

**AKIBAT HUKUM PERLAWANAN PIHAK KETIGA ATAS ASET YANG
DIBEBANKAN HAK TANGGUNGAN**

(Studi Putusan Nomor 46/Pdt.Bth/2016/PN. Smr)

TESIS



Oleh :

DHIYA FITRIYAH RAHMADIYANTI

N.I.M : 21302200134

Program Studi : Kenotariatan

PROGRAM MAGISTER (S2) KENOTARIATAN (M.Kn)

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS ISLAM SULTAN AGUNG

SEMARANG

2024

HALAMAN JUDUL TESIS

**AKIBAT HUKUM PERLAWANAN PIHAK KETIGA ATAS
ASET YANG DIBEBANKAN HAK TANGGUNGAN**

(Studi Putusan Nomor 46/Pdt.Bth/2016/PN.Smr)

TESIS

**Diajukan untuk memenuhi salah satu syarat ujian
guna memperoleh gelar Magister Kenotariatan (M.Kn)**

Oleh :

DHIYA FITRIYAH RAHMADIYANTI

N.I.M : 21302200134

Program Studi : Kenotariatan



**PROGRAM MAGISTER (S2) KENOTARIATAN (M.Kn)
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS ISLAM SULTAN AGUNG
SEMARANG
2024**

HALAMAN PERSETUJUAN TESIS

**AKIBAT HUKUM PERLAWANAN PIHAK KETIGA ATAS ASET YANG
DIBEBANKAN HAK TANGGUNGAN**

(Studi Putusan Nomor 46/Pdt.Bth/2016/PN.Smr)

TESIS

Oleh :

DHIYA FITRIYAH RAHMADIYANTI

N.I.M. : 21302200134

Program Studi : Kenotariatan

Disetujui oleh :
Pembimbing
Tanggal,

Dr. Ahmad Hadi Prayitno, S.H., M.H.
NIDN: 0608048103

Mengetahui,
Dekan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung



Dr. H. Jawade Hafidz, SH, MH
NIDN : 0620046701

HALAMAN PENGESAHAN TESIS

**AKIBAT HUKUM PERLAWANAN PIHAK KETIGA ATAS ASET YANG
DIBEBANKAN HAK TANGGUNGAN
(Studi Putusan Nomor 46/Pdt.Bth/2016/PN.Smr)**

TESIS

Oleh :

DHIYA FITRIYAH RAHMADIYANTI

N.I.M : 21302200134

Program Studi : Kenotariatan

Telah Dipertahankan di Depan Dewan Penguji
Pada Tanggal 31 Agustus 2024
Dan dinyatakan LULUS

Tim Penguji
Ketua,

Dr. Bambang Tri Bawono, S.H., M.H.

NIDN : 0607077601

Anggota

Dr. Ahmad Hadi Prayitno, S.H., M.H.

NIDN : 0608048103

Anggota

Dr. Taufan Fajar Riyanto, S.H., M.Kn.

NIDK : 8905100020

Mengetahui,
Dekan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung



Dr. H. Jawade Hafidz, S.H., M.H.

NIDN : 0620046701

PERNYATAAN KEASLIAN TESIS

Yang bertandatangan dibawah ini :

Nama : Dhiya Fitriyah Rahmadiyahanti

N.I.M : 21302200134

Program Studi : Magister (S2) Kenotariatan (M.Kn)

Menyatakan dengan sesungguhnya bahwa penulisan tesis ini yang berjudul “Akibat Hukum Perlawanan Pihak Ketiga Atas Aset Yang Dibebankan Hak Tanggungan (Studi Putusan Nomor 46/Pdt.Bth/2016/PN.Smr)” adalah hasil penelitian / karya sendiri atau pada bagian-bagian yang telah dirujuk sumbernya. Pada tesis ini tidak terdapat karya yang pernah diajukan untuk memperoleh gelar kesarjanaan di suatu Perguruan Tinggi lainnya serta sepanjang pengetahuan penulis juga tidak terdapat karya atau pendapat yang pernah ditulis atau diterbitkan oleh orang lain, kecuali yang secara tertulis diacu dalam naskah ini dan disebutkan dalam daftar pustaka.

Semarang, 05 Juli 2024
Yang membuat pernyataan



Dhiya Fitriyah Rahmadiyahanti
21302200134

PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI KARYA ILMIAH

Yang bertandatangan dibawah ini :

Nama : Dhiya Fitriyah Rahmadiyahanti

N.I.M : 21302200134

Program Studi : Magister (S2) Kenotariatan (M.Kn)

Fakultas : Hukum

Dengan ini menyerahkan karya ilmiah berupa ~~Tugas Akhir/Skripsi~~/Tesis/Disertasi* dengan judul : “Akibat Hukum Perlawanan Pihak Ketiga Atas Aset Yang Dibebankan Hak Tanggungan (Studi Putusan Nomor 46/Pdt.Bth/2016/PN.Smr)”

Dan menyetujuinya menjadi hak milik Universitas Islam Sultan Agung serta memberikan Hak Bebas Royalti Non-eksklusif untuk disimpan, dialihmediakan, dikelola dalam pangkalan data dan dipublikasikannya di internet atau media lain untuk kepentingan akademis selama tetap mencantumkan nama penulis sebagai pemilik Hak Cipta.

Pernyataan ini saya buat dengan sungguh-sungguh. Apabila dikemudian hari terbukti ada pelanggaran Hak Cipta / Plagiarisme dalam karya ilmiah ini, maka segala bentuk tuntutan hukum yang timbul akan saya tanggung secara pribadi tanpa melibatkan pihak Universitas Islam Sultan Agung.

Semarang, 05 Juli 2024
Yang membuat pernyataan



(Dhiya Fitriyah Rahmadiyahanti)

MOTTO DAN PERSEMBAHAN

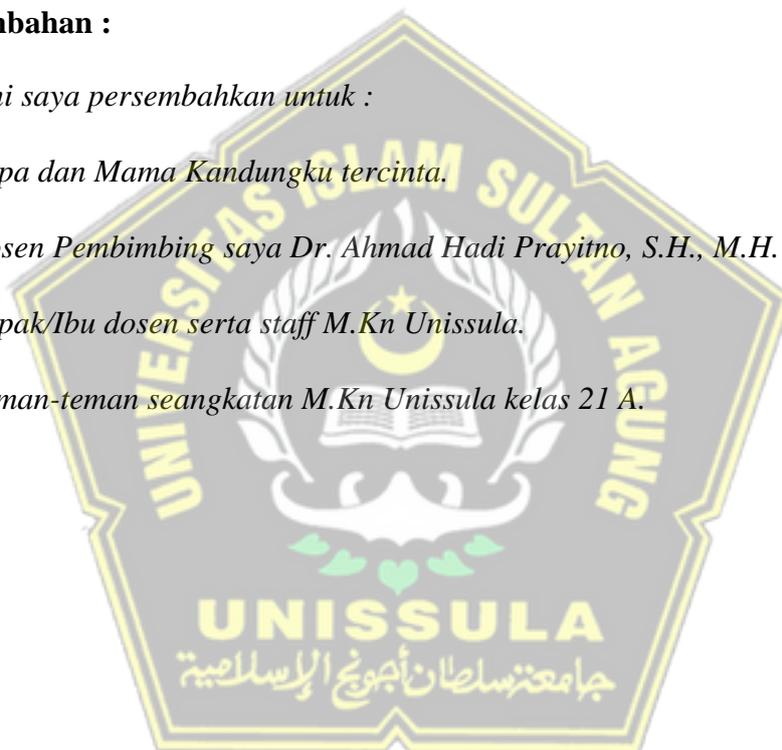
Motto :

“Barang siapa keluar untuk mencari sebuah ilmu, maka ia akan berada di jalan Allah hingga ia kembali.” – HR Tirmidzi

Persembahan :

Tesis ini saya persembahkan untuk :

- *Papa dan Mama Kandungku tercinta.*
- *Dosen Pembimbing saya Dr. Ahmad Hadi Prayitno, S.H., M.H.*
- *Bapak/Ibu dosen serta staff M.Kn Unissula.*
- *Teman-teman seangkatan M.Kn Unissula kelas 21 A.*



KATA PENGANTAR

Alhamdulillah dengan mengucapkan puji dan syukur kepada Allah SWT serta shalawat dan salam kepada junjungan Nabi Muhammad SAW karena begitu besar rahmat dan hidayah-Nya penulis dapat menyelesaikan tesis ini dengan judul **“AKIBAT HUKUM PERLAWANAN PIHAK KETIGA ATAS ASET YANG DIBEBANKAN HAK TANGGUNGAN (Studi Putusan Nomor 46/Pdt.Bth/2016/PN.Smr)”** dapat terselesaikan tepat pada waktunya. Maksud dan tujuan dari penulisan tesis ini adalah untuk melengkapi tugas-tugas dan memenuhi syarat guna menyelesaikan Program Magister Kenotariatan pada Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang.

Dalam penulisan tesis ini, penulis menyadari bahwa dalam penulisan ini masih banyak keterlambatan dan kekurangannya. Oleh karena itu pada kesempatan ini dengan segala kerendahan hati penulis ingin mengucapkan terima kasih dan rasa hormat serta penghargaan yang sebesar-besarnya dengan tulus kepada :

1. □Bapak Prof. Dr. H. Gunarto, S.H., S.E., Akt, M.Hum, selaku Rektor Universitas Islam Sultan Agung Semarang;
2. □Bapak Dr. H. Jawade Hafidz, S.H., M.H, selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang;
3. Bapak Dr. Nanang Sri Darmadi, S.H., M.H, selaku Ketua Program Studi Magister (S2) Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang;

4. Bapak Dr. Achmad Arifullah, S.H., M.H, selaku Sekretaris Program Studi Magister (S2) Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang;
5. Bapak Dr. Ahmad Hadi Prayitno, S.H., M.H., selaku Dosen Pembimbing Tesis saya yang telah banyak memberikan ilmu, arahan, saran-saran serta petunjuk dan nasehat untuk mengarahkan penulis dalam pembuatan tesis ini;
6. Tim Penguji, yang telah memberikan kritik dan saran untuk pembuatan tesis ini;
7. Bapak/ Ibu Dosen Pengajar Magister (S2) Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang, atas bantuan dan pemberian ilmu yang berguna selama mengikuti proses perkuliahan atas bimbingan, kritik dan saran yang diberikan selama ini;
8. Seluruh staff akademik Magister (S2) Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang, atas segala bantuannya selama ini;
9. Kepada kedua orangtua saya tercinta, yang selama ini telah membantu penulis dalam bentuk perhatian, kasih sayang, semangat, serta do'a yang tidak henti-hentinya mengalir demi kelancaran dan kesuksesan peneliti dalam menyelesaikan penulisan tesis ini;
10. Kepada seluruh anggota keluarga penulis, yang telah memberikan motivasi dalam penulisan tesis ini;
11. Kepada pasangan penulis, yang selalu memberikan semangat serta do'a yang tidak putus demi kelancaran agar sesuai target dalam menyelesaikan tesis ini;

12. Kepada sahabat penulis, yang berada di Makassar yang selalu memberikan motivasi dalam penulisan tesis ini;

13. Seluruh pihak yang tidak bisa disebutkan satu persatu, yang telah memberikan bantuan sehingga penulis dapat menyelesaikan tesis ini;

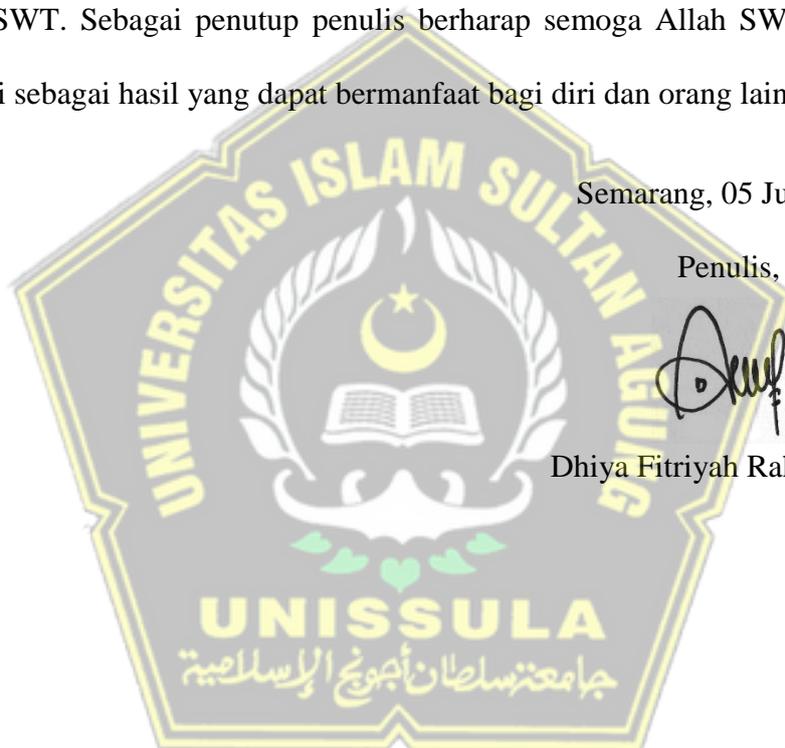
Akhir kata semoga segala kebaikan dan bantuan dari semua pihak yang telah diberikan kepada penulis mendapatkan balasan pahala yang berlipat ganda dari Allah SWT. Sebagai penutup penulis berharap semoga Allah SWT menjadikan tesis ini sebagai hasil yang dapat bermanfaat bagi diri dan orang lain, Aamiin.

Semarang, 05 Juli 2024

Penulis,



Dhiya Fitriyah Rahmadiyahanti



ABSTRAK

Kepastian hukum sangat penting bagi setiap warga negara Indonesia sebagai subyek pemegang hak atas tanah, oleh karena itu Negara harus menjamin setiap pemegang hak untuk mendapatkan perlindungan hukum sebagai surat tanda bukti hak yang dimilikinya dan sebagai alat bukti yang kuat serta sempurna apabila terjadi sengketa dikemudian hari. Tujuan dari penelitian tesis ini adalah untuk kajian hukum terhadap perlawanan pihak ketiga sebagai pemegang hak tanggungan jika dilihat dari aspek keadilan, akibat hukum dan kepastian hukum dalam Putusan Nomor 46/Pdt.Bth/2016/PN.Smr dan Bagaimana akibat hukum perlawanan pihak ketiga atas aset yang dibebankan hak tanggungan jika dilihat dari Putusan Nomor 46/Pdt.Bth/2016/PN.Smr.

Dalam penelitian ini menggunakan metode Yuridis Normatif. Sumber data yang diperoleh berupa sumber data primer dan sumber data sekunder yaitu Putusan Pengadilan serta Undang-undang yang terkait. Penelitian ini dilakukan dengan mengkaji Putusan Pengadilan Negeri Samarinda.

Hasil penelitian ini jika dilihat berdasarkan teori keadilan, akibat hukum dan kepastian hukum sudah cukup adil bagi pihak yang dimenangkan, namun tidak adil bagi pihak ketiga sebagai pemegang Hak Tanggungan. Akibat hukumnya bagi pihak ketiga jelas merasa dirugikan karena pihak ketiga tidak diperbolehkan untuk mengajukan perlawanan pihak ketiga. Dilihat dari sisi kepastian hukum, Majelis Hakim juga belum melakukan pertimbangan hukum sebagai haknya secara konkret karena adanya dua acuan maka hal ini menimbulkan sisi ketidak pastina hukum.

Kata Kunci: Perlawanan Pihak Ketiga, Jaminan, Hak Tanggungan.

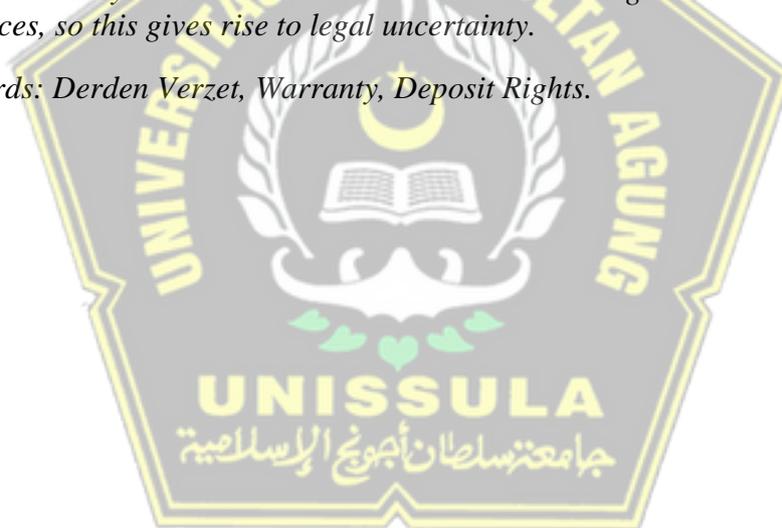
ABSTRACT

This research is about third party resistance which aims to know and understand how the juridical review of the third party's resistance on assets borne by rights of Study Decision Number 46 / Pdt.Bth / 2016 / PN.Smr. The problem to be studied is about the aspect of justice, because of law and legal certainty seen from Court Decision.

In this study using the Normative Law method and using the approach of the Act. Source of data obtained in the form of primary data source and secondary data source that is Court Decision and related Act.

*The results of this research, if viewed based on the theory of justice, legal consequences and legal certainty, are fair enough for the party who wins, but unfair for third parties as holders of mortgage rights. The legal consequences for third parties clearly feel disadvantaged because third parties are not allowed to submit *derden verzet*. Viewed from the perspective of legal certainty, the Panel of Judges has not yet considered the law as a concrete right because there are two references, so this gives rise to legal uncertainty.*

Keywords: Derden Verzet, Warranty, Deposit Rights.



DAFTAR ISI

HALAMAN SAMBUTAN	i
HALAMAN JUDUL TESIS	ii
HALAMAN PERSETUJUAN TESIS	iii
HALAMAN PENGESAHAN TESIS	iv
PERNYATAAN KEASLIAN TESIS	v
PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI KARYA ILMIAH.....	vi
MOTTO DAN PERSEMBAHAN	vii
KATA PENGANTAR	viii
ABSTRAK	xi
<i>ABSTRACT</i>	xii
DAFTAR ISI.....	xiii
BAB I PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Rumusan Masalah	5
C. Tujuan Penelitian	5
D. Kegunaan / Manfaat Penelitian	6
E. Kerangka Konseptual	7
F. Kerangka Teori.....	15

G. Metode Penelitian.....	23
H. Sistematika Penulisan	30
BAB II KAJIAN PUSTAKA	32
A. Kajian Umum Tentang Perjanjian	32
B. Kajian Umum Tentang Jaminan	37
C. Kajian Umum Tentang Hak Tanggungan.....	40
D. Kajian Umum Tentang Perlawanan Pihak Ketiga	45
E. Jaminan Menurut Perspektif Hukum Islam	50
BAB III KAJIAN PUSTAKA	55
A. Kajian Hukum terhadap Perlawanan Pihak Ketiga sebagai pemegang Hak Tanggungan jika dilihat dari aspek Keadilan, Akibat Hukum dan Kepastian Hukum dalam Putusan Nomor 46/Pdt.Bth/2016/PN.Smr.	55
B. Akibat Hukum Perlawanan Pihak Ketiga atas Aset yang dibebankan Hak Tanggungannya jika dilihat dari Putusan Nomor 46/Pdt.Bth/2016/PN.Smr ..	67
BAB IV PENUTUP	87
A. Kesimpulan	87
B. Saran	88
DAFTAR PUSTAKA	90

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Kepastian hukum sangat penting bagi setiap warga negara Indonesia sebagai subyek pemegang hak atas tanah, oleh karena itu Negara harus menjamin setiap pemegang hak untuk mendapatkan perlindungan hukum sebagai surat tanda bukti hak yang dimilikinya dan sebagai alat bukti yang kuat serta sempurna apabila terjadi sengketa dikemudian hari. Indonesia merupakan negara yang berdasarkan undang - undang memberikan kepastian hukum bagi setiap warga negaranya yang melakukan perbuatan hukum maupun peristiwa hukum, termasuk didalamnya memberikan kepastian hukum dalam kaitannya dengan pendaftaran tanah sebagaimana dalam surat tanda bukti pemegang hak atau sertipikat hak tanah.

Dalam hal ini apabila terjadi sengketa mengenai hak atas tanah dikemudian hari, pihak-pihak yang berperkara dapat mengajukan gugatan perdata ke pengadilan yang berwenang dengan tujuan untuk menyelesaikan permasalahan secara tuntas dan menemukan keadilan, kepastian dan kemanfaatan hukum melalui putusan pengadilan, eksekusi dilaksanakan hanya terhadap putusan pengadilan yang mempunyai kekuatan hukum tetap tersebut mengandung hubungan hukum yang tepat dan pasti antara para pihak yang berperkara.

Negara Indonesia merupakan negara berdasarkan hukum sesuai Pasal 1 ayat (3) Undang - undang Dasar 1945 dimana dalam menentukan benar adilnya penyelesaian perkara di depan Pengadilan, bukan dilihat pada hasil akhir putusan yang dijatuhkan kepada pihak yang berperkara, tetapi harus dinilai sejak awal proses pemeriksaan perkara dimulai secara cermat. Cita – cita proses pengadilan yang jujur sejak awal sampai akhir terwujudnya prinsip *due process rights* yang memberi hak kepada setiap orang agar dapat diperlakukan secara adil dalam proses pemeriksaan saat persidangan yang dalam hal ini pada peradilan perdata sangat diperlukan pemahaman dan pengertian luas secara actual dan kontekstual mengenai ruang lingkup hukum acara baik dari segi teori maupun praktek agar dapat menciptakan peradilan yang memberikan kepastian, keadilan dan kemanfaatan hukum.¹

Adapun kesenjangan sosial yang terjadi pada kalangan masyarakat saat ini ialah terbitnya Sertipikat Hak Milik (Selanjutnya disebut SHM) yang dimiliki oleh pihak pertama seluas $\pm 49.332 \text{ M}^2$ dan Sertipikat Hak Guna Bangunan (Selanjutnya disebut Sertipikat HGB) Nomor 3 / K Bukuan seluas 83.602 M^2 yang dimiliki oleh pihak kedua dalam satu obyek tanah yang sama dan masing – masing memiliki Sertipikat yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Kota Samarinda (Pihak Turut Terlawan II), keduanya memiliki kekuatan hukum tetap. Terkait hal ini mengakibatkan kerugian yang dialami oleh para pihak karena dalam Putusan Hakim menyatakan bahwa yang memiliki Sertipikat Hak Milik akan diberikan haknya yaitu dapat

¹ M. Yahya Harahap, 2005, *Hukum Acara Perdata*, Sinar Grafika, Jakarta, hal. 5.

mengeksekusi sesuai luas Sertipikat Hak Milik, hal ini jelas merugikan pihak kedua dan pihak lain yaitu pihak bank disebut sebagai pihak ketiga selaku kreditur karena Sertipikat Hak Guna Bangunan yang dimiliki oleh pihak kedua sudah dijaminkan kepada pihak bank dimana pihak bank memegang Hak Tanggungan atas obyek tanah tersebut. Jika obyek tersebut tetap akan dieksekusi maka jumlah yang dibebankan kepada debitur akan berkurang, maka hal ini dirasa sangat merugikan pihak bank itu sendiri.

Maka dalam hal ini pada acara pengadilan selaku pihak ketiga melakukan gugatan, dalam perkara perdata Nomor 46/Pdt.Bth/2016/Pn.Smr antara pihak ketiga selaku pemegang Hak Tanggungan melawan pihak pertama selaku pemilik SHM, pihak kedua dan Badan Pertanahan Nasional dimana dalam pertimbangan penulis anggap kurang tepat antara lain dalam pertimbangan Majelis Hukum tingkat pertama menyatakan bahwa berdasarkan Pasal 206 (6) RBg perlawanan pihak ketiga terhadap sita *conservatoir*, sita *revindicatoir* dan sita eksekusi, hanya dapat diajukan atas dasar hak milik; jadi hanya dapat diajukan oleh pemilik atau oleh orang yang merasa bahwa ia adalah pemilik barang. Jelaslah bahwa penyewa, pemegang hipotik/Hak Tanggungan atau *creditverband*, pemegang hak pakai atas tanah, tidak dibenarkan untuk mengajukan perlawanan pihak ketiga (Pedoman Pelaksanaan Tugas dan Administrasi Pengadilan Buku II Halaman 145), dalam Putusan Mahkamah Agung RI No. 3045 K/Pdt/1991 tanggal 30 Mei 1996 dinyatakan bahwa *derden verzet* atau perlawanan pihak ketiga terhadap eksekusi hanya dapat diajukan oleh pemilik tanah.

Namun jika kita melihat dasar hukum pada Pasal 378 Rv (*Reglement op de Rechtsvordering*) yang berbunyi “Pihak-pihak ketiga berhak melakukan perlawanan terhadap suatu putusan yang merugikan hak-hak mereka, jika mereka secara pribadi atau wakil mereka yang sah menurut hukum, atau pun pihak yang mereka wakili tidak dipanggil di sidang pengadilan, atau karena penggabungan perkara atau campur tangan dalam perkara tanah pernah menjadi pihak.” Merujuk pasal tersebut, seharusnya perlawanan pihak ketiga dapat dijalankan.

Pada perselisihan ini seharusnya dapat diperiksa dan diputus secara lazim oleh Pengadilan Negeri dan telah diatur dalam Pasal 195 (6) H.I.R (*Herzein Inlandsch Reglement*) yang berbunyi “Perlawanan terhadap keputusan, juga dari orang lain yang menyatakan bahwa barang yang disita miliknya, dihadapkan serta diadili seperti segala perselisihan tentang upaya paksa yang diperintahkan oleh Pengadilan Negeri, yang dalam daerah hukumnya terjadi perjalanan keputusan tersebut.” Artinya jika terjadi perlawanan pihak ketiga yang menyatakan bahwa barang-barang yang disita itu miliknya, maka perselisihan itu diperiksa dan diputus oleh Pengadilan Negeri yang dalam daerah hukumnya terhadap eksekusi tersebut.

Dimana dalam hal ini pihak ketiga selaku kreditur pemegang jaminan kebendaan berdasarkan Pasal 1134 KUHPerdara yang berbunyi “Hak Istimewa adalah suatu hak yang diberikan oleh undang-undang kepada seorang kreditur yang menyebabkan ia berkedudukan lebih tinggi daripada yang lainnya, semata-mata berdasarkan sifat piutang itu. Gadai dan hipotek

lebih tinggi daripada hak istimewa, kecuali dalam hal undang-undang dan dengan tegas menentukan kebalikannya.”

Bahwa terhadap pertimbangan tersebut diatas pihak ketiga selaku Pelawan yang merupakan Pemegang Hak Tanggungan sesuai asas “*droit de suite*” dimana pihak kedua yang memberikan jaminan berupa SHGB Nomor 3 / K kepada bank atas utang-utangnya sesuai Akta Perjanjian Kredit Nomor 7 tanggal 19 Juni 2006, dimana utang tersebut selalu melekat terhadap benda yang menjadi obyek jaminan. Selanjutnya akan dibuat dalam bentuk Tesis dengan judul : “AKIBAT HUKUM PERLAWANAN PIHAK KETIGA ATAS ASET YANG DIBEBANKAN HAK TANGGUNGAN (STUDI PUTUSAN NOMOR 46/Pdt.Bth/2016/PN.Smr)”.

B. Rumusan Masalah

1. Bagaimana kajian hukum terhadap perlawanan pihak ketiga sebagai pemegang hak tanggungan jika dilihat dari aspek keadilan, akibat hukum dan kepastian hukum dalam Putusan Nomor 46/Pdt.Bth/2016/PN.Smr ?
2. Bagaimana akibat hukum perlawanan pihak ketiga atas aset yang dibebankan hak tanggungan jika dilihat dari Putusan Nomor 46/Pdt.Bth/2016/PN.Smr ?

C. Tujuan Penelitian

Berdasarkan latar belakang sesuai perumusan masalah diatas, berikut tujuan penelitian penulisan ini :

1. Untuk mengetahui dan menganalisis apakah Putusan Nomor 46/Pdt.Bth/2016/PN.Smr sudah memenuhi aspek keadilan, akibat hukum dan kepastian hukum.
2. Untuk mengetahui dan menganalisis bagaimana akibat hukum sebagai perlawanan pihak ketiga jika dilihat dari Putusan Nomor 46/Pdt.Bth/2016/PN.Smr.

D. Kegunaan / Manfaat Penelitian

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

1. Secara teoritis, hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan sumbangan pemikiran dalam Ilmu Hukum khususnya dibidang Kenotariatan dalam Hukum Jaminan yang menyangkut tentang apakah didalam Putusan Pengadilan sudah memenuhi aspek keadilan, kemanfaatan dan kepastian hukum.
2. Secara praktis, hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat untuk masyarakat luas selaku pencari keadilan, terutama terhadap Majelis Hakim selaku pengadilan dan pengumpulan bukti agar lebih cermat dalam memutuskan.

E. Kerangka Konseptual

1. Jaminan

Pada dasarnya konsep hukum tentang jaminan belum diatur dalam undang-undang. Namun, jika pada KUHPerdara memuat aturan tentang jaminan secara umum. Hal ini dinyatakan pada Pasal 1131 dan Pasal 1132. Menurut Pasal 1131 “Segala barang-barang bergerak dan tak bergerak milik debitur, baik yang sudah ada maupun yang akan ada, menjadi jaminan untuk perikatan-perikatan perorangan debitur itu.” Lalu menurut Pasal 1332 “Barang-barang itu menjadi jaminan bersama bagi semua kreditur terhadapnya hasil penjualan barang-barang itu dibagi menurut perbandingan piutang masing-masing kecuali bila di antara para kreditur itu ada alasan-alasan sah untuk didahulukan.”

Berikut ini beberapa pengertian hukum jaminan menurut beberapa ahli:²

a. M. Ali Mansur

Menurut M. Ali Mansur Hukum Jaminan adalah hukum yang mengatur hubungan hukum antara kreditur dan debitur pada saat pembebanan jaminan atas pemberian kredit.

b. Salim H.S

Menurut Salim H.S mengatakan bahwa seluruh standar hukum yang mengatur hubungan hukum antara penjamin dan

² Pandu, “Pengertian Hukum Jaminan, Asas, Jenis dan Prosedurnya”, <https://www.gramedia.com/literasi/pengertian-hukum-jaminan/>, diakses tanggal 15 Nopember 2023 pk1. 13.57.

penerima jaminan sehubungan dengan pemberian jaminan dalam rangka memperoleh suatu jalur kredit.

Adapun asas-asas dari Hukum Jaminan ialah sebagai berikut:³

- a. Asas *Publicitet*, asas bahwa semua hak, baik hak tanggungan, hak fidusia dan hipotek harus didaftarkan.
- b. Asas *Specialitet*, bahwa hak tanggungan, hak fidusia dan hak hipotek hanya dapat dibebankan atas percil atau atas barang-barang yang sudah terdaftar atas nama orang tertentu.
- c. Asas tidak dapat dibagi-bagi, yaitu asas dapat dibaginya hutang tidak dapat mengakibatkan dapat dibagi hak tanggungan, hak fidusia, hipotek dan hak gadai walaupun telah dilakukan pembayaran Sebagian.
- d. Asas *Inbezittstelling*, yaitu barang jaminan (gadai) harus berada pada penerima gadai.
- e. Asas *Horizontal*, yaitu bangunan dan tanah bukan merupakan satu kesatuan.

2. Sertipikat Hak Milik

Dalam Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960, tepatnya Pasal 20 ayat (1) dan (2), hak milik adalah hak turun temurun, terkuat dan terpenuhi yang dapat dipunyai orang atas tanah ; hak milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain.⁴

³ Rachmadi, 2009 , *Hukum Jaminan Keperdataan*, Sinar Grafika, Jakarta, hal. 1.

⁴ Soedaryo Soimin, 1994, *Status Hak dan Pembebasan Tanah*, Sinar Grafika, Jakarta, hal.

Jika dilihat berdasarkan UUPA Pasal 16 ayat (1) Hak-hak atas tanah terdiri dari :

- a. Hak milik
- b. Hak guna usaha
- c. Hak guna bangunan
- d. Hak pakai
- e. Hak sewa
- f. Hak membuka tanah
- g. Hak memungut hasil hutan
- h. Hak-hak lain yang tidak masuk dalam pembagian hak tersebut dan akan ditetapkan dengan undang-undang.

Soedharyo Soimin menyatakan bahwa, bila dilihat dari kepentingan yang mendesak dan sangat dibutuhkan oleh manusia ataupun badan hukum maka hak atas tanah dapat dibedakan atas hak milik, hak pakai, hak guna bangunan dan hak guna usaha.

A.P Parlindungan menegaskan bahwa, unsur-unsur dari hak milik ialah sebagai berikut :⁵

- a. Turun temurun

Bahwa hak milik dapat diwariskan pada pihak lain atau ahli waris apabila pemiliknya meninggal dunia tanpa harus

⁵ Dadang Herdiana, “Pengertian Sertifikat Hak Milik”, <http://globalsearch1.blogspot.co.id/2013/06/pengertian-sertifikat-hak-milik.html> diakses tanggal 13 Nopember 2023 pkl. 12.51.

memohon kembali bagi ahli waris untuk mendapatkan penetapan.

b. Terkuat dan terpenuh

Hal ini berarti bahwa hak milik merupakan hak yang terkuat dan terpenuh yang dimiliki oleh seseorang dapat dibedakan dengan hak yang lain seperti hak guna usaha, hak guna bangunan dan hak pakai, bahwa diantara hak-hak atas tanah hak miliknya yang mutlak, tak terbatas dan tidak dapat diganggu gugat, tetapi tetap mempunyai fungsi sosial.

c. Fungsi sosial

Maksudnya adalah meskipun hak milik sifatnya terkuat dan terpenuh tetapi tetap mempunyai fungsi sosial, yang mana apabila hak ini dibutuhkan untuk kepentingan umum maka pemiliknya harus menyerahkannya pada negara dengan mendapatkan ganti rugi yang layak.

d. Dapat beralih dan dialihkan

Hak milik dapat dialihkan pada pihak yang lain sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku baik melalui penjualan, penyerahan, hibah atau bahkan melalui hak tanggungan.

3. Sertipikat Hak Guna Bangunan

Menurut Pasal 35 ayat (1) UUPA jo Pasal 1 angka 1 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 diatur mengenai pengertian hak guna

bangunan. Pasal 35 ayat (1) UUPA menentukan bahwa “Hak guna bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dengan jangka waktu paling lama 30 tahun.”

Selanjutnya jika dilihat berdasarkan Pasal 1 angka 1 Peraturan Pemerintah Nomor 40 tahun 1996, pengertian hak guna bangunan yaitu “Hak guna usaha, hak guna bangunan dan hak pakai adalah hak atas tanah sebagaimana yang dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.”

Dalam hal ini, pemilik bangunan berbeda dari penguasa atas tanah dimana bangunan tersebut didirikan. Ini berarti seorang pemegang hak guna bangunan adalah berbeda dari pemegang hak milik atas sebidang tanah dimana bangunan tersebut didirikan; atau dalam konotasi yang lebih umum, pemegang hak guna bangunan bukanlah pemegang hak milik dari tanah dimana bangunan tersebut didirikan.⁶

Adapun hal yang dapat terjadi hak guna bangunan diatur dalam Pasal 37 UUPA jo Pasal 22 Peraturan Pemerintah Nomor 40 tahun 1996. Berdasarkan Pasal 37 UUPA ditentukan terjadinya hak guna bangunan. Ditetapkan bahwa :

“Hak guna bangunan terjadi:

- a. Mengenai tanah yang dikuasai langsung oleh Negara karena penetapan Pemerintah;

⁶ Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, 2005, *Hak-Hak Atas Tanah*, Kencana, Jakarta, hal. 190.

- b. Mengenai tanah hak milik; karena perjanjian yang berbentuk otentik antara pemilik tanah yang bersangkutan dengan pihak yang akan memperoleh hak guna bangunan itu, yang bermaksud menimbulkan hak tersebut.”

Berdasarkan Pasal 37 UUPA hak guna bangunan terjadi karena:

1. Penetapan pemerintah apabila tanah yang dikuasai adalah tanah Negara;
2. Perjanjian otentik antara pemilik tanah yang bersangkutan dengan pihak yang akan memperoleh hak guna bangunan itu apabila mengenai tanah milik.

Kemudian pada Pasal 22 Peraturan Pemerintah Nomor 40 tahun 1996 ditentukan bahwa terjadinya hak guna bangunan di atas tanah Negara dan di atas tanah hak pengelolaan. Pasal tersebut menentukan bahwa :

1. Hak guna bangunan atas tanah Negara diberikan dengan keputusan pemberian hak oleh Menteri atau pejabat yang ditunjuk.
2. Hak guna bangunan atas tanah hak pengelolaan diberikan keputusan pemberian hak oleh Menteri atau pejabat yang ditunjuk berdasarkan usul pemegang hak pengelolaan.

3. Ketentuan mengenai tata cara dan syarat permohonan dan pemberian hak guna bangunan atas tanah Negara dan atas tanah hak pengelolaan diatur lebih lanjut dengan Keputusan Presiden.

Selanjutnya mengenai hak guna bangunan di atas tanah hak milik juga diatur pada Pasal 24 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 yang menyatakan bahwa: “Hak guna bangunan atas tanah hak milik terjadi dengan pemberian oleh pemegang hak milik dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah.”

Adapun jangka waktu Hak Guna Bangunan atas tanah negara dan tanah hak pengelolaan diberikan maksimum 30 tahun dan dapat diperpanjang maksimum 20 tahun. Setelah jangka waktu tersebut berakhir, kepada pemegang hak guna bangunan tersebut dapat diberikan pembaharuan hak. Permohonan perpanjangan atau pembaharuan hak harus diajukan selambat-lambatnya 2 tahun sebelum berakhirnya jangka waktu hak guna bangunan. Hak guna bangunan atas tanah hak milik tersebut dapat diperbaharui dengan akta yang dibuat oleh PPAT.

Kewajiban Pemegang Hak Guna Bangunan, yaitu :⁷

- a. Pemegang Hak Guna Bangunan berkewajiban untuk membayar uang pemasukan yang jumlah dan cara pembayaran ditetapkan dalam keputusan pemberian haknya.

⁷ Richard Eddy, 2010, *Aspek Legal Properti*, CV Andi Offset, Yogyakarta, hal. 22.

- b. Pemegang Hak Guna Bangunan berkewajiban untuk menggunakan tanah sesuai dengan peruntukannya dan persyaratan sebagaimana ditetapkan dalam keputusan dan perjanjian pemberiannya.
- c. Pemegang Hak Guna Bangunan berkewajiban untuk memelihara dengan baik tanah dan bangunan yang ada di atasnya, serta menjaga kelestarian lingkungan hidup.
- d. Pemegang Hak Guna Bangunan berkewajiban untuk menyerahkan kembali tanah yang diberikan dengan hak guna bangunan kepada negara, pemegang hak pengelolaan, atau pemegang hak milik sesudah hak guna bangunan itu habis.
- e. Pemegang Hak Guna Bangunan berkewajiban untuk menyerahkan sertifikat hak guna bangunan yang telah habis kepada kepala kantor pertanahan.
- f. Pemegang Hak Guna Bangunan berkewajiban untuk memberikan jalan keluar, jalan air atau kemudahan lain bagi pekarangan atau bidang tanah yang terkurung oleh tanah hak guna bangunan tersebut.

4. Hak Tanggungan

Menurut Sutan Remy Sjahdeni Undang-Undang Hak Tanggungan memberikan definisi yaitu Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-

benda yang berkaitan dengan tanah yang selanjutnya disebut Hak Tanggungan.⁸

Sutan Remy Sjahdeni juga menyatakan bahwa seharusnya menurut hukum terhadap hak tanggungan tidak dapat diletakkan sita (sita jaminan maupun sita eksekusi). Alasannya adalah karena tujuan dari (diperkenalkannya) hak jaminan pada umumnya dan khususnya hak tanggungan itu sendiri. Tujuan dari hak tanggungan adalah untuk memberikan jaminan yang kuat bagi kreditor yang menjadi pemegang hak tanggungan itu untuk didahulukan dari kreditor-kreditor lain. Bila terhadap hak tanggungan itu dimungkinkan sita oleh pengadilan, berarti pengadilan mengabaikan bahkan meniadakan kedudukan yang diutamakan dari kreditor pemegang hak tanggungan.⁹

F. Kerangka Teori

1. Teori Keadilan

John Rawls mengemukakan bahwa ada 2 tujuan dari teori keadilan, yaitu : *Pertama*, teori ini mau mengartikulasikan sederet prinsip-prinsip umum keadilan yang mendasari dan menerangkan berbagai keputusan moral yang sungguh-sungguh dipertimbangkan dalam keadaan-keadaan khusus kita. Yang dia maksudkan dengan “keputusan moral” adalah sederet evaluasi moral yang telah kita buat dan

⁸ Sutan Remy Sjahdeni, 1997, *Hak Tanggungan: asas-asas, ketentuan-ketentuan pokok dan masalah yang dihadapi oleh perbankan (suatu kajian mengenai Undang-Undang Hak Tanggungan)*, Alumni, Bandung, hal. 10.

⁹ *Ibid.*, hal. 40-41.

sekiranya menyebabkan tindakan sosial kita. Keputusan moral yang sungguh dipertimbangkan menunjuk pada evaluasi moral yang kita buat secara refleksif. *Kedua*, Rawls mau mengembangkan suatu teori keadilan sosial yang lebih unggul atas teori *utilitarianisme*. Rawls memaksudkannya “rata-rata” (*average utilitarianisme*). Maksudnya adalah bahwa institusi sosial dikatakan adil jika diabdikan untuk memaksimalkan keuntungan dan kegunaan. Sedang *utilitarianisme* rata-rata memuat pandangan bahwa institusi sosial dikatakan adil jika hanya diabdikan untuk memaksimalkan keuntungan rata-rata perkapita. Untuk kedua versi *utilitarianisme* tersebut “keuntungan” didefinisikan sebagai kepuasan atau keuntungan yang terjadi melalui pilihan-pilihan. Rawls mengatakan bahwa dasar kebenaran teorinya membuat pandangannya lebih unggul dibanding kedua versi *utilitarianisme* tersebut. Prinsip-prinsip keadilan yang ia kemukakan lebih unggul dalam menjelaskan keputusan moral atas keadilan sosial.

a. Bidang Utama Keadilan Menurut Rawls

Bidang pokok keadilan adalah susunan dasar masyarakat semua institusi sosial, politik, hukum dan ekonomi karena susunan institusi sosial itu mempunyai pengaruh yang mendasar terhadap prospek kehidupan individu. Memang terdapat berbagai masalah pokok di mana kategori adil dan tidak adil dapat diterapkan. Tidak hanya bidang hukum dan sosio-politik, tetapi juga perilaku, keputusan dan penilaian individual. Dengan demikian terdapat berbagai problem

keadilan. Tetapi Rawls memusatkan diri pada bidang utama keadilan yang menurut dia adalah susunan dasar masyarakat meliputi konstitusi, kepemilikan pribadi atas sarana-sarana produksi, pasar kompetitif dan susunan keluarga monogami. Dari penjelasan tersebut tampak bahwa Rawls memusatkan diri pada bentuk-bentuk hubungan sosial yang membutuhkan kerjasama. Fungsi susunan dasar masyarakat adalah mendistribusikan beban dan keuntungan sosial yang meliputi kekayaan, pendapatan, makanan, perlindungan, kewibawaan, kekuasaan, harga diri, hak-hak dan kebebasan. Beban kerjasama sosial meliputi segala macam bea dan kewajiban seperti misalnya kewajiban atas pajak.

Manusia yang lahir dalam posisi sosial yang berlain-lainan mempunyai prospek hidup berlainan pula, dan hal itu ditentukan sebagian oleh sistem sosial, politik dan ekonomi. Dalam hal inilah institusi-institusi sosial berupaya mempengaruhi dan mengubah situasi awal tersebut bagi prospek hidup selanjutnya. Dalam ketidak-samaan awal itu prinsip-prinsip keadilan sosial harus diterapkan. Prinsip-prinsip keadilan sosial mengatur pilihan-pilihan konstitusi politik dan unsur- unsur utama dari sistem sosial dan ekonomi. Anak-anak dari keluarga miskin dan tidak berpendidikan biasanya mempunyai prospek yang lebih rendah pula dalam mengembangkan pendidikannya. Struktur dasar masyarakat punya pengaruh yang

sangat kuat atas berlangsungnya fenomena tersebut. Itulah sebabnya bagi Rawls bidang utama keadilan adalah struktur dasar masyarakat.

b. Problem Utama Keadilan Menurut Rawls

Jika bidang utama keadilan adalah struktur dasar masyarakat, problem utama keadilan adalah merumuskan dan memberikan alasan pada sederet prinsip-prinsip yang harus dipenuhi oleh sebuah struktur dasar masyarakat yang adil. Prinsip-prinsip keadilan sosial tersebut akan menetapkan bagaimana struktur dasar harus mendistribusikan prospek mendapatkan barang-barang pokok. Menurut Rawls kebutuhan-kebutuhan pokok meliputi hak-hak dasar, kebebasan, kekuasaan, kewibawaan, kesempatan, pendapatan, dan kesejahteraan. Jadi dalam kerangka dasar struktur masyarakat, kebutuhan-kebutuhan pokok (*primary goods*) terutama dapat dipandang sebagai sarana mengejar tujuan dan kondisi pemilihan yang kritis serta seksama atas tujuan dan rencana seseorang. Jika diterapkan pada fakta struktur dasar masyarakat, prinsip-prinsip keadilan harus mengerjakan dua hal :

- 1) Prinsip keadilan harus memberi penilaian kongkret tentang adil tidaknya institusi-institusi dan praktek institusional.
- 2) Prinsip-prinsip keadilan harus membimbing kita dalam memperkembangkan kebijakan-kebijakan dan hukum untuk mengoreksi ketidakadilan dalam struktur dasar masyarakat tertentu.

c. Dua Prinsip Keadilan Menurut *Rawls*

Dua prinsip keadilan Rawls di bawah ini merupakan solusi bagi problem utama keadilan. *Pertama*, adalah prinsip kebebasan yang sama sebesar-besarnya (*principle of greatest equal liberty*). Prinsip ini mencakup :

- 1) Kebebasan untuk berperan serta dalam kehidupan politik (hak bersuara, hak mencalonkan diri dalam pemilihan);
- 2) Kebebasan berbicara (termasuk kebebasan pers);
- 3) Kebebasan berkeyakinan (termasuk keyakinan beragama);
- 4) Kebebasan menjadi diri sendiri (person);
- 5) Hak untuk mempertahankan milik pribadi.

Kedua, prinsip keduanya ini terdiri dari dua bagian, yaitu prinsip perbedaan (*the difference principle*) dan prinsip persamaan yang adil atas kesempatan (*the principle of fair equality of opportunity*). Inti prinsip pertama adalah bahwa perbedaan sosial dan ekonomis harus diatur agar memberikan manfaat yang paling besar bagi mereka yang paling kurang beruntung. Istilah perbedaan sosio-ekonomis dalam prinsip perbedaan menuju pada ketidak samaan dalam prospek seorang untuk mendapatkan unsur pokok kesejahteraan, pendapatan dan otoritas. Sedang istilah yang paling kurang beruntung (paling kurang diuntungkan) menunjuk pada

mereka yang paling kurang mempunyai peluang untuk mencapai prospek kesejahteraan, pendapatan dan otoritas.¹⁰

2. Teori Akibat Hukum

Menurut Soedjono Dirdjosisworo, dalam bukunya Pengantar Ilmu Hukum yaitu akibat hukum timbul karena adanya hubungan hukum dimana di dalam hubungan hukum ada hak dan kewajiban.¹¹ Peristiwa atau kejadian yang dapat menimbulkan akibat hukum antara pihak-pihak yang mempunyai hubungan hukum, peristiwa hukum ini ada dalam berbagai segi hukum, baik hukum publik ataupun privat.¹²

Sathipto Rahardjo mengemukakan bahwa peristiwa hukum itu gunanya untuk menggerakkan hukum, hukum memberikan kualifikasi terhadap hubungan-hubungan tertentu maka disebut hubungan hukum. Peraturan hukum contohnya, karena ada peraturan hukum dan yang menggerakkannya disebut peristiwa hukum dan rumusan tingkah laku yang ada dalam peraturan hukum harus benar-benar terjadi sehingga menimbulkan akibat hukum. Agar timbul suatu akibat hukum Satjipto rahardjo, merumuskan bahwa ada 2 tahap yaitu adanya syarat tertentu berupa terjadinya suatu peristiwa dalam kenyataan yang memenuhi rumusan dalam peraturan hukum yang disebut sebagai dasar hukum dan disarankan untuk membedakan antara dasar hukum dan dasar peraturan

¹⁰ Damanhuri Fattah, 2013, "Teori Keadilan Menurut John Rawls", *Jurnal TAPIS*, No. 2, Vol. 9, hal. 32-35.

¹¹ Soedjono Dirdjosisworo, 2010, *Pengantar Ilmu Hukum*, PT. Raja Grafindo Tinggi, Jakarta, hal. 131.

¹² *Ibid.*, hal. 130.

yaitu dengan menunjuk pada peraturan hukum yang dipakai sebagai kerangka acuannya.¹³

Adapun dampak hukum atau akibat hukum mengandung maksud dampak atau akibat hukum secara langsung, kuat atau eksplisit menurut Jazim Hamidi. Yang dalam kepustakaan ilmu hukum dikenal tiga jenis akibat hukum, yaitu sebagai berikut:¹⁴

- 1) Akibat hukum berupa lahirnya, berubahnya atau lenyapnya suatu keadaan hukum tertentu;
- 2) Akibat hukum berupa lahirnya, berubahnya atau lenyapnya suatu hubungan hukum tertentu;
- 3) Akibat hukum berupa sanksi, yang tidak dikehendaki oleh subjek hukum (perbuatan melawan hukum).

Akibat hukum dapat dilihat juga dalam aspek hukum administrasi negara. Menurut Jun Anggriani hukum administrasi negara adalah aturan-aturan yang berisi peraturan yang menjadi pedoman atau acuan aparatur negara dalam menjalankan tugasnya sebagai penyelenggara pemerintahan agar kekuasaan aparatur negara tidak otoriter.¹⁵

3. Teori Kepastian Hukum

Menurut Kelsen, hukum adalah sebuah sistem norma. Norma adalah pernyataan yang menekankan aspek “seharusnya” atau *das sollen*,

¹³ Satjipto Rahardjo, 2006, *Ilmu Hukum*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, hal. 35-40.

¹⁴ Jazim Hamidi, 2006, *Revolusi Hukum Indonesia : Makna, Kedudukan dan Implikasi Hukum Naskah Proklamasi 17 Agustus 1945 Dalam Sistem Ketatanegaraan RI*, Konstitusi Press & Citra Media, Yogyakarta, hal. 200.

¹⁵ Jum Anggriani, 2012, *Hukum Administrasi Negara*, Graha Ilmu, Yogyakarta, hal. 13.

dengan menyertakan beberapa peraturan tentang apa yang harus dilakukan. Norma-norma adalah produk dan aksi manusia yang *deliberative*. Undang-undang yang berisi aturan-aturan yang bersifat umum menjadi pedoman bagi individu bertingkah laku dalam bermasyarakat, baik dalam hubungan dengan sesama individu maupun dalam hubungannya dengan masyarakat. Aturan-aturan itu menjadi batasan bagi masyarakat dalam membebani atau melakukan tindakan terhadap individu. Adanya aturan itu dan pelaksanaan aturan tersebut menimbulkan kepastian hukum.¹⁶

Tujuan hukum yang mendekati realistis adalah kepastian hukum dan kemanfaatan hukum. Kaum Positivisme lebih menekankan pada kepastian hukum, sedangkan Kaum Fungsionalis mengutamakan kemanfaatan hukum, dan sekiranya dapat dikemukakan bahwa "*summum ius, summa injuria, summalex, summa crux*" yang artinya adalah hukum yang keras dapat melukai, kecuali keadilan yang dapat menolongnya, dengan demikian kendatipun keadilan bukan merupakan tujuan hukum satu-satunya akan tetapi tujuan hukum yang paling substantif adalah keadilan.¹⁷

Sedangkan menurut Utrecht, kepastian hukum mengandung dua pengertian, yaitu pertama adanya aturan yang bersifat umum membuat individu mengetahui perubahan apa yang boleh dilakukan, dan kedua, berupa keamanan hukum bagi individu dari kesewenangan pemerintah

¹⁶ Peter Mahmud Marzuki, 2008, *Pengantar Ilmu Hukum*, Kencana, Jakarta, hal. 158.

¹⁷ Dominikus Rato, 2010, *Filsafat Hukum Mencari: Memahami dan Memahami Hukum*, Laksbang Pressindo, Yogyakarta, hal. 59.

karena dengan adanya aturan yang bersifat umum itu individu dapat mengetahui apa saja yang boleh dibebankan atau dilakukan oleh Negara terhadap individu.¹⁸

G. Metode Penelitian

Penelitian hukum adalah suatu proses untuk menemukan aturan hukum, prinsip-prinsip hukum, maupun doktrin-doktrin hukum guna menjawab isu hukum yang dihadapi. Hal ini sesuai dengan karakter preskriptif ilmu hukum. Berbeda dengan penelitian yang dilakukan di dalam keilmuan yang bersifat deskriptif yang menguji kebenaran ada tidaknya suatu fakta disebabkan oleh suatu faktor tertentu, penelitian hukum dilakukan untuk menghasilkan argumentasi, teori atau konsep baru sebagai preskripsi dalam menyelesaikan masalah yang dihadapi. Jika pada keilmuan yang bersifat deskriptif jawaban yang diharapkan true atau false, jawaban yang diharapkan dalam penelitian hukum adalah *right*, *appropriate*, *inappropriate* atau *wrong*. Dengan demikian dapat dikatakan bahwa hasil yang diperoleh di dalam penelitian hukum sudah mengandung nilai.¹⁹

Penulis di dalam menyusun tesis ini menggunakan metode penelitian Hukum Normatif atau kepustakaan. Teknik pengumpulan data dalam penelitian hukum normatif dilakukan dengan studi Pustaka terhadap bahan-bahan hukum, baik bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, maupun

¹⁸ Riduan Syahrani, 1999, *Rangkuman Intisari Ilmu Hukum*, Citra Aditya Bakti, Bandung, hal. 23.

¹⁹ Peter Mahmud Marzuki, 2010, *Penelitian Hukum*, Kencana Prenada Media, Jakarta, hal. 35.

bahan hukum tersier dan atau bahan non-hukum. Penelusuran bahan-bahan hukum tersebut dapat dilakukan dengan membaca, melihat, mendengarkan, maupun sekarang banyak dilakukan penelusuran bahan hukum tersebut dengan melalui media internet.²⁰

Untuk memperoleh hasil-hasil penelitian hukum yang bersifat yuridis normatif ini, akan penulis coba dengan menggunakan metode-metode sebagai berikut:

1. Jenis Penelitian

Jenis penelitian ini adalah Pendekatan Undang-undang (*Statue Approach*). Pendekatan Undang-undang (*Statue Approach*) dilakukan dengan menelaah semua undang-undang dan regulasi yang bersangkut paut dengan isu hukum yang sedang ditangani.²¹

Metode pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan yuridis normatif. Metode pendekatan yuridis normatif atau penelitian hukum *doctrinal*, yaitu suatu penelitian hukum yang mempergunakan sumber data sekunder. Dilakukan dengan menekankan dan berpegang pada segi-segi yuridis. Penelitian hukum normatif merupakan penelitian kepustakaan, yaitu penelitian terhadap data sekunder. Data sekunder mempunyai ruang lingkup yang meliputi surat-

²⁰ Ronny Hanitijo Soemitro, 1982, *Metodologi Penelitian Hukum*, Ghalia Indonesia, Jakarta, hal. 9.

²¹ Peter Mahmud Marzuki, 2015, *Penelitian Hukum*, Prenadamedia Group, Jakarta, hal. 133.

surat pribadi, buku- buku, sampai pada dokumen-dokumen resmi yang dikeluarkan oleh pemerintah.²²

Dalam penelitian hukum ini penulis menggunakan beberapa pendekatan, yaitu:

a. Pendekatan Perundang-undangan (*Statute Approach*)

Hal ini dimaksudkan bahwa peneliti menggunakan peraturan perundang-undangan sebagai dasar awal melakukan analisis. Hal ini harus dilakukan oleh peneliti karena peraturan perundang-undangan merupakan titik fokus dari penelitian tersebut.²³

b. Pendekatan Analitis (*Analytical Approach*)

Pendekatan ini dilakukan dengan mencari makna pada istilah-istilah hukum yang terdapat di dalam perundang-undangan, dengan begitu peneliti memperoleh pengertian atau makna baru dari istilah-istilah hukum dan menguji penerapannya secara praktis dengan menganalisis putusan-putusan hukum. Pendekatan analitis ini digunakan oleh peneliti dalam rangka melihat suatu fenomena kasus yang telah diputus oleh Pengadilan dengan cara melihat analisis yang dilakukan oleh ahli hukum yang dapat digunakan oleh hakim dalam pertimbangan putusannya. Akan tetapi, dapat

²² Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, 2004, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, cetakan kedelapan, Sinar Grafika, Jakarta, hal. 24.

²³ Mukti Fajar dan Yulianto Achmad, 2010, *Dualisme Penelitian Hukum Normatif & Empiris*, Pustaka Pelajar, Yogyakarta, hal. 185

juga peneliti menggunakan pendekatan analitis ini untuk menganalisis fenomena lain yang dihadapi dalam penelitiannya.²⁴

c. Pendekatan Kasus (*Case Approach*)

Pendekatan kasus dalam penelitian hukum normatif bertujuan untuk mempelajari norma-norma atau kaidah hukum yang dilakukan dalam praktik hukum. Pendekatan kasus berbeda dengan studi kasus. Pendekatan kasus, adalah beberapa kasus ditelaah untuk dipergunakan sebagai referensi bagi suatu isu hukum, sedangkan studi kasus (*case study*) adalah studi terhadap kasus tertentu dari berbagai aspek hukum (pidana, perdata dan tata negara, dan lain-lain).

Pendekatan kasus dilakukan dengan cara melakukan telaah terhadap kasus-kasus yang berkaitan, dengan materi penelitian yang telah diputus oleh Pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap. Pendekatan kasus ini mengkaji pertimbangan (*ratio decidendi* atau *reasoning*) dari hakim dalam memutus suatu perkara Kasus-kasus yang ditelaah tersebut dapat berupa kasus yang terjadi di Indonesia maupun kasus yang terjadi di negara-negara di luar Indonesia.²⁵

2. Metode Pendekatan

²⁴ *Ibid*, hal. 187

²⁵ *Ibid*, hal. 191

Metode pendekatan pada penelitian ini adalah *deskriptif analitis*, yaitu cara atau prosedur memecahkan masalah penelitian dengan cara memaparkan keadaan obyek yang diteliti (seseorang, lembaga, masyarakat, perusahaan, instansi dan lain-lain), sebagaimana adanya berdasarkan fakta-fakta aktual pada saat sekarang.²⁶

3. Jenis dan Sumber Data

Jenis dan Sumber data yang dipergunakan dalam penelitian ini adalah:²⁷ dapat dibedakan menjadi dua, yaitu:

- a. Data Primer adalah bahan yang tersumber dari bahan primer, yaitu perundang-undangan, dokumen hukum, laporan hukum dan catatan hukum yang relevan dengan rumusan masalah.²⁸
- b. Data Sekunder adalah bahan yang bersumber dari bahan sekunder, yaitu bukti-bukti terminology ilmu hukum dan tulisan-tulisan hukum lainnya yang relevan dengan rumusan masalah dan berupa bahan yang memberikan petunjuk atau penjelasan.²⁹ Data sekunder yaitu berupa hasil studi pustaka yang terdiri dari beberapa bahan hukum untuk penunjangnya yaitu:

- 1) Bahan Hukum Primer

²⁶ H. Hadari, HM. Martini Hadari, 1992, *Instrumen Penelitian Bidang Sosial*, Gajah Mada University Press, Yogyakarta, hal. 42.

²⁷ *Ibid*, hal. 53.

²⁸ Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, 2006, *Penelitian Hukum Normatif : Suatu Tinjauan Singkat*, Rajawali Pers, Jakarta, hal. 32.

²⁹ *Ibid*, hal. 33.

- a) Undang-undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;
 - b) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata;
 - c) Undang-undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris;
 - d) Undang-undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960;
 - e) Undang-undang Nomor 4 Tahun tentang Hak Tanggungan;
 - f) Undang-undang Nomor 34 Tahun 2007 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang.
- 2) Bahan Hukum Sekunder
- Bahan-bahan hukum sekunder, antara lain:
- a) Buku-buku mengenai kenotaritan serta buku referensi yang terkait penelitian;
 - b) Karya ilmiah berupa jurnal, artikel paper dan lain sebagainya;
 - c) Internet/website resmi.
- 3) Bahan Hukum Tersier
- Bahan hukum tersier merupakan bahan hukum yang memberikan penjelasan dan petunjuk sebagai data pelengkap bahan hukum primer dan bahan hukum

sekunder. Bahan-bahan hukum tersier ini seperti kamus hukum, internet/website, dan ensiklopedia.

4. Metode Pengumpulan Data

Dalam penelitian ini menggunakan teknik pengumpulan bahan hukum diantaranya Studi Dokumen dan Studi Kepustakaan:

a. Studi Dokumen

Dengan mengkaji Putusan Pengadilan serta dokumen lainnya berupa hasil penelitian mengenai permasalahan yang menyangkut dengan Hak Tanggungan yang dimiliki oleh pihak ketiga dalam perjanjian kredit.

b. Studi Kepustakaan

Penelitian dengan mempelajari teori yang ada dalam buku dan sumber lainnya yang bersangkutan dengan judul penulisan ini.

5. Metode Analisis Data

Analisis data yang digunakan dalam penelitian ini ialah pendekatan Kualitatif. Sugiyono mengemukakan, metode penelitian kualitatif adalah metode penelitian yang digunakan untuk meneliti pada objek yang alamiah dimana peneliti adalah sebagai instrument kunci, teknik pengumpulan data dilakukan secara triangulasi, analisis data bersifat induktif dan hasil penelitian kualitatif lebih menekankan makna daripada generalisasi.³⁰

³⁰ Sugiyono, 2007, *Memahami Penelitian Kualitatif*, Alfabeta, Bandung, hal. 15.

Dalam penelitian ini semua bahan hukum dapat diperoleh dari analisa menggunakan bahan hukum serta sumber kepustakaan yang selanjutnya akan digabungkan dengan peraturan-peraturan yang berlaku serta buku ilmiah terkait ataupun jurnal, kemudian dianalisis dengan penelitian kualitatif agar dapat mendapatkan kesimpulan.

H. Sistematika Penulisan

Penulisan hasil tesis dengan judul Akibat Hukum Perlawanan Pihak Ketiga Atas Asset Yang Dibebankan Hak Tanggungan (Studi Putusan Nomor 46/Pdt.Bth/2016/PN.Smr) ini dibagi menjadi 4 (empat) bab, pada masing-masing bab memuat uraian sebagai berikut :

BAB I : PENDAHULUAN

Pada bab bagian pendahuluan ini memuat uraian mengenai latar belakang masalah, perumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, kerangka konseptual, kerangka teori, metode penelitian, sistematika penulisan, jadwal penelitian yang akan membahas tentang bagaimana akibat hukum perlawanan pihak ketiga atas asset yang dibebankan hak tanggungan.

BAB II : TINJAUAN PUSTAKA

Pada bab ini merupakan uraian mengenai tinjauan umum tentang perjanjian, tinjauan umum tentang jaminan, tinjauan umum tentang hak tanggungan dan perlindungan hukum bagi perlawanan pihak ketiga.

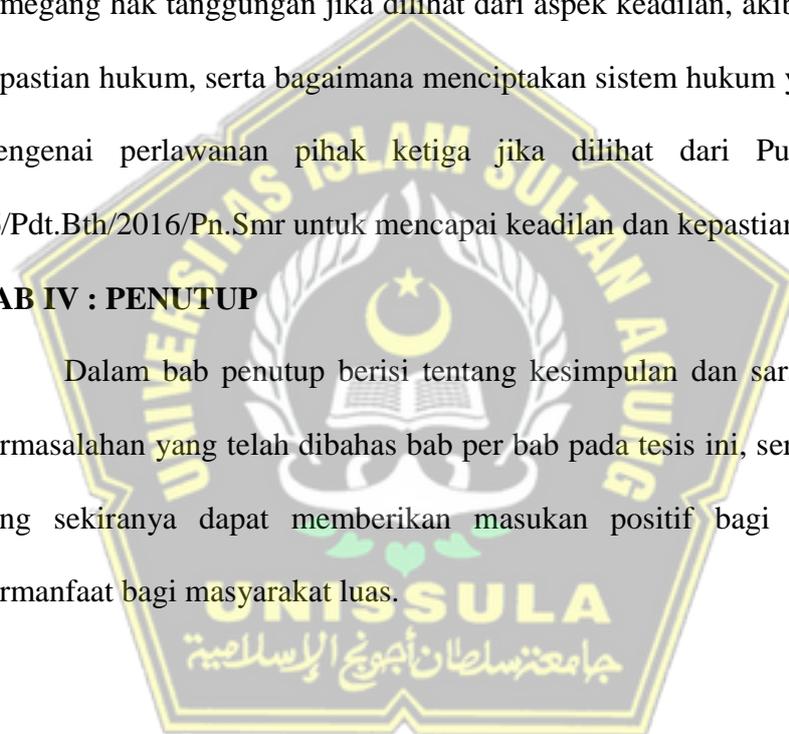
BAB III : HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Pada bab ini memuat mengenai hasil penelitian dan pembahasan mengenai Tinjauan Yuridis Terhadap Perlawanan Pihak Ketiga Atas Aset Yang Dibebankan Hak Tanggungan (Studi Putusan Nomor 46/Pdt.Bth/2016/Pn.Smr).

Bagaimana kajian hukum terhadap perlawanan pihak ketiga sebagai pemegang hak tanggungan jika dilihat dari aspek keadilan, akibat hukum dan kepastian hukum, serta bagaimana menciptakan sistem hukum yang harmonis mengenai perlawanan pihak ketiga jika dilihat dari Putusan Nomor 46/Pdt.Bth/2016/Pn.Smr untuk mencapai keadilan dan kepastian hukum.

BAB IV : PENUTUP

Dalam bab penutup berisi tentang kesimpulan dan saran dari semua permasalahan yang telah dibahas bab per bab pada tesis ini, serta berisi saran yang sekiranya dapat memberikan masukan positif bagi pembaca dan bermanfaat bagi masyarakat luas.



BAB II

KAJIAN PUSTAKA

A. Kajian Umum Tentang Perjanjian

1. Pengertian Perjanjian

Menurut Subekti suatu perjanjian adalah suatu peristiwa di mana seorang berjanji kepada orang lain, atau di mana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal.³¹

Pengertian perjanjian sendiri telah diatur dalam KUHPerdara pada pasal 1313 yaitu “Bahwa perjanjian atau persetujuan adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih”.

2. Syarat Sah Perjanjian

Sebagai suatu bentuk perjanjian, penanggungan utang harus dibuat sesuai dengan ketentuan pasal 1320 KUHPerdara yang menyatakan bahwa untuk sahnya suatu perjanjian dibutuhkan 4 syarat:³²

a. Kesepakatan mereka yang mengikat dirinya;

Dimana para pihak yang mengadakan perjanjian tersebut harus sepakat dan setuju dengan apa yang akan diperjanjikan tanpa adanya suatu paksaan atau kekhilafan.

b. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;

³¹ Daeng Naja, 2009, *Pengantar Hukum Bisnis Indonesia*, Pustaka Yustisia, Yogyakarta, hal. 84.

³² Mujadi, K dan G.Widjaja, 2005, *Penanggungan Utang dan Perikatan Tanggung Menanggung*, Radja Grafindo Persada, Jakarta, hal. 14.

Dimana para pihak harus memiliki kecakapan menurut hukum diantara sudah dewasa dan dalam keadaan sehat.

c. Suatu hal tertentu;

Dimana dalam perjanjian tersebut telah ditentukan objek dari perjanjian atau hal yang diperjanjikan.

d. Suatu sebab yang tidak terlarang;

Dimana dalam perjanjian ini harus didasari dengan hal-hal yang tidak bertentangan dengan undang-undang yang berlaku.

Adapun keempat unsur yang disebutkan dalam pasal 1320 KUHPerdara, dalam doktrin ilmu hukum digolongkan ke dalam:³³

- 1) Unsur Subyektif, yang meliputi dua unsur pertama berhubungan dengan subyek (pihak) yang mengadakan perjanjian, dan
- 2) Unsur Obyektif, terhadap dua unsur yang disebutkan terakhir dalam pasal 1320 KUHPerdara, yang berkaitan langsung dengan obyek perjanjian yang dibuat.

3. Asas-asas Perjanjian

Dalam suatu perjanjian yang dibuat oleh para pihak mempunyai dasar pada asas-asas hukum. Asas-asas hukum merupakan dasar atas

³³ *Ibid.*, hal. 16.

pokok karena bersifat fundamental. Asas-asas yang dikenal di dalam hukum perjanjian klasik adalah:³⁴

a. Asas kebebasan berkontrak (*Contracts Wrijheld*)

Asas ini memperbolehkan setiap masyarakat untuk membuat perjanjian yang berisi apapun asalkan tidak bertentangan dengan ketertiban umum, kesusilaan dan undang-undang.

Asas kebebasan berkontrak memberikan kebebasan kepada para pihak untuk :

- 1) Membuat atau tidak membuat perjanjian;
- 2) Mengadakan perjanjian dengan siapapun;
- 3) Menentukan isi perjanjian, pelaksanaan dan persyaratannya;
- 4) Menentukan bentuk perjanjian, yaitu secara tertulis atau lisan.

Keempat hal tersebut diatas boleh dilakukan, asalkan tidak bertentangan dengan undang-undang, ketertiban umum dan kesusilaan.

b. Asas konsensualisme

Perjanjian terbentuk karena adanya perjumpaan kehendak (*consensus*) dari para pihak. Perjanjian pada dasarnya dapat dibuat secara bebas tidak terikat bentuk tertentu dan

³⁴ Arus Akbar Sikondae dan Wirawan B.Ilyas, 2011, *Pokok-pokok Hukum Bisnis*, Salemba Empat, Jakarta, hal. 22-24.

perjanjian itu telah lahir pada detik tercapainya kata sepakat dari para pihak. Dengan kata lain, perjanjian itu sudah sah apabila sudah sepakat mengenai hal-hal yang pokok dan tidaklah diharuskan adanya suatu formalitas tertentu. Terdapat pengecualian dalam asas konsesualisme, yakni bahwa dalam perjanjian tertentu, oleh undang-undang ditetapkan adanya formalitas-formalitas tertentu. Pengecualian tersebut seperti perjanjian penghibaan benda tidak bergerak (tanah) yang harus dilakukan dengan akta notaris. Jadi, perjanjian tersebut harus dalam bentuk tertulis. Apabila perjanjian semacam ini tidak dilakukan dengan akta notaris maka perjanjian tersebut batal.

c. *Asas pacta sunt servanda*

Asas pacta sunt servanda dipatuhi sebagai sebuah prinsip yang menyatakan bahwa semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Dengan kata lain, asas ini melandasi pernyataan bahwa sebuah perjanjian akan mengakibatkan suatu kewajiban hukum sehingga para pihak terikat untuk melaksanakan perjanjian tersebut. Perjanjian dibuat oleh para pihak dan mereka juga menentukan isinya serta cara pelaksanaannya.

Perjanjian yang dibuat secara sah tersebut memunculkan akibat hukum yang sama dengan undang-undang bagi para pihak. Dalam pengertian ini, apabila salah satu pihak tidak atau lalai melaksanakan kewajibannya menurut perjanjian maka pihak lainnya yang dirugikan atau dilanggar haknya akan mendapat perlindungan hukum dari Negara yang bersangkutan melalui pengadilan. Selanjutnya, para pihak harus memenuhi apa yang telah mereka sepakati dalam perjanjian yang telah mereka buat.

d. Asas Kepribadian

Asas kepribadian disimpulkan dari pasal 1315 KUHPerdara yang berbunyi “Pada umumnya tiada seorang pun dapat mengikatkan diri atas nama sendiri atau meminta ditetapkannya suatu janji, melainkan untuk dirinya sendiri.”

Perikatan hukum yang dilahirkan oleh suatu perjanjian hanya mengikatkan diri atas nama sendiri atau meminta ditetapkannya suatu janji, melainkan untuk dirinya sendiri.”

Perikatan hukum yang dilahirkan oleh suatu perjanjian hanya mengikat orang-orang yang membuat itu dan tidak mengikat orang lain. Sebuah perjanjian hanya meletakkan hak-hak dan kewajiban-kewajiban antara para pihak yang membuatnya. Orang lain atau pihak ketiga tidak mempunyai sangkut paut dengan perjanjian tersebut. Seseorang tidak

diperbolehkan membuat perjanjian yang meletakkan kewajiban bagi orang lain atau pihak ketiga tanda adanya kuasa dari pihak ketiga tersebut.

e. Asas Itikad Baik

Semua perjanjian yang dibuat harus dilandasi dengan itikad baik (*in good faith*). Pengertian itikad baik mempunyai dua arti, yaitu:

- 1) Perjanjian yang dibuat harus memperhatikan norma-norma kepatutan dan kesusilaan.
- 2) Perjanjian yang dibuat harus mencerminkan suasana batin yang tidak menunjukkan adanya kesenjangan untuk merugikan pihak lain.

B. Kajian Umum Tentang Jaminan

Pengertian jaminan secara umum ialah harta kekayaan debitur yang dijadikan suatu tanggungan kepada kreditur untuk menjamin pelaksanaan kewajibannya yaitu pemenuhan prestasi dalam suatu perikatan.³⁵ Adapun pengertian hukum jaminan ialah keseluruhan keadah-kaedah hukum yang mengatur hubungan hukum antara pemberi dan penerima jaminan yang timbul pembebanan jaminan untuk mendapatkan fasilitas kredit.

Lembaga jaminan dibagi menjadi 2 kelompok, yaitu :

1. Jaminan kebendaan

³⁵ Mariam Darus Badruzaman, 2000, "Beberapa Permasalahan Hukum Hak Jaminan", *Jurnal Hukum Bisnis*, Vol. 11, hal. 12.

Ciri-ciri jaminan kebendaan antara lain:³⁶

- a. Merupakan hak mutlak atas suatu benda,
- b. Dapat dipertahankan terhadap tuntutan oleh siapapun,
- c. Selalu mengikuti benda di tangan siapapun benda itu berada (*droit de suite*),
- d. Mengandung asas prioritas, yaitu hak kebendaan lebih dulu terjadi akan lebih diutamakan daripada yang terjadi kemudian (*droit de preference*).

Jenis-jenis jaminan kebendaan diantaranya :

- a. Gadai
Ketentuan gadai diatur dalam pasal 1150 s/d 1160 KUHPerdara. Singkatnya benda yang digadaikan harus diletakkan di bawah kekuasaan kreditur atau pihak yang disepakati.
- b. Hipotek (bukan tanah)
Diatur dalam pasal 1162 s/d 1232 KUHPerdara serta Undang-undang Pelayaran. Satu-satunya objek yang dapat dijadikan sebagai hipotek adalah kapal. Ini karena tanah yang dahulu dijamin dengan hipotek telah dijamin dengan hak tanggungan sejak adanya UU 4/1996. Hipotek diberikan kepada jaminan benda tidak bergerak. Objek hipotek adalah kapal dengan bobot 7 ton ke atas atau isi 20 m³.

³⁶ Anisah Firdausi, 2017, *Penerbitan Resi Gudang sebagai Jaminan Utang*. Tesis. Fakultas Hukum Universitas 17 Agustus 1945 Surabaya, hal. 22

c. Hak Tanggungan

Untuk Hak Tanggungan sendiri telah diatur pada Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-benda yang berkaitan dengan Tanah. Hak tanggungan adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam UUPA, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu.

d. Jaminan Fidusia

Berdasarkan pasal 9 ayat 1 Undang-undang No.42 tahun 1999 tentang Jaminan fidusia dapat diberikan terhadap satu atau lebih satuan jenis benda, termasuk piutang, baik yang telah ada pada saat jaminan diberikan maupun yang diperoleh kemudian. Kemudian pada pasal 10 Undang-undang No.42 tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia dijelaskan bahwa kecuali jika diperjanjikan lain, jaminan fidusia juga meliputi hasil dari benda yang menjadi objek jaminan fidusia, serta meliputi klaim asuransi dalam hal objek jaminan fidusia diasuransikan.

Kesimpulannya fidusia adalah pengalihan hak kepemilikan suatu benda atas dasar kepercayaan dengan ketentuan bahwa hak kepemilikan benda tersebut tetap pada penguasaan pemilik benda sebagaimana diatur dalam Pasal 1 angka 1 UU Fidusia.

e. Hak Jaminan atas Resi Gudang

Untuk resi Gudang diatur dalam Undang-undang No.9 tahun 2006 dan perubahannya. Pada pasal 1 angka 2 diartikan Resi Gudang ialah dokumen bukti kepemilikan atas barang yang disimpan di Gudang yang diterbitkan pengelola Gudang.

2. Jaminan Perseorangan (Penanggungan)

Berdasarkan pasal 1820 KUHPdata, penanggungan ialah suatu persetujuan di mana pihak ketiga demi kepentingan kreditur, mengikatkan diri untuk memenuhi perikatan debitur, bila debitur itu tidak memenuhi perikatannya.

C. Kajian Umum Tentang Hak Tanggungan

1. Pengertian Hak Tanggungan

Berdasarkan UUPA (Undang-Undang Pokok Agraria), dalam hukum dikenal lembaga-lembaga hak jaminan atas tanah yaitu: jika yang dijadikan jaminan tanah hak barat, seperti Hak *Eigendom*, Hak *Erfpacht* atau Hak *Opstal*, lembaga jaminannya adalah Hipotik, sedangkan Hak Milik dapat sebagai obyek *Credietverband*. Dengan demikian mengenai segi materilnya mengenai Hipotik dan *Credietverband* atas tanah masih tetap berdasarkan ketentuan-ketentuan KUHPdata dan Stb 1908 Nomor 542 jo Stb 1937 Nomor 190 yaitu misalnya mengenai hak-hak dan kewajiban yang timbul dari adanya hubungan hukum itu mengenai asas-asas Hipotik, mengenai tingkatan-tingkatan Hipotik janji-janji dalam Hipotik dan *Credietverband*.³⁷

³⁷ Sri Soedewi Masjhoen, 1975, *Hak Jaminan Atas Tanah*, Liberty, Yogyakarta, hal. 6.

Dengan berlakunya UUPA, Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 maka dalam rangka mengadakan unifikasi hukum tanah, dibentuklah hak jaminan atas tanah baru yang diberi nama Hak Tanggungan, sebagai pengganti lembaga Hipotik dan *Credietverband* dengan Hak milik, Hak Guna Usaha dan Hak Guna Bangunan sebagai obyek yang dapat dibebaninya Hak-hak barat sebagai obyek Hipotik dan Hak Milik dapat sebagai obyek *Credietverband* tidak ada lagi, karena hak-hak tersebut telah dikonversi menjadi salah satu hak baru yang diatur dalam UUPA. Munculnya istilah Hak Tanggungan itu lebih jelas setelah Undang-undang RI Nomor 4 tahun 1996 telah diundangkan pada tanggal 9 April 1996 yang berlaku sejak diundangkannya Undang-undang tersebut.

2. Asas-asas Hak Tanggungan

Jika dilihat pada Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan dikenal ada beberapa asas hak tanggungan. Asas-asas itu disebutkan berikut :³⁸

- a. Mempunyai kedudukan yang diutamakan bagi kreditur pemegang hak tanggungan (Pasal 1 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996);
- b. Tidak dapat dibagi-bagi (Pasal 2 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996);
- c. Hanya dibebankan pada hak atas tanah yang telah ada (Pasal 2 ayat (2) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996);

³⁸ Salim HS, 2012, *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*, PT Raja Grafindo Persada, Jakarta, hal. 102.

- d. Dapat dibebankan selain tanah juga berikut benda-benda lain yang berkaitan dengan tanah tersebut (Pasal 4 ayat (4) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996);
- e. Dapat dibebankan atas benda lain yang berkaitan dengan tanah yang baru akan ada dikemudian hari (Pasal 4 ayat (4) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996). Dengan syarat diperjanjikan secara tegas;
- f. Sifat perjanjiannya adalah tambahan (*accessoir*) (Pasal 10 ayat (1), Pasal 18 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996);
- g. Dapat dijadikan jaminan untuk utang yang baru akan ada (Pasal 3 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996);
- h. Dapat menjamin lebih dari satu utang (Pasal 3 ayat (2) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996);
- i. Mengikuti obyek dalam tangan siapa pun objek itu berada (Pasal 7 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996);
- j. Tidak dapat diletakkan sita oleh Pengadilan;
- k. Hanya dapat dibebankan atas tanah tertentu (Pasal 8, Pasal 11 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996);
- l. Wajib didaftarkan (Pasal 13 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996);
- m. Pelaksanaan eksekusi mudah dan pasti;
- n. Dapat dibebankan dengan disertai janji-janji tertentu (Pasal 11 ayat (2) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996).

Selain itu pada Undang-undang Hak Tanggungan ditentukan juga suatu asas bahwa objek hak tanggungan tidak boleh diperjanjikan untuk dimiliki oleh pemegang hak tanggungan bila pemberi hak tanggungan cedera janji. Apabila hal itu dicantumkan, maka perjanjian itu dianggap tidak ada karena bertentangan dengan substansi Undang-undang Hak Tanggungan.

3. Subyek Hak Tanggungan

Subjek hak tanggungan diatur dalam Pasal 8 sampai dengan Pasal 9 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan. Dalam kedua pasal itu ditentukan bahwa yang dapat menjadi subjek hukum dalam pembebanan hak tanggungan adalah pemberi hak tanggungan dan pemegang hak tanggungan. Pemberi hak tanggungan dapat perorangan atau badan hukum, yang mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap objek hak tanggungan. Pemegang hak tanggungan terdiri dari perorangan atau badan hukum, yang berkedudukan sebagai pihak berpiutang.³⁹

4. Objek Hak Tanggungan

Pada dasarnya tidak setiap hak atas tanah dapat dijadikan jaminan utang, tetapi hak atas tanah yang dapat dijadikan jaminan harus memenuhi syarat-syarat sebagai berikut :⁴⁰

³⁹ *Ibid.*, hal. 103.

⁴⁰ *Ibid.*, hal. 104.

- a. Dapat dinilai dengan uang, karena utang yang dijamin berupa uang;
- b. Termasuk hak yang didaftarkan dalam daftar umum, karena harus memenuhi syarat publisitas;
- c. Mempunyai sifat dapat dipindahtangankan, karena apabila debitur cedera janji benda yang dijadikan jaminan utang akan dijual di muka umum; dan
- d. Memerlukan penunjukan dengan undang-undang.

Didalam KUHPerdara dan ketentuan mengenai *Credit-verband* dalam *Staatsblad* 1908-542 sebagaimana telah diubah dengan *Staatsblad* 1937-190, telah diatur tentang objek hipotek dan *Creditverband*. Objek dan *Creditverband* meliputi:⁴¹

- a. Hak milik (eigendom);
- b. Hak Guna Bangunan (HGB);
- c. Hak Guna Usaha (HGU).

Objek hipotek dan *Creditverband* hanya meliputi hak-hak atas tanah saja tidak meliputi benda-benda yang melekat dengan tanah, seperti bangunan, tanaman segala sesuatu di atas tanah. Namun, dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996, tidak hanya pada ketiga hak atas tanah tersebut yang menjadi objek hak tanggungan, tetapi telah ditambah dan dilengkapi dengan hak-hak lainnya. Dalam pasal 4 sampai dengan pasal 7 Undang-undang No. 4 tahun

⁴¹ *Ibid.*, hal. 106.

1996 telah ditunjuk secara tegas hak atas tanah yang dapat dijadikan jaminan hutang. Ada lima jenis hak atas tanah yang dapat dijadikan dengan hak tanggungan, yaitu:⁴²

- a. Hak milik;
- b. Hak guna usaha;
- c. Hak guna bangunan;
- d. Hak pakai, baik hak milik maupun hak atas Negara;
- e. Hak atas tanah berikut bangunan, tanaman dan hasil karya yang telah ada atau akan ada merupakan satu kesatuan dengan tanah tersebut dan merupakan hak milik pemegang hak atas tanah yang pembebanannya dengan tegas dan dinyatakan di dalam akta pemberian hak atas tanah yang bersangkutan.

D. Kajian Umum Tentang Perlawanan Pihak Ketiga

1. Pengertian Perlawanan Pihak Ketiga

Menurut Sudikno Mertokusumo, perlawanan pihak ketiga ialah perlawanan yang dilakukan oleh pihak ketiga yang hak-haknya dirugikan kepada hakim yang menjatuhkan putusan yang dilawan itu dengan menggugat para pihak yang bersangkutan dengan cara biasa.⁴³

Perlawanan pihak ketiga merupakan hak yang diberikan pasal 165 ayat 6 HIR atau pasal 379 RV bagi seseorang yang tidak terlibat dalam suatu proses perkara, untuk menentang suatu tindakan yang merugikan

⁴² *Ibid.*, hal. 107.

⁴³ Sudikno Mertokusumo, 2002, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Liberty, Yogyakarta, hal. 100.

kepentingannya. Tindakan itu karena adanya suatu putusan yang dilawannya.

Perlawanan pihak ketiga atas alasan hak milik adalah hal yang paling sering di jumpai dalam suatu kasus. Beralih hak milik dalam suatu gugatan perlawanan yang diajukan pihak ketiga, bisa ditujukan terhadap sita eksekusi yang dilakukan Pengadilan. Kebolehan mengajukan gugatan Perlawanan Pihak Ketiga terhadap eksekusi putusan yang telah berkekuatan hukum tetap, terbuka selama eksekusi belum selesai dilaksanakan. Apabila eksekusi sudah selesai dilaksanakan upaya yang dapat ditempuh pihak ketiga bukan lagi bentuk perlawanan tetapi harus berbentuk upaya gugatan.

2. Syarat Pengajuan Perlawanan Pihak Ketiga

Adapun syarat pengajuan Perlawanan Pihak Ketiga sebagai berikut

:⁴⁴

- a. Diajukan oleh mereka yang merasa hak miliknya diletakkan sita eksekutorial oleh Pengadilan Negeri.
- b. Memasukkan surat bantahan dengan nomor register baru.
- c. Bantahan diajukan kepada Pengadilan Negeri yang menetapkan sita eksekutorial.

Kepentingan pihak ketiga yang dilanggar itu harus dibuktikan dengan bukti otentik.

⁴⁴ Airlang Kurniangga, "Darden Verzet atau Perlawanan Pihak Ketiga", Gugatan Darden Verzet, <http://airlangkurniangga.blogspot.com/2010/11/darden-verze-t-atau-perlawanan-pihak.html> diakses tanggal 22 Mei 2024 pk1. 11.08.

Pada umumnya gugatan *derden verzet* diajukan oleh Pihak ketiga dalam rangka menghambat atau mengulur-ulur waktu tentang pelaksanaan putusan (eksekusi) ini berbagai macam cara dan alasan tergugat/tereksekusi dengan meminta bantuan pihak ketiga untuk mengadakan perlawanan agar terhindar dari eksekusi bahkan adapula perlawanan eksekusi itu dari pihak tereksekusi sendiri, ada pula dengan cara tereksekusi dengan sengaja mengajukan upaya hukum Peninjauan Kembali (PK);

Jadi berdasarkan pengalaman penulis, banyak cara pihak tereksekusi dan setidaknya ada tiga cara yang sering dipakai untuk menghambat atau menghindar dari eksekusi antara lain :⁴⁵

1. Tereksekusi mengajukan perlawanan langsung;

Biasanya hal ini dilakukan ketika pihak pemohon eksekusi telah melangkah mengajukan permohonan eksekusi terhadap Ketua Pengadilan, maka dengan segera tereksekusi mendaftarkan perlawanan itu kepada bagian Meja 1, oleh karena itu bagaimana sikap Ketua Pengadilan dalam hal ini? Pendaftaran perlawanan yang dilakukan tereksekusi harus diabaikan (tidak perlu didaftar sebagai perkara), sebab kalau hal ini didaftar, maka penyelesaiannya semakin rumit. Perlu kita maklumi bahwa proses perkara telah berjalan begitu

⁴⁵ H. Sarwohadi, 2017, *Penyelesaian Perkara Gugatan Pihak Ketiga / Derden Verzet*, Mataram, hal. 4.

panjang sehingga telah mendapatkan putusan yang berkekuatan hukum tetap, maka dapat kita menilai terekskusi yang tetap mengajukan perlawanan itu suatu sikap yang tidak taat kepada hukum, surat perlawanan terekskusi tersebut cukup dijawab dengan surat dinas biasa (bukan penetapan) yang intinya perkara telah selesai, saat ini tinggal pelaksanaan putusan (eksekusi) dan selanjutnya tidak perlu menanggihkan eksekusi;

2. Terekskusi mengajukan upaya hukum Peninjauan Kembali (PK):

Berdasarkan Pasal 66 (2) Undang-Undang No.14 Tahun 1985 Tentang Mahkamah Agung yang telah diubah dengan Undang-Undang. No.3 Tahun 2009 "Permohonan peninjauan kembali tidak menanggihkan atau menghentikan pelaksanaan putusan Pengadilan".

Menurut Yahya Harahap:⁴⁶

"Namun Peninjauan kembali dapat dipergunakan sebagai alasan penundaan eksekusi secara kasuistis tergantung pada bobot yang terkandung pada dasar alasan peninjauan kembali. Kalau bobotnya sedemikian rupa dapat diperkirakan PK akan dapat membatalkan putusan yang hendak dieksekusi, PK dapat dijadikan alasan untuk

⁴⁶ M. Yahya Harahap, 1989, *Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata*, Gramdia, Jakarta, hal. 285.

menunda eksekusi. Sebab dalam kasus yang seperti itu, eksekusi dihadapkan pada segi pertimbangan hukum. Dari satu segi setiap putusan yang telah memperoleh kekuatan hukum yang tetap harus dijalankan eksekusinya. Akan tetapi dari segi pertimbangan hukum yang lain, apa gunanya menjalankan eksekusi suatu putusan kalau toh putusan itu nanti bakalan dibatalkan oleh MA dalam Peninjauan kembali (PK)”;

Pendapat Yahya Harahap ini sesuai dengan hasil Rakorda Urusan lingkungan Peradilan Agama dengan Badan Peradilan Agama yang diselenggarakan pada tanggal 27-29 Januari 2016 pada angka 10 sebagai berikut: "Putusan yang masih ada upaya hukum Peninjauan Kembali hendaknya eksekusinya ditangguhkan walau Peninjauan Kembali tidak menghalangi eksekusi".

Pendapat Penulis: Nampak ada perbedaan antara keinginan undang-undang dengan pendapat Yahya Harahap maupun hasil rakor Badilag dan Uldilag ini dilatarbelakangi penyelesaian Peninjauan kembali oleh Mahkamah Agung yang saat ini sangat cepat bahkan kurang dari satu tahun, lain dengan tahun-tahun sebelumnya penyelesaiannya sangat lama bahkan bertahun-tahun;

3. □ Pihak ketiga mengajukan perlawanan:⁴⁷

Inilah yang akan menjadi bahan pembahasan pada tulisan ini. Perlu kita ketahui bahwa pihak ketiga ini juga ada yang murni memang dirinya mempunyai kepentingan dan sebagai pihak yang dirugikan atas putusan dan ada pula yang dimintai tolong oleh pihak tereksekusi sekedar menghambat eksekusi atas objek yang dikuasai tereksekusi. Untuk itu perlunya hukum acara perdata di Indonesia mengakomodir upaya hukum perlawanan pihak ketiga yang nantinya akan dapat membuktikan apakah pihak ketiga sebagai pelawan yang benar yang dapat membatalkan putusan yang akan dieksekusi.

E. Jaminan Menurut Perspektif Hukum Islam

Jaminan secara umum dalam islam dibagi menjadi dua yakni Kafalah dan Rahn. Akad Kafalah adalah pihak yang berpiutang menjadikan pihak lain sebagai jaminan sedangkan Akad Rahn diartikan yang dijadikan jaminan utang adalah harta benda. Hal ini telah diatur dalam Peraturan Mahkamah Agung Nomor 2 tahun 2008 tentang Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES) dan Fatwa Dewan Syari'ah Nasional Majelis Ulama Indonesia Nomor 25/DSN-MUI/III/2002 tentang Rahn.

⁴⁷ H. Sarwohadi, 2017, *Penyelesaian Perkara Gugatan Pihak Ketiga / Derden Verzet*, Mataram, hal. 5.

Kafalah sendiri merupakan jaminan atau garansi yang diberikan oleh penjamin kepada pihak ketiga / pemberi pinjaman untuk memenuhi kewajiban pihak kedua / peminjam. Hal ini tertuang pada pasal 20 angka 12 tentang KHES. Adapun rukun akad Kafalah menurut pasal 335 ayat 1 dan 2 tentang KHES ialah sebagai berikut :

- a. Kafil / penjamin;
- b. Makful ‘anhu / pihak yang dijamin;
- c. Makful lahu / pihak yang berpiutang;
- d. Makful bihi / objek kafalah; dan
- e. Akad : harus dinyatakan para pihak baik dengan lisan, tulisan atau isyarat.

Pada pasal 342 tentang KHES tertuang bahwa Kafalah dapat dilakukan dengan cara muthlaqah / tidak dengan syarat atau muaqayyadah / dengan syarat. Dalam akad Kafalah yang tidak terikat persyaratan, Kafalah dapat segera dituntut apabila utang itu harus segera dibayar oleh debitur. Sedangkan dalam akad Kafalah yang terikat persyaratan, penjamin tidak dapat dituntut untuk membayar sampai syarat itu dipenuhi, hal ini dijelaskan pada pasal 343 dan 344 tentang KHES.

Adapun ayat yang menopang akad Kafalah serta menjadi landasan praktek Kafalah yang diimplementasikan ke kehidupan sehari – hari :

بَعْضُكُمْ أَمِنَ فَإِنْ مَقْبُوضَةٌ فَرِهْنِ كَاتِبًا تَجِدُوا وَلَمْ سَفَرٍ عَلَى كُنْتُمْ وَإِنْ
وَمَنْ الشَّهَادَةَ تَكْتُمُوا وَلَا رَبَّهٗ اللَّهُ وَلَيَبْقَى أَمَانَتَهُ أَوْ ثَمِينِ الَّذِي فَلْيُؤَدِّ بَعْضًا

۲۸۳ □ عَلَيْهِمْ تَعْمَلُونَ بِمَا وَاللَّهُ قَلْبُهُ آتَمَّ فَإِنَّهُ يَكْتُمُهَا

Jika kamu dalam perjalanan (dan bermu'amalah tidak secara tunai) sedang kamu tidak memperoleh seorang penulis, Maka hendaklah ada barang tanggungan yang dipegang (oleh yang berpiutang). Akan tetapi jika sebagian kamu mempercayai sebagian yang lain, maka hendaklah yang dipercayai itu menunaikan amanatnya (hutangnya) dan hendaklah ia bertakwa kepada Allah Tuhannya; dan janganlah kamu (para saksi) menyembunyikan persaksian dan barangsiapa yang menyembunyikannya, maka sesungguhnya ia adalah orang yang berdosa hatinya; dan Allah Maha mengetahui apa yang kamu kerjakan. (Al-Baqarah: 283)

زَعِيمٌ بِهِ وَأَنَا بَعِيرٍ حَمْلٌ بِهِ جَاءَ وَلِمَنْ الْمَلِكِ صُوعًا نَفَقْتُ قَالُوا

Mereka menjawab, “Kami kehilangan cawan raja, dan siapa yang dapat mengembalikannya akan memperoleh (bahan makanan seberat) beban unta dan aku jamin itu.” (Yusuf: 72)

Dalil – dalil diatas menjelaskan bahwa jika adanya penjaminan yang dilakukan seseorang atas orang lain. Jika dilakukan dalam kebaikan maka diperbolehkan.

Sedangkan akad Rahn / Gadai adalah penguasaan barang milik peminjaman oleh pemberi pinjaman sebagai jaminan, dijelaskan pada KHES pasal 20 angka 14.

Adapun rukun akad Rahn yang dijelaskan pada pasal 373 ayat 1 tentang KHES ialah sebagai berikut :

- a. Murtahin / penerima barang;
- b. Rahin / yang menyerahkan barang;
- c. Marhun / barang jaminan;
- d. Marhun Bih / pinjaman (utang).

Berbeda dengan akad Kafalah, akad Rahn harus dinyatakan oleh para pihak dengan cara lisan, tulisan atau isyarat. Para ulama sepakat bahwa ketentuan pinjaman dengan menggadaikan barang sebagai jaminan utang dalam bentuk akad Rahn diperbolehkan selama masih memenuhi ketentuan yang telah diatur dalam Fatwa DSN-MUI 25/2002, sebagai berikut :

- a. Penerima barang berhak menahan barang jaminan hingga utang orang yang menyerahkan barang.
- b. Barang jaminan serta manfaatnya tetap menjadi milik yang menyerahkan barang. Penerima barang dilarang memanfaatkan barang jaminan kecuali yang menyerahkan barang telah memberikan izin.
- c. Pemeliharaan dan penyimpanan barang jaminan menjadi kewajiban yang menyerahkan barang, namun dapat dilakukan juga oleh penerima barang berdasarkan kesepakatan.
- d. Biaya pemeliharaan dan penyimpanan menjadi kewajiban yang menyerahkan barang. Besar biaya harus tetap dan ditentukan berdasarkan kesepakatan dan kerelaan kedua belah pihak dan tidak boleh ditentukan berdasarkan jumlah pinjaman.

Jika dikemudian hari terdapat perselisihan antara kedua belah pihak dalam akad Kafalah maupun akad Rahn, maka penyelesaian dilakukan secara musyawarah terlebih dahulu dan apabila tidak mencapai kesepakatan, maka proses selanjutnya dapat dilakukan melalui Badan Arbitrase Syari'ah.



BAB III

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Kajian Hukum terhadap Perlawanan Pihak Ketiga sebagai pemegang Hak Tanggungan jika dilihat dari aspek Keadilan, Akibat Hukum dan Kepastian Hukum dalam Putusan Nomor 46/Pdt.Bth/2016/PN.Smr.

Dalam hal ini adapun kesenjangan hukum yang terjadi dikalangan masyarakat pada saat ini ialah terbitnya Sertipikat Hak Milik (Selanjutnya disebut SHM) yang dimiliki Ahli Waris Alm Johan Kairupan (Selanjutnya disebut Johan atau Pihak Terlawan) seluas $\pm 49.332 \text{ M}^2$ dan Sertipikat Hak Guna Bangunan (Selanjutnya disebut Sertipikat HGB) Nomor 3 / K Bukuan seluas 83.602 M^2 yang dimiliki PT. SLJ Global, Tbk (Pihak Turut Terlawan I) dalam satu obyek yang sama dan masing-masing Sertipikat diterbitkan sendiri oleh Badan Pertanahan Kota Samarinda (Pihak Turut Terlawan II), keduanya memiliki kekuatan hukum tetap. Hal ini mengakibatkan kerugian yang dialami oleh para pihak karena dalam Putusan Hakim menyatakan bahwa yang memiliki Sertipikat Hak Milik akan diberikan haknya yaitu dapat mengeksekusi sesuai luas Sertipikat Hak Milik, hal ini jelas merugikan pihak PT. SLJ Global, Tbk dan pihak lain yaitu pihak bank PT. CIMB Niaga, Tbk (Pihak Pelawan) selaku kreditur karena Sertipikat Hak Guna Bangunan yang dimiliki PT. SLJ Global, Tbk tersebut sudah dijaminkan kepada pihak bank PT. CIMB Niaga, Tbk, dimana pihak bank memegang Hak Tanggungan atas obyek tersebut. Kesepakatan untuk melakukan sebuah perjanjian kredit antara pihak PT. SLJ Global, Tbk dengan pihak PT. CIMB Niaga, Tbk yang didalam

kesepakatan tersebut telah memenuhi segala syarat sah suatu perjanjian yaitu adanya suatu hal tertentu dengan menjadikan Hak Guna Bangunan Nomor 3 / K Bukuan seluas 83.602 M² yang dimiliki PT. SLJ Global, Tbk sebagai jaminan. Yang dimana setelah HGB tersebut dijadikan sebagai jaminan maka pihak PT. CIMB Niaga, Tbk memiliki Hak Tanggungan diatas objek tersebut. Jika obyek tersebut tetap akan dieksekusi sesuai dengan penetapan pengadilan maka jumlah yang dibebankan kepada debitur akan berkurang, maka hal ini dirasa sangat merugikan pihak bank itu sendiri.

Bahwa terhadap pertimbangan tersebut diatas PT. CIMB Niaga, Tbk selaku Pelawan yang merupakan Pemegang Hak Tanggungan sesuai asas "*droit de suite*" dimana PT. SLJ Global, Tbk yang memberikan jaminan berupa SHGB Nomor 3 / K kepada PT. CIMB Niaga, Tbk atas utang-utangnya sesuai Akta Perjanjian Kredit Nomor 7 tanggal 19 Juni 2006, dimana utang tersebut selalu melekat terhadap benda yang menjadi objek jaminan.

Pada dasarnya putusan pengadilan harus mampu dan berani tampil menyuarakan hati nurani masyarakat. Pengadilan dalam melaksanakan fungsi dan tugasnya bekerja sesuai dengan hati nurani dan impian rakyat. Institusi pengadilan tidak hanya menjadi mesin undang-undang, tetapi juga mampu mengamati kehidupan bangsa secara intens.

Sesungguhnya putusan hakim diperlukan untuk menyelesaikan suatu perkara yang diajukan ke pengadilan. Putusan hakim harus dapat menyelesaikan perkara yang diajukan, jangan sampai justru memperuncing

masalah, bahkan justru menimbulkan kontroversi di kalangan praktisi hukum maupun masyarakat umum. Penyebab kontroversi putusan hakim tersebut adalah keadaan hakim yang kurang menguasai berbagai bidang ilmu pengetahuan hukum yang berkembang pesat sesuai dengan perkembangan zaman, serta dipengaruhi oleh kurang telitinya hakim untuk menentukan proses suatu perkara.

Putusan hakim selayaknya mengandung beberapa aspek. Pertama, putusan hakim merupakan gambaran proses kehidupan sosial sebagai bagian dari proses kontrol sosial; kedua, putusan hakim merupakan penjelmaan dari hukum yang berlaku dan pada intinya berguna untuk setiap orang maupun kelompok dan juga negara; ketiga, putusan hakim merupakan gambaran keseimbangan antara ketentuan hukum dengan kenyataan di lapangan; keempat, putusan hakim merupakan gambar kesadaran yang ideal antara hukum dan perubahan sosial; kelima, putusan hakim harus bermanfaat bagi setiap orang yang berperkara; keenam, putusan hakim merupakan tidak menimbulkan konflik baru bagi para pihak yang berperkara dan masyarakat.

Putusan hakim merupakan hasil dari proses persidangan di pengadilan. Sementara pengadilan sendiri sebagai tempat pelarian terakhir bagi pencari keadilan, oleh karenanya putusan hakim di pengadilan tentunya harus dapat memenuhi apa yang dituntut oleh pencari keadilan.

1. Putusan Pengadilan Nomor 46/Pdt.Bth/2016/PN.Smr dilihat dari Teori Keadilan

Sesungguhnya konsep suatu putusan yang mengandung keadilan, sulit dicarikan tolak ukurnya bagi pihak-pihak yang bersengketa. Adil bagi satu pihak, belum tentu dirasakan adil oleh pihak lain.

Hakim mempunyai tugas untuk menegakkan keadilan. Hal ini sesuai dengan kepala putusan yang berbunyi: "Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa". Dalam pelaksanaan putusan hakim yang mencerminkan keadilan, penulis menganalisis isi putusan hakim Pengadilan Nomor 46/Pdt.Bth/2016/PN.Smr tentang perlawanan pihak ketiga sebagai pemegang hak tanggungan.

Bahwa berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Samarinda Nomor 80/Pdt.G/2010/PN.Smda tertanggal 22 Januari 2016, Turut Terlawan I telah dipanggil dan diberi teguran (Aanmaning) tanggal 3 Februari 2016 guna dalam waktu 8 (delapan) hari setelah diberi teguran memenuhi isi Putusan Pengadilan Negeri Samarinda Nomor 80/Pdt.G/2010/PN.Smda tanggal 5 Januari 2011 jo. Putusan Pengadilan Tinggi Kalimantan Timur Nomor 113/Pdt/2011/PT.KT tanggal 9 Februari 2012 jo. Mahkamah Agung RI Nomor 1010/K/pt/2013 tanggal 26 Juni 2014 yaitu perintah pengosongan tanah seluas kurang lebih 49.332 M² yang merupakan bagian dari sebidang tanah HGB Nomor 3/K Bukuan seluas 83.602 M² untuk diserahkan kepada Terlawan.

Menurut analisa penulis dalam isi putusan tersebut telah memenuhi prinsip keadilan menurut John Rawls yaitu, prinsip kebebasan yang sama sebesar-besarnya (*principle of greatest equal liberty*) yang didalamnya mencakup hak untuk mempertahankan milik pribadi. Karena di satu pihak majelis hakim memutuskan untuk mengabulkan

permintaan kepemilikan SHM yang dimiliki oleh pihak Johan dalam bentuk penetapan yang dikeluarkan Pengadilan Negeri Samarinda yang berisikan pelaksanaan eksekusi dan disisi lain yaitu dalam perkara ini majelis hakim memutuskan bahwa penetapan eksekusi belum akan dilaksanakan dan sehubungan dengan hal ini pihak ketiga yaitu PT. CIMB Niaga, Tbk diberikan kesempatan untuk memperjuangkan yang dianggap haknya berupa pengajuan gugatan perlawanan pihak ketiga.

Berdasarkan kasus yang diuraikan di atas, dalam rangka dan upaya menemukan dan menerapkan keadilan, putusan hakim di pengadilan harus sesuai dengan tujuan sejatinya, yaitu: pertama, putusan hakim harus melakukan solusi *autoritatif*, artinya memberikan jalan keluar dari masalah hukum yang dihadapi oleh para pihak (penggugat dan tergugat); kedua, putusan hakim harus mengandung efisiensi, yaitu cepat, sederhana, biaya ringan, karena keadilan yang tertunda merupakan ketidakadilan; ketiga, putusan hakim harus sesuai dengan tujuan undang-undang yang dijadikan dasar putusan pengadilan tersebut; keempat, putusan hakim harus mengandung aspek stabilitas yaitu ketertiban sosial dan ketentraman masyarakat; dan kelima, putusan hakim harus ada *fairness*, yaitu memberi kesempatan yang sama bagi pihak yang berperkara.

Tapi berdasarkan analisa penulis, penulis beranggapan bahwa dalam putusan majelis hakim tersebut belum dapat memenuhi tujuan

yang salah satunya adalah memberikan solusi *autoritatif* yang dimana dalam pengertiannya sendiri bertujuan untuk memberikan jalan keluar untuk penyelesaian perkara antar pihak yang bersengketa menggunakan segala alat bukti yang ada, tetapi dalam putusan tersebut bahkan Majelis Hakim tidak melakukan peninjauan langsung ke lokasi pemetaan objek perkara sedangkan alat bukti berupa surat dan keterangan saksi yang ada di persidangan berbeda, sehingga meninggalkan kesan bahwa majelis Hakim tidak menggali bukti keseluruhan secara objektif. Sebagaimana diatur dalam Pasal 5 ayat (1) Undang-undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Hakim yang berbunyi "Hakim dan Hakim konstitusi wajib menggali, mengikuti dan memahami nilai-nilai hukum dan rasa keadilan yang hidup dalam masyarakat."

2. Putusan Pengadilan Nomor 46/Pdt.Bth/2016/PN.Smr dilihat dari Teori Akibat Hukum

Putusan hakim pada akhirnya akan menimbulkan akibat hukum, itu sebabnya hakim tidak saja menerapkan hukum secara tekstual dan hanya mengejar keadilan, akan tetapi juga harus mempertimbangkan hasil akhirnya. Apakah hak dan kewajiban dari para pihak sudah terpenuhi.

Menurut teori yang dikemukakan oleh Jazim Hamidi akibat hukum dikenal dengan tiga jenis. Pertama, akibat hukum berupa lahirnya, berubahnya atau lenyapnya suatu keadaan hukum tertentu; Kedua,

akibat hukum berupa lahirnya, berubahnya atau lenyapnya suatu hubungan hukum tertentu; Ketiga, akibat hukum berupa sanksi, yang tidak dikehendaki oleh subjek hukum (perbuatan melawan hukum).

Untuk itu perlu dilakukan analisis terhadap pelaksanaan putusan di Pengadilan Negeri Samarinda Nomor 46/Pdt.Bth/2016/PN.Smr, tentang perlawanan pihak ketiga sebagai pemegang hak tanggungan.

Yang dalam pokok perkaranya menolak Perlawanan Pelawan untuk seluruhnya.

Menurut analisa penulis putusan majelis hakim dalam perkara ini belum memenuhi hak dan kewajiban para pihak dikarenakan putusan tersebut hanya bermanfaat bagi pihak yang dimenangkan yaitu dari pihak Johan sehingga pihak PT. CIMB Niaga, Tbk merasa bahwa putusan tersebut belum dapat memberikan kepuasan serta belum dapat mengatasi konflik para pihak yang bersengketa, tidak dapat diperolehnya kembali obyek yang dianggap sebagai hak dari pihak PT. CIMB Niaga, Tbk dan belum dapat menciptakan keseimbangan antar pihak.

Dari perkara diatas dapat diambil kesimpulan bahwa seorang hakim dalam memeriksa dan memutus perkara tidak selamanya terpaku pada satu asas saja.⁴⁸ Hakim, pada setiap perkara secara kasuistis, dapat saja berubah-ubah dari asas yang satu ke asas yang lain.

⁴⁸ Hartini, 2009, "Pengecualian Terhadap Penerapan Asas Ultra Petitum Partum Dalam Beracara di Pengadilan Agama", *Jurnal Mimbar Hukum*, Vol. 21, FH UGM, Yogyakarta, hal. 383.

Hakim harus memperhatikan pertimbangan hukum dengan nalar yang baik, mengapa dalam kasus tertentu harus memilih pada salah satu asas.⁴⁹ Dengan demikian kualitas putusan hakim dapat dinilai dari bobot alasan dan pertimbangan hukum yang digunakan dalam perkara.⁵⁰

3. Putusan Pengadilan Nomor 46/Pdt.Bth/2016/PN.Smr dilihat dari Teori Kepastian Hukum

Hakim dalam menyelesaikan perkara perdata di pengadilan, mempunyai tugas untuk menemukan hukum yang tepat. Hakim, dalam menemukan hukum,⁵¹ tidak cukup hanya mencari dalam undang-undang saja, sebab kemungkinan undang-undang tidak mengatur secara jelas dan lengkap, sehingga hakim harus menggali nilai-nilai hukum yang hidup dalam masyarakat.⁵²

Nilai-nilai hukum yang hidup dalam masyarakat tidak lain hukum adat dan hukum tidak tertulis. Hakim bertugas sebagai penggalinya dan merumuskannya dalam suatu putusan. Putusan hakim merupakan bagian dari proses penegakan hukum yang bertujuan untuk mencapai salah satunya kebenaran hukum atau demi terwujudnya kepastian

⁴⁹ M. Syamsudin, 2011, "Rekonstruksi Pola Pikir Hakim Dalam Memutuskan Perkara Korupsi Berbasis Hukum Progresif", *Jurnal Dinamika Hukum*, No. 1, Vol. 11, FH Universitas Jenderal Soedirman, Purwokerto, hal. 11.

⁵⁰ Luki Indrawati, 2007, "Rekontruksi Legal Reasoning Hakim (Sudut Pandang Epistemologis Terhadap Logika Hukum)", *Jurnal Media Hukum*, No. 3, Vol. 14, FH Universitas Muhammadiyah, Yogyakarta, hal. 175.

⁵¹ Bambang Sutiyoso, 2004, "Implementasi Gugatan Legal Standing Dan Class Action Dalam Praktik Peradilan Di Indonesia", *Jurnal Hukum Ius Quia Justum*, No. 11, Vol. 26, FH UII, Yogyakarta, hal. 77.

⁵² Busyro Mugaddas, 2002, "Mengkritik Asas-Asas Hukum Acara Perdata", *Jurnal Hukum Ius Quia Tustum*, No. 9, Vol. 20, FH UII, Yogyakarta, hal. 21.

hukum. Putusan hakim merupakan produk penegak hukum yang didasarkan pada hal-hal yang relevan secara hukum (*yuridis*) dari hasil proses secara sah di persidangan. Pertimbangan hukum yang dipakai oleh para hakim sebagai landasan dalam mengeluarkan amar putusan merupakan determinan dalam melihat kualitas putusan.⁵³

Menurut analisa penulis dalam putusan majelis hakim Pengadilan Nomor 46/Pdt.Bth/2016/PN.Smr tentang perlawanan pihak ketiga sebagai pemegang hak tanggungan bahwa majelis hakim belum melakukan pertimbangan hukum sebagai haknya secara konkret dikarenakan dalam pasal 378 RV yang menyatakan bahwa "Apabila hak-hak pihak ketiga dirugikan oleh suatu putusan, maka ia dapat mengajukan perlawanan terhadap pihak tersebut" yang dimana dijelaskan pula dalam pasal 206 ayat (6) R.B.g bahwa yang diperbolehkan melakukan perlawanan pihak ketiga hanyalah pihak yang memiliki bukti kepemilikan dari objek yang dipersengketakan tersebut. Dalam hal inilah pertimbangan hakim diperlukan karena disatu sisi ada regulasi yang menjabarkan bahwa hanya pemegang hak miliklah yang boleh melakukan perlawanan pihak ketiga sedangkan dalam perkara ini pihak ketiga bukanlah pemegang hak milik melainkan hanya pemegang hak tanggungan. Ini menjadi rancu apabila pihak yang merasa dirinya telah dirugikan tidak dibenarkan

⁵³ Artidjo Alkostar, 2004, "Fenomena-Fenomena Paradigmatik Dunia Pengadilan Di Indonesia (Telah Kritis Terhadap Putusan Sengketa Konsumen)", *Jurnal Hukum Ius Quia Iustum*, No. 11, Vol. 26, FH UII, Yogyakarta, hal. 1.

memperjuangkan haknya hanya karena dia bukanlah pemegang hak milik.

Dalam kasus ini pihak ketiga yang melakukan perlawanan Pihak Ketiga sebagai kreditur pemegang hak tanggungan yang dimana menurut Pasal 1 ayat (1) Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, kreditur pemegang hak tanggungan memiliki kedudukan yang lebih diutamakan selama obyek yang dijaminan tersebut telah didaftarkan dan memenuhi syarat publisitas. Dalam Pasal 1135 KUHPerdara yang juga menyatakan bahwa “Antara pihak-pihak kreditur yang mempunyai hak didahulukan, tingkatannya diatur menurut sifat hak didahulukan mereka.” Bahkan salah satu asas dalam Hak Tanggungan menyebutkan bahwa apabila telah dikeluarkan penetapan eksekusi oleh pengadilan terhadap obyek tersebut tetap tidak dapat diletakkan sita oleh pengadilan. Betapa tidak adilnya seorang pemegang kreditur yang memegang jaminan kebendaan diperlakukan sama dengan seorang kreditur yang tidak memegang jaminan kebendaan. Sedangkan maksud adanya obyek jaminan untuk memberikan perlindungan hukum terhadap pemegang jaminan, jika pada akhirnya disamakan kedudukan hukumnya antara kreditur pemegang jaminan kebendaan dengan kreditur tanpa jaminan, maka adanya hukum jaminan menjadi tidak bermakna lagi.

Demikian pula dengan kreditur yang oleh undang-undang diberikan keistimewaan dalam pelunasan piutangnya. Jika kedudukannya

disamakan dengan kreditur yang tidak diberikan preferensi oleh undang-undang, maka untuk apa undang-undang melakukan pengaturan tersebut bila tidak ada cara untuk mempertemukan kepentingan masing-masing, maka dipastikan akan terjadi benturan kepentingan dalam hukum jaminan.

Kepastian hukum yang dituangkan dalam putusan hakim merupakan hasil yang didasarkan pada fakta-fakta persidangan yang relevan secara yuridis serta dipertimbangkan dengan hati nurani. Hakim selalu dituntut untuk selalu dapat menafsirkan makna undang-undang dan peraturan-peraturan lain yang dijadikan dasar untuk diterapkan. Penerapan hukum harus sesuai dengan kasus yang terjadi, sehingga hakim dapat mengkonstruksi kasus yang diadili secara utuh, bijaksana dan objektif.

Dalam pelaksanaan putusan hakim yang mencerminkan kepastian, penulis menganalisis isi putusan hakim Pengadilan Nomor 46/Pdt.Bth/2016/PN.Smr tentang perlawanan pihak ketiga sebagai pemegang hak tanggungan.

Bahwa dalam persidangan sebagaimana bukti Putusan Pengadilan Negeri Samarinda Nomor 80/Pdt.G/2010/PN.Smda tanggal 5 Januari 2011, TERLAWAN tidak dapat membuktikan asli Sertipikat Hak Milik Nomor 1 atas nama Johan Kairpan untuk bidang tanah seluas $\pm 49,332 \text{ M}^2$ karena terbukti dalam daftar bukti P-9 pada Putusan Pengadilan Negeri Samarinda Nomor 80/Pdt.G/2010/PN.Smda tanggal 5 Januari 2011, TERLAWAN hanya dapat menunjukkan fotocopy Sertipikat Hak Milk Nomor 1 yang dilegalisir olen Kantor Pertanahan Kota Samarinda, yang ternyata tidak pernah secara tegas dibenarkan oleh Kantor Pertanahan Kota Samarinda yang saat itu dijadikan Tergugat II, sehingga copy Sertipikat Hak Milik Nomor 1 tidak dapat dijadikan alat bukti, dan karena para pihak tidak ada

satupun memberikan pembenaran tentang adanya Sertipikat Hak Milik Nomor 1, maka tidak terbukti tanah seluas $\pm 49,332 \text{ M}^2$ merupakan tanah Sertipikat Hak Milik Nomor 1 atas nama TERLAWAN.

Putusan hakim yang memeriksa perkara ini penulis beranggapan bahwa dalil diatas belumlah memenuhi aspek kepastian hukum dikarenakan pertimbangan hakim yang sama sekali tidak mempertimbangkan alat bukti berupa surat-surat yang diberikan oleh Pihak Johan hanyalah berupa fotocopy surat yang telah dilegalisir oleh Badan Pertanahan Samarinda yang sebenarnya pihak BPN tidak pernah membenarkan bahwa mereka telah melakukan legalisir, dalam hal ini putusan hakim terkesan hanya mempertimbangkan bahwa semua alat bukti berupa surat yang diajukan pihak PT. SLJ Global, Tbk bukanlah pernyataan kepemilikan obyek yang disengketakan walaupun telah dibuktikan di persidangan bahwa alat bukti surat yang dimiliki oleh PT. SLJ Global, Tbk pernyataan kepemilikan.

Di banyak penelitian-penelitian sebelumnya tentang tujuan hukum dan sistem hukum suatu negara hanya ada dua orientasi negara dalam melaksanakan penegakan yakni mengedepankan aspek keadilan atau kepastian hukum. Mengingat terbentuknya sistem hukum negara Indonesia yang berasal dari peninggalan Belanda dengan cara mengkodifikasi beberapa peraturan perundang-undangan dalam satu buku, yang Belanda sendiri adalah negara yang menganut sistem *civil law system* sudah pasti Indonesia diawal kemerdekaan telah secara langsung maupun tidak langsung memakai warisan hukum yang

pernah dipakai oleh Belanda dan selalu didalam semua literatur hukum mengatakan bahwa prinsip utama atau dasar negara yang menganut sistem hukum Eropa *continental* atau *civil law system* ialah kepastian hukum.

Maka dari penjelasan diatas, kajian hukum terhadap gugatan perlawanan pihak ketiga dilihat dari aspek kepastian hukum. Penulis konsisten mempergunakan teori kepastian hukum oleh Hans Kelsen berangkat dari teori hukum murni (*the pure theory of law*), bahwa keadilan tidak akan bisa didapatkan jika kepastian hukum tidak terpenuhi. Keberadaan Undang-undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 dan beberapa peraturan perundang-undangan lainnya yang berada dibawahnya adalah jawaban bahwa dari Undang-undang tersebut untuk menjamin kepastian hukum agar mendapatkan akses keadilan hukum yang telah diberikan oleh negara kepada setiap subjek hukum. Jadi, bisa dikatakan peristiwa hukum yang terjadi yang dikaji oleh penulis mengenai perkara Putusan Pengadilan Nomor 46/Pdt.Bth/2016/PN.Smr adalah ketidakcermatan dan ketidakpahaman para pemangku kepentingan dan aparatur hukum dalam mengaplikasikan kemauan, maksud dan tujuan dari Undang-undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 termasuk Hakim Majelis yang memutus perkara tidak mengindahkan peraturan perundang-undangan yang terkait.

B. Akibat Hukum Perlawanan Pihak Ketiga atas Aset yang dibebankan Hak Tanggungan jika dilihat dari Putusan Nomor 46/Pdt.Bth/2016/PN.Smr.

Setelah melihat penjelasan diatas adanya terbit Sertipikat Hak Tanggungan adalah bukti dimana Hak Tanggungan itu ada. Seperti yang dikemukakan oleh Soedjono Dirdjosisworo dalam bukunya Pengantar Ilmu Hukum yaitu akibat hukum timbul karena adanya hubungan hukum dimana di dalam hubungan hukum ada hak dan kewajiban. Dalam hal ini sebagai pihak ketiga sudah jelas bahwa haknya tidak dapat terpenuhi. Padahal kewajiban sebagai pihak ketiga sudah dipenuhi yaitu memiliki Hak Tanggungan yang sah yang diterbitkan oleh Notaris/PPAT dengan syarat memenuhi hal – hal berikut berdasarkan Undang – undang Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan. Pada pasal 13 ayat (1) yang berbunyi “Pemberian Hak Tanggungan wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan”. Selanjutnya dilihat pada pasal 11 ayat (1) mengartikan bahwa Akta Pemberian Hak Tanggungan wajib mencantumkan : nama dan identitas pemegang dan pemberi Hak Tanggungan termasuk domisili para pihak, menjelaskan utang – utang yang dijamin, menerangkan nilai tanggungan dan menguraikan secara detail mengenai obyek Hak Tanggungan. Ciri terakhir dilihat dari pasal 2 ayat (1) yang menjelaskan bahwa sifat Hak Tanggungan tidak dapat dibagi – bagi, kecuali jika diperjanjikan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan. Pada ketiga pasal ini yang bertanggungjawab ialah Notaris / PPAT, perlu dicek kembali

apakah Akta yang dibuat sudah memenuhi hal – hal tersebut. Disini dibutuhkan ketelitian Notaris / PPAT sebagai pembuat Akta. Seharusnya jika hal itu semua sudah dilakukan dengan benar maka Hak Tanggungan juga berkekuatan hukum tetap.

Menurut Jazim Hamidi ada tiga jenis akibat hukum, salah satunya adalah akibat hukum berupa sanksi, yang tidak dikehendaki oleh subjek hukum (perbuatan melawan hukum). Seharusnya majelis hakim mempertimbangkan kembali secara cermat karena atas kasus ini kemungkinan ada beberapa pihak yang tidak menjalankan tugasnya secara benar. Dimana yang pertama; pemilik SHM hanya memegang fotocopy SHM yang sudah dilegalisir oleh BPN, namun hal ini tidak dibenarkan oleh BPN, yang kedua; apakah pembuatan Akta Pemegang Hak Tanggungan sudah dijalankan dengan benar berdasarkan UUHT yang berlaku. Hakim harus lebih cermat untuk mengupas penyimpangan ini.

Selanjutnya jika dilihat dari sisi kreditur, memungkinkan untuk dapat menjual obyek Tanggungan tersebut jika Debitur wanprestasi. Mengapa dikatakan debitur telah wanprestasi, karena debitur memberikan jaminan kepada kreditur yaitu PT. CIMB Niaga, Tbk berupa Sertipikat Hak Guna Bangunan yang ternyata diragukan kepemilikannya karena SHGB telah terbit diatas Sertipikat Hak Milik atas nama kepemilikan Ahli Waris Alm Johan Kairupan.

Selanjutnya, dikatakan wanprestasi jika debitur tidak mampu membayar hutang pada bank. Adapun penggolongan debitur berdasarkan kolektibilitas kredit ialah sebagai berikut :⁵⁴

1. Lancar

Status kolektibilitas tertinggi yang tergolong Performing Loan (PL) dan ditandai dari riwayat pembayaran angsuran bunga atau angsuran pokok dan bunga kredit tiap bulannya tepat atau kurang dari tanggal jatuh tempo pembayaran bulanannya (tanpa cela).

2. Dalam Perhatian Khusus

Status kolektibilitas yang tergolong Performing Loan (PL) dimana ditandai oleh keterlambatan membayar debitur melebihi tanggal jatuh tempo sampai dengan sekurang-kurangnya 90 hari sejak tanggal jatuh tempo atau 3 bulan lamanya (debitur menunggak pembayaran pokok dan/atau bunga antara 1-90 hari).

3. Kurang Lancar

Status kolektibilitas debitur yang terlambat membayar lebih dari 90 hari sejak tanggal jatuh tempo bulanannya sampai dengan sekurang-kurangnya 120 hari atau 3-4 bulan lamanya (debitur menunggak pembayaran pokok dan/atau bunga antara 91-120 hari).

4. Diragukan

⁵⁴ Ratih Prihatina, "Mengenal Kolektibilitas (Kol) Kredit Perbankan Kaitannya Dengan dengan Undang-Undang No 4 Tahun 1996 (UUHT)", <https://www.djkn.kemenkeu.go.id/kpknl-pekalongan/baca-artikel/14713/Mengenal-Kolektibilitas-Kol-Kredit-Perbankan-Kaitannya-Dengan-dengan-Undang-Undang-No-4-Tahun-1996-UUHT.html> diakses tanggal 24 Mei 2024 pkl. 13.29.

Status kolektibilitas yang menandakan keterlambatan membayar melebihi 120 hari sejak tanggal jatuh tempo bulanannya atau maksimum 4 bulan ke atas (debitur menunggak pembayaran pokok dan/atau bunga antara 121-180 hari).

5. Macet

Kolektibilitas terendah yang tergolong Non-Performing Loan (NPL) yang merepresentasikan angsuran pokok dan bunga kredit tidak terbayarkan oleh debitur dengan menunggak pembayaran pokok dan/atau bunga lebih dari 180 hari, sehingga bank berkewajiban melaksanakan penyelesaian kredit bermasalah paling terakhir yaitu melelang agunan untuk menutup PPAP yang terbentuk 100 persen dari aktiva produktif untuk mengcover resiko terburuk kredit.

Jika debitur masuk pada golongan 2 hingga 5, maka pihak Bank berhak untuk menagih sampai debitur membayar tunggakan yang sudah berjalan.

Apabila debitur telah masuk pada golongan Kurang Lancar maka oleh Bank akan dilakukan Peringatan (Somasi) dalam jangka waktu satu minggu. Kemudian dilakukan negosiasi antara Debitur dan/atau Pemberi Hak Tanggungan dengan Pihak Bank guna penyelesaian Pelunasan Kredit tersebut. Namun apabila Debitur masih juga belum bisa membayar

angsuran hingga memasuki golongan Diragukan hingga Macet maka Bank akan menyarankan untuk menjual jaminan.⁵⁵

Penjualan Jaminan dapat dikatakan sebagai Eksekusi Hak Tanggungan. Jika dilihat berdasarkan Undang-undang Hak Tanggungan Nomor 4 Tahun 1996, Eksekusi Hak Tanggungan dapat dibagi menjadi 3 tahapan, yaitu :

- a. Sesuai dengan ketentuan pasal 20 ayat 2 UUHT yaitu dengan penjualan dibawah tangan. Hal ini dilakukan jika dengan demikian itu akan dapat diperoleh harga tertinggi yang menguntungkan semua pihak. Proses yang mudah dan cepat serta tidak memakan biaya yang besar.
- b. Sesuai dengan Ketentuan Pasal 20 ayat 1 juncto Pasal 6 UUHT yaitu dilakukan melalui pelelangan umum. Penjualan lelang ini dilakukan melalui lembaga Kantor Kekayaan Pelayanan Negara dan Lelang (KPKNL).
- c. Sesuai dengan Ketentuan Pasal 20 ayat 2 UUHT yaitu dengan title eksekutorial dengan Penetapan Ketua Pengadilan Negeri. Cara ini memakan waktu yang panjang dan biaya yang besar.

Namun, jika kita telaah kembali dan melihat pada Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan pada pasal 6, menjelaskan bahwa “Apabila debitur cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan

⁵⁵ Rachmadi Usman, 2001, *Aspek-Aspek Hukum Perbankan Di Indonesia*, PT. Gramedia Pustaka Utama, Jakarta, hal. 247.

sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut.”

Hal ini dapat diartikan dengan istilah Parate Eksekusi meskipun istilah tersebut tidak tertuang dalam peraturan perundang-undangan. Parate eksekusi secara etimologis berasal dari kata *paat* artinya siap ditangan, sehingga parate eksekusi dikatakan sebagai sarana yang siap ditangan. Menurut kamus hukum, parate eksekusi mempunyai arti pelaksanaan yang langsung tanpa melewati proses pengadilan atau hakim.⁵⁶

Menurut Subekti, *Parate Executie* adalah menjalankan sendiri atau mengambil sendiri apa yang menjadi haknya, dalam arti tanpa perantaraan hakim, yang dirujukan atas sesuatu barang jaminan untuk selanjutnya menjual sendiri barang tersebut.⁵⁷

Sehingga istilah parate eksekusi dapat dikatakan sebagai kewenangan untuk menjual atas kekuasaan sendiri melalui lembaga pelelangan umum tanpa melalui persetujuan Ketua Pengadilan.

Jika pihak Bank ingin melakukan Parate Eksekusi dapat menggunakan dasar hukum yang diatur dalam Pasal 20 ayat (1) Undang-undang Hak Tanggungan yang menyatakan bahwa "Apabila debitur cidera janji, maka berdasarkan: 1. Hak Pemegang Hak Tanggungan Pertama untuk menjual obyek Hak Tanggungan bagaimana dimaksud dalam pasal 6, atau 2. Titel Eksekutorial yang terdapat dalam sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana

⁵⁶ Kamus Hukum Edisi Lengkap, 1977, *Bahasa Belanda-Indonesia-Inggris*, Aneka, Semarang, hal. 655.

⁵⁷ Herowati Poesoko, 2013, *Dinamika Hukum Parate Executie Objek Hak Tanggungan*, CV. Aswaja Pressindo, Yogyakarta, hal. 196.

dimaksud dalam pasal 14 ayat (2), Obyek Hak Tanggungan dijual melalui pelelangan umum menurut tata cara yang ditentukan dalam Peraturan Perundang-undangan untuk pelunasan piutang Pemegang Hak Tanggungan dengan hak mendahului daripada kreditur-kreditur lainnya."

Apabila langkah musyawarah tidak dapat ditempuh dan tidak berhasil, maka pihak Bank untuk memperjuangkan keadilan sebagai Perlawanan Pihak Ketiga dapat melakukan parate eksekusi.

Berikut contoh Akta Pemegang Hak Tanggungan



**PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH
(P.P.A.T)**

[REDACTED] **SH., M.Kn**

**DAERAH KERJA KABUPATEN GROBOGAN
SK. KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL RI**

Nomor : 106/Kep.17.3/III/2011

Tanggal : 21 Maret 2011

Jalan D.I. Panjaitan Nomor : 41, Purwodadi – Grobogan

Telp. / Fax. (0292) 423 141, HP. 081 390 149 999

AKTA PEMBERIAN HAK TANGGUNGAN

Nomor :

Lembar

Pada hari ini,

Hadir dihadapan saya [REDACTED] **Sarjana Hukum, Magister**

Kenotariatan, yang berdasarkan Surat Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia tanggal 21 Maret 2011 nomor 106/Kep.17.3/III/2011, diangkat sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah, yang selanjutnya disebut PPAT, yang dimaksud dalam pasal 7 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, dengan daerah kerja Kabupaten Grobogan, dan kantor di Jalan DI. Panjaitan, Nomor 41, Purwodadi Grobogan, dengan dihadiri oleh saksi-saksi yang akan saya kenalkan dan akan disebut pada bagian akhir akta ini : -----

I. -Nona SHANTI PRASTYAWULAN, Warga Negara Indonesia, lahir di Nganjuk, tanggal 19 Juni tahun 1996, Pelajar/Mahasiswa, pemegang Nomor Induk Kependudukan: [REDACTED] bertempat tinggal di Kabupaten Nganjuk, Jalan Kapten Tendean IV Nomor 06, Rukun Tetangga 002, Rukun Warga 003, Desa Kartoharjo, Kecamatan Nganjuk, untuk sementara berada di Kabupaten Grobogan.-----

- Menurut keterangannya dalam jabatannya Selaku Microfinancing Head Kantor Cabang Kudus PT. FEDERAL INTERNATIONAL

Akta Pemberian Hak Tanggungan

[REDACTED] *SH.,M.KN*

Halaman 1 dari 13 halaman

Daerah Kerja Kabupaten Grobogan

FINANCE berkedudukan di Jakarta Selatan, berdasarkan Surat Keputusan Direktorat Nomor: 035/FIF/SK-DIR/HRT/XI/2022, dengan Nomor NPK:55905, tanggal 29 Oktober 2022, yang anggaran dasar dan perubahan-perubahannya telah diumumkan dalam Berita Negara Republik Indonesia berturut-turut:-----

- tanggal 12 September 1989 nomor 73 tambahan nomor: 1831;
- tanggal 22 Nopember 1991 nomor 94 tambahan nomor 4362;- -
- tanggal 13 Maret tahun 1992 nomor 21 tambahan nomor 1101;
- tanggal 19 Desember 1997 nomor 101, tambahan Nomor 5953;-
- tanggal 10 Februari 1998 nomor 12 tambahan nomor 891;-----
- tanggal 12 Nopember 2004 nomor 91 tambahan nomor 11321;-
- tanggal 28 Maret 2006 Nomor 25 tambahan nomor 337;-----
- Anggaran dasar mana telah diubah seluruhnya sesuai ketentuan Undang-Undang Nomor 40 tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas sebagaimana ternyata dari akta Pernyataan Keputusan pemegang saham PT. Federal International Finance nomor 38 tanggal 13 Agustus tahun 2008 dibuat dihadapan Fathiah Helmi, Sarjana Hukum, Notaris di Jakarta, dan telah diumumkan dalam Berita Negara Republik Indonesia tanggal 23 Desember tahun 2008 nomor 103, tambahan Nomor 29017;- ---
- Perubahan terakhir telah diumumkan dalam Berita Negara Republik Indonesia tanggal 28 Agustus tahun 2018 nomor 69, tambahan Nomor 2588/L;-----
- Susunan Direksi dan Komisaris terakhir dengan Akta Pernyataan Keputusan Rapat PT. FEDERAL INTERNATIONAL FINANCE Nomor 31 tanggal 13 April 2023, dibuat dihadapan Esther Pascala Ery Jovina, Sarjana Hukum, Magister Kenotariatan, Notaris di Jakarta Pusat, yang mana telah dicatatkan di Database Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia dengan Surat Penerimaan Pemberitahuan Perubahan--Data Perseroan PT. FEDERAL INTERNATIONAL FINANCE-----

Nomor: [REDACTED] Tanggal 14 April 2023,- -----

-Menurut keterangannya dalam akta ini bertindak berdasarkan Akta Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Nomor: 154, tanggal 30 Januari 2024, dibuat dihadapan-----

SRI WAHYUNINGSIH, Sarjana Hukum, Magister Kenotariatan, Notaris Kabupaten Demak, dari dan oleh karenanya, untuk dan atas nama, serta sah mewakili:-----

1. -**Tuan WAWAN SETIYONO,** Warga Negara Indonesia, lahir di-- Grobogan, tanggal 17-03-1986 (tujuhbelas Maret tahun seribu sembilanratus delapanpuluh enam), Karyawan Swasta, pemegang Nomor Induk Kependudukan (NIK):-----
[REDACTED] bertempat tinggal di Kabupaten----- Grobogan, Dusun Sidoharjo, Rukun Tetangga 004, Rukun Warga 005, Desa Tanggunharjo, Kecamatan Grobogan,-----
2. -**Nyonya AMBAR SOLIKIN,** Warga Negara Indonesia, lahir di-- Grobogan, tanggal 05-11-1987 (lima November tahun seribu sembilanratus delapanpuluh tujuh), Wiraswasta, pemegang-- Nomor Induk Kependudukan (NIK): [REDACTED] -----
-bertempat tinggal di Kabupaten Grobogan, Dusun Ngraji, Rukun Tetangga 002, Rukun Warga 001, Desa Ngraji,----- Kecamatan Purwodadi,-----
3. -**Nyonya TRI AYU ANINGSIH,** Warga Negara Indonesia, lahir di Grobogan, tanggal 25-11-1993 (duapuluh lima November--- tahun seribu sembilanratus sembilanpuluh tiga), Mengurus Rumah Tangga, pemegang Nomor Induk Kependudukan (NIK): [REDACTED] bertempat tinggal di Kabupaten----- Grobogan, Dusun Ngraji, Rukun Tetangga 003, Rukun Warga 001, Desa Ngraji, Kecamatan Purwodadi,-----
4. -**Tuan TRI AYU ANINGSIH,** Warga Negara Indonesia, lahir di-- Grobogan, tanggal 25-11-1993 (duapuluh lima November----- tahun seribu sembilanratus sembilanpuluh tiga), Mengurus

Rumah Tangga, pemegang Nomor Induk Kependudukan (NIK):
 bertempat tinggal di Kabupaten-----
 Grobogan, Dusun Ngraji, Rukun Tetangga 003, Rukun Warga
 001, Desa Ngraji, Kecamatan Purwodadi,-----
 Untuk sementara waktu berada di Demak;-----
 -menurut keterangannya berdasarkan surat pernyataan-----
 perwalian yang bermaterai cukup tertanggal 03 April 2023,
 diketahui oleh Kepala Desa Ngraji, Kecamatan Purwodadi,
 Kabupaten Grobogan, dalam hal ini bertindak sebagai wali dari
 anak dibawah umur:-----

a.-Tuan AGENG SURYA WIJAYA, Warga Negara Indonesia,
 lahir di Grobogan, tanggal 19-11-2007 (sembilanbelas
 November tahun duaribu tujuh), Pelajar/Mahasiswa,
 berdasarkan Kutipan Akta Kelahiran nomor: -----
 tertanggal duapuluh enam November tahun duaribu tujuh
 (26-11-2007), yang dikeluarkan oleh Kepala Badan
 Kependudukan dan Pencatatan Sipil Kabupaten Grobogan,
 bertempat tinggal di Kabupaten Grobogan, Dusun Ngraji,
 Rukun Tetangga 003, Rukun Warga 001, Desa Ngraji,
 Kecamatan Purwodadi,-----

- Untuk keperluan ini diperlihatkan oleh saya, Pejabat,-----
- Sebagai Pemegang hak atas tanah, selaku Pemberi Hak-----
 Tanggungan, untuk selanjutnya disebut -----
 ----- PIHAK PERTAMA -----

II. -Nona SHANTI PRASTYAWULAN, Dalam hal ini bertindak-----
 dalam jabatannya tersebut diatas, dari dan oleh karenanya, untuk
 dan atas nama, serta sah mewakili wilayah Jateng 1 PT.
 FEDERAL INTERNATIONAL FINANCE berkedudukan di Jakarta-
 Selatan. -----

-selaku Penerima Hak Tanggungan, yang setelah Hak-----
 Tanggungan yang bersangkutan didaftar pada Kantor Pertanahan

setempat akan bertindak sebagai Pemegang Hak Tanggungan,
 untuk selanjutnya disebut : -----

----- PIHAK KEDUA -----

-Penghadap dikenal oleh saya, Pejabat. -----

-Para Pihak menerangkan : -----

- bahwa oleh Pihak Kedua dan **Tuan SUPARMIN**, Warga Negara Indonesia, lahir di Grobogan, tanggal 05-08-1986 (lima Agustus tahun seribu sembilanratus delapanpuluh enam), Transportasi, pemegang Nomor Induk Kependudukan (NIK):-----
 ----- menurut keterangannya untuk-----
 melakukan perbuatan hukum dalam akta ini telah mendapat persetujuan dari isteri satu-satunya yang sah penghadap **Nyonya TRI AYU ANINGSIH**, yang identitasnya tersebut diatas, kedua-duanya bertempat tinggal di Kabupaten Grobogan, Dusun Ngraji, Rukun Tetangga 003, Rukun Warga 001, Desa Ngraji, Kecamatan Purwodadi,-----
- Selaku Debitor, dengan jumlah maksimum kredit sebesar,-----
Rp.250.000.000,00 (duaratus limapuluh juta Rupiah) telah dibuat dan ditandatangani perjanjian utang-piutang yang dibuktikan dengan Perjanjian Pembiayaan Nomor: -----
 tanggal **31-03-2023 (tigapuluh satu Maret tahun duaribu duapuluh tiga)**, yang dibuat di **PT. FEDERAL INTERNATIONAL FINANCE** berkedudukan dan berkantor pusat di Jakarta Selatan, yang untuk keperluan ini diperlihatkan kepada saya, Pejabat dan penambahan, perubahan, serta pembaharuannya yang mungkin diadakan kemudian, sampai Nilai Tanggungan Peringkat I, (Pertama) sebesar **Rp.600.360.624,00 (enamratus juta tigaratus enamratus ribu enamratus duapuluh empat Rupiah)**, oleh Pihak Pertama diberikan dengan akta ini kepada dan untuk kepentingan Pihak Kedua, yang dengan ini menyatakan menerimanya, Hak

Tanggungjawab yang diatur dalam Undang-undang Hak Tanggungan dan peraturan-peraturan pelaksanaannya atas Obyek berupa 1 (satu) bidang hak atas tanah yang diuraikan di bawah ini :-----

- Hak Milik nomor: [REDACTED] Desa Tambirejo, atas sebidang tanah sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 18-02-2014 (delapanbelas Februari tahun duaribu empatbelas), nomor: [REDACTED] seluas 1.661 M² (seribu enamratus enampuluh satu meter persegi), dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB): [REDACTED] dan Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT-PBB) Nomor Objek Pajak (NOP): [REDACTED] terletak di dalam wilayah:-----
 - Propinsi : Jawa Tengah,-----
 - Kabupaten : Grobogan,-----
 - Kecamatan : Toroh,-----
 - Desa : Tambirejo,-----

Berdasarkan alat bukti berupa Sertifikat Hak Milik Nomor:-----
 [REDACTED] /Tegalrejo, tercatat atas nama **1. WAWAN SETIYONO, 2.AMBAR SOLIKIN 3. TRI AYU ANINGSIH 4.AGUNG SURYA WIJAYA;**-----

- Sertipikat dan bukti pemilikan yang disebutkan di atas-----
 diserahkan kepada saya, PPAT, untuk keperluan pendaftaran-----
 hak, pendaftaran peralihan hak, dan pendaftaran Hak-----
 tanggungan yang diberikan dengan akta ini.-----
 Pemberian Hak Tanggungan tersebut di atas meliputi juga:-----
 Sebidang **Tanah Pertanian.**-----

Untuk selanjutnya hak atas tanah benda-benda lain tersebut di atas di sebut sebagai objek hak tanggungan yang oleh pihak-----
 pertama dinyatakan sebagai pemiliknnya. Para pihak dalam-----

kedudukannya sebagaimana tersebut di atas menerangkan,-----
 bahwa pemberian hak tanggungan tersebut disetujui dan di-----
 perjanjikan dengan ketentuan-ketentuan sebagai berikut.-----

----- Pasal 1-----

Pihak pertama menjamin bahwa semua Obyek Hak Tanggungan
 tersebut di atas, betul milik pihak Pertama, tidak tersangkut----
 dalam suatu sengketa, bebas dari sitaan dan bebas pula dan----
 beban-beban apapun yang tidak tercatat.-----

----- Pasal 2 -----

Hak Tanggungan tersebut di atas diberikan oleh Pihak Pertama
 dan diterima oleh Pihak Kedua dengan janji-janji yang-----
 disepakati oleh kedua belah pihak sebagaimana diuraikan-----
 dibawah ini :-----

- Debitor dapat melakukan pelunasan utang yang dijamin
 dengan Hak Tanggungan di atas, dengan cara angsuran
 yang besarnya sama dengan nilai masing-masing hak atas
 tanah yang merupakan bagian dari Obyek; -----
- Hak Tanggungan yang akan disebut di bawah ini, dan yang
 akan dibebaskan dari Hak Tanggungan tersebut, sehingga
 kemudian Hak Tanggungan itu hanya membebani sisa Obyek
 Hak Tanggungan untuk menjamin sisa utang yang belum
 dilunasi : -----
- Dalam hal Obyek Hak Tanggungan kemudian dipecah
 sehingga Hak Tanggungan membebani beberapa hak atas
 tanah. Debitor dapat melakukan pelunasan utang yang
 dijamin dengan Hak Tanggungan dengan cara angsuran
 yang besarnya sama dengan nilai masing-masing hak atas
 tanah tersebut, yang akan dibebaskan dari Hak-----
 Tanggungan, sehingga kemudian Hak Tanggungan itu hanya
 membebani sisa Obyek Hak Tanggungan untuk menjamin
 sisa utang yang belum dilunasi; -----

- Pihak Pertama tidak akan menyewakan kepada pihak lain---
Obyek Hak Tanggungan tanpa persetujuan tertulis terlebih
dahulu dari Pihak Kedua, termasuk menentukan atau-----
mengubah jangka waktu sewa dan/atau menerima uang----
sewa dimuka jika disetujui disewakan atau sudah-----
disewakan;-----
- Pihak Pertama tidak akan mengubah atau merombak semua
bentuk atau tata susunan Obyek Hak Tanggungan,-----
termasuk mengubah sifat dan tujuan kegunaannya baik----
seluruhnya maupun sebagian, tanpa persetujuan tertulis----
terlebih dahulu dari Pihak Kedua;-----
- Dalam hal Debitor sungguh-sungguh cidera janji, Pihak-----
Kedua oleh Pihak Pertama dengan akta ini diberi dan-----
menyatakan menerima kewenangan, dan untuk itu kuasa,
untuk mengelola Obyek Hak Tanggungan berdasarkan
Penetapan Ketua Pengadilan Negeri yang daerah hukumnya
meliputi letak Obyek Hak Tanggungan yang bersangkutan;--
- Jika Debitor tidak memenuhi kewajiban untuk melunasi
utanganya, berdasarkan perjanjian utang-piutang tersebut di
atas, oleh Pihak Pertama, Pihak Kedua selaku Pemegang
Hak Tanggungan Peringkat Pertama dengan akta ini diberi
dan menyatakan menerima kewenangan, dan untuk itu
kuasa, untuk tanpa persetujuan terlebih dahulu dari Pihak
Pertama:-----
 - a. menjual atau suruh menjual dihadapan umum secara
lelang Obyek Hak Tanggungan baik seluruhnya maupun
sebagian-sebagian : -----
 - b. mengatur dan menetapkan waktu, tempat, cara dan-----
syarat-syarat penjualan; -----
 - c. menerima uang penjualan, menandatangani dan-----
menyerahkan kwitansi,-----

- d. menyerahkan apa yang dijual itu kepada pembeli yang---
bersangkutan;-----
- e. mengambil dari uang hasil penjualan itu seluruhnya
atau sebagian untuk melunasi utang Debitor tersebut di-
atas;-----
- f. dan melakukan hal-hal lain yang menurut Undang-
undang dan peraturan hukum yang berlaku diharuskan
atau menurut pendapat Pihak Kedua perlu dilakukan
dalam rangka melaksanakan kuasa tersebut ; -----
- Pihak Kedua sebagai Pemegang Hak Tanggungan Pertama--
atas Obyek Hak Tanggungan tidak akan membersihkan----
Hak Tanggungan tersebut kecuali dengan persetujuan dari-
Pemegang Hak Tanggungan Kedua dan seterusnya,
walaupun sudah dieksekusi untuk pelunasan piutang
Pemegang Hak Tanggungan Pertama ; -----
 - Tanpa persetujuan tertulis terlebih dahulu dan Pihak
Kedua, Pihak Pertama tidak akan melepaskan haknya atas
Obyek Hak Tanggungan atau mengalihkannya secara
apapun untuk kepentingan Pihak Ketiga ; -----
 - Dalam hal Obyek Hak Tanggungan dilepaskan haknya oleh
Pihak Pertama atau dicabut haknya untuk kepentingan
umum, sehingga hak Pihak Pertama atas Obyek Hak
Tanggungan berakhir, Pihak Kedua dengan akta ini oleh
Pihak Pertama diberi dan menyatakan menerima-----
kewenangan, dan untuk itu kuasa, untuk menuntut atau
menagih dan menerima uang ganti rugi dan/atau segala
sesuatu yang karena itu dapat ditagih dari Pemerintah
dan/atau Pihak Ketiga lainnya, untuk itu menandatangani
dan menyerahkan tanda penerimaan uang dan melakukan
tindakan-tindakan yang perlu dan berguna serta dipandang
baik oleh Pihak Kedua serta selanjutnya-----

- Mengambil seluruh atau sebagian uang ganti rugi dan lain-lainnya tersebut guna pelunasan piutangnya;-----
- Pihak Pertama akan mengasuransikan Obyek Hak----- Tanggungan terhadap bahaya-bahaya kebakaran dan malapetaka lain yang dianggap perlu oleh Pihak Kedua dengan syarat-syarat untuk suatu jumlah pertanggungan yang dipandang cukup oleh Pihak Kedua pada perusahaan asuransi yang ditunjuk oleh Pihak Kedua, dengan ketentuan surat polis asuransi yang bersangkutan akan disimpan oleh Pihak Kedua dan Pihak Pertama akan membayar premi pada waktu dan sebagaimana mestinya; Dalam hal terjadi kerugian karena kebakaran atau malapetaka lain atas Obyek Hak Tanggungan Pihak Kedua dengan akta ini diberi dan menyatakan menerima kewenangan, dan untuk itu kuasa, untuk menerima seluruh atau sebagian uang ganti kerugian asuransi yang bersangkutan sebagai pelunasan utang Debitor;-----
- Pihak Kedua dengan akta ini diberi dan menyatakan menerima kewenangan, dan untuk itu kuasa, untuk, atas biaya Pihak Pertama, melakukan tindakan yang diperlukan untuk menjaga.-----
- dan mempertahankan serta menyelamatkan Obyek Hak Tanggungan, jika hal itu diperlukan untuk pelaksanaan eksekusi atau untuk mencegah menjadi hapusnya atau dibatalkannya hak atas Obyek Hak Tanggungan karena tidak dipenuhinya atau dilanggarnya ketentuan Undang-undang serta jika diperlukan mengurus perpanjangan jangka waktu dan pembaruan hak atas tanah yang menjadi Obyek Hak Tanggungan;-----
- dan mempertahankan serta menyelamatkan Obyek Hak Tanggungan, jika hal itu diperlukan untuk pelaksanaan

eksekusi atau untuk mencegah menjadi hapusnya atau dibatalkannya hak atas Obyek Hak Tanggungan karena tidak dipenuhinya atau dilanggarnya ketentuan Undang-undang serta jika diperlukan mengurus perpanjangan jangka waktu dan pembaruan hak atas tanah yang menjadi Obyek Hak Tanggungan;-----

- Jika Pihak Kedua mempergunakan kekuasaannya untuk menjual Obyek Hak Tanggungan, Pihak Pertama akan memberikan kesempatan kepada yang berkepentingan untuk melihat Obyek Hak Tanggungan yang bersangkutan pada waktu yang ditentukan oleh Pihak Kedua dan segera mengosongkan atau suruh mengosongkan dan----- menyerahkan Obyek Hak Tanggungan tersebut kepada Pihak Kedua atau pihak yang ditunjuk oleh Pihak Kedua agar selanjutnya dapat menggunakan dalam arti kata yang seluas-luasnya;-----
- Sertipikat tanda bukti hak atas tanah yang menjadi Obyek Hak Tanggungan akan diserahkan oleh Pihak Pertama kepada Pihak Kedua untuk disimpan dan dipergunakan oleh Pihak Kedua dalam melaksanakan hak-haknya sebagai Pemegang Hak Tanggungan dan untuk itu Pihak Pertama dengan akta ini memberikan kuasa kepada Pihak Kedua untuk menerima sertipikat tersebut dari Kantor Pertanahan setelah Hak Tanggungan ini didaftar ;-----

----- Pasal 3 -----
 Untuk melaksanakan janji-janji dan ketentuan-ketentuan sebagaimana diuraikan dalam pasal 2, Pihak Pertama dengan akta ini memberi kuasa kepada Pihak Kedua, yang menyatakan menerimanya untuk menghadap di hadapan pejabat-pejabat pada instansi yang berwenang, memberikan keterangan, menandatangani formulir/surat, menerima segala surat

berharga dan lain surat serta membayar semua biaya dan menerima segala uang pembayaran serta melakukan segala tindakan yang perlu dan berguna untuk melaksanakan janji-janji dan ketentuan-ketentuan tersebut.-----

----- Pasal 4 -----

Para pihak dalam hal-hal mengenai Hak Tanggungan tersebut di atas dengan segala akibatnya memilih dimisili pada Panitera Pengadilan Negeri Kabupaten Grobogan ; -----

----- Pasal 5 -----

Biaya pembuatan akta ini, uang saksi dan segala biaya mengenai pembebanan Hak Tanggungan tersebut di atas dibayar oleh Pihak Debitur.-----

Yang menerangkan telah mengetahui apa yang diuraikan di atas dan menyetujui pemberian Hak Tanggungan dalam akta ini.-----

Demikianlah akta ini dibuat dihadapan para pihak yang menyatakan telah memahami isi akta ini dan : -----

1. Tuan IMAS MAHARDIKA, lahir di Jakarta, pada tanggal dua puluh tujuh Agustus seribu sembilan ratus sembilan puluh lima (27-08-1995), Warga Negara Indonesia, Pekerjaan Wiraswasta, bertempat tinggal di Jl. Sopyono VII, Rukun Tetangga 008, Rukun Warga 017, Kelurahan Purwodadi, KecamatanPurwodadi, Warga Negara Indonesia, Nomor Induk Kependudukan(NIK): .-----

2. Nyonya RIKHA PRATIWI, lahir di Grobogan, pada tanggal lima belas Desember seribu sembilan ratus delapan puluh delapan (15-12-1988), Warga Negara Indonesia, Pekerjaan Karyawan Swasta, bertempat tinggal di Jalan Puspasari nomor 33, Rukun Tetangga 004, Rukun Warga 004, Kelurahan Danyang, Kecamatan Purwodadi, Kabupaten----- Grobogan, Nomor Induk Kependudukan (NIK):-----

-Keduanya adalah pegawai kantor saya, Pejabat sebagai saksi-saksi, dan setelah dibacakan serta dijelaskan, maka sebagai bukti kebenaran pernyataan yang dikemukakan oleh Pihak Pertama dan Pihak Kedua tersebut di atas, akta ini ditandatangani oleh Pihak Pertama, Pihak Kedua, para saksi dan Saya, PPAT, sebanyak 2 (dua) rangkap asli, yaitu 1 (satu) rangkap lembar pertama disimpan di kantor Saya, dan 1 (satu) rangkap lembar kedua disampaikan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Grobogan untuk keperluan pendaftaran pendaftaran Hak Tanggungan dalam akta ini.-----

Pihak Pertama

Pihak Kedua

(Nn. SHANTI PRASTYAWULAN)

U/dan A.n : 1. WAWAN SETIYONO.
2. AMBAR SOLIKIN.
3. TRI AYU ANINGSIH.
4. AGUNG SURYA WIJAYA.

Saksi

(Nn. SHANTI PRASTYAWULAN)

U/A.n PT FEDERAL
INTERNATIONAL FINANCE
Berkedudukan di Jakarta Selatan

Saksi

IMAS MAHARDIKA

Pejabat Pembuat Akta Tanah

RIKHA PRATIWI

SH., M.Kn

Akta Pemberian Hak Tanggungan

SH.,M.KN

Halaman 13 dari 13 halaman

Daerah Kerja Kabupaten Grobogan

BAB IV

PENUTUP

A. Kesimpulan

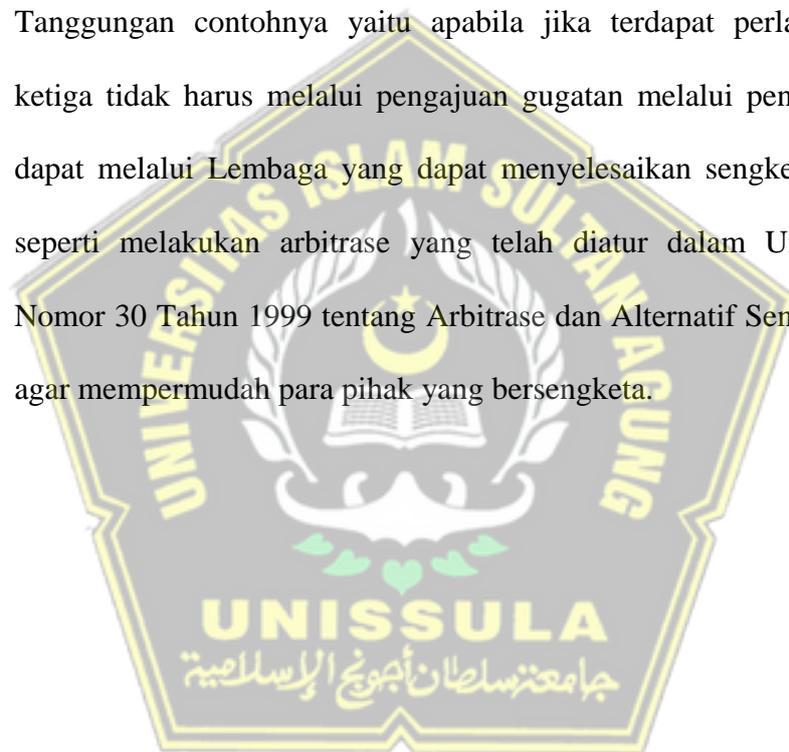
1. □Kajian hukum terhadap perlawanan pihak ketiga dalam Putusan Nomor 46/Pdt.Bth/2016/PN.Smr jika dilihat dari teori keadilan, akibat hukum dan kepastian hukum. Penulis menggunakan prinsip keadilan menurut John Rawls yaitu, Pertama, prinsip kebebasan yang sama sebesar-besarnya, Kedua, yaitu prinsip perbedaan. Majelis Hakim sudah cukup adil karena di satu pihak majelis hakim memutuskan untuk mengabulkan permintan kepemilikan Sertipikat Hak Milik yang dimiliki oleh pihak Johan dalam bentuk penetapan eksekusi dan disisi lain yaitu dalam perkara ini majelis hakim memutuskan bahwa penetapan eksekusi belum akan dilaksanakan dan dengan hal ini pihak ketiga yaitu PT. CIMB Niaga, Tbk diberikan kesempatan untuk memperjuangkan haknya berupa pengajuan gugatan perlawanan pihak ketiga. Dalam segi akibat hukum, menurut penulis majelis hakim belum memikirkan efek selanjutnya jika salah satu pihak tidak diperbolehkan untuk memperjuangkan haknya karena sebagai pihak ketiga yang merasa dirugikan. Jika dalam segi kepastian hukum menurut penulis hakim juga belum melakukan pertimbangan hukum sebagai haknya secara konkret karena adanya dua acuan maka hal ini menimbulkan sisi ketidak pastian hukum.
2. Akibat hukum perlawanan pihak ketiga atas aset yang dibebankan hak tanggungan jika dilihat dari Putusan Nomor 46/Pdt.Bth/2016/PN.Smr.

3. Dalam perjanjian jika salah satu pihak melakukan wanprestasi maka pihak yang dirugikan berhak memperjuangkan haknya. Dalam kasus ini PT. CIMB Niaga, Tbk selaku pihak ketiga mengambil jalur Parate Eksekusi dapat menggunakan dasar hukum yang diatur dalam Pasal 20 ayat (1) Undang-undang Hak Tanggungan yang menyatakan bahwa "Apabila debitur cidera janji, maka berdasarkan: 1. Hak Pemegang Hak Tanggungan Pertama untuk menjual obyek Hak Tanggungan bagaimana dimaksud dalam pasal 6, atau 2. Titel Eksekutorial yang terdapat dalam sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam pasal 14 ayat (2), Obyek Hak Tanggungan dijual melalui pelelangan umum menurut tata cara yang ditentukan dalam Peraturan Perundang-undangan untuk pelunasan piutang Pemegang Hak Tanggungan dengan hak mendahului daripada kreditur-kreditur lainnya."

B. Saran

1. Dengan ini diharapkan kepada Hakim Putusan Pengadilan untuk lebih cermat lagi dalam menyelesaikan suatu perselisihan dilihat dari peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan perselisihan dan bukti-bukti yang diberikan oleh para pihak serta kejadian nyata dalam suatu kasus agar tidak ada pihak yang merasa dirugikan. Dengan benar mempertimbangkan fakta-fakta yang ada demi mewujudkan asas keadilan, akibat hukum dan kepastian hukum.

2. □ Sebagai Pemegang Hak Tanggungan yang berstatus Kreditur Separatis dalam hal ini adalah pihak yang memiliki hak melakukan Parate Eksekusi seharusnya Kreditur Separatis ini dapat melaksanakan eksekusi sendiri. Namun, karena membutuhkan waktu dan proses yang sangat panjang. Seharusnya didalam Undang-undang Hak Tanggungan Nomor 4 Tahun 1996 diatur mengenai penguatan terhadap kreditur yang memiliki Hak Tanggungan contohnya yaitu apabila jika terdapat perlawanan pihak ketiga tidak harus melalui pengajuan gugatan melalui pengadilan tetapi dapat melalui Lembaga yang dapat menyelesaikan sengketa para pihak seperti melakukan arbitrase yang telah diatur dalam Undang-undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Sengketa Dagang agar mempermudah para pihak yang bersengketa.



DAFTAR PUSTAKA

A. Al-Qur'an

QS. Al-Baqarah ayat 283

QS. Yusuf ayat 72

B. Buku

Arus Akbar Sikondae dan Wirawan B.Ilyas, (2011), *Pokok-pokok Hukum Bisnis*, Jakarta : Salemba Empat.

Anisah Firdausi, (2017), *Penerbitan Resi Gudang sebagai Jaminan Utang*, Tesis, Fakultas Hukum Universitas 17 Agustus 1945 Surabaya.

Bambang Waluyo, (1996), *Metode Penelitian*, Jakarta : Sinar Grafika, Jakarta.

Daeng Naja, (2009), *Pengantar Hukum Bisnis Indonesia*, Yogyakarta : Pustaka Yustisia.

Dominikus Rato, (2010), *Filsafat Hukum Mencari: Memahami dan Memahami Hukum*, Yogyakarta : Laksbang Pressindo.

Herowati Poesoko, (2013), *Dinamika Hukum Parate Executie Objek Hak Tanggungan*, Yogyakarta : CV. Aswaja Pressindo.

H. Hadari, HM. Martini Hadari, (1992), *Instrumen Penelitian Bidang Sosial*, Yogyakarta : Gajah Mada University Press.

H. Sarwohadi, (2017), *Penyelesaian Perkara Gugatan Pihak Ketiga / Derden Verzet*, Mataram.

Jazim Hamidi, (2006), *Revolusi Hukum Indonesia : Makna, Kedudukan dan Implikasi Hukum Naskah Proklamasi 17 Agustus 1945 Dalam Sistem Ketatanegaraan RI*, Yogyakarta : Konstitusi Press & Citra Media.



Jum Anggriani, (2012), *Hukum Administrasi Negara*, Yogyakarta : Graha Ilmu.

Kamus Hukum Edisi Lengkap, (1977), *Bahasa Belanda-Indonesia-Inggris*, Semarang : Aneka.

Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, (2005), *Hak-Hak Atas Tanah*, Jakarta : Kencana.

M. Yahya Harahap, (2005), *Hukum Acara Perdata*, Jakarta : Sinar Grafika.

-----, (1989), *Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata*, Jakarta : Gramedia.

Mujadi, K dan G.Widjaja, (2005), *Penanggungan Utang dan Perikatan Tanggung Menanggung*, Jakarta : Radja Grafindo Persada.

Mukti Fajar dan Yulianto Achamd, (2010), *Dualisme Penelitian Hukum Normatif & Empiris*, Yogyakarta : Pustaka Pelajar.

Peter Mahmud Marzuki, (2008), *Pengantar Ilmu Hukum*, Jakarta : Kencana.

-----, (2010), *Penelitian Hukum*, Jakarta : Kencana Prenada Media.

-----, (2015), *Penelitian Hukum*, Jakarta : Prenadamedia Group.

Rachmadi, (2009), *Hukum Jaminan Keperdataan*, Jakarta : Sinar Grafika.

Rachmadi Usman, (2001), *Aspek-Aspek Hukum Perbankan Di Indonesia*, Jakarta : PT. Gramedia Pustaka Utama.

Richard Eddy, (2010), *Aspek Legal Properti*, Yogyakarta : CV Andi Offset.

Riduan Syahrani, (1999), *Rangkuman Intisari Ilmu Hukum*, Bandung : Citra Aditya Bakti.

- Ronny Hanitijo Soemitro, (1982), *Metodologi Penelitian Hukum*, Jakarta : Ghalia Indonesia.
- Salim HS, (2012), *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*, Jakarta : PT Raja Grafindo Persada.
- Satjipto Rahardjo, (2006), *Ilmu Hukum*, Bandung : PT. Citra Aditya Bakti.
- Soedaryo Soimin, (1994), *Status Hak dan Pembebasan Tanah*, Jakarta : Sinar Grafika.
- Soedjono Dirdjosisworo, (2010), *Pengantar Ilmu Hukum*, Jakarta : PT. Raja Grafindo Tinggi.
- Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, (2004), *Penelitian Hukum Normatif : Suatu Tinjauan Singkat*, Jakarta : Sinar Grafika.
- , 2006, *Penelitian Hukum Normatif : Suatu Tinjauan Singkat*, Jakarta : Rajawali Pers.
- Sri Soedewi Masjehoen, (1975), *Hak Jaminan Atas Tanah*, Yogyakarta : Liberty.
- Sudikno Mertokusumo, (2002), *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Yogyakarta : Liberty.
- Sugiyono, (2007), *Memahami Penelitian Kualitatif*, Bandung : Alfabeta.
- Sutan Remy Sjahdeni, (1997), *Hak Tanggungan: asas-asas, ketentuan-ketentuan pokok dan masalah yang dihadapi oleh perbankan (suatu kajian mengenai Undang-Undang Hak Tanggungan)*, Bandung : Alumni.

C. Jurnal

- Artidjo Alkostar, (2004), “Fenomena-Fenomena Paradigmatik Dunia Pengadilan Di Indonesia (Telah Kritis Terhadap Putusan Sengketa Konsumen)”, Jurnal Hukum Ius Quia Justum, No. 11, Vol. 26, FH UII, Yogyakarta.
- Bambang Sutiyoso, (2004), “Implementasi Gugatan Legal Standing Dan Class Action Dalam Praktik Peradilan Di Indonesia”, Jurnal Hukum Ius Quia Justum, No. 11, Vol. 26, FH UII, Yogyakarta.
- Busyro Mugaddas, (2002), “Mengkritik Asas-Asas Hukum Acara Perdata”, Jurnal Hukum Ius Quia Justum, No. 9, Vol. 20, FH UII, Yogyakarta.
- Damanhuri Fattah, (2013), “Teori Keadilan Menurut John Rawls”, Jurnal TAPIS, Vol. 9, No. 2.
- Gusriadi dan Taufiq El Rahman, Perlindungan Hukum Terhadap Kreditur Akibat Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Yang Terdegradasi Sebagai Akta Di Bawah Tangan, Jurnal Hukum Unissula, Vol. 37, No. 2.
- Hartini, (2009), “Pengecualian Terhadap Penerapan Asas Ultra Petitem Partum Dalam Beracara di Pengadilan Agama”, Jurnal Mimbar Hukum, Vol. 21, FH UGM, Yogyakarta.
- Luki Indrawati, (2007), “Rekontruksi Legal Reasoning Hakim (Sudut Pandang Epistemologis Terhadap Logika Hukum)”, Jurnal Media Hukum, No. 3, Vol. 14, FH Universitas Muhammadiyah, Yogyakarta.

- M. Syamsudin, (2011), “Rekonstruksi Pola Pikir Hakim Dalam Memutuskan Perkara Korupsi Berbasis Hukum Progresif”, *Jurnal Dinamika Hukum*, No. 1, Vol. 11, FH Universitas Jenderal Soedirman, Purwokerto.
- Mariam Darus Badruzaman, (2000), “Beberapa Permasalahan Hukum Hak Jaminan”, *Jurnal Hukum Bisnis*, Vol. 11.

D. Peraturan Perundang-Undangan

- Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.
- Undang-Undang tentang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.
- Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah.
- Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 37 Tahun 2004 Tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang.
- Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris.
- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

E. Website

- Pandu, *Pengertian Hukum Jaminan, Asas, Jenis dan Prosedurnya*, :<https://www.gramedia.com/literasi/pengertian-hukum-jaminan/>, diakses tanggal 15 Nopember 2023.
- Dadang Herdiana, *Pengertian Sertifikat Hak Milik*, <http://globalsearch1.blogspot.co.id/2013/06/pengertian-sertifikat-hak-milik.html> diakses tanggal 13 Nopember 2023.

Airlang Kurniangga, *Darden Verzet atau Perlawanan Pihak Ketiga, Gugatan Darden Verzet*, <http://airlangkurniangga.blogspot.com/2010/11/darden-verze-t-atau-perlawanan-pihak.html> diakses tanggal 22 Mei 2024.

Ratih Prihatina, *Mengenal Kolektibilitas (Kol) Kredit Perbankan Kaitannya Dengan dengan Undang-Undang No 4 Tahun 1996 (UUHT)*, <https://www.djkn.kemenkeu.go.id/kpknl-pekalongan/baca-artikel/14713/Mengenal-Kolektibilitas-Kol-Kredit-Perbankan-Kaitannya-Dengan-dengan-Undang-Undang-No-4-Tahun-1996-UUHT.html> diakses tanggal 24 Mei 2024.

