

**ANALISIS YURIDIS TERHADAP EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN  
(STUDI KASUS PUTUSAN PERKARA PERDATA NOMOR  
38/PDT.G/2012/PN.PBR)**

*Oleh : Try Jaya Simamora*

**Pembimbing 1 : Dr. Maryati Bachtiar, SH., MKn.**

**Pembimbing 2 : Riska Fitriani, SH., MH.**

**Alamat : Jln. Fajar Ujung Gg. Mekar Sari, Pekanbaru**

**Email : tryjayasimamora@gmail.com- Telepon : 085274948023**

**ABSTRACT**

*Land as collateral is a good guarantee property because it has economic value, therefore the author is interested in the title "Juridical Analysis Against Execution of Mortality Rights (Case Study Case PerdataNo.38 / PDT.G / 2012 / PN.PBR)." Based on the results of the discussion can be concluded the existence of the concept of civil lawsuit case is due to an agreement between the debtor and the creditor who experienced wanprestasi.*

*The creditor takes the action of execution, but if judged by the amount of collateral, it should not be able to immediately auction the land under suspension, without the knowledge of the landowner, resulting in a prolonged conflict until the end of 2012 with the Court's*

*Ensure the repayment of the landowner's debts with the license of two land plots of Certificate of Property, will the landowner's business fail, the credit to the Bank as the creditor, the congestion. Finally, the Bank has passed the execution of mortgages (mortgages) through the District Court Pekanbaru with the determination of the amount of compensation amounting to Rp.104.009.759, - then then unilaterally changed to Rp.420.780.749.779.*

*The owner of the land as the debtor has been impaired, hence the barrage of problems and cases related to the execution of the above mortgages, illustrated some efforts made by the parties until the verdict of civil cases No.38 / Pdt.G / 2012 / PN.PBR (with the permissibility of the indebted, either moving or immovable, whether existing or new, will be in the future, become a liability for all personal engagements. "*

**Keywords: Juridical Analysis, Execution, Deposit Rights.**

## I. PENDAHULUAN

### A. Latar Belakang Masalah

Mengingat pentingnya eksekusi di bidang keperdataan telah diberlakukan 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). Eksekusi pada objek hak tanggungan hanya diberlakukan pada Undang-Undang baru yang penting bagi seluruh sistem hukum perdata yang berkenaan dengan sistem pemberian kredit perbankan.<sup>1</sup> Menurut Pasal 1 angka (1) Undang-Undang Hak Tanggungan memberikan definisi Hak Tanggungan sebagai berikut.

Hak Tanggungan adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan hutang tertentu yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kredit.

Pemegang hak tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual

objek hak tanggungan atas kekuasaannya sendiri melalui pelelangan umum, serta mengambil hasil penjualan objek hak tanggungan tersebut untuk pelunasan hutangnya kepada pihak kreditur dan debitur untuk mempertimbangkan ketentuan objek hak tanggungan.

Menurut Pasal 4 ayat (1) Undang-Undang No.4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan menyebutkan bahwa Hak atas Tanah yang dapat dibebani dengan Hak Tanggungan.Pada Prinsip Hukum Perdata BW menganut Asas Perlekatan Vertikal, yang mana hak milik atas sebidang tanah yang di dalamnya mengandung pemilikan dari segala apa yang ada di atasnya dan di dalam tanah.Oleh karena itu, untuk menghindari keraguan mengenai hal ini, maka pada Pasal 4 ayat (4) UUHT perlunya dengan tegas dinyatakan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) atas tanah tersebut, apakah Hak Tanggungan yang dibebankan pada hak atas tanah berikut atau tidak berikut dengan bangunan dan tanam-tanaman yang ada di atasnya.

Perkembangan eksekusi sesuai dengan perkembangan hukum dan perkembangan ekonomi lainnya, maka eksekusi tidak hanya berupa eksekusi putusan pengadilan tetapi juga eksekusi hak

---

<sup>1</sup> Sutan Remy Sjahdani , *Hak Tanggungan, Asas, Ketentuan-Ketentuan Pokok dan Masalah yang dihadapi oleh Perbankan*, Alumni, Bandung, 1999, hal.382.

tanggung. <sup>2</sup> Oleh karena itu pengertian eksekusi menjadi pelaksanaan putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap atau pelaksanaan perjanjian yang mempunyai kekuatan eksekusi yang disamakan dengan putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap.

Pentingnya kegiatan perkreditan di dunia perbankan dan lembaga pembiayaan lainnya dalam eksekusi hak tanggungan maka pemberi dan penerima kredit serta pihak lain dalam hak tanggungan yang terkait mendapat perlindungan melalui suatu lembaga hak jaminan yang kuat untuk memberikan kepastian hukum bagi pihak yang berkepentingan. Lembaga jaminan oleh lembaga perbankan dianggap paling efektif dan aman adalah tanah dengan jaminan Hak Tanggungan.

Hal itu didasari adanya kemudahan dalam mengidentifikasi objek Hak Tanggungan yang jelas dan pasti eksekusinya. di samping itu hutang yang dijamin dengan Hak Tanggungan harus dibayar terlebih dahulu dari tagihan lainnya dengan uang hasil pelelangan tanah yang menjadi

objek Hak Tanggungan. <sup>3</sup> Penggunaan tanah sebagai jaminan kredit, baik untuk kredit produktif maupun konsumtif, didasarkan pada pertimbangan tanah paling aman dan mempunyai nilai ekonomis yang relatif tinggi.

Hak Tanggungan bukan merupakan perjanjian yang berdiri sendiri, keberadaannya adalah karena adanya perjanjian lain. Salah satu perjanjian pokok bagi perjanjian Hak Tanggungan adalah Perjanjian Kredit yang menimbulkan hutang yang dijamin. Dalam butir 8 penjelasan umum UUHT disebutkan oleh karena Tanggungan menurut sifatnya merupakan *Accessoir* pada suatu piutang tertentu, yang didasarkan pada suatu perjanjian atas utangpiutang atau perjanjian lain maka kelahiran dan keberadaannya ditentukan oleh adanya piutang yang dijamin pelunasannya. <sup>4</sup>

Jika debitur cidera janji, kreditur pemegang Hak Tanggungan berhak menjual melalui pelelangan umum tanah yang dijadikan jaminan menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang bersangkutan, dengan hak

---

<sup>2</sup> Imma Indra Dewi Windajani, “ *Hambatan Eksekusi Hak Tanggungan di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang* .” *Mimbar Hukum*, Edisi Khusus, November 2011, hal.123.

---

<sup>3</sup> Retnowulan Sutantio, *Penelitian tentang Perlindungan Hukum Eksekusi Jaminan Kredit*, Badan Pembinaan Hukum Nasional Departemen Kehakiman, Jakarta, 1998), hal.9.

<sup>4</sup> Agus Yudha Hernoko, *Lembaga Jaminan Hak Tanggungan Sebagai Penunjang Kegiatan Perkreditan Perbankan Nasional*, *Tesis*, Pascasarjana UNAIR, Surabaya, 1998, hal.7.

mendahului daripada kreditur lainnya. Kedudukan diutamakan tersebut sudah barang tentu tidak mengurangi preferensi piutang Negara menurut ketentuan-ketentuan hukum yang berlaku.<sup>5</sup>

Pemberian jaminan atau agunan dalam kegiatan perbankan bertujuan untuk mengamankan dana pihak ketiga yang di kelola oleh bank yang bersangkutan, selain itu juga untuk memenuhi ketentuan perkreditan yang dikeluarkan oleh Bank Sentral. Bank dengan demikian di tuntutan untuk setiap waktu memastikan bahwa jaminan atau agunan yang di terima telah memenuhi persyaratan peraturan perundang-undangan yang berlaku, sehingga dapat dipastikan bahwa seluruh aspek yuridis yang berkaitan dengan pengikatan jaminan kredit hak tanggungan telah diselesaikan dengan pasti dan mampu memberikan perlindungan yang memadai bagi bank lainnya.<sup>6</sup>

Undang-Undang Hak Tanggungan juga memungkinkan penjualan objek Hak Tanggungan secara dibawah tangan apabila hal tersebut dilakukan berdasarkan kesepakatan para pihak dan akan diperoleh harga tertinggi

yang berdasarkan ketentuan di atas, maka sertifikat Hak Tanggungan yang berfungsi sebagai surat tanda bukti adanya Hak Tanggungan.<sup>7</sup>

Hal ini, untuk memberikan kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang sudah mempunyai kekuatan hukum tetap, Walaupun Hak Tanggungan telah di lengkapi dengan hak kekuatan eksekutorial pada sertifikatnya yang membuat kedudukan dari sertifikat itu setara dengan keputusan hakim namun ternyata kekuatan eksekutorial sertifikat Hak Tanggungan dalam prakteknya tidak sedemikian mudah dilaksanakan, karena dalam prakteknya banyak terdapat hambatan-hambatan dalam pelaksanaan eksekusi dari hak eksekutorial yang terdapat pada Hak Tanggungan sebagaimana telah diatur dalam Pasal 20 Undang-Undang dalam Hak Tanggungan.

Permohonan Eksekusi Hipotik oleh PT Bank Danamon Tbk Cabang Pekanbaru tersebut, sempat ditangguhkan prosesnya untuk berapa lama di Pengadilan Negeri Pekanbaru dan terakhir pada 6 Januari 1998 berdasarkan pengumuman lelang ke II yang dimuat pada harian Riau Pos diketahui bahwa terhadap

<sup>5</sup> Purwahid Patrik dan Kashadi, *Hukum Jaminan dalam Undang-Undang Hak Tanggungan*, Raja Grafindo, Jakarta, 2008, hal.6.

<sup>6</sup> Abdulkadir Muhammad, *Jaminan dan Fungsinya*, Gema Insani Pers, Bandung, 1993, hal.27.

<sup>7</sup> Arie Hutagalung, *Serba Aneka Masalah Tanah Dalam Kegiatan Ekonomi*, Badan Penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia, Jakarta, 2002, hal. 242.

barang-barang jaminan tersebut diatas, akan dilaksanakan lelang Pada Tanggal 21 Januari 1998.

Berdasarkan informasi yang diterima dari Panitera Pengadilan Negeri Pekanbaru tentang jumlah hutang Ny.Ernawati Bakar yang semula ditetapkan oleh PT Bank Danamon Tbk Cabang Pekanbaru sebesar Rp 104.009.759,- (seratus empat juta sembilan ribu tujuh ratus lima puluh sembilan rupiah) telah berubah menjadi sebesar Rp. 420.780.749,79,- (empat ratus dua puluh juta tujuh ratus delapan puluh ribu tujuh ratus empat puluh sembilan rupiah tujuh puluh sembilan sen).

Dasar hukum yang diberikan oleh hakim sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku yang menjelaskan bahwa dalam Pasal 1917 KUH Perdata menyatakan bahwa terhadap suatu putusan hakim yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap tidak dapat diperkarakan kembali atau tidak boleh diajukan 2 (dua) kali terhadap gugatan yang diajukan dengan dasar hukum yang sama dan para pihak yang sama dengan hubungan yang sama sesuai dengan putusan hakim yang terlebih dahulu.

Dapat dikatakan bahwa Latar Belakang munculnya gugatan perkara perdata ini akibat terjadinya perjanjian kredit antara pihak yang mengalami wanprestasi sehingga kreditur

mengambil tindakan eksekusi, namun begitu jika dilihat dari besarnya nilai jaminan, seharusnya kreditur tidak bisa begitu saja langsung melelang tanah yang sedang ditangguhkan, tanpa sepengetahuan pemilik tanah tersebut, sehingga menimbulkan konflik yang berkepanjangan sampai berakhir tahun 2012 dengan Putusan Mahkamah Agung yang diselesaikan melalui jalur peradilan.

Oleh karena itu Ny.Ernawati Bakar (Selaku Penggugat) dengan surat gugatan tertanggal 17 Januari 1998 telah mengajukan gugatan terhadap PT. Bank Danamon Tbk Cabang Pekanbaru (Sebagai Tergugat) yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Pekanbaru Sebagai Perkara Perdata No.01/PDT/G/1998/PN.PBR, Perkara mana berlanjut terus dan terakhir dikenal dengan Perkara Perdata No.38/Pdt.G/2012/PN.PBR.

Akhirnya Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan pada kasus eksekusi hak tanggungan atas tanah di atas diharapkan kepada penulis agar memberikan suatu kepastian hukum tentang pengikatan jaminan dengan tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah tersebut sebagai jaminan, yang selama ini pengaturannya menggunakan ketentuan-ketentuan Creditverband dalam Kitab

Undang-undang Hukum Perdata (KUHPerdata). Hak tanggungan menjadi satu-satunya lembaga hak jaminan atas tanah.<sup>8</sup>

Berdasarkan uraian tersebut, hal ini diteliti dengan judul **“Analisis Yuridis Terhadap Eksekusi Hak Tanggungan (Studi Kasus Putusan Perkara Perdata No.38/Pdt.G/2012/PN.PBR).”**

## **B. Rumusan Masalah**

Berdasarkan uraian latar belakang tersebut di atas dapat disimpulkan pokok permasalahan penelitian sebagai berikut:

1. Bagaimana dasar pertimbangan hakim setelah dilaksanakannya eksekusi hak tanggungan dalam putusan perkara perdata tersebut ?
2. Bagaimana upayahukum yang dilakukan para pihak terkait sebelum timbulnya perkara perdata No.38/Pdt.G/2012/PN.PBR tersebut ?

## **C. Tujuan dan Kegunaan Penelitian**

### **1. Tujuan Penelitian**

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

- a. Untuk menganalisa dasar pertimbangan hakim dalam putusan perkara perdata

No.38/Pdt.G/2012/PN.PBR.

- b. Untuk mengetahui upaya hukum kepada para pihak dalam putusan perkara perdata

No.38/Pdt.G/2012/PN.PBR.

## **2. Kegunaan Penelitian**

Kegunaan penelitian yang penulis harapkan tercapai adalah:

- a. Kegunaan secara teoritis yang dimaksudkan adalah untuk menganalisa dasar pertimbangan hakim dalam putusan perkara perdata No.38/Pdt.G/2012/PN.PBR.
- b. Kegunaan secara praktis yang dimaksudkan adalah untuk mengetahui upaya hukum para pihak yang terkait dalam putusan perkara perdata No.38/Pdt.G/2012/PN.PBR.

## **D. Kerangka Teori**

### **1. Teori Kepastian Hukum**

Dalam hal tatanan hukum Satjipto Rahardjo mengemukakan bahwa hukum adalah karya manusia yang berupa norma-norma berisikan petunjuk-petunjuk tingkah laku.<sup>9</sup> Dapat dikatakan bahwa hubungan konkret macam apa yang terdapat dalam suatu masyarakat dan tiap-tiap hubungan konkret itu mempunyai segi-segi yang beraneka ragam. Inilah yang

---

<sup>8</sup> M.Yahya Harahap, *Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata*, PT.Gramedia, Jakarta, 1989, hal.6.

---

<sup>9</sup> Satjipto Rahardjo, *Ilmu Hukum*, Alumni, Bandung, 1986, hal.224.

memunculkan tuntutan yang lebih praktis sifatnya, yaitu keharusan adanya peraturan. Apabila hal itu disebut sebagai tuntutan maka tuntutan itu berupa adanya kepastian hukum.<sup>10</sup>

Teori kepastian hukum menganut dua pengertian yaitu:

- a. Adanya aturan yang bersifat umum sehingga membuat individu mengetahui perbuatan apa yang boleh atau tidak boleh dilakukan.
- b. Berupa keamanan hukum bagi individu dari kesewenangan pemerintah. Karena dengan adanya aturan hukum yang bersifat umum itu, Individu dapat mengetahui apa saja yang boleh dilakukan oleh negara terhadap individu. Kepastian hukum bukan hanya beberapa pasal dalam Undang-Undang melainkan juga adanya konsistensi dalam putusan hakim yang satu dengan putusan hakim yang lainnya untuk kasus yang serupa yang telah diputuskan.
- c. Kepastian hukum dimaknai dalam suatu aturan yang bersifat tetap, yang bisa dijadikan sebagai pedoman dalam menyelesaikan masalah-masalah yang muncul ditengah tengah masyarakat. hukum mempunyai daya sifat memaksa yang diharapkan dapat menciptakan suatu kepastian. Hukum akan menjadi berarti apabila perilaku manusia dipengaruhi

---

<sup>10</sup> Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, Prenada Media Group, Jakarta, 2005, hal.158.

oleh hukum dan masyarakat menggunakan hukum tersebut dalam menuruti perilakunya.

## 2. Teori Jaminan

Teori Hans Kelsen “Reine Rechtslehre” hukum sebagai kaidah dijadikan objek ilmu hukum. Hukum dipengaruhi oleh faktor politis, sosiologis, filosofis dan sebagainya. Pada ilmu hukum dikehendaki teori murni mengenai hukum. Teori hukum sebagai sarana pembangunan dan pembaharuan masyarakat dapat dianggap sebagai gagasan awal perkembangan pembangunan berkelanjutan.<sup>11</sup>

Ketika konsep pembangunan dievaluasi sebagai sarana pembaharuan di negara berkembang, terutama pada bidang ekonomi yang mana untuk dapat memenuhi kebutuhannya, maka masyarakat melakukan peminjaman secara kredit dengan menjaminkan tanah pakai hak tanggungan.<sup>12</sup>

Suatu teori jaminan dapat diketahui apabila telah memenuhi pengertian dari :

### 1. Pengertian Jaminan

Jaminan adalah suatu benda yang dijadikan tanggungan bagi sebuah perjanjian hutang piutang antara kreditur dan debitur.

### 2. Asas-Asas Jaminan

- a) Asas Publicitiet adalah asas bahwa semua hak baik hak

---

<sup>11</sup> Jimly Asshidiqie, *Teori Hans Kelsen Tentang Hukum*, Konstitusi Press, Jakarta, hal.10.

<sup>12</sup> *Ibid*, hal.11.

tanggung jawab fidusia dan hipotik harus didaftarkan.

b) Asas Specialitet adalah bahwa hak tanggungan, hak fidusia dan hipotik hanya dapat dibebankan atas persil satuan tanah atas barang-barang yang sudah terdaftar atas nama orang tertentu.<sup>13</sup>

c) Asas Tidak Dapat Dibagi-bagi adalah asas dapat dibaginya hutang tidak dapat mengakibatkan dapat dibaginya hak tanggungan, hak fidusia, hipotik walaupun telah dilakukan pembayaran sebagian.

d) Asas Inbezittsteling adalah barang jaminan gadai harus berada pada penerima gadai.

e) Asas Horizontal adalah bangunan dan tanah bukan merupakan satu kesatuan hal ini dapat dilihat dalam penggunaan hak pakai dan hak guna bangunan.

## E. Metode Penelitian

### 1. Jenis Penelitian

Penelitian hukum normatif adalah hukum yang dikonsepsikan sebagai kaidah atau norma yang merupakan patokan berperilaku manusia yang dianggap pantas. Oleh karena itu, sebagai sumber datanya hanyalah data sekunder, yang terdiri dari bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, dan data tersier. penyusunan kerangka teoritis bersifat tentatif dapat ditinggalkan, tetapi

<sup>13</sup> Wiryono Prodjodikoro, *Asas-Asas Hukum Jaminan Fidusia*, Alumni, Bandung, 1999, hal.46.

penyusunan kerangka konseptual mutlak diperlukan. dalam penelitian hukum normatif tidak diperlukan hipotesis dan konsekuensinya hanya menggunakan data sekunder.<sup>14</sup>

Dalam penulisan ini, penulis menggunakan penelitian hukum normatif yang mana penelitian penulis membahas tentang asas-asas hukum yaitu asas spesialisitas dan asas publisitas dalam Undang – Undang Hak Tanggungan, sistematika hukum, taraf sinkronisasi hukum, sejarah hukum dan perbandingan hukum yang ada. Penelitian ini dilakukan dengan cara memperoleh dan mengumpulkan data-data berdasarkan literatur, buku, surat kabar, wawancara, artikel, jurnal dan berbagai sumber lainnya yang semua itu bersifat data sekunder.

### 1. Sumber Data

Data sekunder tersebut terdiri dari:

#### a) Bahan hukum primer

Bahan hukum yang dipakai dalam penelitian ini adalah Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan, Pasal 6 Tentang UUHT, Pasal 224 HIR, Pasal 1178,1211,1121 KUH Perdata, Putusan Pengadilan Perkara Perdata Nomor 38/PDT.G/2012/PN.PBR,

<sup>14</sup> Bambang Waluyo, *Penelitian Hukum Dalam Praktek*, Sinar Grafika, Jakarta, 2012, hal.50.

serta Putusan Pengadilan Tinggi Pekanbaru.

**b) Bahan Hukum Sekunder**

Bahan hukum sekunder berupa buku-buku, tes wawancara, hasil-hasil penelitian, majalah, dan jurnal ilmiah dan pendapat sarjana yang mempunyai relevansi dengan penelitian ini.

**c) Bahan Hukum Tersier**

Bahan hukum tersier adalah bahan hukum yang memberikan petunjuk atau penjelasan bermakna terhadap bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder seperti kamus umum, kamus hukum, dan bahan-bahan diluar dibidang hukum yang relevan dan dapat dipergunakan untuk melengkapi hasil penelitian ini.

**2. Teknik Pengumpulan Data**

Dalam pengumpulan data untuk penelitian normatif digunakan metode kajian kepustakaan. Peneliti hendak melakukan studi kepustakaan harus memperhatikan bahan atau data yang akan dicari. bahan pustaka dapat berupa bahan primer ataupun bahan sekunder, dimana kedua bahan tersebut mempunyai karakteristik dan jenis yang berlainan. pengumpulan data mempunyai hubungan erat dengan sumber data, karena dengan pengumpulan data akan diperoleh data yang diperlukan untuk selanjutnya dianalisis

sesuai kehendak yang diharapkan.<sup>15</sup>

**3. Analisis Data**

Analisis data sebagai tindak sebagai tindak lanjut proses pengelolaan data yang merupakan kerja seorang peneliti yang memerlukan ketelitian, dan pencurahan daya pikir secara optimal. dalam penelitian ini penulis menganalisis dengan data kualitatif karena data yang sudah terkumpul tidak berupa angka-angka data tersebut sudah diukur dengan angka hubungan antar variabel tidak jelas.<sup>16</sup>

Analisis kualitatif data dianalisis dengan tidak dengan menggunakan statistik atau matematikalaupun sejenisnya, namun cukup dengan menguraikan secara deskriptif dari data yang diperoleh. Dalam menarik kesimpulan penulis menggunakan metode berfikir deduktif yang mana merupakan metode berfikir yang menarik suatu kesimpulan dari suatu pernyataan atau dalil yang bersifat umum menjadi suatu pernyataan dan kasus tersebut bersifat khusus.

**II. PEMBAHASAN**

**1. Dasar Pertimbangan Hakim Setelah Dilaksanakannya**

---

<sup>15</sup> Soerjono Soekanto & Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif*, Sinar Grafika, Jakarta, 2010, hal.33.

<sup>16</sup> *Ibid*, hal 34.

## **Eksekusi Hak Tanggungan Dalam Perkara Perdata No.38/Pdt.G/2012/PN.PBR**

Dasar pertimbangan hakim terletak di dalam batang tubuh putusan hakim. Adapun dalam batang tubuh ini memuat tiga hal pokok yang menjadi sahnya suatu putusan yaitu tentang duduk perkara, pertimbangan hukum dan amar putusan.<sup>17</sup>

### **1. Dasar Pertimbangan Hukum Majelis Hakim Dalam Perkara Perdata No.38/Pdt.G/2012/PN.PBR**

Majelis Hakim kemudian mempertimbangkan terlebih dahulu apakah benar Tergugat membahas objek gugatan atau substansi sengketa masalah yang sama terhadap perkara eksekusi hak tanggungan Nomor :30/PDT/EKS-PTS/2011/PN.PBR sudah ada dalam putusan hakim yang berkekuatan hukum tetap yang telah ditegaskan dalam Putusan MA No.619/K/PDT/1984 dan tidak ada pihak ketiga di luar para pihak yang pernah berpekaranya sebelumnya.

Dasar hukum dari analisis penulis disebutkan bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 1917 KUH Perdata menyatakan bahwa terhadap suatu putusan hakim yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap tidak dapat diperkarakan kembali atau tidak boleh diajukan 2 (dua) kali dan terhadap gugatan yang

diajukan dengan dasar hukum yang sama dan para pihak yang sama dengan hubungan yang sama dengan putusan hakim yang terlebih dahulu.

Menurut analisis penulis teori jaminan adalah suatu benda yang dijadikan tanggungan bagi sebuah perjanjian hutang piutang antara kreditur dan debitur. Terhadap pemberian kredit yang memadai agar kredit-kredit yang diberikan oleh bank banyak bukan kredit-kredit yang mudah mengalami kemacetan yang diterima dari Panitera Pengadilan Negeri Pekanbaru tentang jumlah hutang Ny.Ernawati Bakar yang semula ditetapkan oleh dan sebelum lelang dilaksanakan oleh PT. Bank Danamon Tbk Cabang Pekanbaru.

Berdasarkan analisis penulis di atas bahwa pertimbangan hukum pada setiap putusan hakim yang selain memuat dasar alasan atau pertimbangan yang logis-rasional, juga memuat pertimbangan lain berupa penafsiran maupun konstruksi hukum majelis hakim terhadap sengketa yang sedang diadilinya.<sup>18</sup> Untuk itu, Pertimbangan hakim dalam hal ini sudah tepat karena majelis hakim telah menerapkan putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono).

### **2. Amar Putusan Majelis Hakim Dalam Perkara Perdata No.38/Pdt.G/2012/PN.PBR.**

---

<sup>17</sup> Lilik Mulyadi, *Tuntutan Provisionil dan Uang Paksa (Dwangsom) Dalam Hukum Acara Perdata*, PT. Alumni, Bandung, 2012, hlm. 18.

---

<sup>18</sup> M. Natsir Asnawi, *Hermeneutika Putusan Hakim*, UII Press, Yogyakarta, 2014, hlm. 4.

Berdasarkan analisis penulis bahwa bantahan pembantah penggugat dalam pokok perkara perdata Nomor 38/PDT.G/2012/PN.PBR adalah tidak beralasan dan tidak benar, sehingga pembantah haruslah dinyatakan sebagai pembantah yang tidak benar dan pembantah pada dasarnya berada di pihak yang kalah maka untuk itu dihukum untuk membayar biaya perkara tersebut.

### **3. Latar Belakang Terjadinya Perkara Perdata Nomor 38/Pdt.G/2012/PN.PBR.**

Berdasarkan analisis penulis bahwa terjadinya perjanjian kredit antara para pihak yang mengalami wanprestasi sehingga kreditur mengambil tindakan eksekusi, namun begitu jika dilihat dari besarnya nilai jaminan, seharusnya kreditur tidak bisa begitu saja langsung melelang tanah yang sedang ditanggungkan, tanpa sepengetahuan pemilik tanah sehingga menimbulkan konflik yang berkepanjangan dengan putusan Mahkamah Agung yang diselesaikan melalui jalur peradilan.<sup>19</sup>

### **2. Upaya Hukum Para Pihak Terkait Putusan Perkara Perdata No.38/Pdt.G/2012/PN.PBR.**

#### **1. Upaya Hukum Yang Dilakukan Oleh Pemilik Awal Barang Jaminan.**

Berdasarkan analisis penulis dapat disimpulkan bahwa putusan Perkara Perdata No.87/PDT/2003/PTR perkara banding tersebut PT. Bank Danamon Cabang Pekanbaru bersama dengan Christ Windreis dan kuasa hukumnya M.F Lahat keberatan dan selanjutnya sebagai pemohon kasasi telah menyatakan kasasi, dimana terhadap perkara kasasi tersebut telah pula diputuskan oleh Mahkamah Agung RI.

#### **2. Upaya Hukum Yang Dilakukan Oleh Pemenang Lelang.**

Berdasarkan analisis penulis bahwa Majelis Hakim Pengadilan Negeri Pekanbaru memberikan pertimbangan Penggugat mengikuti proses lelang sesuai dengan ketentuan yang berlaku, sehingga Majelis Hakim berpendapat kepentingan penggugat haruslah dilindungi, sesuai dengan putusan MA tanggal 26 Desember 1958 No.251 K/SIP/1958, sebagai pembeli beritikad baik harus dilindungi.

#### **3. Upaya Hukum Yang Dilakukan Oleh Pihak Bank Selaku Kreditur.**

Terhadap pengumuman lelang ke II yang dimuat pada harian Riau Pos diketahui bahwa terhadap barang-barang jaminan tersebut diatas akan dilaksanakan lelang pada tanggal

---

<sup>19</sup> Kyle Parker & Exploration Company, The occurrence of credit agreements between the parties experiencing default, *Jurnal Westlaw*, diakses melalui <https://1next.westlaw doc>, pada tanggal 11 September 2017, Oct. 12, 2012.

21 Januari 1998 yang diterima dari Panitera Pengadilan Negeri Pekanbaru tentang jumlah hutang Ny.Ernawati Bakar yang ditetapkan oleh PT Bank Danamon Tbk Cabang Pekanbaru sebesar Rp 104.009.759,-( seratus empat juta sembilan ribu tujuh ratus lima puluh sembilan rupiah). Untuk itu inilah yang menunjukkan bagian yang sesuai dengan teori jaminan.

### III. PENUTUP

Berdasarkan hasil pembahasan dan analisis maka dapat ditarik kesimpulan dan saran sebagai berikut:

#### A. Kesimpulan

1. Dasar Pertimbangan Hukum terhadap Putusan Perkara Perdata Nomor 38/Pdt.G/2012/PN.PBR seharusnya mempeetimbangan Prinsip Nebis In Idem maka kasus tersebut tidak perlu untuk diperiksa demi kepastian hukum karena telah berkekuatan hukum tetap dengan adanya Putusan Mahkamah Agung RI : 893.K/PDT/G/2004 tertanggal 28 April 2004 pemeriksaan terhadap kasus tersebut mengakibatkan ketidakpastian hukum terhadap proses lelang yang telah merugikan pihak tergugat.
2. Upaya putusan dalam prakteknya yang mengajukan upaya hukum adalah pihak

yang merasa kalah atau dirugikan terhadap putusan hakim

No.28/Pdt.G/2012/PN.PBR.

upaya hukum yang dilakukan Nyonya Ernawati Bakar adalah dengan mengajukan Banding terhadap Pengadilan Tinggi Riau Nomor : 87/PDT/G2003/PTR

tertanggal 22 November 2003 dengan menyertakan Novum atau alat bukti baru, mengakibatkan putusan tersebut tidak dapat diterima oleh pihak tergugat.

#### B. Saran

1. Barang jaminan dilelang akibat wanprestasi dilaksanakan dengan keliru harus sesuai dengan ketentuan Eksekusi dalam Undang-Undang Hak Tanggungan lebih dipertegas sehingga tidak ada multi tafsir dalam proses pelaksanaannya dan apakah harus mendapatkan fiat pengadilan atau boleh dengan kekuasaan sendiri dengan bantuan lelang negara.
2. Terhadap jaminan yang melekat hak tanggungan tak perlu lagi dilakukan sita eksekusi terlebih dahulu, karena pelaksanaan sita eksekusi telah menghilangkan kekuatan atau

kedudukan hak tanggungan yang selalu diutamakan.

## DAFTAR PUSTAKA

### A. Buku

- Asshidiqie Jimly, 2010, *Teori Hans Kelsen Tentang Hukum*, Jakarta : Konstitusi Press, hal.15.
- Abdulkadir Muhammad, *Jaminan dan Fungsinya*, Gema Insani Pers, Bandung, 1993, hal.27.
- Agus Yudha Hernoko, *Lembaga Jaminan Hak Tanggungan Sebagai Penunjang Kegiatan Perkreditan Perbankan Nasional*, Tesis, Pascasarjana UNAIR, Surabaya, 1998, hal.7.
- Arie Hutagalung, *Serba Aneka Masalah Tanah Dalam Kegiatan Ekonomi*, Badan Penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia, Jakarta, 2002, hal. 242.
- Imma Indra Dewi Windajani, “Hambatan Eksekusi Hak Tanggungan di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang .” *Mimbar Hukum*, Edisi Khusus, November 2011, hal.123.
- Lilik Mulyadi, *Tuntutan Provisionil dan Uang Paksa (Dwangsom) Dalam Hukum Acara Perdata*, PT. Alumni, Bandung, 2012, hlm. 18.
- Marzuki Mahmud Peter, 2005, *Penelitian Hukum*, Jakarta: Prenada Media Group.
- M. Natsir Asnawi, 2014, *Hermeneutika Putusan Hakim*, UII Press, Yogyakarta, hal.4.
- M.Yahya Harahap, *Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata*, PT.Gramedia, Jakarta, 1989, hal.6.
- Purwahid Patrik dan Kashadi, *Hukum Jaminan dalam Undang-Undang Hak Tanggungan*, Raja Grafindo, Jakarta, 2008, hal.6.
- Rahardjo Satjipto, 1986, *Ilmu hukum*, Bandung: Alumni.
- Retnowulan Sutantio, *Penelitian tentang Perlindungan Hukum Eksekusi Jaminan Kredit*, Badan Pembinaan Hukum Nasional Departemen Kehakiman, Jakarta, 1998), hal.9.
- Sjahdeini Remy Sutan, 1996, *Hak Tanggungan, Asas-Asas, Ketentuan-Ketentuan Pokok dan Masalah yang di Hadapi Oleh Perbankan*, Air Langga University Press.
- Waluyo Bambang, 2012, *Penelitian Hukum Dalam Praktek*, Sinar Grafika, Jakarta.
- Wiryo Prodjodikoro, *Asas-Asas Hukum Jaminan Fidusia*, Alumni, Bandung, 1999, hal.46.

## B. Jurnal/Kamus/Tesis

- Erdianto, 2010, "Makelar Kasus/Mafia Hukum, Modus Operandi dan Faktor Penyebabnya", *Jurnal Ilmu Hukum*, Fakultas Hukum Departemen Pendidikan Nasional, 2003, *Kamus Lengkap Bahasa Indonesia*, Balai Pustaka, Jakarta.
- Fence M. Wantu, "Mewujudkan Kepastian Hukum, Keadilan dan Kemanfaatan Dalam Putusan Hakim di Peradilan Perdata", *Jurnal Ilmu Hukum*, Fakultas Hukum Universitas Negeri Gorontalo, Vol 12, No.3 September 2012, hlm. 485.
- Sigit Sudarsono, 2013, "Pendaftaran Hak Tanggungan dan Penerbitan Sertifikat Hak Tanggungan" Artikel Pada *Jurnal Hukum*, Universitas Diponegoro, Edisi I.
- H.Salim Kusuma, 2012, "Perkembangan Jaminan dan Hak Tanggungan Di Indonesia" Artikel Pada *Jurnal Hukum* Universitas Sumatera Utara, Edisi II.
- Gilang Pratama, "Tinjauan Yuridis Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Dalam Kaitannya Dengan Pemberian Kredit oleh Perbankan" *Skripsi*, Fakultas Hukum Universitas Brawijaya, 2013.
- Apriliyani, "Pelaksanaan Eksekusi Hak Tanggungan Melalui Akta Notaris" Artikel Pada *Jurnal Hukum* Universitas Sumatera Utara, Program Studi Magister Kenotariatan.
- Diana Anggriani Emmiw Sari, Legal Guarantee In Indonesia Principles of Individual Guarantee and Guarantee Law, *Jurnal Westlaw*, diakses melalui <https://1next.westlawdoc>, pada tanggal 8 September 2017, Feb.8, 2013.
- Angel Adrian, The existence of land as a guarantee in the legal system in Indonesia, *Jurnal Westlaw*, diakses melalui <https://1next.westlawdoc>, pada tanggal 10 September 2017, April .18, 2006.
- Kyle Parker & Exploration Company, The occurrence of credit agreements between the parties experiencing default, *Jurnal Westlaw*, diakses melalui <https://1next.westlawdoc>, pada tanggal 11 September 2017, Oct. 12, 2012.

## C. Peraturan Perundang-undangan

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.

Het Herziene Indslach Reglement.  
Kitab Undang-Undang Hukum  
Perdata (Burgerlijk  
Weetboek).  
Kitab Undang-Undang Hukum  
Acara Perdata Indonesia.  
Undang-Undang Republik  
Indonesia Nomor 4  
Tahun 1996 Tentang Hak  
Tanggungan.  
Undang-Undang Republik  
Indonesia Nomor 5  
Tahun 1960 Tentang  
Pokok-Pokok Agraria.  
Pasal 20 ayat (3) UUHT, Pasal 6  
UUHT, Pasal 224 HIR,  
Pasal 1178 dan 1121  
KUH Perdata.  
Putusan Pengadilan No.  
38/Pdt.G/2012/PN.PBR,  
dan Putusan Mahkamah  
Agung.

#### **D. Website**

[http: //www. Putusan Mahkamah  
Agung](http://www.Putusan Mahkamah Agung), diakses pada  
tanggal 28 Maret 2017.  
[http: //www.Putusan Pengadilan  
Tinggi](http://www.Putusan Pengadilan Tinggi), diakses pada  
tanggal 13 April 2017.