PERLINDUNGAN HUKUM PEMEGANG HAK TANGGUNGAN ATAS PENYITAAN OLEH PENGADILAN AKIBAT GUGATAN PIHAK KETIGA TERHADAP PEMBERI JAMINAN

S K R I P S I

Diajukan Untuk Memenuhi Sebagian Persyaratan

Memperoleh Gelar Sarjana Hukum Pada Program Studi Ilmu Hukum

Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya

Oleh:

IRAWIRANTI

02121001022

UNIVERSITAS SRIWIJAYA

FAKULTAS HUKUM

INDRALAYA

2016

UNIVERSITAS SRIWIJAYA

FAKULTAS HUKUM

KAMPUS INDRALAYA

Dengan ini menyatakan bahwa skripsi dengan judul :

PERLINDUNGAN HUKUM PEMEGANG HAK TANGGUNGAN ATAS PENYITAAN OLEH PENGADILAN AKIBAT GUGATAN PIHAK KETIGA TERHADAP PEMBERI JAMINAN

Diajukan Oleh :

Nama : IRAWIRANTI

NIM : 02121001022

Telah dibaca dengan seksama dan telah dianggap memenuhi standar ilmiah, baik jangkauan kuantitas maupun kualitasnya sebagai skripsi jenjang pendidikan Sarjana (S1) Hukum.

Pembimbing Pembantu,	Pembimbing Utama,
Muhammad Rasyid, S.H., M.Hum.	**H. Amrullah Arpan, S.H., S.U.**
NIP. 196404141990011001	**NIP. 195305091980031001**

Skripsi ini telah diserahkan kepada Bagian Akademik Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya dan telah diterima sebagai syarat untuk memenuhi jenjang pendidikan

Indralaya, 24 Juni 2016

Plt. Dekan,

Prof. Ir. Zainuddin Nawawi, Ph.D.

NIP. 195903031985031004

UNIVERSITAS SRIWIJAYA

FAKULTAS HUKUM

INDRALAYA

PERNYATAAN

Yang bertandatangan di bawah ini :

Nama	: Ira Wiranti
NIM	: 02121001022
Tempat/Tanggal Lahir	: Jakarta/ 25 Januari 1994
Fakultas	: Hukum
Strata Pendidikan	: S1
Program Kekhususan	: Studi Hukum dan Bisnis
Program Studi	: Ilmu Hukum

Menyatakan bahwa skripsi ini tidak memuat bahan-bahan yang sebelumnya telah diajukan untuk memperoleh gelar di perguruan tinggi manapun tanpa mencantumkan sumbernya, juga tidak memuat bahan-bahan yang sebelumnya telah dipublikasikan atau ditulis oleh siapapun tanpa mencantumkan sumber dalam teks.

Demikianlah pernyataan ini dibuat dengan sebenarnya. Apabila dikemudian hari terbukti hal-hal yang bertentangan dengan pernyataan ini, saya bersedia menanggung segala akibat yang timbul sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

Indralaya, 6 Juni 2016

METERAI TEMPEL

Ira Wiranti

NIM. 02121001022

MOTTO :

Tidak ada usaha yang sia-sia, teruslah berjuang

Ku Persembahkan Skripsi Ini Untuk :

- **Papa dan Mamaku Tersayang**
- **Adik-Adikku Tersayang**
- **My Sweetheart Dank**
- **Saudara dan Teman-temanku**
- **Almamater yang ku banggakan**

KATA PENGANTAR

Segala puji dan syukur penulis panjatkan kepada Allah SWT, karena berkat karunia, rahmat dan ridhoNya, penulis dapat menyelesaikan Skripsi ini yang berjudul **"Perlindungan Hukum Pemegang Hak Tanggungan Atas Penyitaan Oleh Pengadilan Akibat Gugatan Pihak Ketiga Tehadap Pemberi Jaminan"**. Dengan bimbingan dan arahan dari Dosen Pembimbing, penulis dapat menyelesaikan Skripsi ini, namun dikarenakan keterbatasan kemampuan penulis sehingga Skripsi ini jauh dari kata sempurna. Penulis menyadari masih banyak kekurangan dalam penulisan Skripsi ini, oleh karena itu penulis mohon maaf atas kekurangan yang ada, serta mengharap bimbingan dan arahan dari Bapak/Ibu sekalian

Penulis berharap penulisan Skripsi ini dapat bermanfaat dan memberikan sumbangan pemikiran khususnya pada ilmu hukum perdata. Aamiin Ya Robbal Alamiin.

Indralaya, Mei 2016

Penulis

Ira Wiranti

UCAPAN TERIMAKASIH

Dalam penulisan skripsi ini penulis banyak mengalami berbagai kesulitan dan hambatan. Tetapi dengan bantuan dan semangat dari berbagai pihak, penulis dapat menyelesaikan skripsi ini dengan baik. Dengan kesempatan ini penulis ingin menyampaikan rasa hormat dan terimakasih kepada :

1. Kedua Orang Tuaku tersayang Papa Komaruzaman dan Mama Rokibah, yang selalu mendoakan dan memberikan dukungannya.
2. Adik-adikku yang tersayang Lisa, Rama, Rehan, Raka, Tama, serta Keluarga Besarku yang selalu memberikan doa dan dukungan.
3. Bapak Prof. Ir. Zainuddin Nawawi, Ph.D., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya.
4. Bapak Dr. Febrian, S.H., M.S., selaku Wakil Dekan I Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya.
5. Bapak Dr. Ridwan, S.H., M.Hum., selaku Wakil Dekan II Fakultas Hukum Univeritas Sriwijaya.
6. Bapak Dr. H. Abdullah Gofar, S.H., M.H., selaku Wakil Dekan III Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya.
7. Bapak H. Amrullah Arpan, S.H., S.U., selaku Pembimbing Utama yang telah sabar membimbing dan banyak membantu penulis untuk menyelesaikan penulisan skripsi ini.
8. Bapak Muhammad Rasyid, S.H., M.Hum., selaku Pembimbing Pembantu yang telah membantu untuk penulisan skripsi ini.

9. Bapak Drs. Murzal Zaidan, S.H., M.Hum., selaku Ketua Bagian Hukum Perdata Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya. Yang selalu memberikan saran kepada penulis untuk menyelesaikan penulisan skripsi ini.
10. Ibu Hj. Helmanida, S.H., M.Hum., selaku Pembimbing Akademik yang selalu memberi arahan kepada penulis.
11. Seluruh Dosen dan Pegawai di Fakultas Hukum Universitas Sriwijayayang telah membimbing penulis selama masa perkuliahan.
12. Bapak Romeo, S.H., Ayuk Sintha cantik, Tiara cantik, Ayuk Febri cantik, Ayuk Dova dan Mami serta seluruh Pegawai di Kantor Notaris & PPAT Romeo, S.H., yang selama ini telah banyak berbagi ilmu dengan penulis, yang sudah menganggap penulis seperti keluarga sendiri hehe.
13. Teman seperjuangan, Winda, Anggi, Ecud, Ajeng yang selalu berbagi keluh kesah selama ini, sukses ya untuk kita.
14. Kakanda, Ayunda, Rekanda dan Adinda di Himpunan Mahasiswa Islam Komisariat Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya, terimakasih atas dukungannya selama ini.
15. Kakak-kakakku yang cantik, Kak tia, Kak Kiki, Kak Ari, walau jauh tetap memberikan semangat kepada penulis, miss you.

Serta penulis ucapkan terimakasih bagi seluruh pihak yang berada disekeliling penulis, yang selalu memberikan semangat, dukungan serta doa. Maaf penulis tidak dapat menyebutkan namanya satu persatu, kalau kebanyakan nanti jadi buku diary hihihi.

DAFTAR ISI

Halaman

HALAMAN JUDUL……..……...….i

HALAMAN PENGESAHAN……...ii

HALAMAN PERNYATAAN……...……..…iii

HALAMAN MOTTO DAN PERSEMBAHAN……..iv

KATA PENGANTAR……...v

UCAPAN TERIMAKASIH…….vi

DAFTAR ISI……..viii

ABSTRAK…….x

BAB I PENDAHULUAN

A. Latar Belakang……...1
B. Rumusan Masalah……10
C. Ruang Lingkup……10
D. Tujuan Penelitian…….11
E. Manfaat Penelitian……...11
F. Landasan Teori/Kerangka Konsep……..12
G. Metode Penelitian……13
H. Sistematika Penulisan……..17

BAB II TINJAUAN PUSTAKA

A. Tinjauan Umum Tentang Perjanjian……19

B. Tinjauan Umum Tentang Hak-Hak Atas Tanah Menurut Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria……..33
C. Tinjauan Umum Tentang Hak Tanggungan Menurut Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan……67
D. Tinjauan Umum Tentang Hukum Acara Perdata
1. Penyelesaian Sengketa Perdata di Pengadilan……..81
2. Penyitaan Dalam Perkara Perdata……..99

BAB III PEMBAHASAN

A. Analisis Tentang Peletakkan Sita Pada Benda/Tanah Yang Dibebani Hak Tanggungan……...108
B. Analisis Tentang Permintaan Pemegang Hak Tanggungan (Kreditur) Untuk Mengeksekusi Brang Jaminan (Objek Hak Tanggungan) Yang Diletakkan sita Oleh Pengadilan Atas Permohonan Pihak Ketiga…….117
C. Perlindungan Hukum Pemegang Hak Tanggungan Untuk Pelunasan Tagihannya/Piutangnya…….125

BAB IV PENUTUP

A. Kesimpulan……131
B. Saran……..132

DAFTAR PUSTAKA

ABSTRAK

Judul Skripsi : Perlindungan Hukum Pemegang Hak Tanggungan Atas Penyitaan Oleh Pengadilan Akibat Gugatan Pihak Ketiga Kepada Pemberi Jaminan

Nama : IRAWIRANTI

Nomor Induk Mahasiswa : 02121001022

Hak Tanggungan adalah Hak Jaminan, dengan tanah sebagai jaminannya yang menjadi kepastian hukum bagi Kreditur. Sita ialah menahan suatu kebendaan selama persidangan untuk kepastian bagi pelaksanaan putusan hakim. Ada kemungkinan kebendaan/tanah yang dibebani Hak Tanggungan disita oleh Pengadilan akibat Gugatan dari pihak ketiga kepada debitur. Kemudian muncul permasalahan yaitu: "Bolehkah meletakkan sita pada benda/tanah yang telah dibebani Hak Tanggungan?", "Apakah pemegang Hak Tanggungan (kreditur) dapat memintakan eksekusi barang jaminan (objek Hak Tanggungan) tersebut yang disita oleh Pengadilan atas permohonan pihak ketiga?" dan "Bagaimana perlindungan hukum untuk pelunasan tagihan Pemegang Hak Tanggungan bilamana pengadilan dapat melakukan penyitaan/ boleh melakukan penyitaan?" Metode penelitian yang digunakan ialah penelitian hukum normatif dengan pendekatan perundang-undangan dan pendekatan konseptual. Bahan hukum yang digunakan adalah bahan hukum Primer yaitu perundang-undangan, bahan hukum sekunder yaitu buku-buku dibidang ilmu hukum yang berkaitan tentang Hak Tanggungan dan Penyitaan dalam Hukum Acara Perdata, jurnal ilmiah, serta bahan hukum tersier yaitu kamus hukum, ensiklopedia, dan lain-lain. Dianalisis dengan metode Analisis Normatif. Berdasarkan hasil penelitian dapat disimpulkan bahwa Sita dapat diletakkan pada benda/tanah yang telah dibebani Hak Tanggungan karena belum adanya aturan yang melarang mengenai hal tersebut.

Kata Kunci : Perlindungan Hukum, Hak Tanggungan, Sita, Penyitaan terhadap Benda yang telah dibebani Hak Tanggungan

BAB I

PENDAHULUAN

A. LATAR BELAKANG

Kegiatan pinjam-meminjam uang telah dilakukan sejak lama dalam kehidupan masyarakat yang telah mengenal uang sebagai alat pembayaran. Dapat diketahui bahwa hampir semua masyarakat telah menjadikan kegiatan pinjam-meminjam uang sebagai sesuatu yang sangat diperlukan untuk mendukung perkembangan kegiatan perekonomiannya dan untuk meningkatkan taraf kehidupannya.[1] Pinjam-meminjam merupakan suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu memberikan kepada pihak yang lain suatu jumlah tertentu barang-barang yang menghabis karena pemakaian, dengan syarat bahwa pihak yang terakhir ini akan mengembalikan sejumlah yang sama dari jenis dan mutu yang sama pula.[2] Selanjutnya, dalam kegiatan pinjam-meminjam uang yang terjadi di masyarakat dapat diperhatikan bahwa umumnya sering dipersyaratkan adanya penyerahan jaminan utang oleh pihak peminjam kepada pihak pemberi pinjaman.[3]

Di dalam literatur kita memang bertemu dengan istilah *zekerheidsrechten*, yang memang saja bisa diterjemahkan menjadi hukum jaminan. Pitlo memberikan perumusan tentang *zekerheidsrechten* sebagai: hak (*een recht*) yang memberikan

---

[1] M. Bahsan, *Hukum Jaminan dan Jaminan Kredit Perbankan Indonesia*, Jakarta: PT Raja Grafindo, 2010, hlm. 1.

[2] Republik Indonesia (a), *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (BW).* Stbl. 1847 No. 23, Psl. 1754.

[3] M. Bahsan, *Op.Cit.*, hlm. 2.

kepada kreditur kedudukan yang lebih baik daripada kreditur-kreditur lain. Dari apa yang dikemukakan Pitlo tersebut di atas, kita bisa menyimpulkan, bahwa kata "*recht*" dalam istilah "*zekerheidsrechten*" berarti "hak", sehingga *zekerheidsrechten* adalah hak-hak jaminan, bukan "hukum" jaminan. Kalau toh kita mau memberikan perumusan juga tentang "Hukum Jaminan", maka mungkin dapat kita artikan sebagai: peraturan hukum yang mengatur tentang jaminan-jaminan piutang seorang kreditur terhadap seorang debitur. Jadi, Hukum Jaminan mengatur tentang jaminan piutang seseorang.[4]

Jaminan utang dapat berupa barang (benda) sehingga merupakan jaminan kebendaan dan atau berupa janji penanggungan utang sehingga merupakan jaminan perorangan.[5] Jaminan kebendaan mempunyai ciri-ciri "kebendaan" dalam arti memberikan hak mendahului di atas benda-benda tertentu dan mempunyai sifat melekat dan mengikuti benda yang bersangkutan.[6] Dalam praktik pihak bank sebagai kreditur lebih menyukai jaminan kebendaan mengingat jaminan ini lebih menguntungkan pihak kreditur karena sifat dari jaminan ini memberikan kepada kreditur kedudukan yang lebih baik dari kreditur-kreditur lain yang tidak mempunyai hak-hak jaminan khusus.[7] Meskipun sifatnya hanya tambahan, mempunyai peran penting bagi bank untuk menambah keyakinan dan kepastian debitur mengembalikan

---

[4] J. Satrio, *Hukum Jaminan, Hak-Hak Jaminan Kebendaan*, Bandung: PT. Citra Aditya Bhakti, 2002, hlm. 2-3.

[5] M. Bahsan, *Op.Cit.*, hlm. 2.

[6] Salim HS, *Perkembangan Hukum Jaminan Di Indonesia*, Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2011, hlm. 23.

[7] J. Satrio, *Hukum Jaminan, Hak-Hak Jaminan Pribadi*, Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 1996, hlm 1.

pinjamannya dengan mempertaruhkan benda miliknya sebagai jaminan pelunasan utang.[8] Pasal 1131 KUH Perdata menyatakan:

> 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.

Jadi, hak-hak tagihan seseorang kreditur dijamin dengan:[9]

- Semua barang debitur yang sudah ada, artinya yang sudah ada pada saat hutang dibuat,
- Semua barang yang akan ada; di sini berarti: barang-barang yang pada saat pembuatan hutang belum menjadi kepunyaan debitur, tetapi kemudian menjadi miliknya. Dengan perkataan lain, hak kreditur meliputi barang-barang yang akan menjadi milik debitur, asal kemudian benar-benar menjadi miliknya.
- Baik barang bergerak maupun tidak bergerak.

Jaminan kebendaan dapat digolongkan menjadi 5 macam, yaitu:[10]

1. Gadai (*pand*), yang diatur didalam Bab 20 Buku II KUH Perdata;
2. Hipotek, yang diatur dalam Bab 21 Buku II KUH Perdata;
3. *Credietverband*, yang diatur dalam Stb. 1908 Nomor 542 sebagaimana telah diubah dengan Stb. 1908 Nomor 190;

---

[8] Dian Pertiwi, *Perlindungan Hukum Pemegang Hak Tanggungan Yang Objeknya Dikuasai Pihak Ketiga Berdasarkan Perjanjian Sewa Menyewa*, Calyptra: Jurnal Ilmiah Mahasiswa Universitas Surabaya Vol.2 No.2, 2013, hlm. 3.

[9] J. Satrio, *Op.Cit*, hlm. 4.

[10] Salim HS, *Op.Cit.*, hlm. 24.

4. Hak Tanggungan, sebagaimana yang diatur dalam UU Nomor 4 Tahun 1996;
5. Jaminan Fidusia, sebagaimana yang diatur didalam UU Nomor 42 Tahun 1999.

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan telah disahkan pada tanggal 9 April 1996. Lembaga yang diatur oleh Undang-Undang ini adalah dimaksudkan sebagai pengganti dari *Hypotheek* (selanjutnya disebut dengan Hipotik) sebagaimana diatur dalam Buku II Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Indonesia sepanjang mengenai tanah, dan *Credietverband* yang diatur dalam Staatsblad 1937-190, yang berdasarkan Pasal 57 Undang-Undang Nomor 5 Tahuhn 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), masih diberlakukan sementara sampai dengan terbentuknya Undang-Undang Tentang Hak Tanggungan tersebut.[11]

Dalam Pasal 4 sampai 7 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 telah ditunjuk secara tegas hak atas tanah yang dapat dijadikan jaminan hutang.[12] Pasal 16 Ayat (1) Undang –Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria menyebutkan bahwa, Hak-hak atas tanah sebagai yang dimaksud dalam Pasal 4 ayat 1 ialah :

a. Hak milik
b. Hak guna usaha,
c. Hak guna bangunan,
d. Hak pakai,

---

[11] Sutan Remy Sjahdeini, *Asas-Asas, Ketentuan-Ketentuan Pokok Dan Masalah Yang Dihadapi Oleh Perbankan,* Bandung : Alumni, 1999, hlm. 1-2.

[12] *Ibid.*, hlm 105.

e. Hak sewa,

f. Hak membuka tanah,

g. Hak memungut hasil hutan,

h. Hak-hak lain yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut di atas yang akan ditetapkan dengan undang-undang serta hak-hak yang sifatnya sementara sebagai yang disebutkan dalam pasal 53.

Hak atas tanah yang dapat dibebani Hak Tanggungan adalah:[13]

1. Hak Milik
2. Hak Guna Usaha;
3. Hak Guna Bangunan.

Pada prinsipnya, Hak Tanggungan selalu disertai dengan perjanjian utang piutang atau perjanjian lainnya yang menerbitkan kewajiban pembayaran utang tertentu. Undang-Undang Hak Tanggungan menyatakan bahwa pemberian Hak Tanggungan wajib didahului dengan janji untuk memberikan Hak Tanggungan.[14] Janji dalam Hak Tanggungan, dilakukan dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) oleh PPAT sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.[15] Janji yang memberikan kewenangan kepada pemegang Hak Tanggungan

---

[13] Republik Indonesia (b), *Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan.*, Stbl. 1996 No. 42. Psl. 4.

[14] Gunawan Widjaja dan Ahmad Yani, *Seri Hukum Bisnis: Jaminan Fidusia*, Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2000, hlm. 107-108.

[15] Salim HS, *Op.Cit.*, hlm. 146.

untuk memiliki obyek Hak Tanggungan apabila debitur cidera janji, batal demi hukum.[16]

Tetapi di dalam praktiknya, ada kemungkinan debitur mempunyai hutang dengan orang lain, sehingga menimbulkan sengketa yang harus diselesaikan oleh Pengadilan. Dengan adanya sengketa tersebut, kebendaan yang menjadi objek jaminan kepada kreditur (Pemegang Hak Tanggungan) disita. Di dalam hukum acara perdata ada beberapa macam sita yaitu, sebagai berikut:

1. Sita Jaminan (*Consevatoir Beslag*), adalah sita jaminan terhadap barang-barang milik tergugat terhadap barang bergerak maupun tidak bergerak yang dijadikan jaminan untuk pelunasan utang atau pemenuhan prestasi.[17]
2. Sita Revindikasi (*Revindicatoir Beslag*) ialah penyitaan terhadap barang bergerak milik penggugat yang berada dalam kekuasaan tergugat.[18]
3. Sita Marital (*Maritale Beslag*).
4. Sita Eksekusi (*Executorial Beslag*).

Ciri-ciri dari sita jaminan dapat dikemukakan sebagai berikut:[19]

(1) Sita jaminan diletakan atas harta yang disengketakan status pemiliknya atau terhadap harta kekayaan Tergugat dalam sengketa utang piutang atau juga dalam sengketa dan tuntutan ganti rugi,

---

[16] Republik Indonesia (b), *Op.Cit.*, Psl. 12.

[17] Sarwono, *Hukum Acara Perdata Teori Dan Praktik,* Jakarta: Sinar Grafika, 2011, hlm. 152.

[18] Retnowulan Sutantio dan Iskandar Oeripkartawinata, ***Hukum Acara Perdata Dalam Teori dan Praktek,*** Bandung: CV. Mandar Maju, 2009, hlm. 98.

[19] Abdul Manan, *Penerapan Hukum Acara Perdata Di Lingkungan Peradilan Agama*, Jakarta: Kencana Prenada Media Grup, 2005, hlm. 97.

(2) Objek sita jaminan itu bisa meliputi barang yang bergerak atau tidak bergerak, dapat juga dilaksanakan terhadap yang berwujud dan tidak berwujud atau *lichammelyk en onlichammelyk*,

(3) Pembatasan sita jaminan bisa hanya pada barang-barang tertentu jika gugatan didalilkan berdasarkan sengketa hak milik atas barang yang tertentu atau bisa meliputi seluruh harta kekayaan Tergugat sampai mencakup jumlah seluruh tagihan apabila gugatan didasarkan atas utang piutang atau tuntutan ganti rugi,

(4) Tujuan sita jaminan dimaksudkan untuk menjamin gugatan Penggugat tidak *illussoir* (hampa) pada saat putusan nanti memperoleh kekuatan hukum yang tetap dan tetap terjamin keutuhannya sampi tiba saatnya putusan itu dieksekusi.

Dalam hal pelaksanaan sita barang-barang yang tidak bergerak Mahkamah Agung RI dengan Surat Edaran Nomor 2 Tahun 1962 tanggal 25 April 1962 menganjurkan kepada Pengadilan agar memedomi hal-hal sebagai berikut:[20]

(1) Haruslah dilaksanakan di tempat kediaman orang yang menguasai barang-barang tersebut,

(2) Harus datang ke tempat Lurah/Kepala Desa dan melapor tentang adanya sita yang objeknya terdapat didalam wilayah Kelurahan/Desa yang mereka pimpin,

(3) Pelaksanaan sita tersebut harus dilakukan di tempat barang-barang itu berada dengan mencocokan batas-batasnya, luasnya dan disaksikan oleh aparat kelurahan desa setempat dan,

---

[20] *Ibid.*, hlm. 104.

(4) Harus cocok luas dan batasnya dengan surat permohonan sita yang diajukan kepada pengadilan, jika ternyata tidak cocok batas dan luasnya maka hendaknya dibuat berita acara tidak terdapat barang yang akan disita itu (*proses verbaal van non bevinding*).

Selama proses pemeriksaan pada tingkat peradilan pertama di PN, penggugat dapat dan dibenarkan mengajukan permintaan sita. Permintaan sita tidak hanya dapat diajukan selama pemeriksaan perkara pada tingkat pertama di PN, tetapi juga dapat diajukan dalam semua tingkat pemeriksaan:[21]

1. Dapat diajukan penggugat selama proses pemeriksaan di PN (tingkat pertama);
2. Dapat juga diajukan selama berlangsung pemeriksaan tingkat banding di PT; atau
3. Selama proses pemeriksaan berlangsung pada tingkat kasasi di MA.

Pengumuman berita acara sita merupakan syarat formil untuk mendukung keabsahan, dan kekuatan mengikat sita kepada pihak ketiga.[22] Pasal 199 H.I.R Ayat (1) menyatakan:

> Terhitung dari hari berita acara penyitaan barang itu dimaklumkan kepada umum, pihak yang disita barangnya tidak boleh lagi memindahkan, membebani atau menyewakan barang itu kepada orang lain.

---

[21] Yahya Harahap, *Hukum Acara Perdata*, Jakarta: Sinar Grafika, 2005, hlm. 292.
[22] *Ibid.*, hlm. 311.

Selama dalam proses pengadilan memerlukan waktu yang lama, sedangkan pembayaran utang sudah jatuh tempo. Jika jaminan yang menjadi salah satu unsur kepercayaan bagi pihak kreditur dalam memberikan kredit kepada nasabah tidak memberikan suatu jaminan yang pasti, maka upaya apa yang dapat diperjuangkan kreditur sebagai bentuk perlindungan hukum baginya. Bermaksud agar lembaga keuangan baik bank maupun bukan bank masih mau memberikan pinjaman guna meningkatkan kesejahteraan masyarakat dan pembangunan dibidang ekonomi.[23] Ketentuan yang ada saat ini masih belum ada yang menngatur secara tegas bahwa terhadap objek hak tanggungan tidak boleh disita dan bahkan dirampas oleh Negara.[24]

Berdasarkan uraian di atas, maka penulis akan membahas beberapa permasalahan dalam bentuk skripsi yang berjudul **"Perlindungan Hukum Pemegang Hak Tanggungan Atas Penyitaan Oleh Pengadilan Akibat Gugatan Pihak Ketiga Terhadap Pemberi Jaminan"**.

---

[23] Melissa Pratiwi Silianto, *Perlindungan Hukum Bagi Kreditur Pemegang Hak Tanggungan Terhadap Perampasan Benda Jaminan Berupa Sebidang Hak Atas Tanah Dan Bangunan Ruko Yang Dilakukan Oleh Negara,* Calyptra: Jurnal Ilmiah Mahasiswa Universitas Surabaya Vol. 3 No.1. 2014, hlm. 6.

[24] *Ibid.,* hlm. 10.

B. RUMUSAN MASALAH

Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan di atas, maka dirumuskan permasalahan sebagai berikut :

1. Bolehkah meletakkan sita pada benda/tanah yang dibebani Hak Tanggungan?
2. Apakah pemegang Hak Tanggungan (kreditur) dapat memintakan eksekusi barang jaminan (objek hak tanggungan) tersebut yang disita oleh Pengadilan atas permohonan pihak ketiga?
3. Bagaimana perlindungan hukum untuk pelunasan tagihan Pemegang Hak Tanggungan bilamana pengadilan dapat melakukan penyitaan/ boleh melakukan penyitaan?

C. RUANG LINGKUP

Ruang Lingkup penelitian ini meliputi peletakan sita pada benda/tanah yang dibebani Hak Tanggungan, hak pemegang Hak Tanggungan (kreditur) untuk mengeksekusi barang jaminan yang disita atas permohonan pihak ketiga dan kepastian hukum pemegang Hak Tanggungan (Kreditur) yang dikaji dengan Peraturan Perundang-undangan yang meliputi, Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria dan Peraturan Pelaksananya PP Nomor 24 Tahun 1997, KUHPerdata Khususnya Hukum Perjanjian, Hukum Acara Perdata yaitu H.I.R dan R.Bg.

D. TUJUAN PENELITIAN

Adapun tujuan yang ingin dicapai dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Untuk memahami dan mengetahui peletakkan sita pada benda/tanah yang dibebani Hak Tanggungan.
2. Untuk memahami dan mengetahui permintaan pemegang Hak Tanggungan (kreditur) untuk mengeksekusi barang jaminan (objek Hak Tanggungan) yang disita oleh Pengadilan atas permohonan pihak ketiga.
3. Untuk mengetahui kepastian hukum dan perlindungan hukum pemegang Hak Tanggungan atas pelunasan tagihannya/piutangnya.

E. MANFAAT PENELITIAN

Adapun manfaat yang diperoleh dari penelitian ini adalah:

1. Manfaat Teoritis dari penelitian ini ialah memberikan kontribusi dalam bentuk penelitian terhadap perkembangan ilmu hukum, khususnya dalam bidang hukum perdata yang berkaitan dengan Hukum Jaminan dalam hal ini Hak Tanggungan.
2. Manfaat Praktis dari penelitian ini diharapkan dapat menjadi bahan bacaan atau refrensi untuk siapa saja yang akan melakukan penelitian yang berkaitan dengan topik yang dibahas dalam skripsi ini dan juga diharapkan menjadi pedoman bagi masyarakat yang akan melakukan suatu perbuatan hukum yaitu perjanjian, khususnya dibidang hukum jaminan mengenai Hak Tanggungan.

F. LANDASAN TEORI/KERANGKA KONSEP

Kerangka konsepsional merupakan gambaran bagaimana hubungan antara konsep-konsep yang akan diteliti.[25] Adapun landasan teori/kerangka konsep yang akan digunakan dalam penelitian ini adalah:

1. Teori Perlindungan Hukum.

   Menurut Locke masyarakat yang ideal adalah masyarakat yang tidak melanggar hak-hak dasar manusia. Hak-hak dasar yang biasa disebut sebagai hak asasi, tanpa perbedaan antara satu dengan lainnya. Dengan hak asasi tersebut, manusia dapat mengembangkan diri pribadi, peranan, dan sumbangannya bagi kesejahteraan hidup manusia. Dalam merumuskan prinsip-prinsip perlindungan hukum di Indonesia, landasannya adalah Pancasila sebagai ideologi dan falsafah Negara.[26] Soetjipto rahardjo mengemukakan bahwa perlindungan hukum adalah adanya upaya melindungi kepentingan seseorang dengan cara mengalokasikan suatu kekuasaan kepadanya untuk bertindak dalam kepentingannya tersebut. Selanjutnya dikemukakan pula bahwa salah satu sifat dan sekaligus merupakan tujuan dari hukum adalah memberikan perlindungan (pengayoman) kepada masyarakat. Oleh karena itu perlindungan hukum terhadap masyarakat tersebut harus diwujudkan dalam bentuk adanya kepastian hukum.[27]

---

[25] Amiruddin dan Zainal Asikin, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2012, hlm. 47.

[26] Philipus M. Hadjon, *Perlindungan Hukum Bagi Rakyat Indonesia*, Surabaya: Bina Ilmu, 1987, hlm. 38.

[27] Soetjipto Rahardjo, *Permasalahan Hukum Di Indonesia*, Bandung: Alumni, 1983, hlm. 121.

2. Teori Kepastian Hukum

Menurut Hans Kelsen, hukum adalah sebuah sistem norma. Undang-Undang yang berisi aturan-aturan yang bersifat umum menjadi pedoman bagi individu bertingkah laku dalam masyarakat, baik dalam hubungan dengan sesama individu maupun dalam hubungannya dengan masyarakat. Adanya aturan itu dan pelaksanaan aturan tersebut menimbulkan kepastian hukum.[28] Menurut Utrecht, kepastian hukum mengandung dua pengertian, yaitu pertama, adanya aturan yang bersifat umum menbuat individu mengetahui perbuatan apa yang boleh dan tidak boleh dilakukan, dan kedua, berupa keamanan hukum bagi individu dari kesewenangan pemerintah karena dengan adanya aturan yang bersifat umum itu individu dapat mengetahui apa saja yang boleh dibebankan atau dilakukan oleh Negara terhadap individu.[29]

3. Teori Jaminan (*Lien Theory*)

Teori Jaminan (*Lien Theory*) menyebutkan bahwa dengan adanya suatu perjanjian jaminan, hanya menimbulkan suatu hak jaminan dan tidak terjadi suatu pengalihan hak milik dari pihak debitur kepada pihak kreditur.[30]

G. METODE PENELITIAN

1. Jenis Penelitian

Jenis penelitian hukum yang akan digunakan ialah penelitian hukum normatif. Penelitian hukum normatif yaitu penelitian hukum dengan menggunakan data

---

[28] Peter Mahmud Marzuki, *Pengantar Ilmu Hukum*, Jakarta: Kencana, 2008, hlm. 158.

[29] Riduan Syahrani, *Rangkuman Intisari Ilmu Hukum*, Bandung: Citra Aditya Bakti, 1999, hlm. 23.

[30] Tan Kamello, Op.Cit., hlm. 18, sebagaimana dikutip dari Soerjono Soekanto, *Teori Hukum Murni Tentang Hukum*, Bandung: Alumni, 1985, hlm. 96.

sekunder sehingga dapat disebut pula dengan penelitian kepustakaan.[31] Penelitian hukum normatif disebut juga penelitian hukum doktrinal. Pada penelitian hukum jenis ini, acap kali hukum dikonsepkan sebagai apa yang tertulis dalam peraturan perundang-undangan (*law in books*) atau hukum dikonsepkan sebagai kaidah atau norma ynag merupakan patokan berperilaku manusia yang dianggap pantas.[32]

2. Metode Pendekatan

Metode pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan perundang-undangan (*Statue Approach*) dan pendekatan konseptual (*Conseptual Approach*). Pendekatan Perundang-undangan (*Statue Approach*) yaitu pendekatan yang dilakukan dengan menelaah semua undang-undang dan regulasi yang menyangkut isu hukum yang sedang ditangani.[33] Dalam penelitian ini akan menelaah menggunakan peraturan perundang-undangan yang berkaitkan dengan rumusan masalah yang akan dibahas.

Sedangkan pendekatan konseptual (*Conseptual Approach*) adalah pendekatan yang beranjak dari pandangan-pandangan dan doktrin-doktrin yang berkembang di dalam ilmu hukum.[34]

3. Jenis dan Sumber Bahan Hukum

Dalam penelitian pada umumnya dibedakan antara data yang diperoleh secara langsung dari masyarakat dan dari bahan-bahan pustaka. Yang diperoleh langsung dari masyarakat dinamakan data primer (atau data dasar), sedangkan yang diperoleh

---

[31] Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif*, Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2001, hlm. 13.

[32] Amiruddin dan Zainal Asikin, *Op.Cit.*, hlm. 118.

[33] Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, Jakarta: Kencana, 2007, hlm. 96.

[34] Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, Jakarta: UI-Press, 1984, hlm. 52.

dari bahan-bahan pustaka lazimnya dinamakan data sekunder.[35] Jenis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah data sekunder, yang terdiri dari:

a). Bahan Hukum Primer

Bahan hukum primer, yaitu bahan-bahan yang mengikat, dan terdiri dari:[36]

a. Norma atau Kaidah Dasar;
b. Peraturan dasar;
c. Peraturan Perundang-Undangan;
d. Bahan Hukum yang tidak dikodifikasikan, seperti, Hukum Adat;
e. Yurisprudensi;
f. Traktat;
g. Bahan Hukum dari zaman penjajahan yang hingga kini masih berlaku.

Bahan hukum primer yang digunakan yaitu, Peraturan perundang-undangan yang berlaku antara lain KUHPerdata, H.I.R, R.Bg, Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan, Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) dan Peraturan Pelaksananya PP Nomor 24 Tahun 1997.

b). Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder merupakan bahan hukum yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer.[37] Bahan hukum sekunder terdiri

---

[35] Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Op.Cit.*, hlm. 12.
[36] *Ibid.*, hlm 13.
[37] Amiruddin dan Zainal Asikin, *Op.Cit.*, hlm. 32.

dari buku-buku ilmu hukum, jurnal ilmiah dibidang hukum dan artikel-artikel internet yang berkaitan dengan penelitian ini.

c). Bahan Hukum Tersier

Bahan hukum tersier adalah bahan hukum yang dapat menjelaskan baik bahan hukum primer maupun bahan hukum sekunder, berupa kamus hukum, ensiklopedia dan lain-lain.[38]

4. Teknik Pengolahan Bahan Hukum

Dalam mengumpulkan bahan-bahan, penulis menggunakan teknik pengumpulan data dengan cara sebagai berikut:

Studi kepustakaan (*Library Research*), yaitu teknik pengumpulan data melalui kepustakaan dengan menelaah data sekunder, yaitu terdiri dari bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, bahan hukum tersier yaitu data yang diperoleh dalam peraturan internasional dan perundang-undangan nasional, buku teks, jurnal, hasil penelitian ensiklopedi, biografi dan lainnya.[39]

5. Analisis Bahan Hukum

Pengolahan dan analisis data pada dasarnya tergantung pada jenis datanya, bagi penelitian hukum normatif yang hanya mengenal data sekunder saja, yang terdiri dari: bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, dan bahan hukum tersier, maka dalam mengolah dan menganalisis bahan hukum tersebut tidak bisa melepaskan diri

---

[38] Mukti Fajar ND dan Yulianto Achmad, *Dualisme Penelitian Hukum Normatif dan Empiris*, Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2010, hlm. 157-158.

[39] Roni Hanitijo Soemitro, *Metodologi Penelitian Hukum dan Jurimetri,* Jakarta: Ghalia Indonesia, 1990, hlm. 63.

dari berbagai penafsiran yang dikenal dalam ilmu hukum.[40] Analisis normatif terutama mempergunakan bahan-bahan kepustakaan sebagai sumber data penelitiannya. Adapun tahap-tahap analisis yuridis normatif adalah:[41]

1. Merumuskan asas-asas hukum, baik dari data sosial maupun dari data hukum positif tertulis;
2. Merumuskan pengertian-pengertian hukum;
3. Pembentukan standar-standar hukum; dan
4. Perumusan kaidah-kaidah hukum.

6. Penarikan Kesimpulan

Teknik penarikan kesimpulan yang dilakukan di dalam penelitian ini adalah dengan menggunakan metode deduktif. Pada prosedur deduktif, bertolak dari suatu proposional umum yang kebenarannya telah diketahui (diyakini) dan barakhir pada suatu kesimpulan (pengetahuan baru) yang bersifat lebih khusus.[42]

H. SISTEMATIKA PENULISAN

Sistematika Penelitian ini terdiri dari 4 (empat) bab yaitu, sebagai berikut:

Bab I Pendahuluan merupakan bab yang memberikan gambaran secara umum mengenai penelitian ini yang terdiri dari beberapa sub bab yaitu latar belakang, perumusan masalah, tujuan penulisan, manfaat penulisan,

---

[40] Amiruddin dan Zainal Asikin, *Op.Cit.*, hlm. 163.
[41] *Ibid.*, hlm 166.
[42] Bambang Sunggono, *Metodologi Penelitian Hukum*, Jakarta: Rajawali Pers, 2011, hlm. 11.

landasan teori/kerangka konsepsi, metode penelitian dan sistematika penulisan.

Bab II Tinjauan Pustaka merupakan bab yang berisikan uraian mengenai berbagai materi hasil penelitian kepustakaan, yang meliputi tinjauan tentang: Perjanjian, Hak-Hak Atas Tanah, Hak Tanggungan, Hukum Acara Perdata dan Penyitaan.

Bab III Pembahasan merupakan bab yang berisikan hasil dari penelitian dan pembahasan untuk menjawab permasalahan mengenai peletakan sita pada benda/tanah yang dibebani Hak Tanggungan, permintaan pemegang Hak Tanggungan untuk mengeksekusi barang jaminan yang sedang disita oleh Pengadilan atas permohonan pihak ketiga dan kepastian hukum serta perlindungan hukum pemegang Hak Tangunggan untuk pelunasan tagihannya/piutangnya.

Bab IV Penutup merupakan bab akhir dari penelitian ini yang berisikan kesimpulan-kesimpulan dari hasil penelitian serta saran-saran.