

## **BAB I**

### **PENDAHULUAN**

#### **I.I Latar Belakang Masalah**

Modern ini banyak sekali pengusaha yang dihadapkan dengan masalah persediaan modal yang kurang dan sangat membutuhkan pihak lain yang dapat memberikan pinjaman modal kepada mereka. Pihak lain yang dapat diandalkan untuk pemberian kredit dalam jumlah besar salah satunya adalah Bank. Salah satu produk yang diberikan oleh bank dalam membantu kelancaran usaha debiturnya, adalah berupa pemberian kredit, hal ini merupakan salah satu fungsi bank yang sangat mendukung pertumbuhan ekonomi negara.

Menurut ketentuan yang diatur Pasal 1 angka 2 Undang-undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan atas Undang-undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan (selanjutnya disebut UU Perbankan), pengertian dari 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. Pemberian utang oleh bank sebagai kreditur kepada debitur sudah merupakan praktik yang telah ada sejak dulu dalam kehidupan masyarakat. Adalah sulit pada zaman modern ini untuk menemukan orang atau perusahaan yang tidak mengambil utang (pinjaman atau kredit), baik berupa utang dalam jangka pendek maupun utang dalam jangka panjang. Utang sudah merupakan faktor yang tidak dapat dipisahkan dalam kehidupan bisnis saat ini. Pemberian kredit berarti memberikan kepercayaan. Seorang nasabah yang mendapatkan kredit dari bank

memang adalah seorang yang mendapat kepercayaan dari bank.<sup>1</sup> Adapun pengertian kredit menurut Pasal 1 angka 2 UU Perbankan adalah sebagai berikut:

“Kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam meminjam antara Bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan jumlah bunga”

Dalam UU Perbankan tidak mengkonstruksikan dengan detail hubungan hukum pemberian kredit dan nasabah peminjaman. Salah satu dasar yang cukup jelas bagi bank mengenai kewajiban adanya suatu bentuk perjanjian kredit adalah ketentuan Pasal 1 angka 11 UU Perbankan, disebutkan bahwa kredit diberikan berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam-meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga kepada debitur.

Sutan Remy Sjahdeini menyatakan bahwa perjanjian kredit bank mempunyai tiga ciri yang membedakan dari perjanjian peminjaman uang yang bersifat riil.<sup>2</sup>

- 1) Bersifatnya konsensual, dimana hak debitur untuk dapat menarik atau kewajiban bank untuk menyediakan kredit, masih tergantung kepada telah terpenuhinya seluruh syarat yang ditentukan didalam perjanjian kredit.
- 2) Kredit yang diberikan oleh bank kepada debiturnya tidak dapat digunakan secara leluasa untuk keperluan atau tujuan yang tertentu oleh debitur, tetapi kredit harus digunakan sesuai dengan tujuan yang ditetapkan di dalam

---

<sup>1</sup>R. Subekti, *Jaminan-jaminan Untuk Pemberian Kredit Menurut Hukum Indonesia*, cet.1, Citra Adita Bakti, Bandung, 1989, h. 1.

<sup>2</sup>Sutan Remy Sjahdeini. *Kebebasan Berkontrak Dan Perlindungan Yang Seimbang bagi Para Pihak Dalam Perjanjian Kredit Bank Di Indonesia*, Jakarta, 2011, h.45

perjanjian kreditnya.

- 3) Kredit bank tidak selalu dengan penyerahan secara riil, tetapi dapat menggunakan cek dan atau perintah pemindahbukuan.

Dengan demikian, dapatlah dikatakan bahwa perjanjian kredit bank bukan suatu perjanjian pinjam-mengganti atau pinjam-meminjam uang sebagaimana yang dimaksud dalam BW. Perjanjian kredit bank adalah perjanjian yang dilandaskan kepada persetujuan atau kesepakatan antara bank dan calon debiturnya sesuai dengan kebebasan berkontrak.<sup>3</sup>

Dalam praktik perbankan, dalam usaha mengamankan pemberian kredit kepada debitur, umumnya perjanjian kredit dituangkan dalam bentuk tertulis dan dalam perjanjian baku (*standard contract*) yang telah disesuaikan dengan kebijakan Bank. Fungsi perjanjian kreditnya sendiri adalah sebagai perjanjian pokok atau yang disebut dengan obligatoir, artinya perjanjian kredit merupakan sesuatu yang menentukan batal atau tidak batalnya perjanjian lain yang mengikutinya. Perjanjian obligatoir itu adalah perjanjian yang melahirkan hak dan kewajiban. Selain itu perjanjian tersebut juga berfungsi sebagai alat bukti mengenai batasan-batasan hak dan kewajiban kedua belah pihak serta berfungsi sebagai panduan bank dalam perencanaan, pelaksanaan, pengorganisasian dan pengawasan pemberian kredit. Hal tersebut sesuai dengan Pasal 29 ayat (2) UU Perbankan menyebutkan bahwa Bank wajib memelihara tingkat kesehatan bank sesuai dengan ketentuan kecukupan modal, kualitas aset, kualitas manajemen, likuiditas, rentabilitas solvabilitas, dan aspek lain yang berhubungan dengan

---

<sup>3</sup>Sutan Remy Sjahdeini. *Op. Cit.*, h.159-161

usaha bank, dan wajib melakukan kegiatan usaha sesuai dengan prinsip kehati-hatian (*prudent principle*).

Mengingat pentingnya kedudukan dana perkreditan tersebut yang diberikan oleh Bank maka sudah semestinya jika pemberi dan penerima kredit serta pihak yang lain terkait mendapat perlindungan melalui suatu lembaga hak jaminan yang kuat dan yang dapat pula memberikan kepastian hukum bagi semua pihak yang berkepentingan. Perlu sekali adanya jaminan lain berupa hukum jaminan yang mampu mengatur konstruksi yuridis, yang memungkinkan pemberian fasilitas kredit, dengan menjaminkan benda-benda yang akan dibelinya sebagai jaminan. Peraturan-peraturan demikian kiranya harus cukup meyakinkan dan memberikan kepastian hukum bagi lembaga-lembaga pemberian kredit, baik dari dalam maupun luar negeri.<sup>4</sup> Pada praktiknya pihak bank selaku kreditur dalam memberikan fasilitas berupa kredit akan meminta kepada debitur untuk menyerahkan jaminan berdasarkan persyaratan-persyaratan yang sebelumnya telah disepakati antara pihak bank selaku kreditur dan peminjam selaku debitur. Jaminan tersebut akan digunakan untuk menjamin pelunasan utang debitur apabila suatu saat debitur wanprestasi. Agunan adalah asset milik pihak peminjam yang dijanjikan kepada pemberi pinjaman apabila terjadi suatu kondisi dimana peminjam tidak dapat mengembalikan pinjaman tersebut. Jika peminjam mengalami gagal bayar maka pihak pemberi pinjaman dapat memiliki agunan tersebut. Menurut pihak bank, jaminan yang paling aman dan sesuai dengan jumlah kredit yang dikeluarkan adalah hak atas tanah, karena dalam batas-batas

---

<sup>4</sup> Rachmadi Usman, *Pasal-pasal Tentang Hak Tanggungan atas Tanah*, Djambatan, Jakarta, 1999, h. 22.

tertentu hak atas tanah dianggap sebagai benda jaminan yang relatif aman, dalam arti apabila hak atas tanah yang dijaminan tersebut maka kemungkinan besar tidak ada masalah karena tanah yang menjadi jaminan ke Bank selalu berupa sertipikat dengan batas-batas dan pemilik yang jelas. Hak atas tanah merupakan jaminan yang sangat menguntungkan bagi pihak Bank selaku kreditur, karena disamping harga jualnya tinggi, hak atas tanah juga mempunyai nilai yang terus meningkat dalam kurun waktu tertentu dan tidak akan mengalami kemerosotan dikemudian hari.

Pemberian kredit yang dilakukan oleh bank sebagai suatu lembaga keuangan, sudah seharusnya dapat memberikan perlindungan hukum bagi pemberi dan penerima kredit serta pihak yang terkait mendapat perlindungan melalui suatu lembaga jaminan hukum bagi semua pihak yang berkepentingan dalam pemberian kredit tersebut. Dalam Pasal 1131 Burgerlijk Wetboek (selanjutnya disebut BW) terdapat sebuah ketentuan tentang jaminan yang sifatnya umum, artinya berlaku terhadap setiap debitur dan kreditur dan berlaku demi hukum tanpa harus diperjanjikan sebelumnya, yang menyatakan bahwa:

”Segala kebendaan si berutang, baik yang bergerak maupun yang tak bergerak, baik yang sudah ada maupun yang akan ada dikemudian hari, menjadi tanggungan untuk segala perikatannya perseorangan.”

Dengan berlakunya ketentuan ini, maka dengan sendirinya atau demi hukum terjadilah pemberian jaminan oleh seorang debitur kepada setiap krediturnya atas segala kekayaan yang dimiliki oleh debitur itu. Ketentuan dalam Pasal 1131 BW tersebut merupakan ketentuan yang memberikan perlindungan bagi kreditur yang

tidak dijamin dengan jaminan khusus sehingga kedudukannya hanya sebagai kreditur konkuren. Selanjutnya dalam Pasal 1132 BW menegaskan :

“Kebendaan tersebut menjadi jaminan bersama-sama bagi semua orang yang mengutangkan padanya, pendapatan penjualan benda-benda itu dibagi-bagi menurut keseimbangan, yaitu menurut besar kecilnya piutang masing-masing, kecuali apabila diantara para kreditur itu ada alasan-alasan yang sah untuk didahulukan.”

Dalam pasal ini diatur mengenai hasil penjualan harta kekayaan debitur yang dibagikan diantara para kreditur apabila debitur wanprestasi, maka harta kekayaan debitur tersebut akan menjadi jaminan secara bersama-sama bagi semua pihak yang memberikan utang kepada debitur. Artinya apabila debitur wanprestasi tidak melunasi utangnya maka hasil penjualan atas harta kekayaan debitur tersebut dibagikan secara proporsional menurut besarnya piutang masing-masing kreditur, kecuali apabila diantara para kreditur itu terdapat alasan-alasan yang sah untuk didahulukan dari kreditur-kreditur yang lain.<sup>5</sup> Subekti menyatakan, tujuan hak jaminan (tanggung) untuk mengatur keseimbangan posisi kedua belah pihak kreditur dan debitur di dalam suatu hubungan hukum hak-hak jaminan dan dimaksudkan sebagai usaha pengaman di bidang perkreditan. J.Satrio mengemukakan, bahwa dari Pasal 1131 BW dapat disimpulkan asas-asas hubungan ekstern kreditur sebagai berikut:<sup>6</sup>

1. Seorang kreditur boleh mengambil pelunasan dari setiap bagian dari harta kekayaan debitur;

---

<sup>5</sup>Sri Soedewi Masjehhoenm Sofwan, *Hukum Jaminan Di Indonesia-Pokok-pokok Hukum Jaminan dan Jaminan Perorangan*, Liberty, Yogyakarta, 2001, h.37.

<sup>6</sup>Rachmadi Usman, *Op.Cit.*, h. 27.

2. Setiap bagian kekayaan debitur dapat dijual guna perlunasan tagihan kreditur;
3. Hak tagihan kreditur hanya dijamin dengan harta benda debitur saja.

Oleh karena itu, lembaga hak jaminan mempunyai tugas melancarkan dan mengamankan pemberian kredit, maka jaminan yang baik (ideal) adalah :<sup>7</sup>

1. Yang dapat secara mudah membantu memperoleh kredit itu oleh pihak yang memerlukan;
2. Yang tidak melemahkan potensi (kekuatan) si pencari kredit untuk melakukan (meneruskan) usahanya;
3. Yang memberikan kepastian kepada si pemberi kredit, dalam arti bahwa barang jaminan setiap waktu tersedia untuk dieksekusi, yaitu bila perlu dapat mudah diuangkan untuk melunasi utang si penerima (pengambil) kredit.

Sekalipun Undang-undang telah menyediakan perlindungan hukum kepada para kreditur sebagaimana ditentukan dalam Pasal 1131 dan Pasal 1132 BW tersebut, tetapi perlindungan hukum tersebut belum tentu menarik bagi calon kreditur untuk memberikan utang kepada calon debitur. Tentu saja akan lebih menarik bagi calon kreditur apabila sebuah hukum menyediakan perlindungan hukum yang lebih baik daripada sekedar perlindungan berupa memperoleh pelunasan secara proporsional dari hasil penjualan harta milik debitur. Selain itu Jaminan umum seperti yang diatur dalam Pasal 1131 dan 1132 BW mempunyai dua kelemahan yaitu :<sup>8</sup>

---

<sup>7</sup>*Ibid.*, h. 25.

1. Kalau seluruh harta atau sebagian harta kekayaan tersebut dipindahtangankan kepada pihak lain, karena bukan lagi kepunyaan debitur, maka bukan lagi merupakan jaminan bagi pelunasan piutang kreditur.
2. Permasalahan dalam hal terdapat beberapa kreditur dan ternyata debitur cedera janji terhadap salah satu kreditur atau beberapa kreditur itu, atau debitur jatuh pailit dan harta kekayaannya harus dilikuidasi. Sudah barang tentu masing-masing kreditur merasa mempunyai hak terhadap kekayaan debitur itu sebagai jaminan piutangnya masing-masing.

Menurut Pasal 1132 BW, harta kekayaan debitur itu menjadi jaminan secara bersama-sama bagi semua kreditur yang memberikan utang kepada debitur yang bersangkutan tersebut. Menurut Pasal 1132 BW itu, hasil dari penjualan benda-benda yang menjadi kekayaan debitur pada pelaksanaannya akan dibagikan kepada semua kreditur-krediturnya yang dilakukan secara seimbang atau proporsional menurut perbandingan besarnya piutang masing-masing.<sup>9</sup> Kalau hasil penjualan harta kekayaan debitur tidak cukup untuk melunasi piutang semua krediturnya, tiap kreditur hanya memperoleh pembayaran berdasarkan besar kecilnya piutangnya masing-masing karena status kreditur tersebut hanya kreditur konkuren. Kedudukan yang sederajat itu tidak memberikan kepastian akan terjaminnya pengembalian piutang milik kreditur-kreditur tersebut.

---

<sup>8</sup>Sri Soedewi Masjchoen Sofwan, *Op. Cit.*, h. 24

<sup>9</sup>Sutan Remy Sjahdeini, *Hak Tanggungan : Asas-asas Ketentuan-ketentuan Pokok dan Masalah yang Dihadapi Oleh Perbankan (Suatu Kajian Mengenai Undang-undang Hak Tanggungan)*, Alumni, Bandung, 1999, h. 8.



Kreditur yang bersangkutan tidak akan pernah tahu akan adanya kreditur-kreditur lain atas debitur tersebut yang mungkin akan muncul di kemudian hari. Makin banyak kreditur dari debitur yang bersangkutan, makin kecil pula kemungkinan terjaminnya pengembalian piutang yang bersangkutan apabila karena sesuatu hal debitur menjadi berada dalam keadaan insolven (tidak mampu membayar utang-utangnya).<sup>10</sup> Oleh karena itu, muncul alternatif jaminan lainnya yaitu Jaminan yang lahir karena diperjanjikan, yaitu jaminan kebendaan dan jaminan perorangan. Jaminan Kebendaan adalah jaminan atas benda tertentu milik debitur atau milik pihak ketiga yang diperuntukkan secara khusus bagi kepentingan kreditur tertentu pula.<sup>11</sup> Jaminan perorangan dengan sebutan penanggungan atau *borgtocht* yang pengaturannya pada Bab XVII Buku III BW, hak yang dilahirkan adalah hak yang bersifat relatif.<sup>12</sup>

Penggunaan hak atas tanah adalah penting sebagai jaminan dalam pemberian kredit untuk berbagai kepentingan, karena hak atas tanah selain dianggap paling aman untuk dijadikan jaminan, pada umumnya juga mudah dijual karena harganya terus meningkat, tidak mudah musnah, mempunyai tanda bukti hak serta dapat dibebani dengan hak tanggungan yang memberikan kedudukan istimewa kepada kreditur sebagai kreditur preferen serta peminat atas pembeli objek tanah selalu ada dan cukup banyak. Oleh karenanya, hak atas tanah menjadi salah satu bentuk jaminan yang paling disukai oleh bank sebagai kreditur. Hak atas tanah sebagai jaminan untuk memperoleh kredit, tidak terlepas adanya

---

<sup>10</sup>*Ibid.*, h. 10.

<sup>11</sup>Trisadini Prasastinah Usanti dan Leonora Bakarbesy, *Buku Referensi Hukum Perbankan Hukum Jaminan*, Revka Petra Media, Surabaya, 2014, h. 17

<sup>12</sup>*Ibid.*,h. 18

Undang-undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (selanjutnya disebut UUPA), yang didalamnya mengatur tentang hak atas tanah. Dengan berlakunya, UUPA pada tanggal 24 September 1960, maka hak jaminan atas tanah disebut dengan “Hak Tanggungan”.

Sejak berlakunya Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (selanjutnya disebut dengan UUHT), Hipotik dan *Credietverband* sudah tidak ada lagi atau sudah tidak berlaku lagi, karena sudah diganti dengan UUHT. Pada prinsipnya semua peraturan perundang-undangan yang ada, masih tetap berlaku sepanjang tidak bertentangan dan dalam penerapannya harus disesuaikan dengan ketentuan yang terdapat dalam UUHT.

Berdasarkan Pasal 6 UUHT jika debitur cedera janji (wanprestasi) maka 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 yang mana hal tersebut disebut dengan parate eksekusi. Merujuk rumusan Pasal 6 UUHT proses eksekusi dapat dilakukan tanpa campur tangan dari pengadilan, dengan kata lain tidak perlu meminta fiat eksekusi dari ketua pengadilan negeri. Dalam Pasal 20 ayat (1) huruf a dan b UUHT, eksekusi atas benda jaminan hak tanggungan dapat ditempuh melalui 3 (tiga) cara yang dapat digunakan oleh kreditur untuk melakukan eksekusi obyek jaminan Hak Tanggungan jika debitur wansprestasi, yaitu:

1. parate eksekusi;

2. Titel eksekutorial;
3. Eksekusi di bawah tangan.

Selain ketentuan dalam UUHT dalam HIR juga diatur ketentuan mengenai eksekusi yaitu dalam Pasal 224 HIR juga diatur mengenai eksekusi yaitu Grosse dari akta hipotek dan surat utang yang dibuat di hadapan notaris di Indonesia dan yang kepalanya berbunyi "Demi keadilan berdasarkan Ketuhanan yang Maha Esa" berkekuatan sama dengan keputusan hakim. Jika tidak dengan jalan damai, maka surat demikian dijalankan dengan perintah dan di bawah pimpinan ketua pengadilan negeri, yang dalam daerah hukumnya tempat kediaman atau tempat tinggal debitur itu atau tempat kedudukan yang dipilihnya, yaitu menurut cara yang dinyatakan pada pasal-pasal yang lalu dalam bagian ini, tetapi dengan pengertian bahwa paksaan badan hanya boleh dilakukan jika sudah ada keputusan hakim. Jika keputusan hakim itu harus dilaksanakan seluruhnya atau sebagian di luar daerah hukum pengadilan negeri yang memerintahkan pelaksanaan keputusan itu, maka hal tersebut harus berdasarkan peraturan Pasal 195 ayat (2) dan seterusnya.

Dalam praktik telah ditemukan pelaksanaan eksekusi Jaminan Kebendaan berupa Hak Tanggungan yang ternyata di atasnya diletakkan sita Eksekusi oleh Pengadilan Negeri. Hal tersebut dijumpai di Pengadilan Negeri Kepanjen dimana secara sepihak Ketua Pengadilan Negeri mengeluarkan Berita Acara Sita Eksekusi (*Executorial Beslag*) Nomor:86/Pdt.G.Eks/2010/PN.Kpj tanggal 2 Agustus 2011 yang mana menyatakan sita eksekusi terhadap objek tanah padahal objek tanah tersebut sudah terdapat Hak Tanggungan oleh Bank Jatim. Padahal

dalam Putusan Nomor:86/Pdt.G/2010/PN.Kpj tanggal 30 November 2010 yang menjadi dasar Ketua Pengadilan Negeri Kepanjen mengeluarkan berita acara eksekusi, tidak terbaca adanya putusan Majelis Hakim yang mengabulkan permohonan atas sita jaminan obyek *a quo*, bahkan dalam pertimbangan Majelis Hakim sebagaimana angka 11 huruf a secara tegas menolak permohonan tersebut. Namun ternyata terbit Berita Acara Sita Eksekusi (*Executorial Beslag*) Nomor:86/Pdt.G.Eks/2010/PN.Kpj tanggal 2 Agustus 2011 dan atas obyek *a quo* benar diletakan sita Eksekusi yang juga termuat didalam Surat Keterangan Pendaftaran Tanah Nomor: 43/2016 tanggal 14 Maret 2016 padahal seharusnya Ketua Pengadilan sebelum mengeluarkan sita eksekusi yang kemudian diikuti dengan Berita Acara Eksekusi memeriksa dulu secara teliti permohonan dari Pihak yang mengajukan apakah terdapat Hak jaminan milik kreditur lain diatas objek Tanah yang diajukan eksekusi tersebut. Hal tersebut kemudian terbukti sita eksekusi tersebut dicabut melalui putusan Pengadilan Negeri Kepanjen Nomor 61/Pdt.Bth/2018/PN Kpn.

Perihal sita jaminan, dalam Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 5 Tahun 1975 dijelaskan bahwa :

- a. agar para hakim berhati-hati sekali dalam menerapkan atau menggunakan lembaga sita jaminan (*conservatoirbeslag*) dan sekali-kali jangan mengabaikan syarat-syarat yang diberikan oleh Undang-undang (Pasal 227 H.I.R./261 R,Bg.);

- b. agar diingat adanya perbedaan syarat dan sifat antara *conservatoir beslag* dan *revindicatoir beslag* seperti ditentukan dalam peraturan-peraturan yang bersangkutan.
- c. agar dalam surat permohonan *conservatoir beslag* serta surat ketetapan yang mengabulkannya disebut alasan-alasan apa yang menyebabkan *conservatoir beslag* yang dimohon dan dikabulkan itu, yang berarti bahwa sebelum dikeluarkan surat ketetapan yang mengabulkan permohonan *conservatoir beslag* diadakan penelitian lebih dahulu tentang ada tidaknya alasan yang dikemukakan oleh pemohon;
- d. agar benda-benda yang disita nilainya diperkirakan tidak jauh melampaui nilai gugatan (nilai uang yang menjadi sengketa), jadi seimbang dengan yang digugat;
- e. agar lebih dulu dilakukan penyitaan atas benda-benda bergerak dan baru diteruskan terhadap benda tetap jika menurut perkiraan nilai benda-benda bergerak itu tidak akan mencukupi;
- f. agar selalu diingat pula agar ketentuan dalam Pasal 198 H.I.R./213 R.Bg. dan Pasal 199 H.I.R./214 R.Bg.mengenai benda-benda tetap yang harus dicatat dalam register yang telah disediakan untuk itu di Pengadilan Negeri dan bahwa tembusan berita acara harus disampaikan kepada Kantor Pendaftaran Tanah (Agraria) atau Pejabat yang bertugas membuat akte jual beli tanah sehingga tidak akan terjadi pemindahtanganan benda-benda yang ada dibawah penyitaan itu;

- g. agar benda-benda yang disita tidak diserahkan kepada pihak pemohon, karena hal itu menimbulkan kesan seolah-olah sudah pasti perkara akan dimenangkan oleh pemohon dan seolah-olah putusannya nanti akan *uitvoerbaarbijvoorraad*

Dasar terbitnya Berita Acara eksekusi adalah permohonan penggugat karena tergugat tidak membayar utangnya yang diperintahkan oleh putusan Pengadilan sehingga Penggugat memohon kepada Ketua Pengadilan agar meletakkan sita eksekusi atas harta kekayaan milik tergugat padahal di atas asset yang diletakkan sita eksekusi tersebut terdapat Hak Tanggungan milik kreditur lain (Putusan Nomor 61/Pdt.Bth/2018/PN Kpn) sehingga janggal jika keluar berita acara eksekusi sedangkan seharusnya Ketua Pengadilan Negeri seharusnya memeriksa permohonan tersebut terlebih dahulu.

## **I.2 Rumusan Masalah**

Dengan uraian latar belakang tersebut di atas, maka rumusan masalah adalah sebagai berikut :

1. *Ratio Decidendi* terhadap putusan Pengadilan Negeri Kepanjen Nomor 61/Pdt.Bth/2018/PN Kpn.
2. Kedudukan dan Upaya Hukum bagi kreditur pemegang Hak Tanggungan terhadap peletakan sita Eksekusi oleh Pengadilan Negeri atas permohonan pihak ketiga.

## **I.3 Tujuan Penelitian**

1. Menganalisis *Ratio Decidendi* terhadap putusan Pengadilan Negeri Kepanjen Nomor 61/Pdt.Bth/2018/PN Kpn;

2. Menganalisis Kedudukan dan Upaya Hukum bagi kreditur pemegang Hak Tanggungan terhadap peletakan sita Eksekusi oleh Pengadilan atas permohonan pihak ketiga.

#### **I.4 Manfaat Penelitian**

Melalui penelitian ini, diharapkan dapat memberikan manfaat teoritis dan praktis sebagai berikut :

##### **1.4.1 Manfaat secara teoritis**

Untuk memberikan masukan, pengetahuan dan dapat melengkapi hasil penelitian yang dilakukan oleh pihak lain dalam bidang yang sama, yakni bidang ilmu hukum khususnya di bidang hukum Hak Tanggungan terkait dengan perlindungan hukum bagi kreditur pemegang Hak Tanggungan atas peletakan sita eksekusi oleh Pengadilan terhadap objek yang sama.

##### **1.4.2 Manfaat secara praktis**

Untuk dapat dijadikan bahan masukan dan informasi bagi masyarakat dan Perbankan dalam rangka eksekusi Hak Tanggungan, yakni Perlindungan Hukum bagi kreditur pemegang Hak Tanggungan atas peletakan sita eksekusi oleh Pengadilan terhadap objek yang sama.

#### **I.5 Tinjauan Pustaka**

##### **1.5.1 Hak Tanggungan**

Menurut ketentuan Pasal 1 angka 1 UUHT, adalah :

“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 kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lain.”

Dari pengertian di atas dapat diuraikan unsur pokok dari hak tanggungan sebagai berikut:

- a. Hak Tanggungan adalah hak jaminan untuk pelunasan utang;
- b. Objek Hak Tanggungan adalah hak atas tanah sesuai UUPA;
- c. Hak Tanggungan dapat dibebankan atas tanahnya (hak atas tanahnya) saja, atau dapat dibebankan berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu;
- d. Utang yang dijamin adalah suatu utang tertentu;
- e. Memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lain<sup>13</sup>.

Hak Tanggungan adalah hak jaminan atas tanah untuk pelunasan utang tertentu yang memberikan kedudukan diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur lain. Dalam arti, bahwa suatu saat debitur wanprestasi, kreditur selaku pemegang Hak Tanggungan berhak menjual obyek Hak Tanggungan melalui pelelangan umum. Pada hakekatnya Hak Tanggungan

---

<sup>13</sup>Supriadi, *Hukum Agraria*, Sinar Grafika, Jakarta, 2010, h.173



merupakan perjanjian ikutan (*accessoir*) pada perjanjian pokok, yaitu perjanjian yang menimbulkan hubungan hukum utang piutang. Dengan demikian, maka keberadaan peralihan dan hapusnya Hak Tanggungan tergantung pada utang yang dijamin pelunasannya tersebut.

UUHT tersebut lembaga hak jaminan atas tanah yang kuat wajib memiliki dan melengkapi dirinya dengan ciri-ciri :<sup>14</sup>

1. Memberikan kedudukan yang diutamakan atau mendahului kepada pemegangnya;
2. Selalu mengikuti obyek yang dijaminakan dalam tangan siapapun obyek itu berada;
3. Memenuhi asas spesialitas dan publisitas sehingga dapat mengikat pihak ketiga dan memberi kepastian hukum kepada pihak-pihak yang berkepentingan;
4. Mudah dan pasti pelaksanaan eksekusinya

Obyek Hak Tanggungan menurut Pasal 4 ayat (1) dan (2) UUHT adalah : Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan hak-hak atas tanah seperti hak pakai atau tanah negara yang menurut ketentuan berlaku wajib didaftar dan menurut sifatnya dapat dipindahtangankan. Pasal 27 UUHT menyebutkan bahwa “*Ketentuan undang-undang ini berlaku juga terhadap pembebanan hak jaminan atas Rumah Susun dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun*”. Sehingga ada beberapa ketentuan rumah sebagai jaminan utang dengan dibebani hak tanggungan, yaitu :

---

<sup>14</sup>Ignatius Ridwan Widyadharma, *Hak Tanggungan Atas Tanah beserta Benda yang Berkaitan dengan Tanah*, Badan Penerbit Universitas Diponegoro, Semarang, 1996, h. 5.

- a. Rumah yang dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani Hak Tanggungan adalah rumah yang sifat penguasaannya dimiliki;
- b. Bentuk rumah yang dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani Hak Tanggungan adalah rumah tinggal, rumah deret, dan rumah susun;
- c. Jenis rumah yang dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani Hak Tanggungan adalah rumah komersial, rumah swadaya, dan rumah umum;
- d. Rumah yang dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani Hak Tanggungan adalah rumah beserta hak atas tanahnya;
- e. Status hak atas tanah yang rumahnya dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani Hak Tanggungan adalah Hak Milik, Hak Guna Bangunan atas tanah negara, Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Pengelolaan dan Hak Pakai atas tanah negara<sup>15</sup>.

Hak tanggungan merupakan perjanjian tambahan (*accessoir*) pada perjanjian yang menimbulkan hubungan hukum utang-piutang (perjanjian kredit), dihadapkan pada kasus developer telah melakukan perjanjian kredit dengan Bank pemegang hak tanggungan dan sebagai jaminannya developer menyerahkan Sertipikat Hak Guna Bangunan induk yang di atasnya berdiri bangunan rumah susun. Pembebanan Hak Tanggungan wajib memenuhi syarat dalam UUHT :

- a. Pemberian Hak Tanggungan didahului dengan janji untuk memberikan Hak Tanggungan sebagai jaminan pelunasan utang tertentu, yang dituangkan di dalam dan merupakan bagian tak terpisahkan dari perjanjian

---

<sup>15</sup>Urip Santoso, *Pendaftaran dan Peralihan Hak atas tanah*, Prenamedia Grup, 2014, h.281

utang-piutang yang bersangkutan atau perjanjian lainnya yang menimbulkan utang tersebut;

- b. Wajib memenuhi syarat spesialisitas yang sesuai dengan Pasal 11 Undang-undang Hak Tanggungan;
- c. Wajib memenuhi syarat publisitas melalui pendaftaran hak tanggungan pada Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat;
- d. Sertipikat Hak Tanggungan sebagai tanda bukti adanya hak tanggungan memuat title eksekutorial dengan kata-kata “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa”;
- e. Batal demi hukum jika diperjanjikan bahwa pemegang Hak Tanggungan akan memiliki objek Hak Tanggungan apabila debitur cedera janji (*wanprestasi*).<sup>16</sup>

Pemberian hak tanggungan dituangkan ke dalam APHT yang dibuat oleh PPAT. Tata cara pendaftaran hak tanggungan adalah penandatanganan APHT terlebih dahulu yang dibuat dihadapan PPAT dilakukan oleh para pihak, setelah itu PPAT mengirimkan APHT tersebut ke kantor Pertanahan, yang akhirnya dibuatkan buku tanah hak tanggungan dan mencatatnya dalam buku tanah hak atas tanah yang kemudian disalin kedalam sertipikat hak atas tanah yang bersangkutan bahwa tanah tersebut sudah menjadi obyek hak tanggungan.

Pasal 18 ayat (1) UUHT menyebutkan hak tanggungan hapus karena hal-hal berikut :

- a. Hapusnya utang yang dijamin dengan hak tanggungan;

---

<sup>16</sup>Adrian Sutedi, *Hukum Hak Tanggungan*, Sinar Grafika, Jakarta, 2012, h. 73

- b. Dilepaskannya hak tanggungan oleh pemegang hak tanggungan;
- c. Pembersihan hak tanggungan berdasarkan penetapan peringkat oleh Ketua Pengadilan Negeri;
- d. Hapusnya hak atas tanah yang dibebani hak tanggungan.

### **1.5.2 Perlindungan Hukum**

Alinea ke-4 Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 menyebutkan tujuan Negara Indonesia adalah : 1) Melindungi segenap bangsa dan seluruh tumpah darah Indonesia; 2) Memajukan kesejahteraan umum; 3) Mencerdaskan kehidupan bangsa; dan 4) Ikut serta melaksanakan ketertiban dunia berdasarkan kemerdekaan dan perdamaian abadi.

Perlindungan bagi segenap bangsa atau masyarakat dijabarkan dalam buku Philipus M.Hadjon yang berjudul Perlindungan Hukum Bagi Rakyat di Indonesia menjelaskan tentang prinsip-prinsip perlindungan hukum bagi rakyat, prinsip perlindungan hukum bagi rakyat di Indonesia adalah prinsip pengakuan dan perlindungan terhadap harkat dan martabat manusia yang bersumber pada Pancasila dan prinsip negara hukum yang berdasarkan Pancasila. Prinsip-prinsip yang melandasi hukum bagi rakyat yang berdasarkan Pancasila adalah:

- a) Pengakuan akan harkat dan martabat manusia yang bersumber pada Pancasila, beranjak dari pengakuan terhadap eksistensi manusia sekaligus sebagai makhluk pribadi dan sebagai makhluk sosial. Asas dasar itu hak dan kewajiban secara bersama-sama melekat pada manusia;
- b) Prinsip Negara Hukum Pancasila mengedepankan prinsip keserasian hubungan antara pemerintah dan rakyat berdasar atas asas kerukunan.

Perlindungan hukum bagi masyarakat dibedakan dua macam yaitu perlindungan hukum secara preventif dan perlindungan hukum secara represif. Pada perlindungan hukum secara preventif rakyat diberikan kesempatan untuk mengajukan keberatan atau pendapatnya sebelum suatu keputusan pemerintah mendapat bentuk yang definitif atau dengan bahasa sederhananya mencegah terjadinya sengketa, sedangkan perlindungan hukum secara represif setelah diambil suatu keputusan yang dilakukan pemerintah dan beberapa sekelompok masyarakat tidak bisa menerima hal tersebut dan akhirnya memicu sengketa maka hal tersebut harus diselesaikan dengan bahasa sederhannya menyelesaikan sengketa yang telah terjadi<sup>17</sup>.

### 1.5.3 Sita Jaminan

Sita jaminan dilakukan atas perintah Hakim / Ketua Majelis sebelum atau selama proses pemeriksaan berlangsung dan untuk penyitaan tersebut Hakim / Ketua Majelis membuat surat penetapan. Penyitaan dilaksanakan oleh Panitera Pengadilan Negeri / Juru Sita dengan dua orang pegawai pengadilan sebagai saksi.<sup>18</sup>

Ada dua macam sita jaminan, yaitu sita jaminan terhadap barang milik tergugat (*conservatoir beslag*) dan sita jaminan terhadap barang milik penggugat (*revindicatoir beslag*) (Pasal 227, 226 HIR. Pasal 261, 260 RBg.).<sup>19</sup> Permohonan agar dilakukan sita jaminan, baik itu sita *conservatoir* atau sita *revindicatoir*, harus dimusyawarahkan Majelis Hakim dengan seksama, apabila permohonan

---

<sup>17</sup>Philipus M. Hadjon, *Perlindungan Hukum Bagi Rakyat*, Peradaban, Jakarta, h. 10.

<sup>18</sup>Pedoman Teknis Administrasi dan Teknis Peradilan Perdata Umum dan Perdata Khusus, Buku II, Edisi 2007, Mahkamah Agung RI, Jakarta, 2008, h. 79-80

<sup>19</sup>*Ibid.*

tersebut cukup beralasan dan dapat dikabulkan maka Ketua Majelis membuat penetapan sita jaminan. Sita jaminan dilakukan oleh Panitera / Jurusita yang bersangkutan dengan disertai dua orang pegawai Pengadilan Negeri sebagai saksi.<sup>20</sup>

Sebelum menetapkan permohonan sita jaminan Ketua Pengadilan / Majelis wajib terlebih dahulu mendengar pihak tergugat.<sup>21</sup> Dalam mengabulkan permohonan sita jaminan, Hakim wajib memperhatikan :<sup>22</sup>

1. Penyitaan hanya dilakukan terhadap barang milik tergugat (atau dalam hal sita *revindicatoir* terhadap barang bergerak tertentu milik penggugat yang ada di tangan tergugat yang dimaksud dalam surat gugat), setelah terlebih dahulu mendengar keterangan pihak tergugat (lihat Pasal 227 ayat (2) HIR/Pasal 261 ayat (2) RBg.).
2. Apabila yang disita adalah sebidang tanah, dengan atau tanpa rumah, maka berita acara penyitaan harus didaftarkan sesuai ketentuan dalam Pasal 227 (3) jo Pasal 198 dan Pasal 199 HIR atau pasal 261 jo pasal 213 dan Pasal 214.
3. Dalam hal tanah yang disita sudah terdaftar / bersertipikat, penyitaan harus didaftarkan di Badan Pertanahan Nasional. Dan dalam hal tanah yang disita belum terdaftar / belum bersertipikat, penyitaan harus didaftarkan di Kelurahan. Tindakan tersita yang bertentangan dengan larangan tersebut adalah batal demi hukum.

---

<sup>20</sup>*Ibid.*

<sup>21</sup>*Ibid.*

<sup>22</sup>*Ibid.*

4. Barang yang disita ini, meskipun jelas adalah milik penggugat yang disita dengan sita *revindicatoir*, harus tetap dipegang / dikuasai oleh tersita. Barang yang disita tidak dapat dititipkan kepada Lurah atau kepada Penggugat atau membawa barang itu untuk di simpan di gedung Pengadilan Negeri.

Apabila telah dilakukan sita jaminan dan kemudian tercapai perdamaian antara kedua belah pihak yang berperkara, maka sita jaminan harus diangkat.

#### **1.5.4 Sita Eksekusi**

Eksekusi pada dasarnya adalah tindakan melaksanakan atau menjalankan keputusan pengadilan. Menurut Pasal 195 H.I.R, pengertian eksekusi adalah menjalankan putusan hakim oleh Pengadilan. “Hak menjalankan putusan hakim” sebagaimana diatur dalam Hukum acara Perdata merupakan keseluruhan ketentuan-ketentuan yang mengatur tentang apa yang dapat dipergunakan untuk memaksa seseorang yang dikalahkan perkaranya untuk melakukan apa yang diwajibkan kepadanya sesuai dengan amar putusan hakim, bilamana pihak yang dikalahkan tidak melakukannya secara sukarela, maka pihak yang dimenangkan dengan mengajukan dapat melaksanakan isi putusan kepada Ketua Pengadilan negeri dimana perkara tersebut diajukan dengan bantuan alat-alat paksa.<sup>23</sup>

Subekti juga mengartikan eksekusi dengan istilah “pelaksanaan putusan”<sup>24</sup> Retnowulan Sutantio mengartikan eksekusi sebagai “Pelaksanaan Putusan”. Pihak yang dimenangkan dalam putusan dapat memohon “Pelaksanaan Putusan” kepada

---

<sup>23</sup>Herowati Poesoko, *Dinamika Hukum Parate Executie Obyek Hak Tanggungan*, Aswaja Presindo, Jogjakarta, 2013, h. 40

<sup>24</sup>Subekti, *Hukum acara Perdata Indonesia*. Penerbit Bina Cipta Jakarta, 1982, h. 128

pengadilan yang akan melaksanakannya secara paksa (*execution force*)<sup>25</sup>. Lebih rinci lagi pendapat Darwin Prinst yang memberikan pengertian eksekusi adalah pelaksanaan secara resmi suatu putusan Pengadilan di bawah pimpinan Ketua Pengadilan Negeri. Bahwa eksekusi haruslah diperintahkan secara resmi oleh Ketua Pengadilan Negeri yang berwenang, sebagai pelaksanaan atas suatu putusan yang dinyatakan dapat dijalankan serta merta, walaupun belum ada putusan yang berkekuatan hukum tetap.<sup>26</sup>

Sita eksekusi adalah sita yang berhubungan dengan masalah pelaksanaan suatu putusan karena pihak tergugat tidak mau melaksanakan putusan yang telah berkekuatan hukum tetap tersebut secara sukarela meskipun Pengadilan telah memperingatkan agar putusan tersebut dilaksanakan secara sukarela sebagaimana mestinya. Sita eksekusi ini biasa dilakukan terhadap putusan yang mengharuskan penggugat membayar sejumlah uang, sedangkan tentang tata cara dan syarat-syarat sita eksekusi ini diatur dalam Pasal 197 HIR.

Sekiranya sudah diletakkan sita jaminan, tidak diperlukan lagi Sita Eksekusi karena sita jaminan menurut asasnya otomatis beralih menjadi sita eksekusi pada saat perkara yang bersangkutan mempunyai putusan yang berkekuatan hukum tetap. Ada dua macam sita eksekusi :<sup>27</sup>

---

<sup>25</sup> Retnowulan Sutanto, Iskandar Oeripkantawinoto, *Hukum Acara Perdata Dalam Teori Dan Praktek*, Bandung, 1979, h. 111

<sup>26</sup> Darwan Prinst, *Startegi Menyusun dan Menangani Gugatan Perdata*, Citar Aditya Bakti, Bandung, 1996, h. 227

<sup>27</sup>Herowati Poesoko, *Op. Cit.*,h. 45



1. Sita Eksekusi Langsung; yakni sita eksekusi yang langsung diletakkan atas barang bergerak dan barang tidak bergerak milik debitur atau pihak yang kalah.
2. Sita Eksekusi yang Tidak Langsung; adalah sita eksekusi yang berasal dari sita jaminan yang telah dinyatakan sah dan berharga dan dalam rangka eksekusi otomatis berubah menjadi sita eksekusi.

Apabila telah lewat jangka waktu 8 (delapan) hari setelah diberikan teguran *aanmaning* akan tetapi pihak yang kalah dalam perkara tetap tidak mau secara sukarela untuk mematuhi menjalankan Amar Putusan Pengadilan tersebut dan pemberian teguran *aanmaning* kepada pihak yang kalah dalam perkara telah dilakukan oleh pengadilan secara sah maka Ketua Pengadilan Negeri karena jabatannya dapat memberikan perintah dan membuat surat kepada Panitera kemudian Panitera dapat memerintahkan Jurusita agar melakukan sita eksekusi *executorial beslag* atas objek tanah terperkara.<sup>28</sup>

Apabila terhadap objek tanah terperkara sebelumnya telah pernah dilakukan diletakkan sita jaminan *conservatoir beslag* maka status peletakan sita jaminan tersebut akan ditingkatkan oleh Pengadilan Negeri menjadi sita eksekusi *executorial beslag* atas objek tanah terperkara. Dalam hal pelaksanaan sita eksekusi atas objek tanah terperkara harus dibuatkan Berita Acara Sita Eksekusi.<sup>29</sup>

## **I.6 Metode Penelitian**

---

<sup>28</sup>Pedoman Teknis Administrasi dan Teknis Peradilan Perdata Umum dan Perdata Khusus, Buku II, Edisi 2007, Mahkamah Agung RI, Jakarta, 2008,

<sup>29</sup>*Ibid.*

Metode yang digunakan dalam penulisan ini secara keseluruhan dapat dijelaskan sebagai berikut:

### **1.6.1. Tipe Penelitian**

Dalam penelitian hukum ini, jenis penelitian yang digunakan adalah penelitian normatif yakni penelitian yang difokuskan untuk mengkaji kaidah-kaidah atau norma-norma dalam hukum positif. Penggunaan jenis penelitian yuridis-normatif dikarenakan penelitian ini mencoba untuk mengkaji norma hukum yang terdapat dalam peraturan perundang-perundangan yang berlaku terkait dengan hak tanggungan. Dari norma yang ada kemudian dilakukan analisis terhadap permasalahan yang terdapat pada peraturan atau norma tersebut.

### **1. 6.2. Pendekatan Masalah**

Pendekatan penelitian digunakan untuk mendapatkan informasi dari berbagai aspek mengenai isu yang sedang dicoba untuk dicari jawabannya<sup>30</sup>. Adapun untuk menjawab permasalahan yang ada penelitian ini menggunakan tiga pendekatan penelitian:

- a. *Statute Approach* (pendekatan perundang-undangan) yaitu pendekatan yang dilakukan dengan menelaah semua undang-undang dan regulasi yang terkait dengan isu hukum yang sedang dibahas. Dalam hal ini regulasi yang hendak ditelaah adalah peraturan perundang-undangan yang terkait dengan Hak Tanggungan

---

<sup>30</sup>Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, Prenada Media Group, Jakarta, 2005, h. 93.

- b. *Conceptual Approach* (pendekatan konseptual) yaitu pendekatan yang beranjak dari pandangan-pandangan dan doktrin-doktrin didalam ilmu hukum. Pandangan dan doktrin-doktrin dalam ilmu hukum tersebut bertujuan untuk menemukan ide-ide yang melahirkan pengertian-pengertian hukum, konsep-konsep hukum dan asas-asas hukum yang relevan dengan isu hukum yang dihadapi. Maka dalam kaitannya dengan penelitian ini merujuk pada doktrin-doktrin yang terkait dengan eksekusi hak tanggungan.
- c. Pendekatan *Case Approach*, yaitu dengan mengkaji dan menelaah norma-norma yang berhubungan dengan eksekusi dalam hukum perdata, dan juga peraturan perundangan lainnya yang berkaitan dengan Hak Tanggungan, serta mengkaji pertimbangan hakim dalam putusan pengadilan tentang pengangkatan sita jaminan atas objek tanah yang sudah dibebani dengan Hak Tanggungan.

### **1.6.3.Sumber Bahan Hukum**

Bahan hukum yang dipergunakan dalam penulisan tesis ini adalah bahan hukum primer dan sekunder. Bahan hukum primer merupakan bahan hukum yang bersifat autoritatif artinya mempunyai otoritas, terdiri dari peraturan perundang-undangan, catatan-catatan resmi atau risalah dalam pembuatan peraturan perundang-undangan dan putusan-putusan hakim.<sup>31</sup>

#### **6.3.1 Bahan Hukum Primer**

---

<sup>31</sup>*Ibid*, h.141.

Dalam tesis ini, bahan hukum primer berupa peraturan perundang-undangan yaitu Undang-undang Dasar Negara Republik Indonesia 1945, *Herzien Inlandsch Reglement (HIR)*, *Burgerlijk Wetboek (BW)*, Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Undang-undang Republik Indonesia Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan, Undang-undang nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan atas Undang-undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan, Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda Yang Berkaitan Dengan hak atas Tanah, surat edaran Mahkamah Agung Nomor 05 Tahun 1975 Perihal Sita Jaminan, dan peraturan perundang-undangan lain yang berkaitan dengan penulisan.

### **6.3.2 Bahan Hukum Sekunder**

Sedangkan bahan hukum sekunder yang dapat berupa tulisan-tulisan tentang hukum, baik dalam bentuk buku ataupun jurnal-jurnal.<sup>32</sup>, yaitu bahan yang diperoleh dari literatur berupa buku, media elektronik (internet), dan pendapat para pakar yang berkaitan dengan permasalahan yang dibahas dalam penulisan tesis ini.

### **1.6.4. Teknik pengumpulan bahan hukum dan analisa bahan hukum**

Prosedur pengumpulan bahan hukum penulisan tesis ini dilakukan melalui studi kepustakaan, yakni pertama bahan hukum yang terkait dengan hak tanggungan dikumpulkan. Kemudian dipelajari dan dilakukan pengolahan untuk memilih bahan-bahan yang saling berkaitan antara bahan hukum primer dan

---

<sup>32</sup>*Ibid*, h. 143.

bahan hukum sekunder. Selanjutnya diklasifikasikan dan dibahas secara sistematis melalui pemisahan sesuai materi pembahasan setiap bab, sehingga permasalahan yang ada dapat lebih mudah diselesaikan untuk menghasilkan suatu kesimpulan yang dapat digunakan dalam menyelesaikan permasalahan di dalam tesis ini.

### **I.7.Sistematika Penulisan**

Dari beberapa rumusan permasalahan yang diuraikan guna lebih mempermudah penjabaran permasalahannya, maka dalam pembahasan ini akan membaginya dalam empat bab. Empat bab tersebut menghasilkan rangkaian pemikiran dan pendapat yang sistematis dan runtut. Antara bab yang satu dengan bab berikutnya merupakan runtutan gagasan yang tidak terpisah. Bab yang mendahului memberikan dasar pijakan untuk bab berikutnya. Dalam menjabarkan masing-masing bab supaya lebih rinci dan jelas maka akan dibagi dalam empat bab, yakni :

BAB I sebagai bab pendahuluan, berisi latar belakang, rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, tinjauan pustaka, metode penelitian yang di dalamnya terdapat 7 (tujuh) sub sub bab yakni latar belakang masalah, rumusan masalah, Tujuan Penelitian, Manfaat Penelitian, Tinjauan Pustaka, Metode Penelitian, dan yang terakhir adalah pertanggungjawaban sistematika. Pendahuluan ini merupakan dasar acuan untuk menganalisis pada bab-bab selanjutnya.

Dalam BAB II dibahas mengenai rumusan masalah pertama, yakni *Ratio Decidendi* terhadap putusan Pengadilan Negeri Kapanjen Nomor 61/Pdt.Bth/2018/PN Kpn yang didalamnya akan diuraikan menjadi 3 sub bab

yaitu membahas tentang kasus posisi kemudian pertimbangan hakim serta terakhir melakukan analisis mengenai Putusan Nomor 61/Pdt.Bth/2018/PN Kpn.

Dalam BAB III dibahas mengenai rumusan masalah kedua, yakni Upaya Hukum bagi kreditur pemegang Hak Tanggungan terhadap peletakan sita eksekusi oleh Pengadilan Negeri atas permohonan pihak ke tiga yang didalamnya akan diuraikan menjadi 2 sub bab yaitu pertama membahas mengenai kedudukan kreditur pemegang Hak Tanggungan sebagai kreditur preferen serta kemudian membahas upaya Hukum Kreditur pemegang Hak Tanggungan atas Berita Acara Eksekusi yang dikeluarkan oleh Ketua Pengadilan Negeri terhadap objek Hak Tanggungan.

BAB IV merupakan bab penutup berisi kesimpulan dan saran, yang merupakan pemecahan masalah atas kedua permasalahan di dalam penulisan tesis ini.

