

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Konsep negara hukum menurut Aristoteles adalah negara yang berdiri diatas hukum yang menjamin keadilan kepada warga negaranya. Keadilan merupakan syarat bagi terciptanya kebahagiaan hidup untuk warga negaranya dan sebagai dasar keadilan itu perlu diajarkan rasa susila kepada manusia agar ia menjadi warga negara yang baik.¹

Indonesia sendiri dalam perkembangannya menetapkan konstitusi atau Undang-Undang Dasar Negara Kesatuan Republik Indonesia Tahun 1945 (Selanjutnya disebut UUD NKRI Tahun 1945) yang dalam sejarahnya mengalami beberapa kali tranformasi Sebanyak Empat Kali pergantian dan Empat kali Perubahan dengan konsisten terhadap negara yang berdasarkan hukum yakni pada Pasal 1 ayat (3) menyatakan bahwa "*Indonesia adalah negara hukum*".² sebagai negara yang berdasarkan atas Hukum (*Recht Staat*), tidak berdasarkan kekuasaan belaka (*Mach Staat*) tujuan yang hendak ingin dicapai ialah tercapainya kepastian, keadilan hukum kepada setiap warga negara serta melindungi hak-hak dari setiap warga negara sebagaimana tercantum pada pasal 28A-28J tentang Hak Asasi Manusia.³

Arisoteles menyatakan bahwa manusia merupakan "*Zoon Politicon*", yang artinya manusia itu sebagai makhluk, pada dasarnya selalu ingin bergaul dalam masyarakat, sehingga antara satu sama lain saling berinteraksi, berhubungan dan melengkapi kekurangan maupun kebutuhannya dalam kesehariannya.⁴ Olehnya itu manusia pada hakikatnya adalah makhluk sosial yang saling berinteraksi dan berhubungan antara satu sama lain, baik pada hubungan sosial, hubungan keagamaan, hubungan adat istiadat, hubungan ekonomi ataupun hubungan bisnis. Relevansi dalam hubungan tersebut berorientasi pada hubungan bisnis yang dilakukan guna untuk pembangunan ekonomi

¹ Moh.Kusnardi Harmaily Ibrahim, 1988, *Pengantar Hukum Tata Ngara Indonesia*, Jakarta, PSHTN FH UI dan Sinar Bakti, Hlm.153

² Lihat UUD NRI 1945 pasal 1 ayat (3)

³ *Ibid*, pasal 28A-28J tentang Hak Asasi Manusia

⁴ Herimanto dan Winarno, 2012, *Ilmu Sosial&Budaya Dasar*, Jakarta Timur: PT Bumi Aksara, Hlm.44-45

berskala Nasional sesuai dengan UUD NRI 1945 Pasal 33 ayat (1), menyatakan bahwa: *“perekonomian disusun sebagai usaha bersama berdasar atas asas kekeluargaan”*.

Pembangunan ekonomi nasional merupakan salah satu upaya untuk mewujudkan kesejahteraan rakyat yang adil dan makmur berdasarkan prinsip dan asas kekeluargaan. Lebih lanjut dijelaskan dalam ketentuan Pasal 33 ayat (4) UUD NRI 1945, menjelaskan bahwa:

“Perekonomian Nasional diselenggarakan berdasar atas Demokrasi Ekonomi dengan Prinsip Kebersamaan, Efisiensi Berkeadilan, Berkelanjutan, Berwawasan Lingkungan, Kemandirian, serta dengan menjaga keseimbangan kemajuan dan kesatuan Ekonomi Nasional”.

Pelaksanaan pembangunan ekonomi negara dilakukan dengan cara pemeliharaan secara berkesinambungan, dimana para pelaku usaha meliputi pemerintah maupun masyarakat sebagai orang perorangan dan/atau badan hukum sangat memerlukan dana dengan jumlah yang sangat besar.

Maka tidak sedikit pelaku usaha yang menjalankan usahanya agar usahanya yang dijalankan selalu berkesinambungan, pelaku usaha melakukan pinjaman atau pengajuan *kredit* kepada pihak Bank dalam bentuk utang piutang dengan sebuah perjanjian yang disepakati oleh kedua belah pihak yaitu orang yang berpiutang (*Kreditur*) dan orang yang mengutang (*Debitur*). Per-Pankan adalah pihak yang memberikan jasa pelayanan kepada masyarakat yang bekerja menghimpun dana dari masyarakat dan menyalurkannya kembali kepada masyarakat guna untuk mewujudkan pembangunan ekonomi berskala Nasioanal.

Hubungan hukum dalam utang piutang antara *Kreditur* dan *Debitur* dituangkan dalam bentuk perjanjian dimana dalam perjanjian ini, terdapat hak dan kewajiban dari masing-masing pihak sebagai payung hukum dalam sebuah perikatan yang dibuat untuk memberikan kepastian hukum dari masing-masing pihak. Pemahaman tentang suatu perjanjian ialah bahwa perjanjian merupakan perbuatan harus diartikan sebagai perbuatan hukum yaitu perbuatan yang bertujuan untuk menimbulkan akibat hukum, menambahkan perkataan "atau saling mengikatkan dirinya".¹ Maka lebih lanjut dalam Kitap Undang-Undang Hukum Perdata (Selanjutnya disebut KUHPerdata) perjanjian sendiri diatur, pada Pasal 1313 KUHPerdata, yang menjelaskan: "*Suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih*".

Perumusan ini sehingga menjadi perjanjian dikarenakan suatu perbuatan hukum, dimana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih. Menurut Rutten, Rumusan perjanjian menurut Pasal 1313 KUHPerdata tersebut terlalu luas dan mengandung beberapa kelemahan.² Selanjutnya pada pasal 1320 mengatur tentang syarat sahnya suatu perjanjian, terdiri dari 4 golongan, antaralain:³

1. Sepakat Mereka Yang Mengikatkan Dirinya
2. Kecakapan Untuk Membuat Suatu Perjanjian
3. Suatu Hal Tertentu
4. Suatu Sebab Yang Halal

¹ R.Setiawan, *Pokok-pokok Hukum Perikatan*, Bina Cipta, Bandung, 1994, hlm. 49.

² Purwahid Patrik. *Dasar-dasar Hukum Perikatan(Perikatan Yang lahir dari Perjanjian dan dari Undang-undang)*, Mandar Maju, Bandung, 1994, h. 46

³ Prof. R. Subekti dan R. Tjitrosudibio, *Kitap Undang-Undang Hukum Perdata (Burgerlijk Wetboek)*, Balai Pustaka, Jakarta. Hlm. 338-339

Keapsahan dari suatu perjanjian merujuk pada penjelasan dan syarat sahnya suatu perjanjian yang diatur dalam KUHPerdara, sebagai landasan ideal dari suatu perikatan yang timbul melalui hubungan utang piutang antara *kreditur* dan *debitur*.

Sesungguhnya dunia Per-Bankan banyak memberikan kontribusi besar dalam dalam hal pembangunan Perekonomian Nasional diindonesia dengan memberikan *Kredit* pinjaman pada Nasabah baik skala menengah ataupun skala besar kepada Nasabah yang menjalankan usahanya. Kegiatan pengkreditan Per-Bankan diatur dalam Undang-undang No. 7 Tahun 1992 sebagaimana telah diubah dengan Undang-undang No. 10 Tahun 1998 tentang Perbankan (Selanjutnya disebut UU Per-Bankan). Menerangkan tentang pengertian kredit pada Pasal 1 angka 10, berbunyi bahwa:

“Kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat disamakan dengan itu berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinja meminjam antara Bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi hutangnya setelah jangka waktu dengan pemberian bunga”.

Bank dalam hal memberikan suatu kredit kepada nasabah, didasarkan atas suatu perjanjian, dimana didalamnya memuat sebuah Agunan Kredit dari suatu perjanjian atau jaminan yang diberikan debitur terhadap Kredit yang diajukan kepada pihak Bank. Pemberian jaminan Kredit oleh Bank di jelaskan pada pasal 8 UU Per-Bankan sebagai berikut: *“keyakinan bank atas kesanggupan debitur untuk melunasi kredit sesuai dengan yang diperjanjikan”.*⁴ Hal tersebut

⁴ Djoni S. Ghozali, Rachmadi Usman, *“Hukum Perbankan”* (Jakarta : Sinar Grafika, 2010), h.280

bertujuan sebagai bentuk perlindungan hukum pada pihak bank sehingga dikemudian hari apabila debitur cidera janji maka pihak bank dapat melakukan gugatan berdasar perjanjian dan anggunan dari debitur serta dapat melakukan eksekusi terhadap objek anggunan yang dipejanjikan sesuai dengan prosedur dan mekanisme yang ada.

Sehingga dalam hal, Bank memberikan *Kredit* terhadap Nasabah, maka Bank menggunakan proses *Kualifikasi* dan Analisis terlebih dahulu terhadap pemohon atau calon debiturnya, olehnya itu, analisis yang dilakukan Bank meliputi:⁵

- a. *Character* (Watak)
- b. *Capacity* (Kemampuan)
- c. *Capital* (Modal)
- d. *Collateral* (Jaminan)
- e. *Condition* (Keadaan).

Syarat *Collateral* (*Agunan*) bukan merupakan kemutlakan dalam hal Bank telah mempunyai jaminan pemberian *Kredit*, yaitu keyakinan bank atas kesanggupan *Debitur* untuk melunasi *Kredit* sesuai dengan yang diperjanjikan. Maka selain syarat diatas, terdapat 4 Prinsip yang diterapkan Bank dalam melakukan penelian terhadap calon Nasabanya, antarlai:⁶

- 1) *Personality* (Kepribadian *Debitur*)
- 2) *Purpose* (Tujuan Penggunaan *Kredit*)
- 3) *Prospect* (Masa Depan Usaha *Debitur*)
- 4) *Payment* (Cara Pembayaran)

⁵ *Ibid.*, Hlm.62

⁶ Lihat Bank Indonesia, Sural KepIIIISQII Direksi Bank Indonesia Tentang Jaminan1 Pemberian Kredif, SK Dir BI Nomor 23/69/KEP/DIR Tanggal28 Februari 1991 , Pasal 2 ayat (I).

Perjanjian *Kredit* Anggungan memuat serangkaian *Klausula* atau *Covenant*, di mana sebagian besar dari *Klausula* tersebut merupakan upaya untuk melindungi pihak *Kreditur* dalam pemberian *Kredit*. *Klausula* merupakan serangkaian persyaratan yang diformulasikan dalam upaya pemberian *Kredit* dari aspek *Finansial* dan hukum. Bank dalam hal memberikan kredit terhadap Nasabahnya berdasarkan keyakinan setelah melalui alur kualifikasi Bank dalam melakukan penilain berdasarkan prinsip 5C dan 4P Serta analisis kualifikasi berdasarkan Standar Operasional (Selanjutnya disebut SOP) Per-Bankan itu sendiri. maka jika, Calon Nasabah memenuhi *Kualifikasi* dari pihak Per-Bankan artinya Bank telah memiliki kepercayaan kepada Nasabah-nya atas kesanggupan untuk membayarkan ansuran pinjaman terhadap pihak Per-Bankan dimasa mendatang. Secara Defenitif Keyakinan Bank merupakan kepercayaan Bank terhadap Nasabah yang mengajukan *kredit* dengan disertai *Jaminan Kredit* atas kesanggupannya untuk masing-masing Pihak akan memenuhi Tanggung Hak dan Kewajibannya sesuai perjanjian yang dibuat dan disepakati.⁷ Demikian juga dalam hal perkreditan, hanya pihak yang dapat dipercayalah yang dapat memperoleh pinjaman dari Bank yaitu Nasabah yang dapat mengembalikan pinjaman beserta bunga pinjaman tepat waktu. Apabila Orang yang tidak mampu untuk mengembalikan pinjaman tanpa alasan yang dapat diterima atau karena menyalahgunakan pinjaman itu diluar tujuannya maka orang itu tidak dapat dipercaya.

⁷ Djoni S. Ghozali. *Op. Cit.* Hlm 281-282

Pemahaman tentang jenis hak kebendaan yang bersifat memberi jaminan dapat dijelaskan sebagai berikut:⁸

“Hak kebendaan yang bersifat memberi jaminan itu senantiasa tertuju terhadap benda milik orang lain, mungkin terhadap benda bergerak maupun benda tidak bergerak. Jika benda jaminan itu tertuju pada benda tak bergerak, maka hak kebendaan tersebut berupa hipotik, sedangkan jika benda jaminan itu tertuju pada benda bergerak, maka hak kebendaan tersebut berupa gadai. Kedua macam hak ini memberikan kekuasaan langsung terhadap benda jaminan dan hak mana dapat dipertahankan kepada siapapun juga”.

KUHPerdata mengatur tentang gadai dalam Pasal 1150 sampai dengan Pasal 1160 dan Hipotek pada Pasal 1162 sampai dengan Pasal 1232 KUHPerdata serta Undang-Undang No. 17 Tahun 2008 tentang Pelayaran, serta peraturan-peraturan pelaksanaannya. Pada Hak Tanggungan sendiri ialah sebagai lembaga jaminan yang lahir dari sebuah perjanjian antara *kreditur* dan *debitur*, yang memiliki ciri-ciri sebagai berikut:⁹

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

Berdasarkan uraian ciri-ciri diatas, prinsip-prinsip umum dalam hukum jaminan dianut dalam Lembaga Jaminan Hak Tanggungan, ialah sebagai jaminan

⁸ Sri Soedewi Masjchoen Sofwan. 1981. *Hukum Perdata: Hukum Benda*. Yogyakarta: Liberty, H. 96

⁹ Sutan Remy Syahdeini. 1999. *Hak Tanggungan, Asas, Ketentuan-Ketentuan Pokok dan Masalah yang dihadapi oleh Perbankan; Suatu Kajian Mengenai Undang-Undang Hak Tanggungan*. Bandung: Alumni, Hlm. 393.

bagi adanya pelunasan hutang tertentu dan memberikan kedudukan bagi kreditor agar lebih diutamakan dalam pelunasan hutang-hutang *Debitor (Droit De Preference)*.¹⁰

Antara perjanjian dan jaminan dalam suatu perikatan diatur dalam KUHPerdata. Jaminan dalam suatu perjanjian diuraikan pada Buku II KUHPerdata pada pasal 1131 KUHPerdata yang menyatakan bahwa:¹¹

“Segala kebendaan, yang bergerak dan tak bergerak milik debitor, baik yang bergerak milik debitor, baik yang sudah ada maupun yang akan ada, menjadi jaminan untuk perikatan-perikatan perorangan debitor itu”.

Artinya bahwa rumusan tersebut menunjukkan bahwasanya setiap tindakan yang dilakukan seseorang dalam lapangan harta kekayaan selalu akan membawa akibat terhadap kekayaannya baik yang bersifat menambah jumlah harta kekayaan (*Kredit*), maupun yang nantinya akan mengurangi jumlah harta kekayaannya (*Dibit*). Demikian harta kekayaan setiap orang akan selalu berada pada keadaan yang dinamis dan selalu berubah-ubah dari waktu ke waktu. Implikasi dari suatu perjanjian sesuai dengan ketentuan pasal 1243 KUHPerdata yaitu *Wanprestasi*, dinyatakan bahwa:

*“Penggantian biaya, rugi dan bunga karena tidak dipenuhinya suatu perikatan, barulah mulai diwajibkan, apabila si berutang, setelah dinyatakan lalai memenuhi perikatannya, tetap melalaikannya, atau jika sesuatu yang harus diberikan atau dibuatnya, hanya dapat diberikan atau dibuatnya, hanya dapat diberikan atau dibuat dalam tenggang waktu yang telah dilampaukannya”.*¹²

¹⁰ M. Bahsan, *Hukum Jaminan dan Jaminan Kredit Perbankan Indonesia*, (Jakarta : PT. Raja Grafindo Persada, 2007), Hlm. 108

¹¹ Lihat Pasal 1320 dan Pasal 1131 Kitap Undang-Undang Hukum Perdata

¹² Ahmadi Miru, Sakka Pati, *Hukum Perikatan*, (Jakarta: Rajawali Pers, 2008), h. 12

Wanprestasi merupakan suatu keadaan dimana seorang *Debitur* (Berutang) tidak melaksanakan prestasi yang diwajibkan dalam suatu perjanjian, yang dapat timbul karena kesengajaan atau kelalaian *Debitur* itu sendiri dan adanya keadaan memaksa (*Overmacht*).¹³ *Wanprestasi* dapat diatur di dalam isi dari suatu perjanjian termasuk perjanjian hutang piutang. Hal ini tentu saja untuk memudahkan proses penyelesaiannya. Apabila di dalam isi perjanjian tersebut tidak diatur penyelesaiannya, masalah *Wanprestasi* ini dapat di bawa ke muka pengadilan, dan dapat mengajukan alat bukti yang memperkuat tuntutan pada tahapan pembuktian.¹⁴

Pada dasarnya jenis jaminan dapat dibedakan menjadi dua macam yaitu:

- a) Jaminan *Materi'il* (Kebendaan), adalah Jaminan yang berupa hak mutlak atas suatu benda yang mempunyai ciri-ciri mempunyai hubungan langsung atas benda tertentu, dapat dipertahankan terhadap siapa pun, selalu atas benda tertentu, dapat dipertahankan terhadap siapapun, selalu mengikuti bendanya dan dapat dialihkan.
- b) Jaminan *Inmateri'il* (Perorangan), adalah jaminan yang menimbulkan hubungan langsung pada perorangan tertentu, hanya dapat dipertahankan terhadap *debitor* tertentu, terhadap harta kekayaan *Debitur* umumnya.¹⁵

Pasal 1 butir (1) Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah beserta Benda-Benda yang berkaitan dengan Tanah (Selanjutnya disebut UU Hak Tanggungan), Menyebutkan bahwa:

“Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, yang selanjutnya disebut Hak Tanggungan, adalah jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-

¹³ Muhammad Syaifuddin, 2012, *Hukum Kontrak Memahami Kontrak dalam Perspektif Filsafat, Teori Dogmatik, dan Praktek Hukum (Seri Pengayaan Hukum Perikatan)*., Mandar Maju, Bandung., hlm. 338

¹⁴ H.P. Panggabean, 2012, *Hukum Pembuktian “Teori-Praktik dan Yurisprudensi Indonesia”*., Alumni, Bandung., Hlm. 1

¹⁵ Salim H.S., 2001, *Pengantar Hukum Perdata Tertulis (BW)*, Sinar grafika, Jakarta., Hlm. 112

undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah milik, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain.”

Pasal 29 UU Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah telah memberikan batasan secara tegas bahwa ketentuan *Crediet verband* dan ketentuan Hipotek dalam Buku II KUHPerdata tidak berlaku sepanjang mengenai pembebanan hak tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah. Sedangkan barang apa saja yang dapat dijadikan sebagai objek Hak Tanggungan diatur dalam Pasal 4 ayat (1) Huruf a, b dan c dan ayat (4) yaitu hak-hak atas tanah sebagai berikut:¹⁶

- (1) Hak Milik,¹⁷
- (2) Hak Guna Usaha,¹⁸
- (3) Hak Guna Bangunan,¹⁹
- (4) Hak Pakai Atas Tanah Negara Yang Tedatar,
- (5) Hak Pakai Atas Hak Milik,
- (6) Hak atas tanah berikut bangunan, tanaman dan hasil karya yang telah ada atau akan ada yang merupakan satu kesatuan dengan tanah tersebut yang merupakan pemilikan dari pemegang hak atas tanah,
- (7) Sertifikat hak milik atas satuan rumah susun, ketentuan pasal 4 ayat (5) UU Hak tanggungan, bangunan di atas tanah milik pihak lain dapat dijadikan sebagai Objek Hak Tanggungan, akan tetapi perikatan jaminannya hanya dapat dilakukan dengan penandatanganan serta pada akta pemberian Hak tanggungan oleh pemilik tanah atau kuasanya.²⁰

¹⁶ Elyta Ras Ginting, *Hukum Kepailitan*, Penerbit: Sinar Grafika, Jakarta Timur. Hlm 262-263

¹⁷ Lihat Pasal 25 UU Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Menyatakan Bahwa Hak Milik Dapat Dijadikan Jaminan Utang Dengan Dibebani Hak Tanggungan.

¹⁸ *Ibid.*, Pasal 33

¹⁹ *Ibid.*, Pasal 39

²⁰ Lihat. Pasal 47 Ayat (5) UU Nomor 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun

Pemberian Hak Tanggungan didahului dengan perjanjian untuk memberikan Hak Tanggungan sebagai jaminan pelunasan utang tertentu, yang dituangkan di dalam dan merupakan bagian tak terpisahkan dari perjanjian utang-piutang yang bersangkutan suatu perjanjian lainnya yang menimbulkan utang tersebut, dan pemberian Hak Tanggungan tersebut dilakukan dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan oleh Panitia Pembuat Akta Tanah (Selanjutnya disebut PPAT) yang diatur Pasal 10 ayat (1) dan (2) UU No. 4 Tahun 1996. Pemberian Hak Tanggungan wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan sebagai bukti adanya Hak Tanggungan dari suatu perjanjian *Kreditur* dan *Debitur* untuk mendapatkan sertifikat Hak Tanggungan yang didaftarkan sebelumnya berdasarkan Ketentuan Pasal 13 ayat (I), Pasal 14 ayat (1) dan (2) UU Hak Tanggungan.²¹

Sasaran hukum yang hendak dituju bukan saja orang yang secara nyata berbuat melawan hukum, melainkan juga perbuatan hukum yang mungkin akan terjadi dan kepada alat perlengkapan negara untuk bertindak menurut hukum. Sistem bekerjanya hukum yang demikian itu merupakan salah satu bentuk penegakan Supremasi hukum.²² Olehnya karena itu pelaksanaan parate eksekusi kreditor penerima hak tanggungan ditentukan berdasarkan peringkat hak tanggungan yang dimilikinya. Prioritas pertama yang diberikan hak parate

²¹ Lihat. <https://www.pn-kabajahe.go.id/2015-06-06-01-33-28/Eksekusi-Hak-Tanggungan.Html>. Jakarta, Minggu, 24 April 2022, Waktu 11:05 WIB.

²² Evi Hartanti, *Tindak Pidana Korupsi*. Cet Ke- 3, Jakarta: Sinar Grafika, 2009, Hlm. 1

eksekusi diberikan kepada penerima hak tanggungan terhitung sejak Hak Tanggungan didaftarkan dan diberikan Nomor Akta oleh PPAT.²³

Perjanjian yang dilakukan adalah terkait dengan pinjaman uang terhadap pihak Bank dengan jaminan berupa tanah dan bangunan, seiring berjalannya waktu *debitur* pada tahun 2020 *debitur* tidak melaksanakan prestasinya sesuai dengan perjanjian yang telah disepakati yaitu adanya ketungSgakan ansuran pembayaran utang oleh *debitur* terhadap pihak *Kreditur*. Berdasarkan prosedur UU Hak Tanggungan Pasal 20 dimana pada ketentuan ini memberikan perlindungan bagi *kreditor* dalam melakukan Eksekusi Hak Tanggungan apabila *debitur* Wanprestasi. Maka dengan adanya hal tersebut, artinya bahwa terdapat perlingungan *kreditor* melalui *Eksekusi Objek* Jaminan Hak Tanggungan, antaralain:

- (1) *Parate Eksekusi*, adalah lahir karena undang-undang maka apabila terjadi perbedaan makna dengan penjelasannya yang dipergunakan adalah norma yang terdapat bukan pada penjelasannya, dalam hal ini proses Parate Eksekusi adalah mengekseskusi sendiri atau secara langsung anggungan tanpa campur tangan dari Pengadilan.
- (2) Tahab Eksekusi melalui *Titel Eksekutorial* yang terdapat dalam Sertifikat Hak Tanggungan sebagai dimaksut dalam Pasal 14 ayat (2) Undang-Undang Hak Tanggungan, Objek Hak Tanggungan dijual melalui pelelangan umum menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan untuk pelunasan piutang pemegang Hak Tanggungan dengan mendahului *kredit-kredit* lainnya.
- (3) Penjualan dibawa Tangan dalam hal ini penjualan diatas tanah dengan Hak Tanggungan oleh *kreditor* sendiri secara lansung kepada orang atau pihak lain yang berminat, tetapi dibantu juga oleh pemilik tanah dan bangunan yang dimaksut.

²³ Lihat. Pasal 13 Ayat (4) UU Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah

Eksekusi terhadap tanah dan bangunan pada umumnya dilakukan dengan cara parate atau Titel Eksekutorial. Dalam hal pelaksanaan Eksekusi Jaminan tanah dan bangunan memiliki prosedur tersendiri agar memiliki kekuatan hukum tetap apabila *Debitor* wanprestasi atau lalai dalam memenuhi prestasinya terhadap angsuran utang yang telah diperjanjikan dengan pihak *Kreditur* atau pemberi *Kredit*. Kelainan *Debitor* dalam melaksanakan prestasinya berimplikasi terhadap sita jaminan terhadap benda bergerak ataupun tidak bergerak oleh Bank. Selanjutnya pihak Bank melakukan lelang terhadap objek jaminan yang diperjanjikan untuk mendapatkan pelunasan utang dari *debitur* dengan menempuh jalur Parate Eksekusi, Titel Eksekutorial, ataupun penjualan dibawatangan. Pada prinsipnya Sertifikat Hak Tanggungan memiliki kekuatan hukum yang sama dengan putusan pengadilan, namun sertifikat hak tanggungan harus didaftarkan terlebih dahulu pada Kantor Pertanahan, dan sebagai bukti adanya Hak Tanggungan, Kantor Pendaftaran Tanah menerbitkan Sertifikat Hak Tanggungan yang memuat irah-irah DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA (Pasal 13 ayat (I), Pasal 14 ayat (1) dan (2) UU Hak Tanggungan).

Pengajuan kredit pinjaman Dana yang dilakukan oleh DRA. KARYA BUDIARTI (Selajutnya disebut *Debitor*) berupa pinjaman dana sebesar Rp. 4.000.000.000,- (Empat Miliar Rupiah) Untuk jangka waktu 60 Bulan lamanya Ansuran, terhitung sejak Tanggal 17-7-2018 sampai dengan Tanggal 17-6-2023 Serta pembayaran angsuran setiap Bulan sebesar Rp. 96.667.000,- Sudah

termaksud bunganya sebagai perjanjian pembiayaan Nomor: 31 tertanggal 17 Juli 2018 dengan salah satu objek jaminan berupa sebidang tanah dan bangunan sebagaimana diuraikan dalam Sertifikat Hak Milik Nomor: 1014/Pasar Minggu yang terletak didaerah Provinsi Ibu Kota Jakarta, Kota Madya Jakarta Selatan, Kecamatan Pasar Minggu, Kelurahan Pasar Minggu, setempat dan dikenal sebagai Jalan Gabus Nomor 15, Rt. 004/Rw. 009, Seluas 459 Meter Per-Segi.

Berdasarkan rentetan waktu ketunggakan yang dialami oleh *Debitur* terhadap kewajiban ansuran utang dimulai pada Tanggal 31 Oktober 2018 dengan dilayangkannya Surat Peringatan Per-Tama (SP I). Sekitar tahun 2018 *Kreditur* melayangkan kembali Surat peringatan Ke-Dua (SP II), dan selanjutnya pada Tanggal 17 Januari 2019 *Dibitur* kembali melayangkan Surat Peringatan Ke-III, terakhir pada Tanggal 10 September 2019 dikirimkan peringatan dan pemberitahuan terakhir oleh *Kreditur* karena *Debitur* mengalami ketunggakan dalam pembayaran Ansuran Utang.

Selanjutnya *Kreditur* berdasarkan Surat Peringatan (SP-I), SP-II, SP-III, yang dilayangkan kepada *debitur*, maka *kreditur* melakukan penyitaan jaminan yang dijaminan oleh *debitur* pada saat melakukan mengajukan pinjaman dana. Objek sitaan yang dimaksud adalah berupa tanah dan bangunan milik *Debitur* yang dipasangkan Plang atau Pemberitahuan oleh *Kreditur*. Pada tahapan ini, selanjutnya muncul Gugatan yang dilakukan oleh *Debitur* Kepada *Kreditur* yang diajukan di pengadilan Negeri Jakarta Pusat. Bahwa dalam isi gugatan tersebut menyatakan bahwasanya *Debitur* masi memiliki Itikat baik untuk melaksanakan

prestasinya terhadap angsuran pinjaman dana yang dilakukan kepada *Kreditur*. Maka Pada Tahun 2021 Pengadilan Negeri Jakarta Pusat memutuskan dengan Amar Putusannya menolak semua permohonan gugatan yang diajukan oleh *Kreditur*.

Sejatinya berdasarkan ketentuan Pasal 6 UU Hak Tanggungan Atas Tanah beserta Benda-Benda yang berkaitan dengan Tanah, apabila debitur cidera janji, pemegang Hak Tanggungan mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut. Namun berdasarkan Pasal 13 ayat (1) dan ayat (2) UU Hak Tanggungan, Hak Tanggungan wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan selambat-lambatnya 7 (Tujuh) Hari kerja setelah penandatanganan Akta Pemberian Hak Tanggungan (Selanjutnya disebut APHT). Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) wajib mengirimkan Akta Pemberian Hak tanggungan (APHT) yang bersangkutan dan warkah lain yang diperlukan kepada Kantor Pertanahan. Olehnya itu, kantor pertanahan harus menerbitkan Sertifikat Hak Tanggungan agar Sertifikat tersebut memiliki kekuatan Eksekutorial yang sama dengan Putusan Pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap. Namun permasalahan dalam pelaksanaan eksekutorial yang akan diteliti terkait dengan pelaksanaan putusan dari debitur yang dimenangkan oleh kreditur dalam proses praperadilan.

Berdasarkan latar belakang yang telah dikemukakan di atas maka penulis sangat tertarik untuk melakukan penelitian lebih lanjut. Penulis akan

mengembangkannya dalam bentuk Tesis dengan mengkaji lebih lanjut dan menuangkannya dalam bentuk Tesis dengan Judul: “KEKUATAN HUKUM EKSEKUTORIAL ATAS SERTIFIKAT HAK TANGGUNAGAN TERHADAP BARANG SITA JAMINAN TANAH DAN BANGUNAN BERDASARKAN PERJANJIAN KREDITUR DAN DEBITUR”.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan sebelumnya dan untuk mendapatkan gambaran yang lebih obyektif, maka penulis merumuskan masalah sebagai berikut:

1. Bagaimana Ketentuan yang Mengatur Tentang Eksekutorial atas Barang Sita Jaminan Pada Tanah Bangunan dari Suatu Perjanjian Antara *Kreditur* dan *Debitur*?
2. Bagaimana Pelaksanaan Eksekusi Sita Jaminan Pada Tanah dan Bangunan dari Perjanjian Antara *Kreditur* dan *Debitur*?
3. Bagaimana Seharusnya Pelaksanaan Eksekusi Sita Jaminan atas Tanah dan Bangunan dari Perjanjian *Kreditur* dan *Debitur* Dimasa yang Akan Datang.?

C. Tujuan Penelitian

Berdasarkan perumusan masalah tersebut, maka tujuan penelitian ini adalah:

1. Untuk Mengetahui Ketentuan yang mengatur tentang Eksekutorial atas barang sita jaminan pada tanah bangunan dari perjanjian antara *kreditur* dan *debitur*.
2. Untuk Mengetahui pelaksanaan Eksekusi Sita Jaminan pada tanah dan bangunan dari perjanjian antara *kreditur* dan *debitur*.
3. Untuk Mengetahui pelaksanaan Eksekusi Sita Jaminan atas tanah dan bangunan dari perjanjian *kreditur* dan *debitur* dimasa yang akan datang.

D. Kerangka Teori

Landasan Teori pada suatu penelitian adalah merupakan dasar-dasar operasional penelitian. Landasan teori dalam suatu penelitian adalah bersifat strategis artinya memberikan realisasi dalam pelaksanaan penelitian.²⁴

Selain itu, kerangka teori dapat membantu penulisan dalam menentukan sebuah tujuan dan arah penelitian, dan ia juga menjadi sebuah dasar penelitian agar langkah yang ditempuh selanjutnya dapat jelas dan konsisten.²⁵ Kerangka teori adalah penggunaan teori atau pendapat para sarjana hukum yang dapat dijadikan panduan dalam penelitian. Hal ini merupakan kaidah formal penyusunan karya ilmiah dalam bidang hukum yang secara teoritis (*Ius Comminis Opinion Doctorium*).²⁶

Teori hukum (*legal theory*) mempunyai kedudukan yang sangat penting di dalam penelitian disertasi dan Tesis, karena Teori Hukum itu, dapat digunakan sebagai Pisau analisis untuk mengungkapkan fenomena-fenomena hukum, baik dalam tataran hukum Normatif maupun Empiris.²⁷

Kegunaan penelitian yang mengangkat judul dengan tema Kekuatan Hukum Eksekutorial Atas Barang Sita Jaminan Pada Tanah dan Bangunan Antara *Kreditur Dan Debitur*. Sejalan dengan hal tersebut, namun terdapat

²⁴ Kaelan M.S, *Metode Penelitian Kualitatif Bidang Filsafat (Paradigma bagi Pengembangan Penelitian Interdisipliner Bidang Filsafat, Budaya, Sosial, Semiotika, Sastra, Hukum dan Seni)*, (Yogyakarta : Paradigma, 2005), hlm. 239.

²⁵ Koentjaraningrat, *Metode-Metode Penelitian Masyarakat*, (Jakarta: Gramedia, 1990) Halm. 65.

²⁶ Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, (Jakarta: UI Press, 2010) Hlm. 187

²⁷ Salim HS & Erlies Septianan Nurbani, *Penerapan Teori Hukum pada Penelitian Disertasi dan Tesis*, (Buku Ke-2), Depok : Raja Grafindo Persada, 2013

beberapa teori yang akan digunakan peneliti dalam melakukan analisis hukum dalam memecahkan masalah dalam penelitian yang akan diteliti. Mengutip beberapa teori yang ada diatas, maka peneliti mendasari penelitiannya dengan beberapa Teori, antarlain:

a. Teori Kewenangan

Wewenang atau kewenangan (*Bevoegdheid*) pada prinsipnya merupakan kemampuan atau kekuasaan untuk melakukan tindakan-tindakan hukum tertentu. Kewenangan memiliki kedudukan penting dalam kajian hukum tata negara dan hukum administrasi. Pada dasarnya, wewenang merupakan pengertian yang berasal dari hukum organisasi pemerintahan, yang dapat dijelaskan sebagai keseluruhan aturan-aturan yang berkenaan dengan perolehan dan penggunaan wewenang pemerintahan oleh subyek hukum publik di dalam hubungan hukum publik,²⁸ kewenangan dalam kaitan ini dikonotasikan sebagai kemampuan untuk melaksanakan hukum positif.

Dalam konsep Hukum Tata Negara, kewenangan atau wewenang dideskripsikan sebagai "*Recht Smacht*" (Kekuasaan Hukum). Dalam hukum publik, wewenang terkait kekuasaan²⁹ terdapat sedikit perbedaan antara kewenangan (*Authority, Gezag*) adalah apa yang disebut sebagai kekuasaan formal, kekuasaan yang berasal dari yang diberikan oleh undang-undang atau Legislatif. Sedangkan wewenang (*Competence, Bevoegdheid*) hanya

²⁸ Abdul Rokhim, *Kewenangan Pemerintahan Dalam Konteks Negara Kesejahteraan (Welfare State)*, 2013, Malang: Jurnal Ilmiah Dinamika Hukum FH Unisma Malang Edisi Pebruari-Mei 2013, H. 1.

²⁹ Philipus M. Hadjon, *Tentang Wewenang, Yuridika*, Volume No.5 & 6, Tahun XII, September-Desember, 1997, hal.1

mengenai suatu “*Onder Deel*” (Bagian) tertentu dari kewenangan. Kewenangan dalam bidang kekuasaan kehakiman atau kekuasaan mengadili lazim disebut kompetensi atau yurisdiksi.

kewenangan dalam kaitan ini dikonotasikan sebagai kemampuan untuk melaksanakan hukum positif. Kewenangan yang di dalamnya terkandung hak dan kewajiban pada hakikatnya merupakan kemampuan untuk melakukan tindakan hukum tertentu, yaitu tindakan-tindakan yang dimaksudkan untuk menimbulkan akibat hukum, dan mencakup mengenai timbul dan lenyapnya akibat hukum. Hak berisi kebebasan untuk melakukan atau tidak melakukan tindakan tertentu atau menurut pihak lain untuk melakukan tindakan tertentu, Sedangkan kewajiban memuat keharusan untuk melakukan atau tidak melakukan tindakan tertentu.³⁰

Teori kewenangan dalam penelitian ini, dapat membantu peneliti dalam melakukan penalaran, melakukan penyusunan dan dapat memberikan pengetahuan secara jelas terkait keabsahan atau kedudukan hukum eksekutorial pada jaminan kredit yang dilakukan oleh debitur dan kreditur. Pelaksanaan eksekusi sita jaminan berdasarka teori kewenangan kita bisa mengukur sejauh mana kekuatan Eksekutorial dari suatu jaminan kredit dalam suatu perjanjian utang-piutang. Selain itu, teori kewenangan juga dapat memberikan kepastian hukum dalam pelaksanaan eksekusi jaminan karena pada prinsipnya kewenangan yang diberikan atau yang diperoleh dari undang-

³⁰ Abdul Rokhim, *Op. Cit.*

undang atau melalui putusan pengadilan memiliki kekuatan hukum tetap (*Incras*).

b. Teori Kepastian Hukum

Ajaran kepastian hukum ini berasal dari ajaran Yuridis Dogmatik yang didasarkan pada aliran pemikiran Positivistis di dunia hukum, yang cenderung melihat hukum sebagai sesuatu yang Otonom, yang Mandiri, karena bagi penganut pemikiran ini, hukum tak lain adalah kumpulan aturan. Bagi penganut aliran ini, tujuan hukum tidak lain sekedar menjamin terwujudnya kepastian hukum yang Ideal. Kepastian hukum itu diwujudkan oleh hukum dengan sifatnya yang membuat suatu aturan hukum yang bersifat umum. Sifat umum dari aturan-aturan hukum membuktikan bahwa hukum tidak bertujuan untuk mewujudkan keadilan atau kemanfaatan, melainkan semata-mata untuk kepastian.³¹

Keberadaan kepastian hukum dalam penelitian ini, karena dalam teori kepastian hukum ialah untuk mengetahui secara tegas dan jelas mengenai kedudukan atau kekuatan hukum eksekutorial terhadap jaminan perjanjian kredit atas tanah dan bangunan. Penggunaan teori kepastian hukum sangat membantu penulis karena teori kepastian hukum dapat memberikan kejelasan dalam hal kesesuaian tindakan pelaksanaan eksekusi jaminan perjanjian kredit sejalan dengan regulasi peraturan perundang-undangan.

³¹ Ali Achmad, *Menguat tabir hukum (suatu kajian filosofis dan sosiologis)*, (Jakarta: Toko Gunung Agung, 2002). Hlm. 82

c. Teori perlindungan hukum

Perlindungan hukum harus melihat tahapan yakni perlindungan hukum lahir dari suatu ketentuan hukum dan segala peraturan hukum yang diberikan oleh masyarakat dan pada dasarnya merupakan hasil dari kesepakatan masyarakat untuk mengatur hubungan perilaku antara anggota-anggota masyarakat dan antara perseorangan dengan pemerintah yang dianggap mewakili kepentingan masyarakat.³²

Teori perlindungan hukum dalam penelitian ini sangat tepat digunakan oleh peneliti dalam rangka mengemukakan teori dan menentukan suatu perbuatan yang dilakukan, dalam hal dapat merugikan atau menguntungkan dan bahkan berkaitan dengan kesesuaiannya dalam regulasi peraturan perundang-undangan yang berlaku guna untuk mendapatkan hak-haknya secara substantive dan/atau hukum dari suatu jaminan perjanjian kredit apabila debitur cidera janji atau ingkat (*Wanprestasi*). Maka teori perlindungan hukum ini sangat membantu penulis karena dapat mengetahui sejauh mana ambang batas kekuatan eksekutorial dari suatu jaminan perjanjian kredit antara kreditur dan debitur.

E. Kerangka Konseptual.

Kerangka konseptual atau definisi operasional adalah kerangka yang menggambarkan hubungan antara definisi-definisi atau konsep-konsep khusus yang akan diteliti. Pada prinsipnya, Peranan konseptual adalah untuk

³² Satjipto Raharjo, *Ilmu Hukum*, (Bandung: PT. Cipta Aditya Bakti, 2009). Hlm. 53

menghubungkan atau menjelaskan Teori dan *Observasi*, antara abstraksi dan realitas.³³ Definisi-definisi yang dimaksud adalah sebagai berikut :

1. Kekuatan Hukum

Kekuatan hukum dapat dikatakan apabila suatu keputusan sudah sah atau dianggap sah oleh instansi atau lembaga yang memiliki kewenangan oleh undang-undang dalam hal memberikan amar putusan. Perwujudan dari suatu keputusan dapat dibagi menjadi dua bentuk, yaitu:

- a. kekuatan hukum formil, apabila keputusan tadi sudah tidak bisa dibantah lagi oleh suatu alat hukum biasa. Alat hukum biasa yaitu suatu alat hukum yang hanya dapat digunakan dalam suatu jangka waktu tertentu untuk mengadakan banding terhadap suatu keputusan.
- b. kekuatan hukum materil, apabila tadi sudah tidak bias di bantah lagi oleh pelaku yang membuatnya, sehingga suatu keputusan yang sudah mempunyai kekuatan hukum materil dapat mempengaruhi pergaulan hukum, oleh karenanya dapat di terima pula sebagai bagian dari ketertiban hukum.³⁴

2. Hukum

Hukum adalah sebuah intrumen untuk mengarahkan manusia didalam hal yang dapat memenuhi kebutuhan bersama dan yang umum bagi mereka.³⁵ Selain itu hukum juga dapat jabarkan sebagai seperangkat kaidah atau sikap tindak yang mengatur berbagai bidang kehidupan. Bidang kehidupan yang

³³ Soerjono Soekarto Dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, Jakarta: Raja Grafindo Persada, Tanpa Tahun, Hlm 7.

³⁴ <https://vjkeybot.wordpress.com/2012/03/31/kekuatan-hukum-suatu-keputusanketetapan>, diakses, tanggal 06 Oktober 2018, Pukul 22:53

³⁵ Arthur Diamon, *The evolution of law and Order*, (London, 1951) hlm. 303

dimaksud ialah bidang-bidang kehidupan tersebut diberi nama bidang kehidupan politik, ekonomi, sosial-budaya, pertahanan keamanan dan hukum.³⁶

3. Eksekutorial

Secara bahasa Eksekutorial dapat diartikan sebagai eksekusi, karena berdasarkan Kamus Besar Bahasa Indonesia Eksekutorial sebagai sesuatu hal yang bersifat eksekusi. Eksekutorial dimaksudkan sebagai kekuatan hukum yang dapat digunakan untuk melaksanakan eksekusi terhadap suatu objek, baik melalui putusan pengadilan atau sertifikat hak tanggungan dalam hukum perdata.

kekuatan Eksekutorial menurut Pasal 6 UUHT dapat ditafsirkan sebagai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri merupakan salah satu perwujudan dari kedudukan diutamakan yang dipunyai oleh pemegang Hak Tanggungan atau pemegang Hak Tanggungan pertama dalam hal terdapat lebih dari satu pemegang Hak Tanggungan.³⁷

4. Barang

Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia, barang dapat diartikan sebagai benda umum yaitu segala sesuatu yang berwujud atau berjasad. Maka yang dimaksud dengan hukum benda (*Zakenrecht*) adalah hukum yang mengatur hubungan antara subyek hukum dan obyek hukum yang berwujud.³⁸

³⁶ Soerjono Soekarto, *Pengantar Penelitian Hukum*, Penerbit Universitas Indonesia, (UI-PRESS), 2014. Halan. 89

³⁷ <http://e-journal.uajy.ac.id/7935/3/MIH201897.pdf>

³⁸ Surini Ahlan Sjarif, *Intisari Hukum Benda Menurut Burgelijk Weetboek (Kitap Undang-Undang Hukum Perdata)*, Cet.I (Indonesia Ghalia, 1984). Hal. 7

Buku II KUHPerdato mengatur tentang benda yang dituangkan mulai dari Pasal 499 sampai dengan pasal 1232, menerangkan bahwa benda ialah segala barang dan hak yang dapat menjadi milik orang (Objek Hak Milik).³⁹

5. Sita

Sita merupakan tindakan hukum yang diambil pengadilan mendahului pemeriksaan pokok perkara atau mendahului putusan. Melihat dari sisi terminology istilah sita atau penyitaan berasal dari bahasa belanda (*Besleg*). Tujuan Pengadilan melakukan penyitaan ialah agar benda-benda yang menjadi jaminan tidak dipindahkan atau dibebankan kepada pihak Ke-tiga oleh tergugat sehingga keutuhan dan keberadaan harta kekayaan tergugat baik benda bergerak maupun tidak bergerak tetap dalam keadaan steril selama proses pemeriksaan perkara berlangsung sampai perkara memperoleh putusan yang berkekuatan hukum tetap.⁴⁰

6. Jaminan

Jaminan adalah rumusan atau definisi yang tegas tentang jaminan tidak ditemukan dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.⁴¹ menelaah dari pendapat pakar hukum, jaminan dapat diartikan sebagai sesuatu yang diberikan debitur kepada kreditur untuk menimbulkan keyakinan bahwa

³⁹ C. S. T. Kansil, Modul Hukum Perdata (Termasuk Asas-Asas Hukum Perdata), Pradnya Paramita, Jakarta, 1995, hlm. 157.

⁴⁰ Irzan, *Asas-asas Hukum Perdata*. Cet. II (Bekasi: Lembaga Penerbit Unas, 2017), Hlm. 283

⁴¹ Soedikno Mertokusumo, *Hukum Jaminan dan Jaminan Kredit di Indonesia*, Jakarta: Bina Cipta Pers, 2007, H. 10

debitur akan memenuhi kewajiban yang dapat dinilai dengan uang yang timbul dari suatu perikatan.⁴²

7. Tanah

Tanah adalah permukaan bumi atau lapisan bumi yang disebut sebagai daratan.⁴³ Lebih lanjut dalam Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Pokok-Pokok Dasar Agraria (Selanjutnya disebut UUPA) Bahwa dalam UUPA yang dimaksud dengan tanah ialah permukaan Bumi.

Objek Hukum tanah ialah hak penguasaan atas tanah. maka dalam hal Tanah disebut sebagai hak atas penguasaan secara yuridis diterangkan pada Pasal 4 ayat (1) UUPA, bahwasanya:

“Atas dasar hak menguasai dari negara sebagai yang dimaksud dalam Pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang-orang lain serta badan-badan hukum”.

Dengan demikian jelaslah bahwa tanah dalam pengertian Yuridis adalah permukaan bumi, sedangkan hak atas tanah adalah hak atas sebagian tertentu permukaan bumi, yang terbatas, berdimensi dua dengan ukuran panjang dan lebar.⁴⁴

⁴² Hadisaputro, Hartono, *Pokok-Pokok Hukum Perikatan dan Hukum Jaminan*, Yogyakarta: Liberty, 1984, hlm. 20

⁴³ Pusat Bahasa Departemen Pendidikan Nasional, 2008, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, Jakarta, hlm1433

⁴⁴ Urip Santoso, *Hukum Agraria*, (Jakarta: Kencana, 2013), h. 9-10.

8. Bangunan

Bangunan adalah kata benda dengan kata kerjanya bangun atau membangun, sehingga bangunan dapat diartikan sebagai yang dibangun atau yang didirikan. Merujuk kepada kajian Arsitektur Bangunan mempunyai prinsip-prinsip keindahan atau estetika (*Venustas*), kekuatan (*Virmitas*), dan kegunaan atau fungsi (*Utilitas*) serta sebagai tempat pelindung bagi penghuninya.

Bagunan dari perspektif hukum tidak lepas dari bangunan gedung, sebagaimana dijelaskan dalam Undang-Undang Bangunan Gedung, Pasal 1 ayat (1) menjelaskan bahwa:⁴⁵

“Bangunan gedung adalah wujud fisik hasil pekerjaan konstruksi yang menyatu dengan tempat kedudukannya, sebagian atau seluruhnya berada di atas dan/atau di dalam tanah dan/atau air, yang berfungsi sebagai tempat manusia melakukan kegiatannya, baik untuk hunian atau tempat tinggal, kegiatan keagamaan, kegiatan usaha, kegiatan sosial, budaya, maupun kegiatan khusus.”

Maka hal-hal yang diatur dalam undang-undang bangunan gedung tidak hanya mengatur tentang kepemilikan secara personal, melainkan kepemilikan lain dalam hal ini badan hukum, kelompok orang atau perkumpulan, yang menurut hukum sah sebagai pemilik bangunan gedung.

9. Kreditur

Istilah kredit dari bahasa Yunani yaitu “*Credere*” yang berarti percaya (*Truth* atau *Faith*).⁴⁶ Merujuk pada ketentuan Pasal 1 butir 11 UU Per-

⁴⁵ Lihat Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung

Bankan, *Kredit* diartikan sebagai penyediaan uang atau tagihan yang dipersamakan dengan itu, dengan persetujuan atau kesepakatan pinjam meminjam antara Bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi hutang setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga.⁴⁷ pada Pasal 1 Angka 2 Undang-Undang No. 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan penundaan kewajiban pembayaran Utang (Selanjutnya disebut UU kepailitan) mendefinisikan istilah kreditor bahwa:⁴⁸ “*Kreditor adalah orang yang mempunyai piutang karena perjanjian atau undang-undang yang dapat ditagih dimuka pengadilan*”.

10. Debitur

Debitur adalah orang atau badan usaha yang memilki hutang kepada Bank atau lembaga pembiayaan lainnya karena perjanjian atau Undang-Undang.⁴⁹ Selain itu, definisi istilah debitur dituangkan pada Pasal 1 Angka 3 UU UU kepailitan, bahwa: “*debitor adalah orang yang mempunyai utang karena perjanjian atau undang-undang yang pelunasannya dapat ditagih di muka pengadilan*”.

⁴⁶ Thomas Suyanto, 1995, *Dasar-Dasar Perkreditan Edisi Empat*, Jakarta, PT Gramedia Pustaka Utama, hlm.12.

⁴⁷ Evi Ariyanti, 2013, *Hukum Perjanjian*, Yogyakarta, Penerbit Ombak, hlm.59.

⁴⁸ Lihat Pasal 1 Angka 3 Undang-Undang No. 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan penundaan kewajiban pembayaran Utang

⁴⁹ Riduan Tobink dan Bill Nikholaus, 2003. “*Kamus Istilah Perbankan*”, Atalya Rileni Sudeco, Jakarta. Hal .118

F. Metode Penelitian.

Metode berarti cara yang tepat untuk melakukan sesuatu, sedangkan penelitian berarti suatu kegiatan untuk mencari, mencatat, merumuskan dan menganalisa sampai menyusun laporannya.⁵⁰

Untuk keberhasilan suatu penelitian yang baik dalam memberikan gambaran dan jawaban terhadap permasalahan yang diangkat, tujuan serta manfaat penelitian sangat ditentukan oleh metode yang digunakan dalam penelitian. Dapat dikutip pendapat Soeryono Soekanto mengenai penelitian hukum, sebagai berikut :

*“Penelitian hukum pada dasarnya merupakan suatu kegiatan ilmiah yang didasarkan pada metode, sistematika dan pemikiran tertentu yang bertujuan untuk mempelajari satu atau beberapa gejala hukum tertentu dengan jalan menganalisisnya, kecuali itu maka juga diadakan pemeriksaan yang mendalam terhadap fakta hukum tersebut untuk kemudian yang ditimbulkan di dalam gejala yang bersangkutan”.*⁵¹

Metode penelitian yang digunakan dalam penyusunan tesis, ini dapat menggambarkan fakta-fakta yang timbul dari masalah yang peneliti teliti yang kemudian akan dianalisis sebagai berikut :

1. Jenis Penelitian.

Penelitian yang digunakan dalam Tesis ini termasuk penelitian lapangan (*field research*) atau dapat juga dianggap sebagai metode untuk mengumpulkan data kualitatif dimana peneliti berangkat ke lapangan untuk mengadakan pengamatan tentang sebuah fenomena dalam suatu keadaan

⁵⁰ Cholid Narbuko dan H. Abu Achmadi, *Metodologi Penelitian*, (Jakarta : PT Bumi Aksara, 20 02), hlm 1

⁵¹. Soerjono Soekanto, *Op.Cit.*, hlm. 43

ilmiah⁵² atau yang pada hakikatnya dimana jenis penelitian ini memaparkan dan menggambarkan keadaan serta fenomena yang lebih jelas mengenai situasi yang terjadi dan dalam penelitian ini peneliti langsung terjun pada tempat atau lokasi penelitian.⁵³ Pada penelitian yang dilakukan ini peneliti terjun langsung pada objek penelitian yakni pada pihak PT. Topas Multi Finance untuk melakukan pengumpulan data terhadap kekuatan hukum eksekutorial yang dilakukan pada Hak Tanggungan berdasarkan ketunggakan Kredit macet oleh debitur.

2. Pendekatan Penelitian.

a. Pendekatan Yuridis

Menurut Soerjono Soekanto, pendekatan Yuridis Normatif yaitu penelitian hukum yang dilakukan dengan cara meneliti bahan pustaka atau data sekunder sebagai bahan dasar untuk diteliti dengan cara mengadakan penelusuran terhadap peraturan-peraturan dan literatur-literatur yang berkaitan dengan permasalahan yang diteliti.⁵⁴

b. Pendekatan Kualitatif

Peneliti menggunakan pendekatan kualitatif yaitu penelitian yang menghasilkan prosedur analisis yang tidak menggunakan prosedur statistik atau cara kuantifikasi lainnya.⁵⁵ Penelitian kualitatif pada dasarnya merupakan suatu proses penyelidikan yang mirip dengan pekerjaan

⁵² Lexy J. Moleong, *Metodologi Penelitian Kualitatif*, Ed. Revisi, Cet. Ke- 38 (Bandung: PT Remaja Rosdakarya, 2018), 26.

⁵³ Johnston, "2 Metode Penelitian Lapangan Field Research Metod (diakses pada Rabu 9 Januari 2021).

⁵⁴ Soerjono Soekanto & Sri Mamudji, *Op. Cit.* hlm. 13-14

⁵⁵ Lexy J. Moleong, *Op. Cit.* Hlm. 6

detektif, dari sebuah penyelidikan akan dihimpun data-data utama dan sekaligus data tambahannya.⁵⁶ Selain itu pendekatan kumulatif menurut Bodgan dan Taylor, menyatakan bahwa pendekatan kumulatif ialah sebagai prosedur penelitian yang menghasilkan data deskriptif berupa kata-kata tertulis atau lisan dari orang-orang dan perilaku yang diamati.⁵⁷ Jadi, penelitian dengan menggunakan pendekatan kualitatif pada akhirnya, hasil yang akan diperoleh berupa data yang berwujud kata-kata tertulis, sehingga peneliti tertarik dengan fenomenology di lapangan yaitu untuk mengetahui bagaimana wujud implementasi nyata di lapangan.

3. Spesifikasi Penelitian.

Spesifikasi penelitian dalam tesis ini adalah termasuk penelitian yang bersifat deskriptif analitis, yang artinya menggambarkan fakta-fakta berupa data sekunder (Data Yang Sudah Ada) yang terdiri dari bahan hukum primer (perundang-undangan), bahan hukum sekunder (doktrin), dan bahan tersier, kamus, ensiklopedia, bibliografi, *Black's Law, dictionary*.

4. Tahapan Penelitian.

Spesifikasi Penelitian yang digunakan dalam penelitian ini bersifat deskriptif analitis yaitu dimaksudkan untuk memberi data yang seteliti mungkin tentang suatu keadaan atau gejala-gejala lainnya.⁵⁸ Deskriptif artinya dalam penelitian ini analisis datanya tidak keluar dari lingkup sampel, bersifat

⁵⁶ Afifudin Dan Beni Ahmad Saebani. *Metodologi Penelitian Kualitatif*. Pustaka Setia, Bandung, 2012, hlm. 129

⁵⁷ J. Moleong, *Op. Cit.* Hlm. 4.

⁵⁸ *Ibid*, Hlm 5

deduktif, berdasarkan teori atau konsep yang bersifat umum yang diaplikasikan untuk menjelaskan tentang seperangkat data, atau menunjukkan komparasi atau hubungan seperangkat data dengan data lainnya.⁵⁹ Serta analitis artinya dalam penelitian ini analisis data mengarah menuju ke populasi data.⁶⁰

Selain itu, Penelitian ini dilakukan melalui 2 (dua) tahap yaitu penelitian kepustakaan, pada penelitian sekunder dilakukan dengan cara inventarisir peraturan perundang-undangan.

a. Penelitian Pustaka/Literatur.

Penelitian ini mengutamakan peneliti, menganalisis dan mengkaji data sekunder yang berhubungan dengan perlindungan hukum terhadap kreditor sebagai peminjam dalam hal Kreditur Wanprestasi serta kemudian dianalisis dengan pandangan peraturan perundang-undangan yang adakaitannya dengan objek penelitian, guna mendapatkan berbagai bahan tertulis yang diperlukan dan berhubungan dengan masalah yang diteliti. Penelitian kepustakaan ini meliputi:

- 1) Bahan hukum primer adalah bahan Hukum bersifat mengikat berupa:
 - a) Undang-Undang Dasar Republik Indonesia 1945 Hasil Amandemen.
 - b) Kitap Undang-Undang Hukum Perdata (*Burgerlijk Wetboek*)
 - c) Undang-undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Per-Banken
 - d) Undang-undang Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan

⁵⁹ *Ibid*, Hlm 38

⁶⁰ *Ibid*, Hlm 39

- e) Undang-undang Nomor 42 Tahun 1999 tentang Fidusia
- f) *Herziene Inlandsch Reglement* (HIR)
- 2) Bahan Hukum Sekunder yaitu berupa tulisan para ahli di bidang hukum yang berkaitan dengan hukum Primer dan dapat membantu menganalisis bahan hukum Primer berupa Doktrin (pendapat para ahli terkemuka), Internet, Surat Kabar dan dokumen terkait.
- 3) Bahan Tersier yaitu bahan-bahan hukum yang memberikan informasi mengenai bahan hukum Primer dan Sekunder, seperti Kamus Besar, Kamus Hukum, *Black's Law, Dictionary Dan Ensiklopedia*.

b. Penelitian Lapangan (*Field Research*).

Suatu cara untuk memperoleh data yang dilakukan dengan mengadakan observasi untuk mendapatkan keterangan-keterangan yang akan diolah dan dikaji berdasarkan peraturanperundang-undangan yang berlaku. Penelitian ini diadakan untuk memperoleh data Primer, melengkapi data sekunder dalam studi kepustakaan sebagai data tambahan yang dilakukan.

1) Teknik Pengumpulan Data

Teknik pengumpul data yang dilaksanakan dalam penelitian ini dikumpulkan dan teknik yang dipergunakan dalam pengolahan data primer dan data sekunder tergantung pada teknik pengumpul data yang dilaksanakan dalam penelitian ini, adapun untuk memperoleh data yang akurat, jelas serta Representatif.

a) Studi Kepustakaan (*Library Research*)

Studi Kepustakaan (*Library Research*) yaitu melakukan penelitian terhadap dokumen yang erat kaitannya dengan masalah kreditur dan debitur, seperti peraturan perundang-undangan, buku teks, jurnal, hasil penelitian, ensiklopedia, indeks komulatif,

biografi dan lainnya. Guna mendapatkan landasan teoritis dan memperoleh informasi dalam bentuk ketentuan formal dan data melalui naskah resmi. Dengan menggunakan pendekatan yuridis normatif, yaitu dititik beratkan pada penggunaan data kepustakaan atau data sekunder yang berupa bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder.

Metode pendekatan ini digunakan dengan mengingat, bahwa permasalahan yang diteliti berkisar pada peraturan lainnya serta kaitannya dengan penerapan dalam praktik.

(1) Bahan Hukum *Primer*.

Bahan hukum primer ini mencakup peraturan perundang-undangan yang meliputi: Undang-Undang Dasar Republik Indonesia 1945 Hasil Amandemen, KUHPerdara, Undang-undang tentang Hak tanggungan, Undang-undang Per-Bankan, Undang-Undang tentang Fidusia, HIR, peraturan Pemerintah tentang pelaksanaan dari undang-undang HIR.

(2) Bahan Hukum *Sekunder*.

Bahan-bahan hukum yang erat hubungannya dengan bahan hukum primer dan dapat membantu menganalisis dan memahami bahan hukum primer antara lain pendapat para ahli ataupun dari hasil penelitian lain, Buku, Jurnal Hukum, Artikel Berita Internet, Koran, majalah dan lain-lain.

(3) Bahan *Tersier*

Bahan-bahan lainnya yang ada relevansinya dengan pokok permasalahan yang memberikan informasi tentang bahan hukum primer dan sekunder antara lain, kamus hukum, kamus besar bahasa Indonesia, *Black's Law*, Ensiklopedia, dan bahan di luar bidang hukum yang dapat menunjang dan melengkapi data penelitian, sehingga masalah dapat dipahami secara komprehensif.

b) Studi Lapangan.

Studi Lapangan yaitu teknik pengumpulan data dengan mengadakan wawancara pada instansi terkait, serta pengumpulan

bahan-bahan yang berkaitan dengan masalah yang akan dibahas. Penelitian ini dilakukan dengan cara menginventarisasi hukum positif dengan mempelajari dan menganalisis bahan-bahan hukum yang berkaitan dengan materi penelitian baik bahan hukum primer maupun bahan hukum sekunder, sehingga dapat diketemukan norma hukum *In Concreto* di masyarakat.

Teknik pengumpulan data dalam penelitian kualitatif ini digunakan beberapa metode atau teknik yang tepat untuk mengumpulkan data, yaitu:

(1) *Observasi*.

Menurut *Matthews and Ross* *Observasi* merupakan metode pengumpulan data melalui indra manusia.⁶¹ *Observasi* didefinisikan juga sebagai proses melihat, mengamati, dan mencermati serta “Merekam” perilaku secara sistematis untuk suatu tujuan tertentu, atau *Observasi* ialah suatu kegiatan mencari data yang dapat digunakan untuk memberikan suatu kesimpulan atau diagnosis. Inti dari observasi adalah adanya perilaku yang tampak dan adanya tujuan yang dicapai.⁶²

(2) *Wawancara*.

Wawancara yaitu sebuah Metode pengumpulan data melalui percakapan dengan maksud tertentu. Percakapan tersebut dilakukan oleh kedua belah pihak, yaitu pewawancara yang mengajukan pertanyaan dan terwawancara yang memberikan jawaban atas pertanyaan yang diajukan oleh pewawancara.⁶³ Adapun data yang dimaksud dalam proses wawancara ialah data yang berkaitan dengan efektifitas dari suatu kekuatan eksekutorial hak tanggungan dan putusan pengadilan berdasar prinsip-prinsip pelaksanaan eksekusi jaminan atas tanah dan bangunan milik debitur.

⁶¹ Haris Herdiansyah, *Wawancara, Observasi, dan Focus Groups: Sebagai Instrumen Penggalan Data Kualitatif*, Ed. 1, Cet. 3 (Depok: Rajawali Pers, 2019), 129.

⁶² *Ibid.*, 131–32.

⁶³ J. Moleong, *Op. Cit. Hlm.* 186.

(3) Dokumen.

Dokumen merupakan catatan peristiwa yang sudah berlalu.⁶⁴ Pengumpulan data dalam penelitian Tesis ini menggunakan dokumen yang berupa Sertifikat Hak Tangungan yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional dan salinan putusan pengadilan serta dokumen-dokumen lain yang berkaitan dengan jalannya eksekusi tanah dan bangunan.

(4) Dokumentasi

Dokumentasi adalah pengumpulan data dari dokumen yang ada pada instansi terkait yang berupa catatan, transkrip, buku dan sebagainya sebagai pendukung untuk menunjang data primer pada penelitian ini, yaitu Eksekusi berdasarkan Sertifikat Hak Tangungan atau Putusan pengadilan terhadap tanah dan bangunan yang menjadi objek jaminan dalam perjanjian kredit pada tanah dan bangunan sesuai alat sertifikat tanah berada di Jalan. Gabus Raya, No. 15, Rt. 05/Rw. 09, Pejaten, Kec. Pasar Minggu, kota Jakarta Selatan, Provinsi DKI Jakarta.

5. Teknik Pengolahan Data.

Data yang terkumpul dan diperoleh dari lapangan diolah melalui 3 (tiga) tahapan, penulis menggunakan teknik pengolahan data dengan tahapan sebagai berikut:

- a. *Editing* adalah tahap pertama dalam pengolahan data, editing ini merupakan proses memeriksa data yang telah dikumpulkan.⁶⁵ Berdasarkan dengan penelitian yang dilakukan oleh peneliti pada tahapan ini penulis kembali memeriksa data yang telah terkumpul dari narasumber, apakah sudah relevan dengan permasalahan yang diangkat dalam penelitian ini. Peneliti melakukan penelitian 2 kali pada PT. Topas Multi Finance, pada tahap pertama peneliti akan merasa data yang dikumpulkan belum cukup sehingga langkah yang akan dilakukan selanjutnya melakukan wawancara dengan Legal hukum PT. Topas Multi Finance untuk memperoleh kelengkapan data.

⁶⁴ Sugiyono, *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif, dan R&D*, Cet. Ke- 26 (Bandung: Alfabeta, (2017), 240.

⁶⁵ I Ketut Swarjana, *Statistik Kesehatan*, Ed. 1 (Yogyakarta: Andi, 2016), 43.

- b. *Organizing* adalah teknik yang digunakan oleh penulis dalam pengolahan data yang diperoleh penulis dalam penelitian yakni dengan cara menyusun data tersebut secara sistematis sesuai yang telah direncanakan dalam rumusan masalah. Pada penelitian ini penulis menyusun data tersebut berdasarkan penyusunan rumusan masalah yaitu terkait konsep Kekuatan Hukum Eksekutorial Atas Barang Sita Jaminan Pada Tanah Dan Bangunan Antara *Kreditur dan Debitur*.
- c. Penemuan hasil *Riset* adalah data yang diperoleh dalam penelitian yang dilakukan ini diolah melalui dua tahapan utama yakni *editin* dan *organizing* yang untuk selanjutnya dilakukan analisa data dengan menggunakan teori tertentu sehingga diperoleh kesimpulan atas permasalahan yang diangkat dalam penelitian.

6. Analisis Data.

Analisa data adalah proses mencari dan menyusun secara sistematis data yang telah diperoleh melalui wawancara, catatan lapangan, dan dokumentasi dengan cara mengorganisasikan data kedalam kategori, menjabarkan ke dalam unit-unit, melakukan sintesa, menyusun ke dalam pola, memilih mana yang penting dan yang akan dipelajari dan membuat kesimpulan sehingga mudah difahami oleh diri sendiri dan orang lain.⁶⁶

Analisa dalam penelitian tesis ini menggunakan model Miles dan Huberman, yaitu alur logika yang digunakan oleh penulis adalah penalaran deduktif, analisa data dengan penalaran deduktif adalah alur logika yang menduduk perkarakan masalah dalam kerangka teoritis.⁶⁷ Analisa data dalam penelitian ini dibagi menjadi tiga unsur, antaralain:

⁶⁶ Sugiyono. 2014. *Memahami Penelitian Kualitatif*. Bandung: Alfabeta. Hlm 89

⁶⁷ Monika Handayani, *Metodologi Penelitian Akuntansi (Bagi Pendidikan Vokasi)* (Yogyakarta: Poliban Press, 2019), 19.

a. *Data Reduction* (Reduksi Data).

Reduksi berarti merangkum, memilih hal-hal yang pokok, memfokuskan hal-hal yang penting, dicari tema dan polanya. Kegiatan reduksi ini akan memberikan gambaran yang lebih jelas, dan mempermudah peneliti untuk melakukan pengumpulan data selanjutnya, dan mencarinya bila diperlukan. Data yang telah dikumpulkan dan didapat dari lapangan melalui observasi dan wawancara direduksi dengan cara merangkum, memilih hal-hal yang pokok dan penting, mengklasifikasikan sesuai fokus yang ada pada masalah dalam penelitian ini.⁶⁸

Aspek-aspek yang direduksi dalam penelitian ini dengan cara merangkum, memilih hal-hal yang pokok dan penting, mengklasifikasikan sesuai fokus yang ada pada masalah dalam penelitian ini.⁶⁹

b. *Display Data* (Penyajian Data).

Setelah data di reduksi, maka langkah selanjutnya adalah mendisplaykan data. Dalam penelitian kualitatif, penyajian data bisa dilakukan dalam bentuk uraian singkat, bagan, hubungan antar kategori. Dengan mendisplaykan data, maka akan memudahkan untuk memahami apa yang terjadi, merencanakan kerja selanjutnya berdasarkan apa yang telah dipahami tersebut.⁷⁰

c. *Conclusion drawing/verification* (Penarikan Kesimpulan).

Langkah ketiga dalam analisis data kualitatif adalah penarikan kesimpulan dan verifikasi. Kesimpulan dalam penelitian kualitatif menggunakan Metode *Deduktif* dimana diawali dengan menggunakan teori dan mengungkapkan fenomena yang terjadi berdasarkan teori dan kemudian menarik kesimpulan.

⁶⁸ Sugiyono. *Op. Cit.* Hlm. 247

⁶⁹ *Ibid.* 247

⁷⁰ *Ibid.*, 249.

7. Lokasi Penelitian.

a. Literatur.

- 1) Perpustakaan Umum Universitas Nasional.
- 2) Perpustakaan Fakultas Pascasarjana Universitas Nasional.
- 3) Arsip Nasional Republik Indonesia.

b. Lapangan.

- 1) Beralamat di jalan gabus raya, No. 15 Rt. 05/Rw. 09, Pejaten, Kecamatan Pasar minggu, Kota Jakarta Selatan, Provinsi DKI Jakarta

G. Keaslian Penelitian

Keaslian penelitian ini di dasarkan pada beberapa penelitian dan artikel yang mempunyai karakteristik yang relatif sama dalam hal tema kajian, meskipun berbeda dalam hal kriteria subjek, jumlah dan posisi variabel penelitian atau metode analisis yang digunakan. Adapun penelitian dan artikel yang dimaksud adalah:

1. “Tinjauan Yuridis Terhadap Kekuatan Eksekutorial Sertipikat Hak Tanggungan Dalam Mengatasi Kredit Macet (Studi Kasus Perkara No.580/Pdt.G/1998/PN Jkt.Pst)”.

Penelitian ini ditulis oleh Kristono, (2009), dari Universitas Diponegoro Semarang. Bahwa beberapa pembahasan dan Rumusan Masalah dalam penulisan Tesis oleh Kristono memiliki persamaan yaitu melakukan pembahasan kekuatan hukum eksekutorial dan rumusan masalah yang dicantumkan pada bagian pertama membahas tentang kekuatan hukum eksekutorial serta pemuan hak yang terikat dalam sertifikat hak tanggungan dan yang kedua membahas terkait prosedur dan kekuatan eksekutorial serta dari pemenuhan tersebut lebih menekankan kepada proses dari pada eksekusi hak tanggungan berdasarkan putusan pengadilan. Hanya saja penulis pada rumusan masalah yang kedua membahas tentang implementasi dari pelaksanaan eksekutorial terhadap objek sita jaminan akibat dari suatu perjanjian yang dilakukan antara kreditor dan debitur.

2. “Tinjauan Yuridis Terhadap Kedudukan Jaminan Perorangan (*Borgtocht*) Dalam Perjanjian Kredit Di Bank Tabungan Negara (BTN) Cabang Depok”.

Penulisan tesis ini, ditulis oleh Muhamad Dekki (2020), dari universitas Nasional sekolah pasca sarjana magister ilmu hukum jakarta. Dalam penulisan muhamad dekki menempatkan dua rumusan masalah, yakni:

- a. Apakah Alasan Terjadinya Wanprestasi Dalam Perjanjian Kredit Menurut Kitap Undang-Undang Hukum Perdata?
- b. Bagaimana Tanggung Jawab Seorang Penanggung (*Borgtocht*) Di Jaminan Perorangan Dalam Perjanjian Kredit Di Bank Tabungan Negara (BTN) Cabang Depok Sesuai Pasal-Pasal Yang Diatur Dalam Kitap Undang-Undang Hukum Perdata?

Kedudukan Skripsi dan/atau Tesis ini diatas membahas perihal Jaminan perorangan, yang mana dalam penulisan tesis muhamad dikki sama dengan yang dilakukan oleh penulis. Akan tetapi yang membedakan ialah muhamad dikki membahas tentang kedudukan jaminan perorangan dalam perjanjian kredit sedangkan penulis membahas tentang dampak dari jaminan perjanjian kredit, ketika debitur suatu waktu mengalami cidera janji atau Wanprestasi. Selain itu, penulis juga lebih menekankan pembahasannya terhadap kekuatan Eksekutorial jaminan debitur dalam pengajuan kredit.

3. “Tinjauan Pelaksanaan Eksekutorial Terhadap Sertipikat Hak Tanggungan (SHT) Dalam Perjanjian Kredit Pada PT. Bank Perkreditan Rakyat Sinar Mitra Sejahtera Semarang”.

Penelitian ini ditulis oleh Wahyuning Ajimat, Amin Purnawan (2017), dari Universitas Islam Sultan Agung (UNISSULA). Terdapat beberapa persamaan dalam pembahasan penelitian yaitu sama-sama membahas tentang implementasi dari pelaksanaan eksekutorial. Berdasarkan Rumusan masalah pertama Wahyuning membahas pelaksanaan Eksekutorial terhadap Sertipikat

Hak Tanggungan (SHT) Dalam Perjanjian Kredit Pada Bank Perkreditan Rakyat Sinar Mitra Sejahtera Semarang. Persamaan dari penelitian antara Wahyuni dan penulis ialah sama-sama menekankan pembahasannya pada implementasi dari pelaksanaan eksekutorial. Hanya saja penulis meletakkan rumusan masalah tersebut pada bagian kedua sedangkan pada bagian pertama penulis lebih membahas secara *Normative* tentang kekuatan hukum eksekutorial.

H. Sistematika Pembahasan

Sistematika pembahasan yang baik dalam penelitian adalah yang mampu memberikan kemudahan kepada pembaca untuk memahami gambaran dalam Tesis tersebut, secara garis besar dalam Tesis ini terbagi menjadi 5 (lima) Bab yaitu sebagai berikut:

BAB I PENDAHULUAN

Pada Bab ini peneliti memberikan gambaran umum yang memberikan acuan dalam mengantarkan pembahasan Tesis. Disini penulis memaparkan alasan yang mendasari penulis untuk mengangkat tema dan judul pada penelitian ini. Bab ini terdiri dari Latar Belakang Masalah, Rumusan Masalah, Tujuan Penelitian, Manfaat Penelitian, Dan Sistematika Pembahasan.

BAB II TINJAUAN VERBAL KEKUATAN HUKUM YANG MENGATUR TENTANG EKSEKUSI SITA JAMINAN TANAH DAN BANGUNAN.

Pada Bab ini berisikan teori yang relevan yang akan dijadikan rujukan dalam analisa data dan sesuai dengan rumusan masalah, yaitu mengenai Kekuatan Hukum Eksekutorial Atas Barang Sita Jaminan Pada Tanah dan Bangunan Antara *Kreditur* dan *Debitur*.

BAB III KELEBIHAN DALAM PELAKSANAAN EKSEKUSI JAMINAN ATAS TANAH DAN BANGUNAN.

Pada Bab ini berisikan pembahasan terkait metode dan desain penelitian yang terdiri dari jenis dan pendekatan Penelitian, Lokasi Penelitian,

Data dan Sumber Data, Teknik Pengumpulan Data, Teknik Analisis Data dan teknik pengecekan keabsahan data.

BAB IV ANALISIS PENERAPAN HUKUM PELAKSANAAN SITA JAMINAN ATAS TANAH DAN BANGUNAN

Bab ini menyajikan Gambaran umum atau profil ringkas mengenai Objek Penelitian itu sendiri yakni Lokasi Penelitian PT. Topas Multi Finance Secara Khusus, Serta Juga Menguraikan dan memaparkan data serta juga Analisis berdasarkan Rumusan masalah dan menyajikan hasil penelitian secara umumnya, serta juga menguraikan dan memaparkan data serta juga analisa berdasarkan Rumusan Masalah dan menyajikan hasil penelitian. Rumusan masalah yang telah dirumuskan dan akan dipaparkan datanya serta dianalisa pada Bab ini yakni Analisa terkait Kekuatan Hukum Eksekutorial Atas Barang Sita Jaminan Pada Tanah dan Bangunan Antara Kreditur dan Debitur, serta Analisa kebijakan dan kewenangan Eksekutorial Putusan Pengadilan yang telah diterapkan dalam Implementasi konsep hak tanggungan setelah memiliki kekuatan hukum tetap.

BAB V PENUTUP

Pada Bab ini berisikan kesimpulan dari Rumusan Masalah berdasarkan hasil analisa data yang telah dilakukan serta juga adanya saran dan rekomendasi terkait penelitian, kutipan yang telah di ambil, dan lampiran-lampiran.