

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Dewasa ini, interaksi sesama manusia dalam rangka pemenuhan kebutuhan individu dan untuk menggerakkan roda perekonomian dirasakan semakin meningkat. Perkembangan tingkat perekonomian masyarakat juga diikuti dengan meningkatnya kebutuhan masyarakat itu sendiri. Namun peningkatan kebutuhan itu tidak selalu diikuti dengan kemampuan daya beli masyarakat. Kebutuhan ini kemudian direspon dengan pertumbuhan berbagai lembaga keuangan. Bank merupakan salah satu lembaga keuangan yang berdiri untuk mengakomodasi kebutuhan masyarakat akan modal kerja dan kebutuhan konsumtif lainnya. Bagi pembangunan ekonomi negara, kredit merupakan tulang punggung bagi pembangunan bidang ekonomi. Ini berarti perkreditan mempunyai arti penting dalam berbagai aspek pembangunan seperti bidang perdagangan, perindustrian, perumahan, transportasi, dan sebagainya.¹ Sebagai salah satu pilar pembangunan ekonomi di masyarakat, maka bank memiliki beberapa aspek utama.

Pertama, bank memiliki fungsi *intermediasi*, yaitu menghimpun dana dari masyarakat dan selanjutnya menyalurkannya kembali kepada masyarakat dalam bentuk kredit. Kredit merupakan istilah yang digunakan oleh Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 7

¹Tan Kamelo, *Hukum Jaminan Fidusia : Suatu Kebutuhan yang Didambakan*, Cetakan Pertama (Bandung : P.T. Alumni, 2004), hlm 1

Tahun 1992 tentang Perbankan. Pasal 1 poin 11 menyatakan bahwa 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 hutangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga.

Masyarakat cenderung menggunakan istilah utang piutang untuk kegiatan pinjam-meminjam dengan objek berupa uang. Menurut Gatot Suparmono, utang-piutang merupakan perjanjian antara pihak yang satu dengan pihak yang lainnya dan objek yang diperjanjikan pada umumnya adalah uang.² William F. Jung mengemukakan bahwa fungsi utama bank dalam suatu perekonomian adalah untuk memobilisasi dana masyarakat dan secara tetap dan cepat menyalurkan dana tersebut kepada penggunaan atau investasi yang efektif dan efisien.³ Fungsi tersebut dapat dikatakan sebagai “aliran darah” bagi perkembangan perekonomian dan peningkatan standar taraf hidup.⁴ Hal ini dapat berarti bahwa dana yang disalurkan oleh bank kepada masyarakat melalui fasilitas kredit bukan semata-mata berasal dari dana yang dimiliki bank itu sendiri, tetapi juga bersumber dari dana masyarakat yang disimpan dalam bentuk tabungan, deposito, dll. Dana masyarakat yang terkumpul dalam jumlah yang sangat besar dalam jangka waktu cukup lama merupakan sumber utama bagi bank dalam menyalurkan kembali kepada masyarakat yang memerlukan dalam bentuk

²Gatot Suparmono, *Perjanjian Utang Piutang*, Cetakan Pertama, (Jakarta : Kencana – Prenada Media Group, 2013), hlm 9

³Zulkarnain Sitompul, *Perlindungan Dana Nasabah Bank, Suatu Gagasan tentang Pendirian Lembaga Penjaminan Simpanan di Indonesia*, (Jakarta : Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2002), hlm 4

⁴*Ibid.*, hlm 4

pinjaman atau kredit.⁵ Fungsi *intermediasi* bank mengharuskan bank lebih berhati-hati dalam menyalurkan dana kepada masyarakat.

Kedua, bagi perbankan, setiap pemberian kredit yang disalurkan kepada pengusaha selalu mengandung resiko. Oleh karena itu, perlu unsur pengamanan dalam pengembaliannya. Unsur pengamanan (*safety*) adalah salah satu prinsip dasar dalam peminjaman kredit selain unsur keserasian (*suitability*) dan keuntungan (*profitability*). Bentuk pengamanan kredit dalam praktik perbankan dilakukan dengan pengikatan jaminan.⁶

Pasal 1131 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) mengatur tentang jaminan yang bersifat umum. Pasal 1131 KUHPerdata menetapkan bahwa segala hak kebendaan debitur baik yang bergerak maupun tidak bergerak, baik yang sudah ada maupun yang akan ada di kemudian hari menjadi tanggungan untuk segala perikatannya. Dengan demikian, segala harta kekayaan debitur secara otomatis menjadi jaminan manakala orang tersebut membuat perjanjian utang meskipun tidak dinyatakan secara tegas sebagai jaminan.⁷ Ketentuan pasal 1131 KUHPerdata tersebut merupakan jaminan umum yang timbul dari ketentuan undang-undang. Jaminan umum ini tidak diperjanjikan dalam perjanjian kredit, namun apabila ternyata debitur wanprestasi maka berlaku ketentuan dalam KUHPerdata tersebut. Harta kekayaan seseorang tersebut menjadi jaminan bersama-sama dan memberikan hak yang sama bagi semua

⁵Sutarno, *Aspek-Aspek Hukum Perkreditan Pada Bank*, Cetakan Ketiga (Bandung : Alfabeta, 2005), hlm 4

⁶Tan Kamelo, *Op cit.*, hlm 2

⁷Badriyah Harun, *Penyelesaian Kredit Bermasalah*, Cetakan Pertama, (Jakarta : Pustaka Yustisia, 2010), hlm 67

kreditur (*konkuren*) sehingga pendapatan hasil lelang atau penjualan atas harta kekayaan debitur dibagi menurut keseimbangan (*proporsional*) yaitu menurut besar kecilnya piutang masing-masing, kecuali apabila di antara para kreditur ada alasan untuk didahulukan, misalnya sebagai pemegang hipotik/ hak tanggungan.⁸ Ketentuan ini sesuai dengan Pasal 1132 KUHPerdara, bahwa kebendaan tersebut menjadi jaminan bersama-sama bagi semua orang yang mengutangkan padanya, pendapatan penjualan benda-benda dibagi-bagi menurut keseimbangan, yaitu menurut besar kecilnya piutang masing-masing, kecuali apabila di antara para berpiutang itu ada alasan-alasan yang sah untuk didahulukan. Ketentuan ini disebut sebagai prinsip kesamaan kedudukan kreditur dalam hukum ini tersimpul dalam asas *paritas creditorium*.

Jaminan menurut KUHPerdara dibagi menjadi dua macam, yaitu jaminan perorangan dan dan jaminan kebendaan. Pasal 1820 KUHPerdara mengatur tentang jaminan perorangan yang disebut sebagai penanggungan utang. Pasal 1820 KUHPerdara menegaskan bahwa suatu perjanjian dengan mana pihak ketiga, guna kepentingan pihak berpiutang (kreditur), mengikatkan diri untuk memenuhi perikatan si berutang manakala orang tersebut tidak memenuhinya.

Pelaksanaan perjanjian perorangan selalu dibuat oleh pihak ketiga yang menjamin terpenuhinya kewajiban membayar kredit tersebut, baik diketahui atau tidak diketahui oleh debitur. Dengan adanya pihak ketiga sebagai penjamin, apabila debitur tidak dapat melaksanakan kewajibannya, maka pihak ketiga inilah

⁸Sutarno, *Op cit.*, hlm 146

yang akan melaksanakan kewajibannya.⁹ Jaminan memberikan *hak verhaal* kepada kreditur terhadap benda keseluruhan dari debitur untuk memperoleh pemenuhan piutangnya.¹⁰

Jaminan kebendaan (*zakelijk recht*) adalah jaminan yang berupa hak mutlak atas suatu benda yang mempunyai hubungan langsung atas benda tertentu, dapat dipertahankan terhadap siapapun, selalu mengikuti bendanya di tangan siapapun benda tersebut berada (*droit de suite*) dan dapat dialihkan. Jaminan kebendaan juga memberikan *hak verhaal* terhadap kreditur sebagai bentuk perlindungan hukum. Jaminan kebendaan juga memiliki sifat prioriteit yang berarti bahwa siapa yang memegang jaminan atas jaminan kebendaan lebih dahulu maka akan didahulukan pelunasan hutangnya dibandingkan dengan pemegang hak jaminan kebendaan yang kemudian. Sri Soedewi mengemukakan bahwa keberadaan hak kebendaan mengakibatkan kreditur memiliki kekuasaan langsung terhadap objek jaminan semata-mata untuk kepentingan pelunasan utang dan kreditur memiliki kedudukan yang istimewa (*preferent*) daripada kreditur-kreditur lainnya (*konkuren*).¹¹

Ketiga, dalam perjanjian pinjam-meminjam terdapat hak dan kewajiban di antara kreditur dan debitur. Kreditur telah terlebih dahulu melakukan

⁹Hal ini sejalan dengan ketentuan Pasal 1831 KUHPerdara yang berbunyi “Si penanggung (pihak ketiga) tidaklah wajib membayar kepada si berpiutang selain jika si berutang lalai, sedangkan benda-benda si berutang ini harus lebih dahulu disita dan dijual untuk melunasi hutangnya”, Badriyah Harun, *Op.cit.*, hlm 68

¹⁰Hak verhaal adalah hak kreditur untuk meminta pemenuhan piutangnya dari debitur dari hasil penjualan benda-benda tertentu dari debitur untuk pemenuhan piutangnya., Titik Triwulan Tutik, *Hukum Perdata dalam Sistem Hukum Nasional*, Cetakan Kedua, (Jakarta : Kencana – Prenada Media Grup, 2010), hlm 176

¹¹Sri Soedewi, dikutip dari Gatot Suparmono, *Op.cit.*, hlm 60

kewajibannya, yaitu memberikan sejumlah dana atau pinjaman kepada debitur dengan dilandasi keyakinan bahwa debitur akan sanggup melaksanakan kewajibannya untuk melunasi seluruh dana milik kreditur. Keyakinan kreditur akan kemampuan debitur tersebut telah melalui serangkaian prosedur pemberian pinjaman yang termaktub dalam prinsip *prudential banking* atau prinsip kehati-hatian dalam pemberian pinjaman kepada masyarakat.

Perjanjian utang-piutang dengan objek berupa hak atas tanah termasuk perjanjian dengan jaminan kebendaan. Lembaga jaminan kebendaan bagi hak atas tanah adalah hak tanggungan. Perjanjian kredit merupakan perjanjian pokok, sedangkan hak tanggungan adalah perjanjian *accessoir* (tambahan). Hak tanggungan merupakan salah satu jaminan kebendaan berupa tanah yang sering dipakai dalam praktek perbankan. Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (UUHT) menjadi acuan untuk memberikan perlindungan kepada kreditur. UUHT secara eksplisit memberikan kedudukan kepada bank sebagai pemegang hak sebagai kreditur *preferen* (kreditur yang didahulukan) dibandingkan dengan kreditur yang lain. Sertipikat Hak Tanggungan memuat irah-irah "*Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa*", yang menunjukkan bahwa Sertipikat Hak Tanggungan mempunyai kekuatan eksekutorial. Kekuatan eksekutorial mempunyai kekuatan hukum sama dengan putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap dan berlaku sebagai *Grosse Acte Hypotheek* sepanjang mengenai hak atas tanah. Pasal 6 UUHT menerangkan bahwa apabila debitur cidera janji, pemegang hak tanggungan pertama mempunyai hak untuk

menjual objek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut. Pada prinsipnya setiap eksekusi harus dilaksanakan dengan melalui pelelangan umum, karena dengan cara ini diharapkan dapat memperoleh harga yang paling tinggi untuk objek hak tanggungan. Apabila penjualan melalui pelelangan umum diperkirakan tidak akan menghasilkan harga tertinggi, maka dimungkinkan eksekusi melalui penjualan di bawah tangan dengan kesepakatan diantara pemberi dan pemegang hak tanggungan. Hak untuk melakukan pelelangan umum tersebut dilakukan dengan bantuan Kantor Lelang tanpa memerlukan fiat pengadilan. Hal ini bertujuan untuk memperoleh harga tertinggi dan sebagai perwujudan dari kemudahan yang disediakan oleh undang-undang ini bagi para kreditur pemegang hak tanggungan dalam hal eksekusi.¹²

Prof. Herowati mengemukakan bahwa UUHT memberikan kemudahan kepada para kreditur pemegang hak tanggungan manakala debitur cidera janji, berdasarkan Pasal 20 ayat (1) huruf a dan b, eksekusi atas benda jaminan hak tanggungan dapat ditempuh melalui 3 (tiga) cara, yaitu : *parate eksekusi*, *tittle executorial*, dan penjualan di bawah tangan.¹³

Salah satu ciri hak tanggungan yang kuat adalah mudah dan pasti dalam pelaksanaan eksekusinya, jika debitur cidera janji.¹⁴ Ini merupakan bentuk

¹²Penjelasan Pasal 20 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah.

¹³Herowati Poesoko, *Dinamika Hukum Parate Executie Obyek Hak Tanggungan*, Cetakan Pertama (Yogyakarta : Aswaja Presisindo, 2013), hlm 3

¹⁴Soni Harsono, Sambutan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional, pada Acara Pembukaan “*Seminar Nasional Tentang Undang-Undang Hak Tanggungan atas Tanah*”, yang diselenggarakan atas kerjasama Badan Pertanahan Nasional dengan Universitas

perlindungan hukum terhadap hak-hak kreditur pemegang hak tanggungan yaitu untuk memperoleh pelunasan piutangnya. Bahkan Pengadilan Negeri tidak dapat membatalkan lelang eksekusi apabila seluruh prosedur pengikatan kredit, hak tanggungan dan lelang eksekusi telah sesuai aturan. Walaupun jarang terjadi, Pengadilan Negeri dapat membatalkan pelaksanaan lelang eksekusi apabila dapat dibuktikan cacat hukum dalam pengikatan kredit, pengikatan hak tanggungan dan pelaksanaan lelang eksekusi.¹⁵

Gugatan pembatalan terhadap pemberian hak tanggungan disertai dengan permohonan kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri untuk menyatakan bahwa perjanjian kredit dan perjanjian tambahannya (*addendum*) batal demi hukum dan tidak mempunyai kekuatan mengikat. Sertipikat Hak Tanggungan (SHT) memiliki kekuatan eksekutorial, sehingga apabila dinyatakan batal demi hukum oleh putusan pengadilan yang telah memiliki kekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*), maka kekuatan eksekutorial hak tanggungan tidak ada.

Pengajuan gugatan debitur melalui Pengadilan Negeri setempat kepada kreditur terkait dengan penilaian debitur tentang adanya cacat hukum dalam prosedur pengikatan kredit, hak tanggungan dan lelang eksekusi. Dalil gugatan debitur adalah adanya perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh kreditur dalam prosedur pengikatan kredit, pembebanan hak tanggungan dan lelang

Padjajaran Bandung (27 Mei 1996), Kelompok Studi Hukum Bisnis Fakultas Hukum UNPAD, Cetakan Pertama (Bandung : Citra Aditya Bakti, 1996), hlm xivii

¹⁵Hamdi, “Pembatalan Terhadap Lelang Eksekusi dan Rencana Lelang Eksekusi Hak Tanggungan dalam Pembiayaan Perbankan”, Makalah disampaikan pada Seminar Nasional & Temu Kangen KANOGAMA Pembatalan Terhadap Lelang Eksekusi Hak Tanggungan dalam Pembiayaan Perbankan, 3 Desember 2016, hlm 3

eksekusi. Gugatan debitur dapat menyebabkan tertundanya pelaksanaan hak kreditur untuk memperoleh pelunasan piutangnya dari debitur. Pasal 30 butir c Peraturan Menteri Keuangan No. 27/PMK.06/2016 mengatur bahwa gugatan atas rencana pelaksanaan lelang eksekusi Pasal 6 UUHT dari pihak lain, selain debitur/ tereksekusi, suami atau isteri debitur/ tereksekusi yang terkait dengan objek kepemilikan lelang, dapat menyebabkan pembatalan atas rencana lelang.

Gugatan yang diajukan melalui Pengadilan Negeri tidak akan selesai dalam waktu singkat, namun untuk mencapai putusan yang bersifat tetap (*in kracht van gewijsde*), pada umumnya akan memakan waktu bertahun-tahun. Pengajuan gugatan melalui pengadilan negeri biasanya akan dilanjutkan upaya hukum lainnya, yaitu dengan pengajuan banding ke pengadilan tinggi. Bahkan tidak jarang ditempuh upaya kasasi ke Mahkamah Agung. Di satu sisi, hukum berkehendak untuk memuaskan hasrat para pencari keadilan, namun di sisi lain kreditur pemegang hak tanggungan juga harus memperoleh haknya untuk memperoleh pelunasan piutangnya dalam waktu yang cepat.

Taufiq El Rahman mengemukakan bahwa hakekat jaminan adalah manakala kemungkinan terburuk debitur tidak dapat membayar utangnya, maka jaminan digunakan untuk pelunasan. Oleh karena itu seharusnya eksekusi terhadap objek hak tanggungan harus dilakukan sepanjang telah memenuhi syarat untuk dieksekusi. Bahwa jika ada pihak lain yang merasa keberatan atau merasa dirugikan dengan pelaksanaan lelang tersebut, sangat mungkin terjadi. Sepanjang pihak lain yang dirugikan tersebut mempunyai alas hak untuk menggugat, dapat menggugat ke pengadilan setelah proses lelang selesai. Eksekusi terhadap objek

hak tanggungan adalah satu hal dan gugatan terhadap objek hak tanggungan adalah hal yang lain.¹⁶

Gugatan terhadap pembebanan hak tanggungan, baik karena adanya wanprestasi maupun perbuatan melawan hukum oleh salah satu pihak akan diselesaikan melalui mekanisme peradilan umum. Gugatan perbuatan melawan hukum yang diajukan oleh debitur terhadap kreditur pemegang hak tanggungan biasanya disertai dengan permohonan untuk menyatakan hak tanggungan batal demi hukum dan tidak mengikat. Pembebanan hak tanggungan merupakan perjanjian kebendaan yang terdiri dari rangkaian perbuatan hukum dari Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) sampai dengan dilakukannya pendaftaran di Kantor Pertanahan untuk mendapatkan Sertipikat Hak Tanggungan. Gugatan terhadap pembebanan hak tanggungan bertujuan agar Majelis Hakim menyatakan bahwa Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) dan Sertipikat Hak Tanggungan (SHT) batal demi hukum atau dapat dibatalkan. Putusan Majelis Hakim yang menyatakan bahwa APHT dan SHT batal demi hukum atau dibatalkan memberikan dampak signifikan terhadap kreditur pemegang hak tanggungan.

¹⁶Taufiq El Rahman, "Kepastian Hukum Hak Tanggungan sebagai Jaminan", Makalah disampaikan pada Seminar Nasional & Temu Kangen KANOGAMA Pembatalan Terhadap Lelang Eksekusi Hak Tanggungan dalam Pembiayaan Perbankan 3 Desember 2016, hlm 3

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang yang telah disebutkan di atas, maka pokok permasalahan yang akan diteliti pada proposal ini adalah:

1. Bagaimana kedudukan kreditur apabila hak tanggungan dinyatakan batal demi hukum oleh Pengadilan Negeri karena adanya perbuatan melawan hukum ?
2. Bagaimana perlindungan hukum terhadap kreditur apabila hak tanggungan dinyatakan batal demi hukum oleh Pengadilan Negeri karena adanya perbuatan melawan hukum ?
3. Bagaimana penyelesaiannya, apabila pembebanan hak tanggungan dinyatakan batal demi hukum oleh Pengadilan Negeri karena adanya perbuatan melawan hukum ?

C. Tujuan Penelitian

1. Untuk mengkaji dan menganalisis tentang kedudukan kreditur apabila hak tanggungan dinyatakan batal demi hukum oleh Pengadilan Negeri karena adanya perbuatan melawan hukum.
2. Untuk mengkaji dan menganalisis perlindungan hukum terhadap kreditur apabila hak tanggungan dinyatakan batal demi hukum oleh Pengadilan Negeri karena adanya perbuatan melawan hukum.
3. Untuk mengkaji dan menganalisis penyelesaian apabila pembebanan hak tanggungan dinyatakan batal demi hukum oleh Pengadilan Negeri karena adanya perbuatan melawan hukum.

D. Manfaat Penelitian

1. Manfaat teoretis, yaitu bahwa hasil penelitian ini dapat menjadi sumbangan ilmu pengetahuan dalam pengembangan ilmu hukum, khususnya hukum jaminan.
2. Manfaat praktik, yaitu hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan solusi yang tepat bagi pengambil kebijakan untuk memberikan perlindungan hukum dan penyelesaian apabila terjadi gugatan perbuatan melawan hukum terhadap pembebanan hak tanggungan yang berakibat hak tanggungan dinyatakan batal demi hukum oleh Pengadilan Negeri.

E. Orisinalitas Penelitian

Berdasarkan penelusuran kepustakaan khususnya di lingkungan Pascasarjana Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia, penelitian mengenai “Kedudukan dan Perlindungan Hukum Terhadap Kreditur Apabila Hak Tanggungan Dinyatakan Batal Demi Hukum di Pengadilan Negeri Wonosari” belum pernah dilakukan oleh peneliti sebelumnya, meskipun ada beberapa penelitian terdahulu yang berkaitan dengan judul penelitian yang pernah dilakukan yaitu sebagai berikut :

1. Hak Tanggungan Sebagai Sarana Perlindungan Hukum Bagi Kreditur Dalam Hal Kreditur Wanprestasi. Penelitian tersebut dilakukan oleh Bambang Sri Manunggal, S.H. pada tahun 2016 sebagai persyaratan untuk meraih gelar Magister Hukum dalam bidang Hukum Bisnis di lingkungan Pascasarjana Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia. Penelitian tersebut lebih cenderung mengkaji dan menganalisis Hak Tanggungan sebagai sebuah

sarana yang dapat memberikan perlindungan kepada kreditur, manakala debitur cidera janji.

2. Gugatan Perbuatan Melawan Hukum Oleh Debitur Kepada Pemenang Lelang dan Pihak Bank Setelah Dikeluarkannya Berita Acara Lelang. Penelitian tersebut dilakukan oleh Fahmi Amaliyah Kadir, S.H. pada tahun 2016 sebagai persyaratan untuk meraih gelar Magister Kenotariatan di Fakultas Hukum Universitas Diponegoro. Penelitian tersebut mengkaji tentang adanya gugatan perbuatan melawan hukum yang diajukan oleh debitur kepada pemenang lelang setelah dikeluarkannya berita acara lelang. Gugatan diajukan setelah proses lelang selesai dilakukan.

Pada dasarnya penelitian terdahulu yang dilakukan oleh para peneliti tidak sama dengan penelitian ini, baik dari segi judul maupun pokok permasalahan yang dibahas. Kekhususan dari penelitian ini adalah untuk mengkaji dan menganalisis terjadinya gugatan atas pembebanan hak tanggungan karena adanya gugatan perbuatan melawan hukum, sehingga hak tanggungan dinyatakan batal demi hukum.

F. Kerangka Teori

Sistem perekonomian nasional telah memberikan peran kepada bank sebagai penyedia fasilitas kredit. Undang-Undang No. 10 Tahun 1998 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan, menyebutkan bahwa bank adalah suatu badan usaha yang menghimpun dananya dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkannya kepada masyarakat

dalam bentuk kredit dan atau bentuk-bentuk lainnya guna meningkatkan taraf hidup rakyat banyak.

Istilah bank dimaksudkan sebagai suatu jenis pranata finansial yang melaksanakan jasa-jasa keuangan yang cukup beraneka ragam, seperti memberi pinjaman, mengedarkan mata uang, mengadakan pengawasan terhadap mata uang, bertindak sebagai tempat penyimpanan untuk benda-benda berharga, dan membiayai usaha-usaha perusahaan.¹⁷

Bank dalam hal ini berbertindak sebagai *intermediary* atau perantara. Di satu sisi ada kelompok masyarakat yang kelebihan dana dan di sisi lain ada sekelompok masyarakat yang terkendala dalam pendanaan namun memiliki kemampuan untuk mengusahakan. Salah satu fungsi bank menurut undang-undang ini adalah sebagai penghimpun dana dari masyarakat baik berupa uang kartal maupun uang giral.

Pemerintah telah menetapkan jenis-jenis bank agar bank-bank tersebut dapat melaksanakan fungsinya secara lebih spesifik dan terkonsentrasi pada bidang-bidang tertentu, meskipun prinsip tersebut tidak terlaksana, artinya masing-masing bank melaksanakan tugasnya secara umum (terkesan serabutan) sehingga pembagian jenis bank sesuai dengan aktivitas kegiatan tersebut dipandang tidak relevan lagi.¹⁸ Zainal Asikin mengemukakan bahwa berlakunya

¹⁷Abdurrahman, A., *Ensiklopedia Ekonomi Keuangan Perdagangan*, dikutip dari Munir Fuady, *Hukum Perbankan Modern*, Cetakan Kedua, (Bandung : Citra Aditya Bakti, 2003), hlm 13

¹⁸Zainal Asikin, *Pengantar Hukum Perbankan Indonesia*, Cetakan Pertama (Jakarta : RajaGrafindo Persada, 2015), hlm 36

Undang-Undang No. 7 Tahun 1992 yang disempurnakan dengan Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan, dibagi beberapa jenis bank yang disesuaikan dengan bidang usahanya, kepemilikan, dan dari segi operasionalnya.¹⁹

Bank berdasarkan bidang usahanya dibagi menjadi tiga jenis, yaitu bank umum, bank perkreditan rakyat (pasal 5 ayat (1)) dan bank khusus (pasal 5 ayat (2)). Bank berdasarkan kepemilikannya dibagi menjadi bank milik negara dan bank milik swasta. Dari segi operasionalnya, bank dibagi menjadi bank devisa dan bank non devisa.²⁰

1. Kedudukan Kreditur Pemegang Hak Tanggungan

Pembebanan hak tanggungan dilakukan oleh pihak-pihak yang menjadi subyek dalam hak tanggungan. Subjek hak tanggungan adalah pihak-pihak yang terlibat dalam perjanjian pengikatan hak tanggungan, yaitu pemberi hak tanggungan dan penerima hak tanggungan. Pemberi hak tanggungan adalah orang-orang atau badan hukum yang mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap objek hak tanggungan. Jadi pemberi hak tanggungan adalah pemilik hak atas tanah atau pemilik hak atas tanah berikutan bangunan yang ada di atas tanah itu.²¹ Penerima hak tanggungan disebut juga pemegang hak tanggungan adalah orang-perorangan atau badan-badan hukum yang

¹⁹*Ibid.*, hlm 36

²⁰*Ibid.*, hlm 36

²¹Menurut Pasal 8 ayat 2 Undang-Undang Hak Tanggungan, ditentukan bahwa kewenangan pemberi Hak Tanggungan itu harus ada dan terbukti benar pada saat pendaftaran Hak Tanggungan dilakukan, yaitu pada tanggal dibuatnya buku tanah Hak Tanggungan yang bersangkutan. Titik Triwulan Tutik, *Hukum Perdata dalam Sistem Hukum Nasional*, Cetakan Kedua, (Jakarta : Kencana – Prenada Media Grup, 2010), hlm 185

berkedudukan di Indonesia sebagai pihak yang berpiutang. Jadi penerima atau pemegang hak tanggungan adalah kreditur (pemberi utang), bisa bank sebagai pemberi kredit atau orang perorangan atau badan hukum yang memberi pinjaman.²²

Kamus Besar Bahasa Indonesia menentukan bahwa kedudukan mengandung arti status. Secara abstrak, kedudukan diartikan sebagai tempat atau posisi seseorang dalam suatu tempat tertentu.

Hak tanggungan merupakan perjanjian *accessoir*, artinya di samping adanya perjanjian pokok yang berwujud perjanjian pinjam-meminjam uang. Sifat *accessoir* menyebabkan keberadaan hak tanggungan selalu bergantung pada perjanjian pokoknya. Demikian pula hapusnya perjanjian pokok akan menyebabkan hapusnya hak tanggungan. Kreditur pemegang hak tanggungan memiliki kedudukan yang diutamakan atau mendahului (*droit de preference*) dibandingkan dengan kreditur-kreditur yang lain. Pasal 1 angka (1) dan Pasal 20 UUHT menyatakan bahwa apabila debitur cidera janji, kreditur pemegang hak tanggungan berhak untuk menjual objek yang dijadikan jaminan melalui pelelangan umum menurut peraturan yang berlaku dan mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut, dengan hak mendahului daripada kreditur-kreditur lain yang bukan pemegang hak tanggungan atau kreditur pemegang hak tanggungan dengan peringkat lebih rendah.²³ Yahya Harahap

²²Menurut Pasal 9 dan penjelasan Pasal 10 ayat (1) perseorangan atau badan hukum selaku penerima atau pemegang Hak Tanggungan bisa orang asing, atau badan hukum asing baik yang berkedudukan di Indonesia maupun di luar negeri, sepanjang kredit yang bersangkutan dipergunakan untuk kepentingan pembangunan di wilayah Negara Indonesia. Ibid, hlm 186

²³Titik Triwulan Tutik, *Op.cit*, hlm 182

mengemukakan bahwa hak untuk menjual objek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri merupakan salah satu perwujudan dari kedudukan diutamakan atau hak preferen yang dimiliki pemegang hak tanggungan atau pemegang hak tanggungan pertama, apabila pemegang hak tanggungan lebih dari satu orang.²⁴

2. Perlindungan Hukum Terhadap Kreditur Pemegang Hak Tanggungan

Subekti mengemukakan bahwa hukum itu mengabdikan pada tujuan negara yang pada pokoknya ialah mendatangkan kemakmuran dan kebahagiaan bagi rakyatnya. Hukum melayani tujuan negara tersebut dengan menyelenggarakan keadilan dan ketertiban. Keadilan dapat digambarkan sebagai suatu keadaan keseimbangan yang membawa ketentraman di dalam hati orang dan jika diusik atau dilanggar akan menimbulkan kegelisahan dan kegoncangan.²⁵

Indonesia sebagai sebuah negara hukum, bertujuan untuk melindungi segenap bangsa Indonesia dan seluruh tumpah darah Indonesia dan untuk memajukan kesejahteraan umum, mencerdaskan kehidupan bangsa dan ikut melaksanakan ketertiban dunia yang berdasarkan kemerdekaan, perdamaian abadi dan keadilan sosial (Pembukaan Undang-Undang Dasar Indonesia 1945 alinea keempat). Untuk mewujudkan tujuan tersebut, negara perlu memberikan perlindungan hukum kepada warga negaranya.

Perlindungan hukum, menurut Satjipto Raharjo adalah memberikan pengayoman kepada hak asasi manusia yang dirugikan orang lain dan

²⁴Yahya Harahap, *Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata*, Cetakan Pertama (Jakarta : Sinar Grafika, 2005), hlm 197

²⁵Kansil., C.S.T., *Pengantar Ilmu Hukum dan Tata Hukum Indonesia*, Cetakan Kedelapan (Jakarta : Balai Pustaka, 1989), hlm 41

perlindungan tersebut diberikan kepada masyarakat agar mereka dapat menikmati semua hak-hak yang diberikan oleh hukum. Philipus M. Hadjon menyebut bahwa perlindungan hukum adalah perlindungan akan harkat dan martabat, serta pengakuan terhadap hak-hak asasi manusia yang dimiliki oleh subjek hukum berdasarkan ketentuan hukum dari kesewenangan.²⁶

Hak tanggungan memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur yang lain dan ini merupakan perlindungan yang diberikan oleh undang-undang kepada kreditur dalam pemberian kredit kepada masyarakat. Pemberian kredit selalu mengandung resiko bahwa dana yang telah dikeluarkan oleh kreditur tidak akan kembali atau debitur lalai (wanprestasi). Terhadap debitur yang telah lalai atau wanprestasi, maka kreditur dapat melakukan eksekusi hak tanggungan. Munir Fuady mengemukakan bahwa proses eksekusi hak tanggungan merupakan proses menjual benda yang merupakan objek hak tanggungan ketika utang dari debitur pemberi hak tanggungan sudah tidak dibayar pada waktu jatuh tempo.²⁷

UUHT berisi ketentuan dalam hal debitur cidera janji, dalam Pasal 6 dan Pasal 20. Pasal 6 menentukan apabila debitur cidera janji, maka pemegang hak tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual objek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut.

²⁶www.tesishukum.com, *Pengertian Perlindungan Hukum Menurut Para Ahli*, 13 April 2014

²⁷Munir Fuady, *Hukum Jaminan Utang* (Jakarta : Penerbit Erlangga, 2013), hlm 90

Yahya Harahap mengemukakan bahwa Pasal 6 UUHT bukan hanya mengatur lembaga *Parate Eksekusi*, tetapi juga menjual atas kuasa sendiri (*eigenmachtige verkoope*). Ketentuan Pasal 6 UUHT juga mengandung kerancuan jika dihubungkan dengan dengan penjelasan pasal tersebut. Satu segi, Pasal 6 sendiri memberi kuasa menjual sendiri kepada pemegang hak tanggungan apabila debitur cidera janji. Akan tetapi pada penjelasan pasal itu sendiri ditegaskan hak pemegang hak tanggungan untuk menjual sendiri (*rechts van eigenmachtige verkoop*) baru melekat apabila hal itu diperjanjikan. Jadi, satu segi berdasarkan pasal ini, tersirat rumusan bahwa kuasa menjual sendiri seolah-olah bersifat *ipso jure* (*by law*) diberikan undang-undang kepada pemegang hak tanggungan, namun berdasarkan penjelasan pasal itu, tidak bersifat *ipso jure* tetapi harus berdasarkan kesepakatan.²⁸

Penjualan objek hak tanggungan secara lelang juga diatur dalam pasal 224 HIR dan 258 RBg. Pasal 224 HIR dan 258 menentukan bahwa surat asli hipotik daripada surat hipotik dan surat hutang yang di buat di hadapan Notaris di Indonesia dan memakai perkataan “Atas nama keadilan” di kepalanya, kekuatannya sama dengan surat putusan hakim. Surat asli hipotik dan surat hutang tersebut diartikan *grosse akta*.²⁹

²⁸Yahya Harahap, *Op.cit*, hlm 197

²⁹Kewenangan Notaris sebagai pejabat umum diatur dalam pasal 15 ayat 1, 2, dan 3 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris, yaitu untuk membuat akta autentik mengenai semua perbuatan, perjanjian dan ketetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dan/ atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam akta autentik. Menjamin kepastian tanggal pembuatan akta, menyimpan akta, memberikan *grosse*, salinan dan kutipan akta, semua itu sepanjang pembuatan akta itu tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh Undang-Undang.

Hak pemegang hak tanggungan untuk melakukan eksekusi jaminan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan sendiri adalah berdasarkan pada Sertipikat Hak Tanggungan yang memiliki irah-irah “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa” dan di dalam Sertipikat Hak Tanggungan telah memuat janji-janji hak tanggungan khususnya janji untuk menjual dengan kekuasaan sendiri seperti telah diuraikan di atas. Janji untuk menjual atas kekuasaan sendiri yang tercantum dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan tersebut disebut *Beding Van Eigen Matige Ver Koop* atau disebut *Parate Eksekusi*.³⁰

Eksekusi menggunakan titel eksekutorial berdasarkan Sertipikat Hak Tanggungan (sebelumnya menggunakan *Grosse Acte Hipotik*), pelaksanaan penjualan benda jaminan tunduk dan patuh pada Hukum Acara Perdata sebagaimana yang ditentukan dalam Pasal 224 H.I.R/258 RBg, yang prosedur pelaksanaannya memerlukan waktu yang lama. Sedangkan eksekusi secara di bawah tangan pelaksanaan harus memenuhi beberapa persyaratan yang antara lain adanya kesepakatan antara pemberi hak tanggungan (debitur) dengan pemegang hak tanggungan (kreditur).³¹ *Parate Eksekusi* menurut Subekti adalah menjalankan sendiri atau mengambil sendiri apa yang menjadi haknya, dalam arti tanpa perantaraan hakim, yang ditujukan atas sesuatu barang jaminan untuk selanjutnya menjual sendiri barang tersebut.³²

³⁰Sutarno, *Op.cit*, hlm 186

³¹*Ibid.*, hlm 4

³²Subekti, *Pelaksanaan Perikatan, Eksekusi Riil dan Uang Paksa, Dalam : Penemuan Hukum dan Pemecahan Masalah Hukum*, dikutip dari Herowati Poesoko, *Ibid*, hlm 4

Ketiga cara penjualan barang jaminan objek hak tanggungan tersebut merupakan bentuk perlindungan yang diberikan oleh hukum kepada kreditur pemegang hak tanggungan manakala debitur pemberi hak tanggungan cidera janji atau wanprestasi. Jadi apabila pihak debitur dalam perjanjian yang telah disepakati bersama telah cidera janji atau wanprestasi, maka hak untuk melakukan eksekusi terhadap hak tanggungan yang telah dibebankan atas tanah dapat dilakukan tanpa harus melalui gugatan atau melalui proses *litigasi*, akan tetapi pihak kreditur dapat langsung mengajukan permohonan penetapan kepada Ketua Pengadilan Negeri untuk sita eksekusi dan eksekusi lelang terhadap barang-barang yang menjadi objek jaminan. Apabila permohonan penetapan dikabulkan oleh pengadilan, maka eksekusi dapat dilaksanakan.³³

3. Hak Tanggungan

Salah satu bentuk perjanjian pengikatan jaminan yang umum terjadi di masyarakat adalah hak tanggungan. Hal ini disebabkan bahwa objek hak tanggungan berupa hak atas tanah merupakan asset yang pasti dimiliki oleh masyarakat, sehingga memudahkan perolehan kredit. Hak tanggungan diatur dalam Undang-Undang Nomor. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (UUHT). Hak tanggungan menurut Pasal 1, adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Pokok-Pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang

³³Sarwono, *Hukum Acara Perdata: Teori dan Praktik*, Cetakan Pertama (Jakarta : Sinar Grafika, 2011), hlm 324

memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur yang lain.

4. Wanprestasi dan Perbuatan Melawan Hukum

Wanprestasi diatur dalam Pasal 1238 KUHPerdara yang menyatakan bahwa si berutang adalah lalai, apabila ia dengan surat perintah atau dengan sebuah akta sejenis itu telah dinyatakan lalai, atau demi perikatannya sendiri, ialah jika ini menetapkan, bahwa si berutang harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan.

Selain wanprestasi, konsep perikatan lainnya di dalam Buku III KUHPerdara adalah perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*). Perbuatan melawan hukum di dalam Buku III KUHPerdara diatur dalam Pasal 1365 sampai dengan Pasal 1380. KUHPerdara tidak menyebutkan tentang pengertian perbuatan melawan hukum, namun Pasal 1365 hanya menentukan bahwa setiap perbuatan yang melawan hukum yang membawa kerugian kepada orang lain mewajibkan orang karena salahnya menerbitkan kerugian itu mengganti kerugian tersebut.

Perbuatan melawan hukum berbeda dengan wanprestasi. Hak penggugat di dalam perbuatan melawan hukum atau kewajiban yang dilanggar tergugat di dalam perbuatan melawan hukum timbul dari ketentuan hukum (umum), sedangkan di dalam wanprestasi, hak atau kewajiban berasal dari kontrak atau kesepakatan para pihak.³⁴

³⁴A.Lakshminath dan M.Sridar, *Ramswamy Iyer's The Law of Tort* dikutip dari Suhendro, Suhendro, *Tumpang Tindih : Pemahaman Wanprestasi & Perbuatan Melawan Hukum Dalam Wacana Akademik dan Praktik Yudisial*, Cetakan Pertama (Yogyakarta : FH UII, 2014), hlm 2

G. Metode Penelitian

Untuk keberhasilan suatu penelitian baik dalam memberikan gambaran dan jawaban terhadap permasalahan yang diangkat, tujuan serta manfaat penelitian sangat ditentukan oleh metode yang digunakan dalam penelitian. Sebagai suatu penelitian ilmiah, maka rangkaian kegiatan penelitian di nilai dari pengumpulan data sampai analisa data yang dilakukan dengan memperhatikan kaidah-kaidah ilmiah sebagai berikut :

1. Objek Penelitian

Objek penelitian adalah sesuatu yang dapat memberikan data atau informasi penelitian. Penelitian yang akan dilakukan dalam penulisan tesis ini, terkait dengan pengajuan gugatan pembatalan atas pemberian hak tanggungan karena adanya perbuatan melawan hukum kepada Pengadilan Negeri Wonosari. Pengajuan pembatalan atas pembebanan hak tanggungan tersebut dicantumkan dalam dalil gugatan debitur, yaitu permohonan agar Majelis Hakim menyatakan bahwa hak tanggungan batal demi hukum dan tidak mempunyai kekuatan mengikat.

Tahap pertama dilakukan dengan melakukan penelitian di Kantor Pengelolaan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Kantor Wilayah Direktorat Jenderal (DJKN) Yogyakarta untuk mengetahui jumlah gugatan yang terkait dengan eksekusi hak tanggungan.

Tahap kedua dilakukan dengan menelaah putusan-putusan hakim yang berkaitan dengan gugatan perbuatan melawan hukum dalam pembebanan hak tanggungan di Pengadilan Negeri Wonosari. Secara khusus, akan diteliti pertimbangan hakim (*ratio decidendi*) mengenai kesesuaian antara perjanjian kredit, Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) dan Sertipikat Hak Tanggungan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku (UUHT). Termasuk untuk mengetahui kedudukan, perlindungan hukum dan penyelesaian hak-hak kreditur apabila hak tanggungan dinyatakan batal demi hukum dan tidak mempunyai kekuatan mengikat.

Tahap ketiga adalah melakukan penelitian di PD. BPR Bank Daerah Gunungkidul (kreditur pemegang hak tanggungan) yang merupakan pihak yang bersengketa (tergugat) dalam perkara di Pengadilan Negeri Wonosari tersebut. Penelitian dilakukan dengan melakukan wawancara untuk mengetahui penyelesaian hak-hak kreditur apabila hak tanggungan dinyatakan batal demi hukum dan tidak memiliki kekuatan mengikat.

2. Subjek Penelitian

Subjek penelitian berkaitan dengan pihak-pihak yang akan memberikan data atau informasi yang berkaitan dengan objek penelitian. Penelitian dalam tesis ini akan melibatkan beberapa instansi, yang tentu saja berkaitan dengan pembatalan atas pembebanan hak tanggungan karena adanya gugatan perbuatan melawan hukum. Pihak yang terkait dengan penelitian dalam tesis ini adalah :

- a. Ketua Pengadilan Negeri Wonosari dan Hakim Pengadilan Negeri Wonosari

- b. Kepala Kantor Pengelolaan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Kantor Wilayah Direktorat Jenderal Keuangan Negara (DJKN) Yogyakarta.
- c. Kepala Bagian Kredit Perusahaan Daerah Bank Perkreditan Rakyat Bank Daerah Gunungkidul (PD. BPR. BDG Gunungkidul).

3. Bahan Hukum

Bahan hukum adalah informasi atau keterangan yang benar mengenai objek penelitian. Penelitian dalam penulisan tesis ini merupakan penelitian hukum *yuridis - empiris*, sehingga menggunakan data primer, dan data sekunder. Bambang Waluyo mengemukakan bahwa penelitian *yuridis-empiris* adalah suatu penelitian yang dilakukan terhadap keadaan sebenarnya atau keadaan nyata yang terjadi di masyarakat dengan maksud untuk mengetahui dan menemukan fakta-fakta dan data yang dibutuhkan, setelah data yang dibutuhkan terkumpul kemudian menuju kepada identifikasi masalah yang pada akhirnya menuju pada penyelesaian masalah.³⁵

Penelitian ini dimulai dengan melakukan analisis terhadap permasalahan dalam penelitian melalui pendekatan terhadap asas-asas hukum serta permasalahan melalui pendekatan terhadap asas-asas hukum serta mengacu kepada norma-norma hukum yang terdapat dalam peraturan perundang-undangan di Indonesia.

4. Teknik Pengumpulan Data

³⁵Bambang Waluyo, *Penelitian Hukum Dalam Praktek*, Cetakan Pertama (Jakarta : Sinar Grafika, 2002), hlm 15

Dalam penelitian hukum dikenal tiga alat pengumpul data atau alat penelitian (*Research Instrument*), yaitu : studi dokumen atau bahan pustaka, pengamatan atau observasi dan wawancara. Ketiga alat pengumpul data tersebut dapat dipergunakan secara terpisah maupun secara bersamaan. Penelitian dalam penyusunan tesis ini menggunakan alat pengumpul data sebagai berikut :

- a. Study dokumen, terhadap bahan hukum primer, sekunder dan tersier.
- b. Wawancara, dilakukan terhadap narasumber yang ditetapkan dengan cara wawancara langsung, agar dapat memperoleh data yang akurat dan mendalam.

Sedangkan pengumpulan data dalam penelitian ini dilakukan dengan dua cara, yaitu :

- a. Penelitian Lapangan (*Field research*)
 - 1) Teknik ini dilakukan untuk mendapatkan data primer yang berkaitan dengan pembatalan atas pembebanan hak tanggungan karena adanya gugatan perbuatan melawan hukum oleh debitur pemberi hak tanggungan, yaitu di Pengadilan Negeri Wonosari.
 - 2) Data primer juga diperoleh dari instansi perbankan, sebagai penyelenggara kegiatan utang piutang dalam kedudukannya sebagai kreditur pemegang hak tanggungan
- b. Penelitian Kepustakaan (*Library research*)

Teknik ini dilakukan dengan cara menghimpun data berupa bahan kepustakaan atau data sekunder, yang berupa :

- 1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata atau *Burgelijke Wetboek*.

- 2) *Herzien Inlandsch Reglement (H.I.R.)*
- 3) *Rechtsreglement voor de Buitengewesten (R.Bg.)*
- 4) *Reglement op de Burgerlijke Rechtsvordering (Rv. atau B.Rv.)*
- 5) Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah
- 6) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 2004 tentang Kekuasaan Kehakiman
- 7) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris
- 8) Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang
- 9) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 2011 tentang Pengelolaan Pengkajian dan Penanganan Kasus Pertanahan
- 10) Selain itu data sekunder juga diperoleh dari buku-buku, jurnal dan penulisan hukum yang relevan dengan materi yang diangkat dalam penulisan ini, termasuk materi yang berasal dari kegiatan utang-piutang di bank, seperti Perjanjian Kredit, Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) maupun Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT), Sertipikat Hak Tanggungan (SHT) serta dokumen-dokumen lain yang terkait.
- 11) Terkait dengan pengajuan gugatan melalui Pengadilan Negeri, maka diperlukan putusan hakim dan dokumen pendukung yang terkait dengan gugatan tersebut.

5. Pendekatan Penelitian

Penelitian hukum dalam penyusunan tesis ini menggunakan dua pendekatan, yaitu : pendekatan undang-undang (*statue approach*) dan pendekatan kasus (*case approach*). Pendekatan undang-undang (*statue approach*) dilakukan dengan menelaah semua undang-undang dan regulasi yang tersangkut paut dengan isu hukum yang sedang ditangani. Sedangkan pendekatan kasus (*case approach*) dilakukan dengan cara melakukan telaah terhadap kasus yang berkaitan dengan isu yang dihadapi yang telah menjadi putusan pengadilan yang mempunyai kekuatan yang tetap.³⁶ Peter Mahmud mengemukakan bahwa dalam pendekatan kasus, yang perlu dipahami oleh peneliti adalah *ratio descidendi*, yaitu alasan-alasan hukum yang digunakan oleh hakim untuk sampai kepada tujuan putusannya.³⁷

6. Analisis Data Penelitian

Analisis data dalam penyusunan tesis ini menggunakan pendekatan yang bersifat *kualitatif* dengan memperhatikan kualitas dan kedalaman data yang diperoleh. Sehingga data yang diperoleh akan digunakan sebagai pendukung bagi kelengkapan maksud dan tujuan penelitian ini. Soerjono Soekanto mengemukakan bahwa metode *kualitatif* adalah suatu cara penelitian yang menghasilkan data *deskriptif analitis* yaitu apa yang dinyatakan oleh responden semua tertulis atau lisan diteliti kembali dan dipelajari sebagai sesuatu yang utuh.³⁸

³⁶Ibid, hlm 134

³⁷Peter Mahmud Marzuki, Penelitian Hukum, Cetakan Kedelapan (Jakarta : Kencana Prenada Media Grup, 2013), hlm 158

³⁸Soerjono Soekanto dan Sri Mamuji, *Penelitian Hukum Normatif*, (Jakarta : Rajawali, 1984)

H. Sistematika dan Kerangka Penulisan

Sistematika penulisan dalam penulisan tesis ini meliputi :

Bab 1 Pendahuluan

- a. Latar Belakang Masalah
- b. Rumusan Masalah
- c. Tujuan Penelitian
- d. Orisinalitas Penelitian
- e. Tinjauan Pustaka
- f. Metode Penelitian

Bab 2 Analisis Masalah

Bab 3 Hasil Penelitian

Bab 4 Penutup

- a. Kesimpulan
- b. Saran