat dilakukan bank sesuai dengan UU No. 10 Tahun 1998. Pelaksanaan eksekusi tersebut berbeda dengan pelaksanaan yang dilakukan berdasarkan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan, karena surat kuasa menjual yang dimiliki oleh bank tersebut juga dilakukan pada saat perjanjian kredit dibuat antara kreditur dan debitur. Telah menjadi syarat juga perjanjian kredit dilaksanakan apabila adanya surat kuasa menjual dari debitur kepada kreditur seperti syarat adanya APHT.

Surat kuasa merupakan suatu tindakan yang memberikan kekuasaan kepada pihak yang menerimanya untuk dapat melakukan suatu tindakan tertentu atas nama pemberi kuasa. Pasal 1792 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menyatakan :

"Pemberian kuasa ialah suatu persetujuan yang berisikan pemberian kekuasaan kepada orang lain yang menerimanya untuk melaksanakan sesuatu atas nama orang yang memberikan kuasa".

Dalam hal yang sedang dibahas ini maka debitur memberikan kuasa kepada bank untuk dapat menjual agunan miliknya apabila debitur tersebut cidera janji. Surat kuasa seringkali disebut juga dengan *lastgiving*. Pieter dalam disertasinya menyatakan ada 2 (dua) konsep dalam surat kuasa, ada yang dimaksud dengan *volmacht* (kewenangan mewakili atau tindakan sepihak) dan *lastgiving* (kewajiban melaksanakan perintah/beban dan jika ada diberikan perintah kewenangan untuk

mewakili, maka lahir kewajiban berdasarkan perjanjian)[4]. Melihat dari konsep tersebut maka dapat ditentukan surat kuasa menjual yang dilakukan pada saat perjanjian kredit pemilikan rumah adalah surat kuasa menjual yang masuk dalam kategori *lastgiving*. Surat kuasa menjual yang dilakukan adalah surat kuasa yang diawali dengan adanya perjanjian kredit terlebih dahulu, karena adanya perjanjian kredit terlebih dahulu maka dapat dilihat bahwa surat kuasa menjual yang dibuat oleh debitur yang memberikan kuasa kepada kreditur berada dalam kondisi yang tidak ideal, hal tersebut terjadi karena debitur membutuhkan rumah sebagai kebutuhan pokok yang mendasar. Situasi yang tidak ideal ini dapat dikategorikan dalam faktor penyalahgunaan atau penyelewengan keadaan, keadaan yang terdesak dapat menyebabkan pihak yang terdesak melakukan tindakan apa saja. Ada begitu banyak keadaan yang menunjukkan bahwa para pihak terdesak dan melakukan berbagai cara untuk mengeluarkan dirinya dari situasi desakan tersebut. Van Dumme, membedakan penyalahgunaan keadaan karena keunggulan ekonomis dan keunggulan kejiwaan sebagai berikut :[5]

a. Persyaratan-persyaratan untuk penyalahgunaan keunggulan ekonomis yaitu : satu pihak harus memiliki keunggulan ekonomis terhadap pihak lain dan pihak lain terpaksa mengadakan perjanjian; dan

[4] J. Satrio, Hukum Perjanjian, Bandung : PT Citra Aditya Bakti , 1992, hlm. 35-36
[5] H.P Panggabean, Penyalahgunaan Keadaan (*Misbruik van Omstandingheiden*) Sebagai Ajaran (Baru) Untuk Pembatalan Perjanjian (Berbagai Perkembangan Hukum Di Belanda Dan Indonesia), Yogyakarta : Liberty, Hlm. 51-52

b. Persyaratan penyalahgunaan keunggulan kejiawaan, yaitu salah satu pihak menyalahgunakan ketergantungan relatif, seperti hubungan kepercayaan istimewa antara orang tua dan anak, suami istri, dokter pasien, pendeta jemaat dan salah satu pihak menyalahgunakan keadaan jiwa yang istimewa dari pihak lawan, seperti adanya gangguan jiwa, tidak berpengalaman, gegabah, kurang pengetahuan, kondisi badan yang tidak baik dan sebagainya.

Pelaksanaan eksekusi dari surat kuasa menjual yang dimaksud di atas apabila dilakukan di luar pelelangan maka artinya penjualan dilakukan oleh bank kepada pihak lain tanpa persetujuan dari pemilik objek jaminan berdasarkan cidera janji yang dilakukan oleh debitur. Dalam pelaksanaannya ini menunjukkan adanya inkonsistensi dalam pengaturan eksekusi hak jaminan, karena eksekusi dapat dilaksanakan diluar pelelangan tanpa kesepakatan antara kreditur dan debitur ataupun penyerahan secara sukarela dari pemilik objek jaminan (bentuk dari surat kuasa menjual yang dimaksud ada dalam lampiran). Jika melihat dari bentuk yang dibuat dalam surat kuasa menjual saya merasa dengan hal tersebut akan sangat merugikan debitur, dimana kreditur bisa saja menjual objek jaminan sewaktu-waktu tanpa prosedur yang jelas.

Dalam hal penjualan atau eksekusi yang dilaksanakan berdasarkan surat kuasa menjual yang dimiliki kreditur, kreditur dapat dengan mudah menjual objek jaminan dengan cara melepaskan hak tanggungan yang mengikat objek tersebut (*roya*) kemudian menjual objek tersebut. Debitur yang dalam hal ini sebagai pemilik dari objek jaminan seringkali tidak bisa memenuhi kewajibannya karena hal-hal tertentu yang menyebabkan belum dapat membayar angsurannya, bukan berarti tidak mau

membayar. Apabila debitur tidak membayar satu kali saja angsuran bank sebagai kreditur bisa langsung mengeksekusi objek jaminan apabila menggunakan surat kuasa menjual, dalam hal hak tanggungan disyaratkan adanya teguran minimal 3 (tiga) kali baru eksekusi dapat dilaksanakan.

Pelaksanaan eksekusi atas hak tanggungan dan surat kuasa menjual dalam UU No. 10 Tahun 1998 memiliki dua mekanisme yang berbeda. Hak Tanggungan sesuai dengan UU No. 4 Tahun 1996 memiliki mekanisme pelaksanaan eksekusi yang pasti, sedangkan dalam pelaksanaan eksekusi surat kuasa menjual berdasarkan UU No. 10 Tahun 1998 mekanisme pelaksanaannya didasarkan atas kewenangan yang dimiliki oleh kreditur dan tidak pasti prosesnya. Dengan adanya kedua aturan diatas, maka muncul keadaan dimana para pihak dapat menafsirkan berbeda-beda mengenai pengaturannya atau terjadi multitafsir.

Tindakan yang dilakukan beberapa bank saat ini adalah membuat Akta Hak Tanggungan pada saat perjanjian kredit dilakukan dengan debitur untuk menjamin bank sebagai pemegang hak tanggungan atas jaminan agunan yang ada, kemudian tidak hanya akta hak tanggungan saja, namun bank juga membuat atau mensyaratkan dibuatnya surat kuasa menjual notariil agar kredit pemilikan rumah dapat dilakukan, dimana bank dapat menjual agunan apabila debitur cidera janji sesuai dengan pengaturan dari UU No. 10 Tahun 1998. Dengan dilakukan atau dibuatnya Hak Tanggungan dalam objek agunan pada dasarnya bank sebagai kreditur sudah memiliki kuasa untuk menjual agunan yang dipegang hak tanggungannya oleh bank.

Dalam situasi yang tidak ideal ini maka penyalahgunaan situasi dapat terjadi dan mengakibatkan salah satu pihak tertekan oleh situasi yang ada. Di Indonesia terdapat beberapa putusan dari badan peradilan yang menolak surat kuasa menjual atas dasar debitur melakukan pinjaman hutang kepada kreditur, salah satu contoh putusannya adalah :

"Putusan Mahkamah Agung No 1904/K/SIP/1982 tanggal 30 Juli 1985 menegaskan, bahwa akta kuasa menjual yang dibuat secara terpisah dengan maksud sebagai jaminan untuk melunasi hutang debitur kepada kreditur, yang timbul dari adanya pengakuan hutang , merupakan suatu perjanjian semu dan diklasifikasikan sebagai kehendak satu pihak, karena debitur dalam posisi lemah dan terdesak, sehingga terpaksa menandatangani akta tersebut, walaupun akta tersebut sangat memberatkan baginya. Akta kuasa menjual sebagai jaminan merupakan bentuk penyimpangan dari lembaga hukum jaminan, dan oleh Yurisprudensi dikenal dengan ajaran penyalahgunaan keadaan atau *Misbruik van Omstandigheiden* . Kuasa menjual sebagai jaminan mengandung kesepakatan semu (cacat kehendak), sehingga pihak debitur atau ahli warisnya atau yang berkepentingan dapat mengajukan pembatalan perbuatan hukum yang didasarkan pada kuasa menjual tersebut".

Dalam situasi yang dimaksudkan di atas maka semakin jelas apabila surat kuasa menjual dilakukan atau dibuat pada saat kredit akan disalurkan kepada debitur atau surat kuasa menjual tersebut dibuat berdasarkan syarat dari disalurkannya atau dicairkannya kredit, maka debitur sebagai pemohon kredit yang berada dalam situasi yang sangat membutuhkan, apalagi kredit yang diajukan oleh debitur merupakan kredit pemilikan rumah, karena rumah merupakan kebutuhan dasar pokok primer.

Situasi yang terjadi seperti saat ini sangatlah tidak pasti dan dapat menimbulkan konflik di antara para pihak, baik pihak kreditur maupun debitur. Masing-masing dapat menafsirkan pendapatnya dan membuat argumen-argumen yang saling menguatkan masing-masing pihak dan berakhir pada konflik. Sebagai contoh, apabila

debitur setelah mendapatkan kredit dan dalam perjalanan mengangsur kreditnya tidak membayar angsurannya tersebut, kemudian kreditur merasa dirugikan karena debitur tidak memenuhi kewajibanya atau cidera janji, dengan surat kuasa menjual kreditur langsung menjual objek agunan. Dengan dilakukannya penjualan terhadap objek agunan debitur merasa dirugikan karena berpendapat prosesnya harus melalui penjualan kantor lelang umum. Dengan adanya kasus tersebut maka terlihat adanya ketidakpastian hukum yang terjadi, apakah hendak menggunakan hukum hak tanggungan ataupun surat kuasa menjual berdasarkan UU No. 10 Tahun 1998. Adanya ketidakpastian hukum selalu menimbulkan problema dan masalah dalam kehidupan masyarakat, pola perilaku tidak menjadi jelas dan menimbulkan berbagai penafsiran-penafsiran, bahkan dapat menimbulkan problema yang baru dari kasus yang sedang terjadi.

Kepastian hukum merupakan asas yang dianut dalam Negara Republik Indonesia, bahkan tercermin jelas dalam Pasal 1 Kitab Undang-Undang Hukum Pidana yang berlaku di Indonesia, dimana asas legalitas merupakan perwujudan dari teori kepastian hukum. Sejarah dari diciptakannya atau dilahirkannya Kitab Undang-Undang Hukum Pidana ataupun Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (*Bugerlijk Wetboek*) karena adanya ketidakpastian hukum yang menciptakan ketidakadilan di dalam masyarakat.

Kepastian Hukum merupakan perwujudan dari tujuan menciptakan keadilan di dalam masyarakat dan menjadi panutan untuk pola tindakan bagi masyarakat. Teori kepastian hukum adalah jaminan pengaturan atau pola tindakan yang diijinkan

ataupun dilarang untuk dilakukan. Apabila muncul berbagai penafsiran maka akan menimbulkan ketidakpastian hukum, bahkan akan menimbulkan konflik-konflik di dalam masyarakat. Sistem hukum di Indonesia menganut sistem *Civil Law* dimana cenderung bersifat "*rule-based*" atau menekankan pada aspek norma/kaidah/hukum tertulis yang abstrak dan konseptual[6]. Kepastian hukum merupakan dasar konsep dari adanya hukum tertulis, yang bertujuan agar kepastian atas sebuah pola perilaku sangat jelas sudah tertulis dan bukan merupakan bentuk dari sebuah pandangan atau sebuah pendapat semata. Begitu hukum itu dituliskan atau menjadi dokumen tertulis, maka perhatian bergeser kepada pelik-pelik penggunaannya sebagai sebuah dokumen tertulis. Apabila semula berhukum itu berkaitan dengan masalah keadilan atau pencarian keadilan, maka sekarang dihadapkan kepada teks, pembacaan teks, pemaknaan teks, dan lain-lain.[7] Dalam pelaksanaan kepastian hukum, perlu juga adanya pengaturan yang jelas tentang sebuh tindakan yang diatur dalam peraturan yang berlaku. Melihat dari kepastian hukum, jelas sekali bahwa aliran *postivisme* mempengaruhi cara berpikir dari kepastian hukum. Indonesia merupakan negara yang menjamin perlindungan hukum bagi seluruh warga negaranya tanpa terkecuali, Pasal 28D ayat (1) Undang Undang Dasar 1945 yang menyatakan:

"Setiap orang berhak atas pengakuan, jaminan, perlindungan, dan **kepastian hukum** yang adil serta perlakuan yang sama di hadapan hukum"

---

[6] Lihat Elly Erawaty, Pengantar Perbandingan Hukum (Diktat Perkuliahan Fakultas Hukum Universitas Katolik Parahyangan Tahun 2010, Hlm. 58

[7] Satjipto Raharjo, Pengakuan Hukum Progresif, Jakarta : Penerbit Buku Kompas, 2010, hlm. 9

Kepastian hukum merupakan pertanyaan yang hanya bisa dijawab secara normatif, bukan sosiologis. Kepastian hukum secara normatif adalah ketika suatu peraturan dibuat dan diundangkan secara pasti karena mengatur secara jelas dan logis. Jelas dalam artian tidak menimbulkan keragu-raguan (multi-tafsir) dan logis dalam artian ia menjadi suatu sistem norma dengan norma lain sehingga tidak berbenturan atau menimbulkan konflik norma. Konflik norma yang ditimbulkan dari ketidakpastian aturan dapat berbentuk kontestasi norma, reduksi norma atau distorsi norma.[8]

Tatanan hukum yang merupakan obyek dari pengetahuan ini merupakan tatanan norma perilaku manusia-sebuah sistem norma yang mengatur perilaku manusia, yang dimaksud dengan "norma" adalah sesuatu yang seharusnya ada atau seharusnya terjadi, khususnya bahwa manusia seharusnya berperilaku dengan cara tertentu.[9] Perbuatan manusia seperti yang diatur oleh suatu norma hukum terdiri atas dua unsur: unsur isi dan unsur orang, yaitu suatu "perbuatan"yang harus dilakukan atau dihindari, dan individu yang harus melakukan atau menghindarinya.[10]

Apabila hendak melihat atau membedah masalah kasus dari latar belakang ini menggunakan teori kepastian hukum, jelas terlihat bahwa adanya ketidakpastian hukum di dalam kasus ini. UU No. 4 Tahun 1996 adalah sebuah lembaga hukum yang jelas mengatur tentang jaminan atau agunan atas adanya pinjaman atau kredit, dan UU No. 10 Tahun 1998 merupakan lembaga hukum yang mengatur khusus untuk

---

[8] Yance Arizona, Apa Itu Kepastian Hukum?, <http://yancearizona.wordpress.com/2008/04/13/apa-itu-kepastian-hukum/> diakses pada tanggal 26 April 2017 pukul 17.00 WIB

[9] Hans Kelsen, Teori Hukum Murni, Jakarta: Penerbit Nusa Media, 2011, Hlm. 5

[10] Hans Kelsen, Teori Umum Tentang Hukum Dan Negara, Jakarta: Penerbit Nusa Media, 2014, Hlm. 132

pengaturan bank. Kedua aturan tersebut membuat adanya pelaksanaan eksekusi yang berbeda dan muncul penafsiran yang beragam atas aturan tersebut. Tujuan utama dari Teori Kepastian Hukum adalah untuk memberikan penjelasan yang jelas dan tidak keluar dari maksud dari undang-undang dan tidak melahirkan keadaan yang multitafsir. Kepastian hukum bertitik tolak dari peraturan tertulis yang telah menjadi hukum positif dan lahir sebagai undang-undang. Dalam situasi ini adanya undang-undang yang berlaku menjadi hukum positif, aturan tersebut mengatur hal yang sama membuat adanya penafsiran yang berbeda mengenai hak jaminan kebendaan khususnya berkaitan dengan hak tanggungan dan surat kuasa menjual. Keadilan dalam arti legalitas adalah suatu kualitas yang tidak berhubungan dengan isi tata aturan positif, tetapi dengan pelaksanaannya.[11]Pada dasarnya kedua undang-undang tersebut baik UU No. 4 Tahun 1996 dan UU No. 10 Tahun 1998 mengatur tentang penyelesaian permasalahan apabila debitur cidera janji dengan cara yang menguntungkan bagi para pihak, namun bank saat ini melakukan pembuatan surat kuasa menjual dari awal pada saat kredit hendak disalurkan, yang dapat membuat ketidakpastian hukum dalam melaksanakan eksekusi bagi debitur.

Dengan situasi ini, maka penelitian ini akan menjelaskan bagaimana penyelesaian penjualan jaminan agunan apabila debitur cidera janji dengan cara yang saling menguntungkan dan tidak adanya pelanggaran hukum dan juga memberikan kepastian hukum bagi kreditur maupun debitur.

[11] Jimly Asshiddiqie dan Ali Safa'at, Teori Hans Kelsen Tentang Hukum, Jakarta: Konstitusi Press, 2012, Hlm. 16

1.2. Rumusan Masalah

1. Apakah pelaksanaan surat kuasa menjual yang dimiliki kreditur memberikan kepastian hukum bagi kreditur dan debitur?
2. Bagaimana kedudukan surat kuasa menjual dalam perjanjian Hak Tanggungan?
3. Bagaimana penerapan prinsip kepastian hukum di dalam pemberlakuan surat kuasa menjual saat pelaksaan perjanjian kredit dilakukan?

1.3.Tujuan Penelitian

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisa kepastian hukum bagi masyarakat dalam melakukan pengajuan kredit pemilikan rumah, dan memberikan arahan apa yang menjadi hak dan kewajiban para pihak, baik kreditur maupun debitur. Agar pelaksanaan dari eksekusi objek jaminan yang lahir dari adanya pemberian kredit tidak melanggar dari konsep kepastian hukum.

1.4.Manfaat Penelitian

1.4.1. Manfaat Teoritis

Penelitian ini bermanfaat bagi pengembangan ilmu hukum, khususnya hukum tentang kredit dan menguji teori tentang kepastian hukum dalam penyelesaian sengketa kredit macet.

1.4.2. Manfaat Praktis

Penelitian ini dapat bermanfaat bagi pelaksanaan program penyaluran kredit untuk kepemilikan rumah. Dengan penelitian ini diharapkan penyaluran kredit dapat menjadi semakin jelas tanpa menghadapi kendala peraturan tentang hak jaminan dan asas hukum yang berlaku.

1.5.Metode Penelitian

Penggunaan metode penelitian yang baik sangat diperlukan dalam menyusun suatu karya ilmiah guna mendapatkan hasil yang optimal. Metode penelitian yang digunakan adalah yuridis normatif yang menelaah hukum norma tertulis dengan menggunakan deskriptif sebagai tipologi penelitian.

Bentuk penelitian yuridis normatif merupakan suatu metode yang memberikan gambaran mengenai suatu masalah secara menyeluruh dari peraturan yuridis normatif. Penggunaan tipologi deskriptif ini, karena akan digambarkan secara menyeluruh hal-hal yang telah berhasil ditemukan dari pengumpulan data dan kemudian data-data yang telah terkumpul tersebut akan di analisis.

Jenis data yang akan digunakan dalam penelitian ini adalah studi kepustakaan, yaitu mencari data atau bahan-bahan dengan meneliti dengan menggunakan buku-buku dan bahan-bahan bacaan lainnya seperti artikel di media cetak, makalah-makalah disampaikan dalam seminar, dan peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan penelitian ini. Penelitian ini menggunakan pendekatan penelitian hukum normatif. Penelitian hukum normatif adalah penelitian hukum yang dilakukan dengan cara meneliti bahan pustaka untuk mengetahui atau mengenal apakah dan bagaimanakah hukum positifnya mengenai suatu hal, peristiwa atau masalah tertentu.[12]

Pada penelitian hukum normatif, bahan pustaka merupakan data dasar yang digolongkan sebagai data sekunder yang ada dalam keadaan siap terbit, bentuk dan isinya telah disusun peneliti-peneliti terdahulu dan dapat diperoleh tanpa terikat waktu dan tempat. Penelitian hukum normatif dilakukan dengan cara meneliti bahan sekunder berupa bahan hukum primer, sekunder ataupun tertier.

Data utama dalam penelitian adalah data sekunder atau data kepustakaan karena itu tahapan utama memperoleh datanya dilakukan melalui penelitian kepustakaan. Penelitian ini dimaksudkan untuk memperoleh data sekunder berupa bahan primer, sekunder, dan tertier, bahan hukum yang dimasud.

Dengan menggunakan metode ini maka pembahasan mengenai pemberlakuan surat kuasa menjual yang dibuat secara notariil dapat dilaksanakan atau tidak, dan unsur

[12] Soerjono Soekanto, Pengantar Penelitian Hukum, Jakarta: UI Press, 1986, Hlm. 45

kepastian hukum dalam pelaksanaan tersebut menjadi pasti tanpa harus bertentangan dengan peraturan tentang hak tanggungan.

Metode penelitian ini menghasilkan bentuk hasil penelitian berupa deksriptif analitis. Deskriptif analitis merupakan sebuah tipe penelitian yang berusaha untuk menggambarkan dan menganalisis data sekunder yang diperoleh dari studi kepustakaan (*library research*). Masalah yang dideskripsikan dan dianalisis berkenaan dengan mekanisme proses penyelesaian tahapan pemilu berdasarkan asas kepastian hukum.

1.6.Sistematika Penulisan

Penulisan hukum ini terdiri dari beberapa bab dan akan disusun dengan sistematika sebagai berikut :

BAB I: Bab ini merupakan bab pendahuluan dari penulisan hukum ini yang berisi latar belakang penelitian, rumusan masalah penelitian, tujuan dan manfaat penelitian, metode penelitian serta sistematika penulisan.

BAB II: Bab ini akan berisi pembahasan sejarah serta perkembangan asas kepastian hukum serta penerapannya dalam sistem hukum Indonesia.

BAB III: Bab ini akan berisi kajian mengenai penerapan aspek kepastian hukum dalam pelaksanaan eksekusi objek jaminan berdasarkan surat kuasa menjual.

BAB IV: Bab ini adalah bagian penutup dari penulisan hukum ini yang akan berisi mengenai kesimpulan dari hasil analisa penelitian yang telah dibahas pada bab–bab sebelumnya, dan juga akan berisi saran–saran yang relevan dari penulis terkait dengan masalah yang dibahas dalam penulisan ini dan ditutup dengan daftar pustaka.