

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **A. Latar Belakang dan Rumusan Masalah**

Indonesia merupakan negara hukum artinya seluruh interaksi kehidupan bermasyarakat termasuk permasalahan yang timbul yang ada dalam pergaulan dalam suatu masyarakat diatur dan diselesaikan melalui mekanisme hukum yang telah ditetapkan. Pertanahan di Indonesia diatur oleh peraturan perundang undangan dan peraturan pelaksanaannya baik berupa Peraturan Pemerintah, Peraturan Menteri, dan lain sebagainya. Peraturan Perundang undangan yang mengatur tentang pertanahan di Indonesia adalah Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 yang diundangkan pada tanggal 24 september 1960 dan diundangkan dalam Lembaran Negara RI Nomor 104 Tahun 1960 dan Tambahan Lembaran Negara RI Nomor 2043 yaitu tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (selanjutnya disebut UUPA) yang mengatur tentang seluruh aspek yang berkaitan dengan pertanahan, bumi, air serta ruang angkasa termasuk sengketa pertanahan.

Dalam sengketa pertanahan sering ditemukan kerugian yang dialami baik oleh penjual, pembeli, maupun pihak ketiga yang memberikan hak tanggungan seperti Bank. Permasalahan penjaminan tanah melalui lembaga perkreditan (bank) sering terjadi, seperti kita ketahui Hukum jaminan khususnya hak tanggungan, ditandai dengan lahirnya UUPA khususnya pada Pasal 51 dan juga diatur dalam Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 dan diundangkan dalam Lembaran Negara

RI Nomor 42 Tahun 1996 dan Tambahan Lembaran Negara RI Nomor 3632 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan (selanjutnya disebut UUHT), sedangkan peralihan hak tanggungan ini diatur dalam Pasal 16 sampai dengan Pasal 17 UUHT. Dalam definisi yang dijelaskan dalam UUHT tersebut pemegang Hak Tanggungan adalah orang perseorangan atau badan hukum yang berkedudukan sebagai pihak berpiutang. Pemberi hak tanggungan berdasarkan Pasal 8 UUHT adalah pihak yang berutang atau debitur. Budi Harsono memberikan pendapat mengenai hak tanggungan, yaitu:

”penguasaan hak atas tanah, berisikan kewenangan kreditur untuk berbuat sesuatu mengenai tanah yang dijadikan agunan, tetapi bukan untuk dikuasai secara fisik dan digunakan, melainkan untuk menjualnya jika debitur cedera janji dan mengambil dari hasilnya seluruhnya atau sebagian pembayaran lunas hutang debitur kepadanya”.<sup>1</sup>

Peran Bank sebagai lembaga penyalur dana kepada masyarakat dalam bentuk kredit penuh dengan risiko kemacetan dalam proses pelunasannya. Banyak ditemukan kredit macet atau kondisi di mana debitur tidak mampu melunasi hutangnya sehingga pemegang hak tanggungan menyita dan menjual objek hak tanggungan guna melunasi hutangnya.

Dalam hak tanggungan objek tidak mengikuti pemiliknya, artinya adalah jika objek hak tanggungan telah beralih kepemilikannya maka tidak menghapuskan hak tanggungan atas objek tersebut, namun tetap mengikuti objek tersebut siapapun pemiliknya, inilah yang disebut dengan sifat *droit de suite*.

---

<sup>1</sup> Boedi Harsono, 2008, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya, Jilid 1 Hukum Tanah Nasional*, Djambatan, Jakarta, h.444.

Selanjutnya mengenai proses peralihan hak atas tanah yang dapat dilakukan dengan cara jual beli. ada dua cara peralihan hak atas tanah melalui jual beli yaitu dengan akta jual beli (AJB) dan perjanjian pengikatan jual beli (PPJB). Perbedaan utama kedua istilah tersebut adalah sifat otentikasinya. Hal tersebut sering memicu konflik di antara masyarakat di Indonesia bahwa tanah yang mereka miliki dari pembelian mereka atas tanah tersebut ternyata diserobot oleh pihak lain yang juga mempunyai kepentingan di atas tanah itu, akibatnya timbullah konflik/sengketa tanah mengenai perebutan status kepemilikan yang sah atas tanah tersebut. Minimnya pengetahuan masyarakat Indonesia akan pentingnya pendaftaran tanah yang mereka miliki memicu resiko tumpang tindih kepemilikan atas tanah yang sama.

Seseorang dikatakan wanprestasi apabila ia melanggar suatu perjanjian yang telah disepakati dengan pihak lain. Tiada wanprestasi apabila tidak ada perjanjian sebelumnya. Sedangkan seseorang dikatakan melakukan perbuatan melawan hukum apabila perbuatannya bertentangan dengan hak orang lain, atau bertentangan dengan kewajiban hukumnya sendiri, atau bertentangan dengan kesusilaan.

Permasalahan menarik untuk diangkat dalam tesis ini adalah mengenai perlindungan hukum bagi pihak Bank selaku kreditur terhadap sengketa hak atas tanah yang dijamin di Bank namun ternyata sebelumnya sudah terjadi proses jual beli dibawah tangan. Kasus tanah yang dijadikan agunan adalah tanah yang telah dijual namun belum dilakukan proses balik nama di BPN, pihak bank selaku penjamin mengacu kepada surat tanah atau sertifikat tanah yang tercantum atas

nama debitur. Walaupun pihak debitur telah memberikan pernyataan bahwa tanah tersebut belum pernah dipindah tangankan, hal tersebut belum memberikan kepastian kepada pihak Bank bahwa tanah tersebut adalah benar milik pemegang sertipikat.

Setelah terjadinya kredit macet dan pihak bank menyita agunan tersebut muncullah sebuah sengketa dimana agunan tersebut telah terjadi pengalihan hak atas tanah atau jual beli dengan menggunakan dasar PPJB dibawah tangan. Jika dalam sengketa tersebut pihak bank dinyatakan kalah dan harus mengembalikan sertifikat hak atas tanah yang diagunkan kepada pemilik tanah yang sesungguhnya (pembeli) yang telah melakukan transaksi jual beli sebelum penjual menjaminkan tanah tersebut maka kredit yang diberikan oleh bank tidak memiliki jaminan. Bank akan kesulitan menyita harta benda yang akan digunakan sebagai jaminan atas kredit macet tersebut dikarenakan pemberi jaminan (debitur) bukan pemilik atas jaminan tersebut.

Saat terjadi kredit macet karena pemberi jaminan (debitur) lalai dan melakukan wanprestasi, pihak bank tidak mungkin menguasai secara fisik obyek jaminan yang telah dialihkan sebelum terjadinya penyerahan jaminan. Pihak Bank atau penjaminlah yang menjadi pihak yang paling dirugikan disebabkan perbuatan wanprestasi oleh pihak yang menjaminkan tanahnya atau adanya itikad buruk seperti telah di alihkannya tanah melalui PPJB, akte pernyataan atau pengikatan sejenisnya sebelum tanah itu di jaminkan.

Kasus yang akan di angkat dalam tesis ini adalah Putusan Pengadilan Negeri Malang nomor 201/Pdt.Plw/2014/PN.Malang antara Yani Andoko (Terlawan I) pemilik tanah beserta bangunan di atasnya yang terletak di Jalan Wilis III-10, Kelurahan Sisir, Kecamatan Batu, Kota Batu, Propinsi Jawa Timur, dengan bukti kepemilikan Sertifikat Hak Milik no.2230 terdaftar atas nama Yani Andoko. Terlawan I telah mengajukan fasilitas kredit/hutang di Bank Ganesha Cabang Pembantu HR.Muhammad Surabaya (Terlawan II). Dan untuk menjamin pembayaran kembali kredit/hutangnya Terlawan I menyerahkan jaminan Sertifikat Hak Milik no.2230/Kelurahan Sisir. Oleh karena Terlawan I telah melakukan wanprestasi atas hutangnya, maka Terlawan II telah melakukan teguran-teguran dan Terlawan II selaku pemegang hak tanggungan telah menggunakan haknya dengan mengajukan eksekusi lelang melalui Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Wilayah Malang disingkat KPKNL (Turut Terlawan). Namun pada kenyataannya bank tidak dapat menggunakan haknya untuk mengeksekusi objek jaminan Hak Tanggungan tersebut, oleh karena fisik objek jaminan telah dikuasai Supendi (Pelawan). Karena ternyata sebelum objek jaminan ini dijaminkan pada Terlawan II telah terjadi kesepakatan pembayaran hutang Terlawan I terhadap Pelawan dengan dibuatkan Perjanjian Ikatan Jual Beli dibawah tangan atas objek jaminan tersebut. Sehingga terjadilah sebuah perkara antara Supendi sebagai Pelawan, Yani Andoko sebagai Terlawan I, dan Bank Ganesha selaku pemegang hak tanggungan sebagai Terlawan II, dan KPKNL sebagai Turut Terlawan.

Dalam perkara tersebut Pengadilan Negeri Malang dalam putusannya menyatakan bahwa Pelawan adalah Pelawan yang benar dan menyatakan bahwa lelang eksekusi yang dilaksanakan melalui surat Turut Terlawan adalah cacat hukum sehingga lelang objek sengketa (jaminan) harus dibatalkan. Untuk membahas dan mengakomodir bentuk perlindungan para penjamin atas hak tanggungan terutama pihak Bank maka saya membahasnya dalam tesis ini.

Berdasarkan latar belakang masalah yang diuraikan sebelumnya maka dapat dirumuskan permasalahan sebagai berikut :

1. Bagaimana perlindungan hukum kreditur atas putusan Pengadilan Negeri Malang No. 201/Pdt.Plw/2014/PN.Mlg ?
2. Bagaimana upaya hukum kreditur untuk mendapatkan pelunasan utang debitur atas putusan Pengadilan Negeri Malang No. 201/Pdt.Plw/2014/PN.Mlg ?

#### **B. Tujuan Penelitian**

1. Untuk mengetahui dan menganalisis perlindungan hukum kreditur atas Putusan Pengadilan Negeri Malang No. 201/Pdt.Plw/2014/PN.Mlg.
2. Untuk mengetahui dan menganalisis upaya hukum kreditur untuk mendapatkan pelunasan utang debitur atas Putusan Pengadilan Negeri Malang No. 201/Pdt.Plw/2014/PN.Mlg.

### **C. Manfaat Penelitian**

Penulisan ini diharapkan dapat bermanfaat baik secara teoritis maupun secara praktis.

1. Manfaat penulisan secara teoritis diharapkan dapat memberikan masukan bagi para pihak sebagai upaya dalam pengembangan perbendaharaan hukum perdata serta perkembangannya, khususnya masalah pembeban Hak Tanggungan pada objek jaminan yang ternyata sudah dijual kepada orang lain serta diharapkan dapat bermanfaat dan memperluas wawasan bagi dunia akademis terutama sumbangan pemikiran bagi mahasiswa hukum, program pasca sarjana bidang hukum, khususnya mengenai hukum positif hak tanggungan di Indonesia.
2. Manfaat secara praktis bahwa melalui panulisan ini diharapkan dapat memberikan tambahan pengetahuan hukum dan sebagai sumbangan bagi praktisi-praktisi hukum dan masyarakat pada umumnya tentang hak tanggungan sehingga dapat mengetahui dengan jelas kekuatan akta hak tanggungan yang mempunyai kekuatan eksekutorial sebagai agunan atau jaminan dalam pemberian kredit.

### **D. Kajian Teoritis**

#### **1. Teori Perlindungan Hukum**

Teori yang digunakan dalam kasus ini adalah teori perlindungan hukum oleh Philipus M. Hadjon, dalam kepustakaan hukum berbahasa Belanda dikenal dengan sebutan "*rechtbescherming van de burgers*". Pendapat ini menunjukkan

kata perlindungan hukum merupakan terjemahan dari Bahasa Belanda yakni "*rechtbescherming*". Philipus M. Hadjon membedakan perlindungan hukum bagi rakyat dalam 2 (dua) macam yaitu:

- 1.1. Perlindungan hukum *represif* artinya ketentuan hukum dapat dihadirkan sebagai upaya pencegahan terhadap tindakan pelanggaran hukum. Upaya ini diimplementasikan dengan membentuk aturan hukum yang bersifat *normatif*.
- 1.2. Perlindungan hukum yang *preventif* bertujuan untuk mencegah terjadinya sengketa, yang mengarahkan tindakan pemerintah bersikap hati-hati dalam pengambilan keputusan berdasarkan diskresi. Perlindungan hukum yang represif bertujuan untuk menyelesaikan terjadinya sengketa, termasuk penanganannya di lembaga peradilan.

Menurut Soerjono Soekanto fungsi hukum adalah untuk mengatur hubungan antara negara atau masyarakat dengan warganya, dan hubungan antara sesama warga masyarakat tersebut, agar kehidupan dalam masyarakat berjalan dengan tertib dan lancar. Hal ini mengakibatkan bahwa tugas hukum untuk mencapai kepastian hukum (demi adanya ketertiban) dan keadilan dalam masyarakat. Kepastian hukum mengharuskan diciptakannya peraturan umum atau kaidah umum yang berlaku umum. Agar tercipta suasana aman dan tentram dalam masyarakat, maka kaidah dimaksud harus ditegakkan serta dilaksanakan dengan tegas.<sup>2</sup>

Hukum pada hakikatnya adalah sesuatu yang abstrak, tetapi dalam manifestasinya bisa berwujud konkrit. Suatu ketentuan hukum baru dapat dinilai

---

<sup>2</sup> Soerjono Soekanto, 2000, *Penegakan Hukum*, Binacipta, Bandung, h.15.

baik jika akibat-akibat yang dihasilkan dari penerapannya adalah kebaikan, kebahagiaan yang sebesar-besarnya dan berkurangnya penderitaan.<sup>3</sup>

Menurut teori konvensional, tujuan hukum adalah mewujudkan keadilan (*rechtsgerechtigheid*), kemanfaatan (*rechtsutiliteit*) dan kepastian hukum (*rechtszekerheid*).<sup>4</sup>

Menurut Satjipto Raharjo, Hukum melindungi kepentingan seseorang dengan cara mengalokasikan suatu kekuasaan kepadanya untuk bertindak dalam rangka kepentingannya tersebut. Pengalokasian kekuasaan ini dilakukan secara terukur, dalam arti, ditentukan keluasan dan kedalamannya. Kekuasaan yang demikian itulah yang disebut hak. Tetapi tidak di setiap kekuasaan dalam masyarakat bisa disebut sebagai hak, melainkan hanya kekuasaan tertentu yang menjadi alasan melekatnya hak itu pada seseorang.<sup>5</sup>

Menurut Setiono, perlindungan hukum adalah tindakan atau upaya untuk melindungi masyarakat dari perbuatan sewenang-wenang oleh penguasa tidak sesuai dengan aturan hukum, untuk mewujudkan ketertiban dan ketentraman sehingga memungkinkan manusia untuk menikmati martabatnya sebagai manusia. Adapula menurut Muchsin, perlindungan hukum merupakan kegiatan untuk melindungi individu dengan menyasikan hubungan nilai-nilai atau kaidah-kaidah yang menjelma dalam sikap dan tindakan dalam menciptakan adanya ketertiban dalam pergaulan hidup antar sesama manusia.

Pada dasarnya terdapat hubungan antara subjek hukum dengan objek yang dilindungi oleh hukum yang dapat menimbulkan adanya hak dan kewajiban dari

---

<sup>3</sup> Lili Rasjidi dan I.B. Wyasa Putra, 2003, *Hukum sebagai Suatu Sistem Remaja*, Rosdakarya, Bandung, h.79.

<sup>4</sup> Achmad Ali, *op.cit*, h.85.

<sup>5</sup> Satjipto Rahardjo, 2012, *Ilmu Hukum*, Citra Aditya Bakti, Bandung, h.53.

masing-masing pihak. Hak dan kewajiban di dalam hubungan hukum tersebut harus mendapatkan perlindungan oleh hukum, sehingga anggota masyarakat merasa aman dalam melaksanakannya. Hal ini menunjukkan bahwa arti dari perlindungan hukum itu sendiri adalah pemberian kepastian atau jaminan bahwa seseorang yang melakukan hak dan kewajiban telah dilindungi oleh hukum.

Adanya hubungan hukum yang terjadi antara pembeli lelang, debitur dan kreditur menciptakan adanya perlindungan hukum, dalam hal ini perlindungan hukum dapat diartikan bahwa hubungan antara kreditur dan debitur tidaklah mengurangi perlindungan hukum yang seharusnya diterima oleh pembeli lelang tersebut.

## **2. Pengertian Perjanjian Kredit**

Sebenarnya kata "kredit" itu berasal dari kata bahasa Romawi yaitu *credere* yang artinya "percaya". Bila dihubungkan dengan Bank, maka terkandung pengertian bahwa Bank selaku Kreditur percaya meminjamkan uang kepada nasabah/calon Debitur, karena debitur dapat dipercaya kemampuannya untuk atau membayar lunas pinjamannya setelah jangka waktu yang ditentukan.

Dalam Undang-undang No. 10 tahun 1998 Pasal 1 butir 10 pengertian kredit disebutkan sebagai berikut : Kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga.

Selain itu pengertian perjanjian kredit dapat kita lihat dari definisinya yang diberikan oleh beberapa sarana antara lain seperti yang dikemukakan oleh Ridwan Syahrani bahwa perjanjian kredit itu adalah suatu persetujuan antara dua pihak, yaitu pihak pertama dengan pihak kedua. Pihak pertama adalah Bank atau kreditur untuk menyerahkan sejumlah uang kepada pihak kedua atau debitur untuk menyerahkan sejumlah uang yang telah diterimanya, setelah jangka waktu tertentu dengan sejumlah bunga, imbalan atau pembagian keuntungan. Perjanjian tidak menetapkan kapan debitur harus memenuhi itu, maka untuk pemenuhan prestasi debitur itu harus tertulis dengan tegas didalam perjanjian tersebut, agar ia memenuhi kewajibannya.

Sedangkan Mariam Darus Badruzaman memberikan definisi bahwa perjanjian kredit adalah perjanjian pendahuluan dalam penyerahan uang. Perjanjian pendahuluan ini merupakan hasil pemufakatan antara pemberi dan penerima pinjaman yang mengenai hubungan hukum antara keduanya. Perjanjian ini bersifat *konsensuil*, *obligatoir*, sedangkan dalam penyerahan uangnya sendiri bersifat *riil*. Pada saat penyerahan uang dilakukan barulah berlaku ketentuan yang dituangkan dalam model perjanjian kedua belah pihak.

Perjanjian kredit ini perlu mendapatkan perhatian khusus baik oleh Bank sebagai kreditur maupun oleh nasabah sebagai debitur, karena :

- 2.1. Perjanjian kredit sebagai perjanjian pokok, artinya perjanjian kredit merupakan suatu yang menentukan batal atau tidaknya perjanjian lain yang mengikutinya, misalnya perjanjian pengikatan jaminan.

- 2.2. Perjanjian kredit sebagai alat bukti mengenai batas-batas hak dan kewajiban diantara kreditur dan debitur.
- 2.3. Perjanjian kredit berfungsi sebagai alat untuk melakukan monitoring. Menurut Pasal 8 ayat (2) Undang-undang Nomor 10 Tahun 1998 disebutkan bahwa bentuk dari perjanjian kredit yaitu secara tertulis, sedangkan wujudnya merupakan kebebasan kedua belah pihak sesuai dengan yang dikehendaki. Perjanjian kredit dapat dilakukan dengan akta dibawah tangan atau dengan akta otentik.

### **3. Hak Tanggungan**

Hak Tanggungan adalah suatu istilah baru dalam hukum jaminan yang dikenalkan oleh UUPA yang sebelumnya belum dikenalkan sama sekali, baik dalam Hukum Adat maupun dalam BW. Hak Tanggungan mempunyai sifat yang tidak dapat dibagi-bagi kecuali bila diperjanjikan di dalam APHT-nya. Dengan demikian sekalipun utang sudah dibayar sebagian, Hak Tanggungan tetap membebani seluruh obyek Hak Tanggungan. Namun bila Hak Tanggungan dibebankan kepada beberapa obyek, maka dapat diperjanjikan bahwa pelunasan angsuran utang yang besarnya sama dengan nilai masing-masing obyek akan membebaskan obyek tersebut dari Hak Tanggungan, sehingga Hak Tanggungan hanya membebani sisanya saja.

Dari definisi pengertian hak tanggungan tersebut dapat disimpulkan bahwa pengertian Hak Tanggungan mempunyai tiga unsur, yaitu :

- 3.1. Hak Tanggungan merupakan hak jaminan untuk pelunasan utang.

- 3.2. Obyek Tak Tanggungan adalah hak atas tanah sesuai UUPA.
- 3.3. Hak Tanggungan dapat dibebankan pada hak atas tanah, tetapi dapat pula dibebankan berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu.
- 3.4. Utang yang dijamin harus suatu utang tertentu.
- 3.5. Menimbulkan kedudukan didahulukan atau diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain.

#### **4. Eksekusi Hak Tanggungan**

Eksekusi hak tanggungan Berdasarkan titel eksekutorial dalam sertifikat hak tanggungan, dapat dilakukan oleh pihak kreditor saat terjadi wanprestasi antara lain eksekusi atas kekuasaan sendiri. Pasal 6 UUHT menentukan bahwa apabila debitur cidera janji maka pemegang hak tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan secara umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut.

Penegasan yang sama diatur dalam Pasal 20 UUHT, Perlindungan hukum terhadap pihak bank selaku kreditor dalam eksekusi obyek hak tanggungan, yaitu dalam hal debitur cidera janji, maka bank selaku pemegang hak tanggungan berhak untuk menjual melalui pelelangan umum atas tanah atau tanah beserta bangunan yang dijadikan jaminan menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang bersangkutan dengan hak mendahului daripada kreditor-kreditor lain. Dengan demikian bank sebagai kreditor pemegang hak tanggungan

mempunyai hak preferen terhadap eksekusi jaminan dalam hal debitur cidera janji atau wanprestasi.

Eksekusi dalam bahasa Belanda disebut *Executie* atau *Uitvoering*, dalam kamus hukum diartikan sebagai Pelaksanaan Putusan Pengadilan. Pengertian Eksekusi terbatas pada Eksekusi oleh Pengadilan (Putusan Hakim), padahal juga dapat dieksekusi menurut hukum acara yang berlaku HIR dan Rbg yang juga dapat dieksekusi adalah salinan/*grosse* Akta yang memuat irah-irah "Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa" yang berisi kewajiban untuk membayar sejumlah uang. Jika mengacu pada ketentuan Pasal 224 HIR/Rbg, untuk dapat dikatakan mempunyai kekuatan Eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap, maka diperlukan title Eksekutorial sehingga Sertipikat Hak Tanggungan yang merupakan tanda bukti adanya Hak Tanggungan, dibubuhkan irah-irah dengan kata "Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang maha Esa", selain itu sertipikat Hak Tanggungan dinyatakan sebagai Grosse Akta Hipotek sepanjang mengenai hak atas tanah dan eksekusi menggunakan Eksekusi Hipotek yang diatur dalam Pasal 224 HIR atau Rbg (Pasal 14 dan 26 UUHT). Dengan demikian Eksekusi Hak Tanggungan sebagai dasar pelaksanaannya.

Dalam penulisan ini pihak bank tidak dapat serta merta mengeksekusi jaminan debitur wanprestasi dikarenakan adanya gugatan pihak ketiga yang menguasai fisik jaminan. Pihak ketiga dalam hal ini seharusnya tidak mempunyai hubungan hukum langsung dengan pihak bank, pihak ketiga hanya mempunyai hubungan hukum langsung dengan debitur saja sehingga pihak ketiga hanya

mendapatkan perlindungan hukum dari pihak debitur sesuai dengan perjanjian yang dibuat dengan pihak ketiga. Namun demikian putusan Pengadilan Negeri Malang dalam amar putusannya memenangkan gugatan pelawan (pihak ketiga).

#### **E. Metode Penelitian**

Menurut Peter Mahmud, "Penelitian hukum adalah suatu proses untuk menemukan aturan hukum, prinsip-prinsip hukum, maupun doktrin-doktrin hukum guna menjawab isu hukum yang dihadapi".<sup>6</sup>

Metode penelitian hukum adalah sebagai cara kerja ilmuan yang salah satunya ditandai dengan penggunaan metode. Secara harfiah mula-mula metode diartikan sebagai suatu jalan yang harus ditempuh menjadi penyelidikan atau penelitian berlangsung menurut suatu rencana tertentu.<sup>7</sup>

Metode penelitian hukum merupakan suatu cara yang sistematis dalam melakukan sebuah penelitian.<sup>8</sup>

Secara lebih lanjut Soerjono Soekanto menerangkan bahwa "Penelitian hukum merupakan suatu kegiatan ilmiah, yang didasarkan pada metode, sistematika dan pemikiran tertentu, yang bertujuan untuk mempelajari satu atau beberapa gejala hukum tertentu, dengan jalan menganalisisnya".<sup>9</sup>

---

<sup>6</sup> Peter Mahmud Marzuki, 2011, *Penelitian Hukum*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, h.35.

<sup>7</sup> Johny Ibrahim, 2006, *Teori dan Metodologi Penelitian Hukum Normatif*, Bayu Publlishing, Malang, h.26.

<sup>8</sup> Abdulkadir Muhammad, 2004, *Hukum dan Penelitian Hukum*, PT.Citra Aditya Bakti, Bandung, h.57.

<sup>9</sup> Soerjono Soekanto, 2012, *Pengantar Penelitian Hukum*, cetakan Ketiga, UI Press, Jakarta, h.42.

Metode penelitian yang digunakan penulis dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

## **1. Jenis Penelitian**

Jenis penelitian dalam penelitian hukum ini adalah penelitian hukum normatif atau doktrinal. Penelitian doktrinal adalah penelitian yang memberikan penjelasan sistematis aturan yang mengatur suatu kategori hukum tertentu, menganalisis hubungan antara peraturan menjelaskan daerah kesulitan dan mungkin memprediksi pembangunan masa depan.<sup>10</sup>

Penelitian hukum normatif yang nama lainnya adalah penelitian hukum doktrinal yang disebut juga sebagai penelitian perpustakaan atau studi dokumen karena penelitian ini dilakukan atau ditujukan hanya pada peraturan-peraturan yang tertulis atau bahan-bahan hukum yang lain.<sup>11</sup>

Pada intinya penelitian yang dilakukan dengan cara meneliti bahan-bahan pustaka atau data sekunder yang terdiri dari bahan hukum primer, bahan hukum sekunder dan bahan hukum tertier.

## **2. Sifat Penelitian**

Ilmu hukum mempunyai karakter yang khas, yaitu sifatnya yang normatif, praktis dan preskriptif.<sup>12</sup>

---

<sup>10</sup> Peter Mahmud Marzuki.*op.cit.*,h.32.

<sup>11</sup> Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, 2004, *Penelitian Hukum Normatif*, Cetakan ke-8, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, h.14.

<sup>12</sup> Philipus M. Hadjon dan Tatiek Sri Djatmiati, 2005, *Argumentasi Hukum*, Gadjah Mada University Press, Yogyakarta, h.1.

”Sebagai ilmu yang bersifat preskriptif, ilmu hukum mempelajari tujuan hukum, nilai-nilai keadilan, validitas aturan hukum, konsep-konsep hukum, dan norma-norma hukum. Sebagai ilmu terapan, ilmu hukum menetapkan standar prosedur, ketentuan-ketentuan, rambu-rambu dalam melaksanakan aktivitas hukum”.<sup>13</sup>

Penelitian yang dikaji dalam penelitian ini merupakan penelitian yang bersifat preskriptif, yang dimaksudkan untuk memberikan argumentasi atas hasil penelitian yang telah dilakukan.

## **2.1. Pendekatan penelitian**

Keterkaitannya dengan penelitian normatif, pendekatan yang digunakan dalam penulisan hukum menurut Peter Mahmud Marzuki adalah :<sup>14</sup>

### **2.1.1. Pendekatan perundang-undangan (statute approach)**

Pendekatan perundangan-undangan adalah pendekatan yang dilakukan dengan menelaah semua undang-undang dan regulasi yang bersangkutan paut dengan isu hukum yang ditangani.

### **2.1.2. Pendekatan kasus (The Case Approach)**

Pendekatan yang dilakukan dengan cara melakukan telaah terhadap kasus-kasus yang berkaitan dengan isu yang dihadapi yang telah menjadi putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum yang tetap.<sup>15</sup>

---

<sup>13</sup> Peter Mahmud Marzuki, *op.cit*, h.22.

<sup>14</sup> *Ibid.*, h.93.

## 2.2. Jenis dan Sumber Bahan Hukum

Jenis bahan hukum dapat dibedakan menjadi tiga (3) yaitu: bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, bahan hukum tertier. Dalam penelitian ini menggunakan sumber bahan hukum yaitu:

### 2.2.1. Bahan Hukum Primer

Bahan hukum primer yang digunakan terdiri dari peraturan perundang-undangan, catatan resmi, risalah dalam pembuatan perundang-undangan dan putusan hakim.<sup>16</sup>

Dalam penelitian ini bahan hukum primer yang digunakan adalah sebagai berikut :

- Peraturan Dasar, yaitu Undang-undang Dasar 1945 ;
- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (BW);
- Peraturan perundang-undangan, yaitu :
  - Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda yang berkaitan dengan tanah.
  - Undang- undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang perubahan atas Undang-undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan.
  - Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria.

---

<sup>15</sup> *Ibid.*, h.24.

<sup>16</sup> *Ibid.*, h.141

- Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.
- Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang ketentuan Pelaksana PP Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.
- Putusan Pengadilan Negeri Malang Nomor. 201/Pdt.Plw/2014/PN.Mlg.
- Putusan Pengadilan Tinggi Surabaya Nomor 216/PDT/2016/PT SBY.
- Putusan Mahkamah Agung Nomor 482/K/PDT/2017

#### 2.2.2. Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder yang utama adalah buku teks karena buku teks berisi mengenai prinsip-prinsip dasar ilmu hukum dan pandangan-pandangan klasik para sarjana yang mempunyai kualifikasi tinggi.

Dalam penelitian ini bahan hukum sekunder yang digunakan meliputi :

- Buku-buku mengenai Hukum Agraria Indonesia, buku-buku mengenai Hak Tanggungan, buku-buku mengenai perbankan, serta buku-buku metodologi penelitian;
- Hasil karya ilmiah para sarjana tentang perjanjian dan Hak Tanggungan;
- Hasil penelitian tentang Hak Tanggungan.

### 2.2.3. Bahan Hukum Tertier

Bahan hukum tertier adalah bahan yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan sekunder, serta sebagai penunjang bahan hukum lainnya yang berasal dari kamus hukum, ensiklopedi, ataupun internet yang menunjang pembahasan dalam tesis ini mengenai perjanjian dan Hak tanggungan.

Teknik pengumpulan bahan hukum dimaksudkan untuk memperoleh bahan hukum dalam penelitian. Teknik pengumpulan bahan hukum yang mendukung dan berkaitan dengan pemaparan penelitian ini adalah studi dokumen (studi kepustakaan). Studi dokumen adalah suatu alat pengumpulan bahan hukum yang dilakukan melalui bahan hukum tertulis dengan mempergunakan content analysis. Teknik ini berguna untuk mendapatkan landasan teori dengan mengkaji dan mempelajari buku-buku, peraturan perundang-undangan, dokumen, laporan, arsip dan hasil penelitian lainnya baik cetak maupun elektronik yang berhubungan dengan Hak Tanggungan.

Teknik Analisis Bahan Hukum menurut Peter Mahmud Marzuki yang mengutip pendapat Philipus M. Hadjon memaparkan metode deduksi sebagaimana silogisme yang diajarkan oleh Aristoteles. Penggunaan metode deduksi berpangkal dari pengajuan premis mayor (pernyataan yang bersifat umum). Kemudian diajukan premis minor (bersifat khusus), dari kedua premis itu kemudian ditarik suatu kesimpulan atau conclusion. Akan tetapi di dalam argumentasi hukum, silogisme hukum tidak sesederhana silogisme tradisional.

Penelitian ini menggunakan teknik analisis data dengan logika deduktif, logika deduktif atau pengolahan bahan hukum dengan cara deduktif yaitu menjelaskan suatu hal yang bersifat umum kemudian menariknya menjadi kesimpulan yang lebih khusus.

Analisis dilakukan dengan melakukan telaah terhadap kasus-kasus yang berkaitan dengan isu yang dihadapi yang telah menjadi putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum yang tetap yaitu :

- Putusan Pengadilan Negeri Malang Nomor 201/Pdt.Plw/2014/PN.Mlg;
- Putusan Pengadilan Tinggi Surabaya Nomor 216/PDT/2016/PT SBY;
- Putusan Mahkamah Agung Nomor 482/K/PDT/2017.

Kemudian menginventarisasi dan mengidentifikasi peraturan perundang-undangan, selanjutnya dilakukan analisis terhadap kasus terkait dan peraturan perundang-undangan tersebut dengan melakukan penafsiran terhadap undang-undang, untuk kemudian ditarik kesimpulan dari hasil analisis tersebut.

Dalam penelitian hukum ini peraturan perundang-undangan yang penulis inventarisasi terdiri dari :

- Undang-Undang Dasar 1945;
- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (BW);
- Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda yang berkaitan dengan tanah;
- Undang- undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang perubahan atas Undang-undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan;

- Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria;
- Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah;
- Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang ketentuan Pelaksana PP Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

#### **F. Pertanggungjawaban Sistematika**

Penulisan hukum ini terdiri dari empat bab, dimana masing-masing bab memiliki keterkaitan antara yang satu dengan yang lain. Pemaparan pada bab 1 terdiri dari enam sub bab sedangkan bab 2 hasil penelitian dan pembahasan rumusan masalah ke 1 pada bab 3 hasil penelitian dan pembahasan rumusan masalah ke 2 dan terakhir bab 4 adalah penutup dimana isinya kesimpulan dan saran.