

UNIVERSITAS KATOLIK PARAHYANGAN
FAKULTAS HUKUM

Terakreditasi Berdasarkan Keputusan Badan Akreditasi Nasional Perguruan
Tinggi Nomor: 429/SK/BAN-PT/Akred/S/XI/2014

PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PEMEGANG HAK TANGGUNGAN
PERINGKAT KEDUA SEMENTARA KREDITOR TELAH
MENYALURKAN KREDIT KEPADA DEBITOR

OLEH:

Natasha Stellaritami Paundanan Boro

NPM: 2014200207

PEMBIMBING

Aloysius Joni Minulyo, S. H., M. H.



Penulisan Hukum

Disusun Sebagai Salah Satu Kelengkapan
Untuk Menyelesaikan Program Pendidikan Sarjana
Program Studi Ilmu Hukum

2018

Disetujui Untuk Diajukan Dalam
Sidang Ujian Penulisan Hukum
Fakultas Hukum
Universitas Katolik Parahyangan

Pembimbing,

(Aloysius Joni Minulyo, S. H., M. H.)

Dekan,

(Dr. Tristam P. Moeliono, S.H., M.H., LL.M.)



PERNYATAAN INTEGRITAS AKADEMIK

Dalam rangka mewujudkan nilai-nilai ideal dan standard mutu akademik yang setinggi-tingginya, maka Saya, Mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Katolik Parahyangan yang bertandatangan di bawah ini:

Nama : Natasha Stellaritami Paundanan Boro

No. Pokok : 2014 200 207

Dengan ini menyatakan dengan penuh kejujuran dan dengan kesungguhan hati dan pikiran, bahwa karya ilmiah / karya penulisan hukum yang berjudul :

**“PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PEMEGANG HAK TANGGUNGAN
PERINGKAT KEDUA DALAM MASA PENDAFTARN SEMENTARA
KREDITOR TELAH MENYALURKAN KREDIT KEPADA DEBITOR”**

adalah sungguh-sungguh merupakan karya ilmiah / karya penulisan hukum yang telah Saya susun dan selesaikan atas dasar upaya, kemampuan dan pengetahuan akademik Saya pribadi, dan sekurang-kurangnya tidak dibuat melalui dan atau mengandung hasil dari tindakan-tindakan yang:

- a. Secara tidak jujur dan secara langsung atau tidak langsung melanggar hak-hak atas kekayaan intelektual orang lain, dan atau
- b. Dari segi akademik dapat dianggap tidak jujur dan melanggar nilai-nilai integritas akademik dan itikad baik;

Seandainya di kemudian hari ternyata bahwa Saya telah menyalahi dan/atau melanggar pernyataan Saya di atas, maka Saya sanggup untuk menerima akibat-akibat dan/atau sanksi-sanksi sesuai dengan peraturan yang berlaku di lingkungan Universitas Katolik Parahyangan dan/atau peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Pernyataan ini Saya buat dengan penuh kesadaran dan kesukarelaan, tanpa paksaan dalam bentuk apapun juga.

Bandung, Desember 2018

Mahasiswa Penyusun Karya Ilmiah/Karya Penulisan Hukum

Natasha Stellaritami Paundanan Boro

(2014 200 207)

ABSTRAK

Dalam rangka pembangunan nasional untuk mewujudkan tujuan Negara Kesatuan Republik Indonesia yaitu mewujudkan masyarakat yang sejahtera, adil dan makmur, diperlukan sebuah kegiatan penyediaan uang yaitu kredit. Pemberian kredit tersebut perlu didasari oleh adanya jaminan, sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan yang mengatur mengenai hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah untuk pelunasan suatu piutang tertentu. Menurut Undang-Undang Hak Tanggungan, pemegang Hak Tanggungan memiliki hak preferen atau hak untuk didahului dalam pembayaran atas piutangnya, yang diwujudkan dalam Pasal 6 dan Pasal 20 Undang-Undang Hak Tanggungan mengenai eksekusi yang dapat dilakukan apabila debitor cidera janji. Namun kedua pasal tersebut hanya mengatur mengenai hak preferen dan perlindungan hukum yang dimiliki oleh pemegang Hak Tanggungan peringkat pertama, sedangkan terhadap pemegang Hak Tanggungan peringkat kedua tidak diatur secara langsung mengenai hak preferen mau pun perlindungan hukum yang dimilikinya. Sehingga hak preferen dan perlindungan hukum terhadap pemegang Hak Tanggungan peringkat kedua akan muncul setelah selesainya utang yang dimiliki debitor terhadap pemegang Hak Tanggungan pertama. Hal tersebut akan berdampak bagi perlindungan terhadap hak jaminan yang dimiliki oleh pemegang Hak Tanggungan peringkat kedua atas piutangnya.

KATA PENGANTAR

Puji dan syukur Penulis ucapkan kepada Tuhan Yesus Kristus, karena atas rahmat dan karunia-Nya yang senantiasa dilimpahkan kepada Penulis, sehingga Penulis dapat menyelesaikan pendidikan Program Sarjana di Fakultas Hukum Universitas Katolik Parahyangan. Atas berkat-Nya pula Penulis dapat menyelesaikan Penulisan Hukum yang berjudul “**Perlindungan Hukum Bagi Pemegang Hak Tanggungan Peringkat Kedua Sementara Kreditor Telah Menyalurkan Kredit Kepada Debitor**”.

Adapun Penulisan Hukum ini disusun sebagai salah satu syarat kelengkapan untuk menyelesaikan Program Sarjana pada Fakultas Hukum Universitas Katolik Parahyangan. Penulis tidak akan dapat menyelesaikan Penulisan Hukum ini tanpa bantuan, bimbingan, serta dorongan dari berbagai pihak. Untuk itu ijinakan Penulis dengan segenap ketulusan dan kerendahan hati untuk menyampaikan rasa terima kasih kepada:

1. Orang tua tercinta, **Ir. Martinus Robert Boro** dan **Adriana Viveryanti S. H., M. H.**, yang telah membesarkan dan mendukung Penulis tanpa syarat apapun, yang kasih sayangnya tak terhingga untuk selalu memberikan doa yang tulus, memberikan tuntunan, serta dukungan baik moril maupun materiil, sehingga Penulis selalu diberikan kelancaran dalam proses Penulisan Hukum ini.
2. Seluruh **anggota keluarga** yang tidak bisa dituliskan satu persatu, yang telah memberikan dukungan, semangat, bantuan, serta doa akan kelancaran Penulisan Hukum ini.
3. Bapak **Aloysius Joni Minulyo, S. H., M. H.**, selaku Dosen Pembimbing yang telah memberikan dukungan, bimbingan, pengetahuan, serta waktu untuk membimbing Penulis dalam penyusunan Penulisan Hukum ini.
4. Adik tercinta, **Caleb Vincenzo**, yang telah memberikan doa, dukungan, semangat kepada Penulis selama penyusunan Penulisan Hukum.

5. Kakak-kakak tercinta, **Rebecca Astrilia Wisnuputri** dan **Dea Tri Jayanti**, yang telah memberikan doa, dukungan, semangat, nasihat-nasihat kepada Penulis, seta telah menemani Penulis berlibur dalam rangka *refreshing* dalam masa penyusunan Penulisan Hukum.
6. Sahabat-sahabat tercinta **“Babaturan”**, yakni Grady Yoel Yonas, Danu Ari Hidayat, Samuel Halomoan, Albert Timothy Pirngadie S. Si, Prillya Agusti S. T., Billy Hasian Tobing S. Psi, dan Maria Vici Oktavia Situmorang, yang merupakan sahabat Penulis sejak menempuh pendidikan di SMA Kristen Yahya, yang telah memberikan doa, dukungan, dan semangat kepada Penulis, serta telah mendengarkan segala keluh dan kesah Penulis selama masa penyusunan Penulisan Hukum.
7. Sahabat-sahabat tercinta **“Cuanki”**, yakni Althea, Putri Theresia Sitepu S. H., Kireina Cyana Siti Rohmah S. H., Maria Vici Oktavia Situmorang, dan Lintang Galih Pratiwi, S. H., yang merupakan sahabat Penulis sejak hari pertama perkuliahan di Fakultas Hukum Universitas Katolik Parahyangan hingga saat ini, yang telah mendengarkan segala keluh dan kesah Penulis, yang telah memberikan nasihat-nasihat, yang telah memberikan semangat, dukungan, doa, dan bantuan sejak penulisan proposal hingga Penulisan Hukum ini selesai.
8. **Rekan-rekan angkatan 2014 Fakultas Hukum Universitas Katolik Parahyangan**, yaitu Margaretha Sulastris Murniputri, S. H., Talita Maghfira Haryanto, Cornelia Limiawan, Adheline Prasetyo, Claudia Florencia S. H., Nadja Lenka Nastassya, Bani Amella Maha Putri, Amelia Yahuza, Andreina N. A., Salsabila Aufadhia Ilanoputri, serta rekan-rekan lain yang tidak dapat disebutkan satu persatu, yang telah mendukung selama penyusunan Penulisan Hukum ini berlangsung.
9. Teman-teman **“Unicorn”** yaitu Joanna Aragon, Erica Alon Alexander, Kelsie Deleah Dow, yang selalu memberikan semangat, dukungan, dan doa kepada Penulis dalam penyusunan Penulisan Hukum.

10. Seluruh **dosen** yang telah memberikan ilmu dan pelajaran yang luar biasa kepada Penulis selama Penulis menjalankan pendidikannya di Fakultas Hukum
11. **Staff Tata Usaha** dan **Pekarya** Fakultas Hukum Universitas Katolik Parahyangan, yang telah memudahkan Penulis dalam menyelesaikan Penulisan Hukum.
12. Terakhir, **Lee Ji Ho**, yang selalu ada untuk Penulis dalam masa penyusunan Penulisan Hukum, yang selalu mendengarkan permasalahan dan memberikan nasihat kepada Penulis, yang selalu mengingatkan dan memberikan dukungan selama proses penyusunan Penulisan Hukum, serta selalu memberikan waktu dan perhatiannya untuk Penulis.

Pada akhirnya, penulisan hukum berupa skripsi ini Penulis sadari masih terdapat banyak kekurangan dan masih jauh dari kata sempurna, untuk itu segala kritik dan saran diperlukan dalam penyempurnaan skripsi ini nantinya. Atas Perhatiannya, Penulis ucapkan terima kasih..

Bandung, 3 Januari 2019

Penulis.

DAFTAR ISI

ABSTRAK.....	1
KATA PENGANTAR.....	ii
BAB I PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang.....	1
B. Identifikasi Masalah	5
C. Maksud dan Tujuan Penelitian	6
D. Metode Penelitian.....	6
E. Sistematika Penulisan.....	8
BAB II PEMBEBANAN HAK TANGGUNGAN.....	10
2.1. Dasar Hukum	12
2.2. Pengertian Hak Tanggungan	14
2.3. Asas-Asas Hak Tanggungan	17
2.3.1. Mempunyai Kedudukan Yang Diutamakan Bagi Kreditur Pemegang Hak Tanggungan.....	17
2.3.2. Tidak dapat dibagi-bagi.	18
2.3.3. Hanya dibebankan pada hak atas tanah yang telah ada.....	19
2.3.4. Dapat dibebankan selain tanah juga berikut benda-benda yang berkaitan dengan tanah tersebut.....	19

2.3.5.	Dapat dibebankan atas benda lain yang berkaitan dengan tanah yang baru akan ada di kemudian hari dengan syarat diperjanjikan secara tegas.....	21
2.3.6.	Sifat perjanjiannya adalah tambahan (<i>accessoir</i>).....	21
2.3.7.	Dapat dijadikan jaminan untuk utang yang baru akan ada.	22
2.3.8.	Dapat menjamin lebih dari satu utang.	22
2.3.9.	Mengikuti obyek dalam tangan siapa pun obyek itu berada.....	23
2.3.10.	Tidak dapat diletakkan sita oleh pengadilan.	23
2.3.11.	Hanya dapat dibebankan atas tanah tertentu.....	24
2.3.12.	Wajib didaftarkan.	25
2.3.13.	Pelaksanaan eksekusi mudah dan pasti.....	25
2.3.14.	Dapat dibebankan dengan disertai janji-janji tertentu.....	25
2.4.	Subyek dan Obyek Hak Tanggungan	26
2.4.1.	Subyek Hak Tanggungan.....	26
2.4.2.	Obyek Hak Tanggungan	27
2.5.	Tahap Pembebanan Hak Tanggungan	31
2.5.1.	Tahap Pemberian Hak Tanggungan.....	31
2.5.2.	Tahap Pendaftaran Hak Tanggungan	33
2.6.	Hapusnya Hak Tanggungan	35
2.7.	Eksekusi Hak Tanggungan	36

2.8. Rona Hak Tanggungan.....	38
BAB III PERINGKAT PEMEGANG HAK TANGGUNGAN.....	40
3.1. Pihak Pemegang Hak Tanggungan	40
3.2. Kedudukan Preferen Bagi Pemegang Hak Tanggungan	43
3.2.1. Pengertian Hak Preferen.....	43
3.2.2. Peringkat Kedudukan Preferen.....	44
3.3. Implementasi Prinsip Obyek Hak Tanggungan Dapat Dibebeani Dengan Lebih Dari Satu Hak Tanggungan	48
3.4. Akibat Hukum Eksekusi Hak Tanggungan Oleh Pemegang Hak Tanggungan Pertama	49
3.4.1. Eksekusi Terhadap Obyek Hak Tanggungan Oleh Pemegang Hak Tanggungan Pertama	49
3.4.2. Akibat Hukum Eksekusi Hak Tanggungan Oleh Pemegang Hak Tanggungan Pertama	51
BAB IV STATUS HAK PREFERENSI DAN PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PEMEGANG HAK TANGGUNGAN PERINGKAT KEDUA	54
4.1. Hak Preferen Pemegang Hak Tanggungan Peringkat Kedua, Sementara Kreditor Telah Menyalurkan Kredit Kepada Debitor	54
4.2. Perlindungan Hukum Yang Didapat Kreditor Pemegang Hak Tanggungan Peringkat Kedua, Sementara Kreditor Telah Menyalurkan Kredit Kepada Debitor	64
BAB V KESIMPULAN DAN SARAN	70

5.1. Kesimpulan.....	70
5.2. Saran	73
DAFTAR PUSTAKA	75

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Negara Kesatuan Republik Indonesia memiliki suatu tujuan yang terdapat dalam Pancasila dan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 (selanjutnya disebut UUD 1945), yaitu mewujudkan masyarakat yang sejahtera, adil dan makmur. Demi mencapai tujuan tersebut diperlukan hubungan antara manusia dalam sebuah masyarakat. Hubungan yang dimaksud adalah kredit yang diberikan oleh lembaga keuangan untuk memberikan dana bagi masyarakat yang membutuhkan. Kredit tersebut didasari oleh persetujuan atau kesepakatan yang digolongkan menjadi suatu peristiwa yang oleh hukum dihubungkan sebagai suatu akibat, yaitu hak dan kewajiban bagi para pihak di mana hak dan kewajiban tersebut harus terpenuhi.¹ Tetapi, pemberian kredit tersebut dapat menimbulkan risiko, sehingga diperlukan kemampuan dan efektivitas bank untuk mengelola risiko kredit tersebut, di mana sebuah kredit harus didasarkan pada adanya suatu jaminan. Jaminan tersebut menjamin pemberi kredit atau kreditor untuk mendapatkan hak atas pembayaran dari uang dipinjamkannya kepada penerima kredit atau debitor, apabila debitor tidak mampu untuk membayarkan utangnya. Kreditor dapat mendapatkan haknya tersebut dengan cara menjual objek jaminan yang diberikan oleh pemberi jaminan atas piutang yang dimiliki oleh kreditor.

Dalam Bahasa Belanda, dikenal istilah *zekerheidsrechten* atau yang dapat diterjemahkan sebagai hukum jaminan. Tetapi, menurut Pitlo, *zekerheidsrechten* lebih tepat diartikan sebagai hak yang memberikan seorang kreditor kedudukan yang lebih baik daripada kreditor-kreditor lainnya.² Pengertian dari istilah “kedudukan yang lebih baik” tersebut adalah kreditor mendapatkan pelunasan

¹ Lukman Santoso AZ, “*Hukum Perikatan: Teori Hukum Dan Teknis Pembuatan Kontrak, Kerja Sama, Dan Bisnis*”, Malang: Setara Press, 2016, hlm. 86.

² J. Satrio, “*Hukum Jaminan, Hak Jaminan Kebendaan*”, Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 2002, hlm. 3.

piutangnya yang lebih didahulukan dibandingkan dengan para kreditur yang tidak memiliki hak jaminan. Sehingga dalam jaminan, kreditur memiliki kedudukan sebagai *droit de preference*. Selain itu, jaminan tersebut juga mengikuti objek, di mana apabila objek jaminan tersebut telah berpindahtangan menjadi milik pihak lain, tetapi kreditur masih tetap dapat menggunakan haknya untuk melakukan eksekusi, apabila debitur cedera janji, atau lebih dikenal sebagai *droit de suite*.³

Objek dari Hak Jaminan dapat berupa benda bergerak maupun tidak bergerak yang memiliki nilai ekonomis. Salah satu objek dari Hak Jaminan tersebut adalah tanah. Tanah sebagai objek dari Hak Jaminan diatur dalam ketentuan mengenai Hak Tanggungan yang terdapat dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1996 Nomor 42, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3632 (selanjutnya disebut Undang-Undang Hak Tanggungan). Pasal 1 nomor 1 Undang-Undang Hak Tanggungan menyatakan bahwa:

“Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, yang selanjutnya disebut 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 utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lain.”

Menurut Budi Harsono, Hak Tanggungan adalah penguasaan hak atas tanah, yang memberikan kreditur untuk berbuat sesuatu mengenai tanah yang dijadikan agunan, tetapi tidak untuk dikuasai secara fisik, melainkan hanya untuk mengambil

³ Salim HS., “Perkembangan Hukum Jaminan Di Indonesia”, Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2014, hlm. 103.

hasilnya sebagai pembayaran lunas utang debitor kepadanya.⁴ Dari pengertian tersebut, lembaga hak jaminan atas tanah memiliki ciri-ciri sebagai berikut:⁵

- a. Memberikan kedudukan yang diutamakan atau mendahului kepada pemegangnya;
- b. Selalu mengikuti objek yang dijaminakan dalam tangan siapa pun objek itu berada;
- c. Memenuhi asas spesialitas dan publisitas sehingga dapat mengikat pihak ketiga dan memberikan kepastian hukum kepada pihak-pihak yang berkepentingan;
- d. Mudah dan pasti pelaksanaan eksekusinya.

Perjanjian Hak Tanggungan tersebut dapat dicerai oleh debitor, mana kala debitor tidak melaksanakan kewajibannya untuk melunasi utangnya kepada kreditor. Sehingga menurut Undang-Undang Hak Tanggungan, dapat dilakukan oleh kreditor, yaitu⁶

1. Hak pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum, sebagaimana diatur dalam Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan. Menurut penjelasan Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan, pemegang Hak Tanggungan memiliki hak untuk menjual objek Hak Tanggungan melalui pelelangan umum tanpa memerlukan persetujuan dari pemberi objek Hak Tanggungan melalui pelelangan umum tanpa memerlukan persetujuan dari pemberi Hak Tanggungan, dan selanjutnya mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan lebih dahulu daripada kreditor-kreditor yang lain; atau
2. Eksekusi atas titel eksekutorial yang terdapat pada Sertifikat Hak Tanggungan, sebagaimana diatur dalam Pasal 14 ayat (2) Undang-

⁴ Ibid., hlm. 97.

⁵ Penjelasan Atas Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, Bab Umum, No.3.

⁶ Salim HS., Op. Cit., hlm. 190.

Undang Hak Tanggungan, di mana dalam penjelasannya disebutkan apabila debitor cedera janji, seperti halnya suatu putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap, melalui tata cara dengan menggunakan lembaga *parate executie* sesuai dengan peraturan Hukum Acara Perdata; atau

3. Eksekusi di bawah tangan yang merupakan penjualan objek Hak Tanggungan yang dilakukan oleh pemberi Hak Tanggungan berdasarkan kesepakatan dengan pemegang Hak Tanggungan, jika dengan cara ini akan diperoleh harga yang lebih tinggi.

Pembebanan Hak Tanggungan tersebut melalui 2 (dua) tahap, yaitu tahap pemberian Hak Tanggungan dengan Akta Pemberian Hak Tanggungan (selanjutnya disebut APHT) oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (selanjutnya disebut PPAT), dan tahap pendaftaran Hak Tanggungan oleh PPAT pada Kantor Pertanahan yang menandakan saat lahirnya Hak Tanggungan. Pasal 10 Undang-Undang Hak Tanggungan mengatur mengenai prosedur pemberian Hak Tanggungan, yang dimulai dengan dibuatnya janji untuk memberikan Hak Tanggungan sebagai jaminan pelunasan utang tertentu, yang merupakan tak terpisahkan dari perjanjian utang piutang. Selanjutnya, dibuat APHT oleh PPAT, di mana objek Hak Tanggungan berupa hak atas tanah yang berasal dari konversi hak lama yang telah memenuhi syarat didaftarkan, akan tetapi belum dilakukan, pemberian Hak Tanggungan dilakukan bersamaan dengan permohonan pendaftaran hak atas tanah yang bersangkutan. Tahap selanjutnya adalah tahap pendaftaran Hak Tanggungan. Pendaftaran tersebut dilakukan oleh PPAT dengan cara mengirimkan APHT kepada Kantor Pertanahan. Dalam Undang-Undang Hak Tanggungan, ditetapkan secara pasti tanggal lahirnya Hak Tanggungan, yaitu pada hari ketujuh setelah penerimaan secara lengkap surat-surat yang diperlukan bagi pendaftaran, sebagaimana diatur dalam Pasal 13 ayat (4).

Pembebanan Hak Tanggungan terhadap sebuah obyek Hak Tanggungan dapat dilakukan lebih dari 1 (satu) kali, sehingga dapat menimbulkan peringkat antar pemegang Hak Tanggungan. Hal tersebut dapat disebut dengan kredit

sindikasi, yaitu pemberian kredit oleh sekelompok bank kepada satu debitur, yang jumlah kreditnya terlalu besar apabila diberikan oleh satu bank saja.⁷ Namun peringkat terhadap pemegang Hak Tanggungan tersebut dapat menimbulkan sebuah problematika, yaitu akibat dari perbedaan subyek antara pemegang Hak Tanggungan peringkat kedua dengan pemegang Hak Tanggungan peringkat pertama, yang mengakibatkan diperlukannya hak istimewa bagi pemegang Hak Tanggungan peringkat kedua terhadap jaminan pelunasan utang dan perlindungan terhadap pemegang Hak Tanggungan peringkat kedua. Hal tersebut disebabkan karena menurut Undang-Undang Hak Tanggungan, hanya pemegang Hak Tanggungan peringkat pertama yang memiliki hak untuk melaksanakan eksekusi terhadap obyek Hak Tanggungan, apabila debitur cidera janji. Salah satu resiko yang mungkin dapat muncul adalah debitur ingkar janji, serta tidak dapat membayarkan utangnya kepada pemegang Hak Tanggungan peringkat kedua, walaupun kredit yang diperjanjikan telah diberikan kepada debitur. Keadaan tersebut dapat menyebabkan kreditor pemegang Hak Tanggungan peringkat kedua tidak terjamin pelunasan piutangnya terhadap debitur. Berdasarkan uraian tersebut, maka penulis tertarik melakukan penelitian yang berjudul, **“Perlindungan Hukum Bagi Pemegang Hak Tanggungan Peringkat Kedua Sementara Kreditor Telah Menyalurkan Kredit Kepada Debitor”**.

B. Identifikasi Masalah

Melihat pada penjabaran permasalahan dalam latar belakang, maka penulis merumuskan masalah hukum dari permasalahan tersebut sebagai berikut:

1. Bagaimana status hak preferensi pemegang Hak Tanggungan peringkat kedua, sementara kreditor telah menyalurkan kredit kepada debitur?
2. Bagaimana perlindungan hukum terhadap pemegang Hak Tanggungan peringkat kedua, sementara kreditor telah menyalurkan kredit kepada debitur?

⁷ Kamus Bank Indonesia, diakses melalui <https://www.bi.go.id/id/Kamus.aspx>

C. Maksud dan Tujuan Penelitian

Penelitian ini memiliki maksud untuk memenuhi syarat kelengkapan untuk menyelesaikan Program S1 Ilmu Hukum, serta untuk memenuhi tujuan sebagai berikut:

- Mengetahui mengenai status hak preferensi pemegang Hak Tanggungan peringkat kedua dalam masa pendaftara Hak Tanggungan, sementara kreditor telah menyalurkan kredit kepada debitor; serta
- Mengetahui mengenai perlindungan hukum terhaap pemegang Hak Tanggungan peringkat kedua dalam masa pendaftaran, sementara kreditor telah menyalurkan kredit kepada debitor.

D. Metode Penelitian

Dalam penelitian ini, penulis menggunakan metode yuridis-normatif. Metode ini merupakan suatu prosedur penelitian ilmiah untuk menemukan kebenaran berdasarkan logika keilmuan hukum dari segi normatifnya.⁸ Metode ini difokuskan untuk mengkaji penerapan kaidah-kaidah atau norma-norma dalam hukum positif.⁹ Dalam pendekatannya dilakukan dengan cara meneliti bahan pustaka untuk memahami adanya hubungan antara ilmu-ilmu hukum dengan hukum positif serta penelaahan terhadap unsur-unsur hukum,¹⁰ serta dapat dipahami sebagai suatu penelitian asas hukum yang bertitiktolak pada tata hukum tertentu.

Metode yuridis-normatif juga merupakan penelitian yang dilakukan dengan cara meneliti bahan pustaka atau data sekunder belaka.¹¹ Data sekunder yang

⁸ Johnny Ibrahim, *“Teori dan Metodologi Penelitian Hukum Normatif”*, Surabaya: Bayu Media Publishing, 2005, hlm. 57.

⁹ Ibid, hlm. 295.

¹⁰ Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *“Penelitian Hukum Normatif”*, Jakarta: Rajagrafindo Persada, Cetakan Ke-13, 2000, hlm. 14.

¹¹ Ibid, hlm. 13.

dimaksud yaitu data yang tidak diperoleh langsung dari masyarakat, melainkan data yang diperoleh cukup dari bahan-bahan kepustakaan.¹² Pengumpulan data yang dilakukan dalam penelitian ini menitikberatkan pada kepustakaan yang sesuai dengan penelitian ini, yaitu:

1. Bahan hukum primer, yaitu bahan hukum yang berasal dari hukum yang mengikat. Dalam hal ini adalah peraturan perundang-undangan yang di dalam masyarakat diakui sebagai sumber hukum positif di Indonesia. Bahan hukum primer yang akan digunakan dalam penelitian ini oleh penulis adalah Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, khususnya Bab III tentang Perikatan; Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria; Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah dan Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah; serta peraturan perundang-undangan lainnya yang berkaitan dengan pembahasan dalam penelitian ini.
2. Bahan hukum sekunder, yaitu merupakan penjelasan lebih lanjut dari bahan-bahan hukum primer. Termasuk ke dalam bahan hukum sekunder yaitu buku-buku, jurnal-jurnal hukum, makalah-makalah, dan juga artikel-artikel pendukung yang membahas mengenai Hukum Jamnan, Hukum Agraria, dan Hak Tanggungan, yang menjadi bahan untuk sumber bahan hukum sekunder ini.
3. Bahan hukum tersier, yaitu bahan yang menjadi penunjang dari bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder. Di mana di dalamnya mencakup Kamus Besar Bahasa Indonesia dan halaman-halaman internet. Kedua bahan tersebut digunakan sebagai referensi untuk mencari peritilahan hukum yang berkaitan dengan pembuatan penelitian ini.

¹² Ibid, hlm. 12.

E. Sistematika Penulisan

Dalam Bab I, hal-hal yang akan dibahas dalam bab ini adalah latar belakang penelitian yang hendak membahas mengenai mengapa tema ini perlu diteliti. Selanjutnya, latar belakang tersebut mengemukakan mengenai masalah apa saja yang hendak diteliti. Serta, akan disampaikan pula mengenai maksud dan tujuan penelitian. Setelah menyampaikan bagian maksud dan tujuan penelitian pada bagian pendahuluan juga dikemukakan mengenai metode penelitian yang akan digunakan sebagai bagian terakhir bab pendahuluan ini disampaikan mengenai sistematika penulisan yang akan menyampaikan secara sistematis bab-bab yang akan dibahas dalam penelitian ini.

Selanjutnya, dalam Bab II tentang Pembebanan Hak Tanggungan akan dijelaskan mengenai pengertian Hak Tanggungan; asas-asas yang dijadikan dasar dalam Hak Tanggungan; obyek dan subyek Hak Tanggungan. Selain itu, akan dijelaskan juga mengenai tahap pembebanan Hak Tanggungan; peralihan dan hapusnya Hak Tanggungan; serta pada bagian akhir bab ini akan dikemukakan mengenai eksekusi dan royalti Hak Tanggungan.

Bab III mengenai Peringkat Pemegang Hak Tanggungan akan menjelaskan mengenai pihak pemegang Hak Tanggungan; kedudukan preferensi bagi pemegang Hak Tanggungan; implementasi prinsip obyek Hak Tanggungan dapat dibebani dengan lebih dari satu Hak Tanggungan; serta akibat hukum eksekusi Hak Tanggungan oleh Pemegang Hak Tanggungan Pertama.

Kemudian, Bab IV tentang Status Hak Preferensi Dan Perlindungan Hukum Bagi Pemegang Hak Tanggungan Peringkat Kedua akan menganalisis mengenai hak preferensi pemegang Hak Tanggungan peringkat kedua dalam masa pendaftaran Hak Tanggungan, sementara kreditor telah menyalurkan kredit kepada debitor dan perlindungan hukum yang didapat kreditor pemegang Hak Tanggungan peringkat kedua dalam masa pendaftaran, sementara kreditor telah menyalurkan kredit kepada debitor

Sebagai bab terakhir dalam penelitian ini, Bab V akan menyajikan hasil dari penelitian. Hasil tersebut terangkum dalam kesimpulan dari hasil proses analisis pada bab sebelumnya. Demi kemajuan ilmu pengetahuan, maka penelitian ini tidak hanya berhenti dalam suatu kesimpulan, melainkan perlu memberikan suatu usulan yuridis yang dapat menjadi pedoman bagi permasalahan hukum yang diangkat.