

## **Bab I**

### **PENDAHULUAN**

#### **A. Latar belakang Masalah**

Perbankan merupakan lembaga yang bergerak di bidang perekonomian. Perbankan menjalankan kegiatan usahanya dengan mengadakan penghimpunan dana dan pembiayaan kepada masyarakat. Perbankan dalam pelaksanaannya bisa dikualifikasikan menjadi dua, yaitu Bank Umum dan Bank Perkreditan Rakyat. Kedua jenis bank tersebut sama-sama melakukan penghimpunan dana dan pembiayaan kredit kepada masyarakat, namun kedua jenis bank tersebut memiliki perbedaan dalam menjalankan kegiatan usahanya. Bisnis perbankan merupakan salah satu indikator penting pertumbuhan perekonomian bangsa, sehingga perlu kehati-hatian dalam pembiayaan perbankan. Kegiatan usaha perbankan ditujukan guna mencapai kesejahteraan rakyat dalam memenuhi kebutuhannya, sehingga perlu ada pengaturan tentang perbankan.

Pembangunan ekonomi merupakan salah satu upaya untuk mewujudkan kesejahteraan rakyat yang adil dan makmur berdasarkan Pancasila dan Undang-Undang Dasar 1945. Guna memelihara kesinambungan pembangunan tersebut, baik Pemerintah maupun masyarakat sebagai orang perseorangan dan badan hukum, membutuhkan dana dalam jumlah yang besar. Meningkatnya kegiatan pembangunan, berbanding lurus dengan keperluan akan tersedianya dana, yang sebagian besar diperoleh melalui kegiatan perkreditan. Mengingat pentingnya kedudukan dana

perkreditan dalam proses pembangunan, sudah semestinya jika pemberi dan penerima kredit, serta pihak lain yang terkait mendapat perlindungan melalui suatu lembaga hak jaminan yang kuat dan yang dapat pula memberikan kepastian hukum bagi semua pihak yang berkepentingan.

Secara umum perbankan harus menjalankan usahanya dengan aman. Bank harus menerapkan prinsip kehati-hatian dalam sistem pemberian kredit, sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 2 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan yang selanjutnya disebut Undang-Undang Perbankan. Ketentuan Pasal 8 ayat (1) Undang-Undang Perbankan mengatur apabila perbankan akan memberikan kredit, hendaklah dilakukan analisa terlebih dahulu terhadap nasabah debitur sehingga kegiatan perbankannya aman. Selain itu diperlukan jaminan kredit agar kelak dapat dilakukan eksekusi apabila nasabah debitur tidak mampu membayar. Implementasi ketentuan Pasal 2 Undang-Undang Perbankan dalam menjalankan prinsip kehati-hatian, adalah setiap penjaminan kredit yang dilakukan oleh bank harus berdasarkan pada adanya agunan atau jaminan.

Krisis moneter mengakibatkan kesadaran bagi pemerintah untuk mengatur kegiatan bank khususnya kredit bank secara lebih tegas, dengan tujuan agar bank sehat dalam menjalankan kreditnya. Kebijakan pemberian kredit perbankan merupakan salah satu elemen yang terpenting dari berbagai macam kegiatan usaha bank yang lainnya. Penjaminan kredit dalam Undang-undang Perbankan lebih dikenal dengan istilah Agunan. Ketentuan Pasal 1

huruf 23 Undang-Undang Perbankan menjelaskan bahwa pengertian Agunan adalah tambahan yang diserahkan nasabah debitur kepada bank dalam rangka pemberian fasilitas kredit atau pembiayaan syariah.

Berdasarkan ketentuan Pasal 51 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang disingkat UUPA telah mengatur lembaga hak jaminan yang dapat dibebankan pada hak atas tanah, yaitu Hak Tanggungan, sebagai pengganti lembaga *Hypotheek* dan *Credietverband*. Setelah 30 tahun hak tanggungan diatur dalam UUPA, maka pada tanggal 9 April 1996 pemerintah mensahkan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah beserta Benda- benda yang berkaitan dengan Tanah, yang selanjutnya disebut dengan Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT).

Hak Tanggungan adalah identik dengan hak jaminan, yang bilamana dibebankan atas tanah Hak Milik, tanah Hak Guna Bangunan dan atau tanah Hak Guna Usaha memberikan kedudukan utama kepada kreditor-kreditor tertentu yang akan menggeser kreditor lain dalam hal si berhutang atau debitur cidera janji atau wanprestasi dalam pembayaran hutangnya. Pemegang hak tanggungan pertama lebih *Preferent* terhadap kreditor-kreditor lainnya. Hak atas tanah yang dibebani dengan Hak Tanggungan harus terbebas dari sengketa, sehingga tidak menimbulkan kerugian bagi salah satu pihak.

Tanah merupakan benda tidak bergerak. Secara yuridis, tanah memiliki banyak keterkaitan dengan hak -hak yang lain, antara lain hak waris,

jual-beli dan hibah, yang dimungkinkan masih berkaitan dengan hak orang lain, sehingga berpotensi menimbulkan pemasalahan hukum. Pembebanan hak atas tanah dengan mempergunakan hak tanggungan pada prinsipnya memerlukan kepastian hukum mengenai hak tanah tersebut, terkait kepemilikan Hak Milik, Hak Guna Bangunan maupun Hak guna Usaha. Kepastian hukum atas hak tanah tersebut merupakan unsur utama guna memenuhi asas mudah dan pasti dalam pelaksanaan eksekusinya. Kepemilikan hak milik atas tanah pihak ketiga dapat menjadi agunan atau jaminan kredit perbankan, namun harus memenuhi persyaratan yang telah ditentukan oleh Perbankan. Apabila hak atas tanah merupakan kepemilikan pihak ketiga, maka hak tanggungan sebagai agunan atau jaminan pembayaran kredit kepada perbankan harus memiliki kepastian hukum.

Ketentuan Pasal 14 UUHT berisi ketentuan bahwa Sertifikat Hak Tanggungan mempunyai kekuatan *eksekutorial beslag* atas Hak Tanggungan, sehingga apabila debitur tidak dapat melunasi hutang atau kredit, bank dapat melakukan pelelangan atas jaminan tersebut secara lebih cepat tanpa harus menunggu adanya suatu keputusan hukum tetap (*in kraht*), karena *eksekutorial beslag* memiliki kekuatan hukum yang sama dengan Putusan Pengadilan yang sudah *in kraht*. Ketentuan Pasal 14 ayat (2) UUHT bahwa sertifikat Hak Tanggungan sebagai tanda bukti adanya Hak Tanggungan memuat irah-irah dengan kata-kata “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa”, sehingga Sertifikat Hak Tanggungan mempunyai kekuatan

eksekutorial yang berlaku sebagai *pengganti Grosse Acte Hypotheek* sepanjang mengenai hak atas tanah (Adrian Sutedi, 2012:118).

Pasal 20 UUHT berisi ketentuan adanya hak yang diutamakan bagi bank untuk menjalankan haknya mendapatkan pembayaran hutang dengan cara melakukan penjualan hak tanggungan baik dengan pelelangan maupun secara langsung. Hak tanggungan merupakan bagian terpenting dari perbankan yang menyalurkan kreditnya pada masyarakat, karena dengan hak tanggungan bank mempunyai jaminan pembayaran kreditnya apabila dalam waktu yang telah ditentukan ternyata nasabah debitur ingkar janji (*wanprestasi*). Hak tanggungan yang berupa hak atas tanah sudah selayaknya memiliki asas *publitas* yaitu hak atas tanah yang dibebani oleh hak tanggungan ditunjuk secara khusus, sehingga kelak dikemudian hari bisa dieksekusi.

Di satu sisi UUHT, bahwa hak tanggungan dapat dieksekusi tanpa harus mengajukan gugatan wanprestasi kepada Pengadilan Negeri. Bank dapat langsung mengajukan lelang kepada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang yang selanjutnya disebut KPKNL terhadap tanah yang dibebani hak tanggungan, namun di sisi lain dalam praktiknya pelaksanaan eksekusi atas hak tanggungan terkadang tidak dapat berjalan lancar karena ada hambatan berupa gugatan perlawanan eksekusi dari pihak ketiga (*derden verzet*). *Derden verzet* adalah perlawanan Pihak Ketiga terhadap sita, baik sita jaminan (*conservatoir beslag*), sita revindikasi (*revindicatoir beslag*) atau sita eksekusi (*executorial beslag*).

Pada dasarnya setiap orang yang merasa berkepentingan terhadap suatu perkara perdata dapat mengajukan permohonan kepada ketua pengadilan, untuk diperkenankan melibatkan diri sebagai pihak ketiga dalam perkara tersebut atau intervensi selama perkara tersebut belum dijatuhkan putusan. Pihak ketiga yang tidak pernah dipanggil atau tidak mengetahui dan tidak mengajukan permohonan untuk melibatkan diri dalam suatu perkara, dan bila merasa dirugikan oleh putusan terhadap perkara tersebut dapat mengajukan perlawanan terhadap putusan dan atau tindakan hukum yang dilakukan oleh Pengadilan seperti sita jaminan dan atau sita eksekusi.

Peraturan Menteri Keuangan Nomor 106 /PMK.06/2013 tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang membuka peluang untuk dilakukannya Perlawanan Pihak Ketiga (*derden verzet*) dan terjadinya Pembatalan lelang termasuk di dalamnya lelang terhadap eksekusi Hak Tanggungan. Menurut ketentuan Pasal 27 huruf c bahwa :

Pembatalan lelang sebelum pelaksanaan lelang di luar ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 dilakukan oleh Pejabat Lelang dalam hal terdapat gugatan atas rencana pelaksanaan Lelang Eksekusi berdasarkan Pasal 6 UUHT dari pihak lain selain debitor/ tereksekusi, suami atau istri debitor/tereksekusi yang terkait kepemilikan objek lelang.

Pengaturan lelang terkait dengan hal pembatalan sebagaimana ketentuan Pasal 24, bahwa lelang yang akan dilaksanakan hanya dapat dibatalkan dengan permintaan penjual atau penetapan provisional atau putusan dari lembaga peradilan umum.

Terjadi disharmonisasi antara peraturan perundang-undangan dalam menjalankan eksekusi Hak Tanggungan, yaitu antara UUHT yang mengatur mengenai kekuatan eksekutorial Hak Tanggungan, dengan Pasal 27 huruf c Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 106/PMK.06/2013 tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yang mengatur tentang penundaan lelang karena adanya gugatan perlawanan oleh Pihak ketiga (*derden verzet*). Disharmonisasi peraturan perundangan tersebut memberikan ketidakpastian hukum dan bagi salah satu pihak berdampak ketidakadilan, khususnya bagi pihak Bank atau Kreditor, namun debitur mendapat peluang untuk mendapatkan putusan pengadilan yang diharapkan.

Praktiknya guna mempertahankan aset yang telah diagunkan dengan hak tanggungan, tidak jarang debitur dengan itikad buruk, sering bekerjasama dengan pihak ketiga untuk mengajukan gugatan perlawanan lelang eksekusi Hak Tanggungan pada pengadilan negeri. Sebagai contoh kasus perkara perdata No. Register 65/Pdt.Plw/2013/PN.YK, lelang eksekusi yang hendak dilakukan oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) pada akhirnya harus ditunda hingga batas waktu yang tidak ditentukan karena ada perlawanan *derden verzet*, sehingga harus menunggu proses persidangan.

Saat ini di Pengadilan Negeri semakin sering menerima gugatan perlawanan eksekusi hak tanggungan dari pihak ketiga. Hal ini tentu saja

membuat bank merasa rugi, baik dari segi waktu dan materi. Gugatan tidak saja berakhir sampai pengadilan tingkat pertama, tidak jarang gugatan tetap berlanjut sampai tingkat banding dan kasasi. Sebagai contoh perlawanan dengan perkara regsiter Nomor 92 /Pdt.G /2009 /PN.YK, register perkara Nomor 38/Pdt.G.PLW/2010/PN.Yk, register perkara Nomor 185/Pd t . P lw/ 2 010 /PN.Slmm.

Kepastian hukum keberadaan Pasal 6 UUHT senyatanya dapat di batalkan dengan adanya Permenkeu yang memberikan kesempatan adanya perlawanan pihak ketiga, sehingga mengakibatkan bagi bank kerugian dengan tidak adanya Kepastian Hukum. Lain halnya dengan Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 106/PMK.06/2013 tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang kesempatan adanya gugatan perlawanan pihak ketiga (*derden verzet*) merupakan keadilan bagi pihak ketiga selain debitor yang mempunyai hak milik jaminan kredit, karena diberikan kesempatan membuktikan kebenaran perkaranya, sehingga peraturan tersebut yang dikeluarkan oleh Menteri Keuangan sangat mengakomodir rasa keadilan yang tumbuh dalam masyarakat. Pertentangan antara Pasal 6 UUHT dengan ketentuan Pasal 27 huruf c Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 106/PMK.06/2013 tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang karena perbedaan penafsiran mengenai eksekusi hak tanggungan.

Berdasarkan uraian dalam latar belakang masalah, maka Penulis tertarik untuk mengkaji kekuatan eksekutorial hak tanggungan terhadap perlawanan lelang eksekusi oleh pihak ketiga (*derden verzet*).

### 1. Rumusan Masalah

- a. Bagaimanakah kepastian hukum kekuatan eksekutorial sertifikat hak tanggungan dalam lelang eksekusi hak tanggungan terhadap perlawanan pihak ketiga (*derden verzet*)?
- b. Bagaimana peraturan yang seharusnya (*ius constituendum*) yang mengatur tentang kekuatan eksekutorial sertifikat hak tanggungan dalam lelang eksekusi terhadap perlawanan pihak ketiga (*derden verzet*) ?

### 2. Batasan Masalah

Batasan masalah yang diuraikan dalam penelitian kekuatan eksekutorial Hak Tanggungan dalam lelang eksekusi dengan adanya perlawanan pihak ketiga (*derden verzet*) terbatas pada pelaksanaan lelang eksekusi terhadap jaminan yang berupa Hak Tanggungan. Ketentuan Pasal 6 UUHT berisi ketentuan bahwa

apabila debitor cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut.

Berdasarkan ketentuan Pasal 6 tersebut jelas diatur bahwa pemegang Hak Tanggungan memiliki hak *preferent* atau diutamakan untuk mendapatkan pelunasan piutangnya. Hal ini juga diperkuat dengan ketentuan Pasal 14 ayat (2) UHHT. Penjelasan Pasal 14 UUHT bahwa

dengan adanya titel eksekutorial pada sertifikat Hak Tanggungan, maka Hak Tanggungan memiliki kekuatan eksekutorial, sehingga apabila debitor cidera janji, Hak Tanggungan siap untuk dieksekusi seperti halnya suatu Putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap, melalui tata cara dan dengan menggunakan lembaga *parate executie* sesuai dengan peraturan Hukum Acara Perdata.

Dalam praktik dalam pelaksanaan lelang eksekusi Hak Tanggungan dapat ditunda dengan adanya gugatan perlawanan oleh pihak ketiga (*derden verzet*). Penundaan lelang eksekusi Hak Tanggungan tersebut Pasal 27 huruf c Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 106/PMK.06/2013 tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, bahwa pelaksanaan lelang dapat ditunda apabila terdapat gugatan atas rencana pelaksanaan lelang eksekusi berdasarkan Pasal 6 UUHT dari pihak lain selain debitor/suami atau istri debitor/tereksekusi.

Batasan masalah dalam penelitian terbatas pada:

- a. Kekuatan eksekutorial adalah irah-irah yang dicantumkan pada sertifikat Hak Tanggungan, sehingga apabila debitor cidera janji, Hak Tanggungan siap untuk dieksekusi seperti halnya suatu putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap, melalui tata cara dan dengan menggunakan lembaga *parate*

*executie* sesuai dengan peraturan Hukum Acara Perdata. (Penjelasan Pasal 14 ayat (2) UUHT).

- b. Hak Tanggungan adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam UUPA, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain (Pasal 1 ayat (1)UUHT).
- c. Lelang Eksekusi adalah lelang untuk melaksanakan putusan/penetapan pengadilan, dokumen-dokumen lain yang dipersamakan dengan itu, dan/atau melaksanakan ketentuan dalam peraturan perundang-undangan (Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 106/PMK.06/2013 tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Lelang).
- d. Perlawanan pihak ketiga atau *derden verzet* adalah perlawanan pihak ketiga terhadap eksekusi yang hendak dijalankan, pihak ketiga yang semula tidak terlibat dalam perkara hendak dieksekusi mengajukan perlawanan. (Yahya Harahap, 2006:434).

### 3. Keaslian Penelitian

Penelitian kekuatan eksekutorial hak tanggungan terhadap perlawanan lelang eksekusi oleh pihak ketiga (*derden verzet*) merupakan hasil karya asli (*original*) peneliti. Penelitian ini bukan merupakan

duplikasi ataupun *plagiasi* dari hasil karya peneliti lain. Terdapat beberapa penelitian sebelumnya yang mengangkat tema yang hampir mirip, antara lain yaitu:

- a. Tinjauan Yuridis Terhadap Kekuatan Eksekutorial Sertifikat Hak Tanggungan Dalam Mengatasi Kredit Macet (Studi Kasus Perkara No.580/Pdt.G/1998/PN Jkt.Pst.) oleh Kristono, Tesis Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro Semarang, tahun 2009.

Rumusan masalah dalam penelitian tersebut adalah:

- 1) Bagaimanakah kekuatan eksekutorial dari sertipikat Hak Tanggungan dalam pemenuhan hak-hak para pihak yang terikat dalam jaminan dengan hak tanggungan?
- 2) Apakah prosedur dan kekuatan eksekutorial dari sertipikat Hak Tanggungan dalam pemenuhan hak-hak para pihak sudah terpenuhi dalam proses Eksekusi Hak Tanggungan pada putusan Pengadilan Negeri Nomor: 580/PDT.G/1998/ PN.JKT.PST.?

Hasil Penelitian tersebut adalah:

- 1) Undang-Undang Hak Tanggungan telah memberikan kekuatan eksekutorial yang besar kepada sertifikat Hak Tanggungan, yaitu dengan dicantumkan irah-irah yang berbunyi “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa”, sehingga kedudukan dari sertifikat Hak Tanggungan sama dengan Putusan Pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum

tetap. Adapun cara untuk melaksanakan kekuatan eksekutorial yang dimiliki oleh sertifikat Hak Tanggungan dilakukan melalui dua cara yaitu eksekusi langsung yang didasarkan pada ketentuan Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan dan eksekusi melalui titel eksekutorial yang diatur dalam Pasal 20 ayat (1) Undang-Undang Hak Tanggungan dan pada kasus putusan Pengadilan Negeri nomor: 580/PDT.G/1998/PN.JKT. PST.

2) Prosedur dan kekuatan eksekutorial yang dimiliki oleh Hak Tanggungan telah dijalankan sesuai dengan aturan eksekusi Hak Tanggungan yang diatur dalam Undang-Undang Hak Tanggungan, sehingga pemenuhan hak-hak para pihak juga terlaksana dengan baik.

b. Pelaksanaan Parate Eksekusi Hak Tanggungan Sebagai Alternatif Penyelesaian Kredit Bermasalah Di P.T Bank Permata Tbk. Oleh Yordan Demesky, Tesis Pasca Sarjana Universitas Indonesia Jakarta tahun 2011

Rumusan Masalah adalah:

- 1) Bagaimana peranan Parate Eksekusi Hak Tanggungan dalam menyelesaikan kredit bermasalah pada PT. Bank Permata TBK?
- 2) Apakah kendala-kendala yang dihadapi oleh Bank Permata Tbk dalam melaksanakan Parate Eksekusi Hak Tanggungan?

- 3) Apakah Hak Tanggungan telah Konsisten mengatur mengenai Parate Eksekusi ?

Hasil Penelitian adalah:

- 1) Bahwa Parate Eksekusi Hak Tanggungan yang dilakukan oleh PT. Bank Permata Tbk mempunyai peranan sangat penting dalam menyelesaikan kredit bermasalah.
  - 2) Kendala yang dihadapi oleh PT. Bank Permata Tbk dalam pelaksanaan parate Eksekusi Hak Tanggungan dapat dikategorikan kendala pada awal proses eksekusi dan kendala setelah proses Eksekusi.
  - 3) Undang –undang Hak Tanggungan tidak konsisten mengatur Parate Eksekusi.
- c. Tinjauan Eksekusi Hak Tanggungan Sebagai Konsekuensi Jaminan Kredit Untuk Perlindungan Hukum Bagi Kepentingan Kreditur Di Mungkid oleh Ngadenan, Tesis Pasca Sarjana Universitas Diponegoro Semarang tahun 2009.

Rumusan masalah dalam penelitian tersebut adalah:

- 1) Bagaimana eksekusi Hak Tanggungan sebagai jaminan kredit untuk perlindungan hukum bagi kepentingan Kreditur?
- 2) Hambatan-hambatan apakah yang dihadapi dan upaya pemecahannya dalam eksekusi Hak Tanggungan sebagai jaminan kredit untuk perlindungan hukum bagi kepentingan Kreditur

Hasil penelitian tersebut adalah:

- 1) Eksekusi Hak Tanggungan atas tanah dan benda- benda yang berkaitan dengan tanah adalah merupakan salah satu cara bagi Kreditur untuk memperoleh perlindungan hukum, sehingga melalui Eksekusi Hak Tanggungan atas tanah dan benda- benda yang berkaitan dengan tanah benar - benar dapat memberikan jaminan kepada Kreditur untuk memperoleh kembali piutangnya jika Debitur cidera janji (wanprestasi).
- 2) Hambatan-hambatan dalam Eksekusi Hak Tanggungan adalah meliputi
  - a. Hambatan yuridis dan non yuridis, sehingga Eksekusi Hak Tanggungan tidak dapat dilaksanakan dengan baik dan lancar.
  - b. Upaya pemecahan hambatan yuridis dilakukan menurut ketentuan hukum yang ada, sedangkan untuk hambatan non yuridis upaya pemecahannya dengan melakukan koordinasi antara pihak-pihak terkait dan menambah aparat keamanan serta melakukan sosialisasi dan penyuluhan hukum pada masyarakat.

Judul Kekuatan Eksekutorial Hak Tanggungan Dalam Lelang Eksekusi dengan adanya Perlawanan Pihak Ketiga (*Derden Verzet*) berbeda dengan penelitian-penelitian yang telah diuraikan. Perbedaannya mengenai keberadaan asas hukum Hak Tanggungan mempunyai kekuatan

eksekutorial Hak Tanggungan dengan irah-irah sebagaimana tersebut dalam Pasal 14 ayat (2) UUHT terhadap Pasal 27 huruf c Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 106/PMK.06/2013 tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Lelang. Permasalahan yang muncul adalah kepastian hukum Lelang Eksekusi Hak Tanggungan sebagaimana diatur dalam pasal 6 UUHT dapat dikesampingkan Pasal 27 huruf c Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 106/PMK.06/2013 tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.

#### 4. Manfaat Penelitian

##### a. Manfaat Teoretis.

Secara teoretis, hasil penelitian ini diharapkan dapat mengetahui Kepastian Hukum Kekuatan Eksekutorial Dalam Lelang Eksekusi Hak Tanggungan dengan adanya perlawanan pihak ketiga (*Derden Verzet*) dan serta *ius constituendum* kekuatan Eksekutorial Hak Tanggungan dalam Lelang Eksekusi terhadap perlawanan pihak ketiga (*derden verzet*).

##### b. Manfaat Praktis

- 1) Secara praktis, hasil penelitian ini diharapkan dapat menjadi masukan bagi pemerintah untuk membuat produk hukum yang dapat memberikan kepastian hukum bagi semua pihak dalam dunia perbankan.

- 2) Pihak Perbankan agar lebih berhati-hati dalam penyaluran kredit
- 3) Pengadilan agar lebih tegas di dalam memberikan putusan pengadilan
- 4) KPKNL agar dapat menjalankan proses lelang dengan baik dan benar.

## **B. Tujuan Penelitian**

Berdasarkan rumusan masalah yang telah dirumuskan, maka tujuan penelitian adalah sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui dan mengkaji kepastian hukum kekuatan eksekutorial sertifikat Hak Tanggungan terhadap perlawanan pihak ketiga (*derden verzet*).
2. Untuk mengetahui peraturan yang seharusnya (*ius constituendum*) yang mengatur tentang kekuatan eksekutorial sertifikat Hak Tanggungan dalam lelang eksekusi terhadap Perlawanan pihak ketiga (*derden verzet*).

## **E. Sistematika Penulisan**

Penelitian tesis terdiri atas 5 (lima) bab, sebagai berikut:

- Bab I : Bab ini menguraikan latar belakang masalah, rumusan masalah, keaslian penelitian, tujuan penelitian, manfaat penelitian dan sistematika penulisan tesis.
- Bab II : Bab ini menguraikan mengenai tinjauan umum tentang kepastian hukum kekuatan eksekutorial sertifikat Hak

Tanggungjawab dalam lelang eksekusi Hak Tanggungan terhadap perlawanan pihak ketiga (*derden verzet*)

Bab III : Bab ini memuat uraian tentang jenis penelitian, pendekatan penelitian, data yang digunakan, metode analisis data yang digunakan dan proses berfikir.

Bab IV : Bab ini menguraikan hasil penelitian dan pembahasan, yang akan dibagi dalam dua sub bab, yaitu:

a. Kepastian Hukum Kekuatan Eksekutorial Sertifikat Hak Tanggungan dalam Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Terhadap Perlawanan Pihak Ketiga (*Derden Verzet*)

b. Peraturan yang seharusnya (*ius constituendum*) yang mengatur tentang kekuatan Eksekutorial sertifikat hak Tanggungan dalam lelang Eksekusi terhadap Perlawanan pihak ketiga (*Derden Verzet*)

Bab V : Bab ini berisikan kesimpulan dan saran.