

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Berdasarkan pasal 8 undang-undang Nomor 10 tahun 1998 Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1998 Nomor 182 serta penjelasannya dalam Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3790 yaitu perubahan atas Undang-Undang nomor 7 tahun 1992 tentang Perbankan, di sebutkan bahwa dalam pemberian kredit, bank harus mempunyai keyakinan atau kemampuan dan kesanggupan debitor untuk melunasi hutangnya sesuai dengan yang di perjanjikan, dan dalam penjelasannya pasal tersebut memuat ketentuan bahwa bank harus melakukan penilaian yang seksama terhadap watak, kemampuan modal, agunan dan praktik usaha dari debitor untuk memenuhi prestasinya, jika suatu saat debitor wanprestasi maka bank dapat mengambil obyek jaminan untuk melunasi hutangnya. Bertitik tolak dari penjelasan pasal 8 undang-undang nomor 10 tahun 1998 tersebut di atas maka apabila debitor cidera janji, bank pada dasarnya dapat mengambil jaminan yang diberikan kreditor sebagai jaminan pelunasan hutangnya. Namun apakah pelaksanaannya dapat berjalan dengan semudah itu, karena debitor sendiri juga memiliki hak-hak yang dihormati pula, serta bagaimana proses pelaksanaan eksekusinya sehingga masing-masing pihak, baik debitor maupun kreditor dalam hal ini bank tidak dirugikan kepentingannya,

khususnya menyangkut jaminan berupa tanah yang dibebani dengan Hak Tanggungan¹, sebagaimana diatur dalam UU No. 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan atas tanah beserta benda – benda yang berkaitan dengan tanah. Hak Tanggungan adalah hak jaminan yang di bebaskan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksudkan Undang-undang No. 5 Tahun 1960, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan kesatuan dengan tanah itu untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain. Pembebanan hak tanggungan pada hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun, pembebanan Hak Guna Bangunan atas Hak Milik dan pembebanan lain pada hak atas tanah atau satuan Rumah Susun yang ditentukan dengan peraturan perundang-undangan, dapat didaftar jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Ketentuan Pasal 4 ayat (1) UUHT menyebutkan bahwa Hak atas Tanah yang dapat dibebani dengan Hak Tanggungan adalah:

1. Hak Milik;
2. Hak Guna Usaha
3. Hak Guna Bangunan

¹Purwahid Patrik dan Kashadi, *Hukum jaminan edisi revisi dengan UUHT*, Fakultas Hukum Undip, Semarang: 2007 hal.25

Hak-hak atas tanah seperti ini merupakan hak-hak yang sudah dikenal dan diatur di dalam UUPA. Namun selain hak-hak tersebut, ternyata dalam pasal 4 ayat (2) UUHT ini memperluas hak-hak tanah yang dapat dijadikan jaminan hutang selain hak-hak atas tanah sebagaimana yang dimaksud dalam pasal 4 ayat (1) UUHT, objek hak tanggungan dapat juga berupa:

- a. Hak Pakai atas Tanah Negara. Hak Pakai atas Tanah Negara yang menurut ketentuan yang berlaku wajib didaftarkan dan menurut sifatnya dapat dipindah tangankan dan dibebani dengan hak tanggungan.
- b. Begitu pula dengan Rumah Susun dan Hak Milik atas Satuan Rumah Susun yang berdiri diatas Tanah Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai yang diberikan oleh Negara (Pasal 27 jo Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun) juga dimasukan dalam objek hak tanggungan. Bahkan secara tradisional dari hukum Adat memungkinkan bangunan yang ada di atasnya pada suatu saat diangkat atau dipindahkan dari tanah tersebut

Pembebanan Hak Tanggungan terdiri dari dua tahap, yaitu Pemberian Hak Tanggungan dan Pendaftaran Hak Tanggungan.

Tata cara pembebanannya wajib memenuhi syarat yang ditetapkan dalam pasal 10 ayat (1), Pasal 11 ayat (1), Pasal 12, pasal 13 serta Pasal 14 Undang-undang Hak Tanggungan. Syarat sahnya pembebanan Hak Tanggungan yaitu:

- a. Pemberian Hak Tanggungan dilakukan dengan pembuatan APHT (Akta Pemberian Hak Tanggungan) oleh PPAT sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku (Pasal 10 ayat (2) UUHT).
- b. Pemberian Hak Tanggungan wajib memenuhi syarat spesialisitas (Pasal 11 ayat(1) UUHT) yang meliputi:
 - 1) Nama dan identitas pemegang dan pemberi Hak Tanggungan.
 - 2) Domisili para pihak, pemegang dan pemberi Hak Tanggungan.
 - 3) Penunjukan secara jelas utang atau utang-utang yang dijaminakan pelunasan dengan Hak Tanggungan.
 - 4) Nilai Tanggungan.
 - 5) Uraian yang jelas mengenai obyek Hak Tanggungan dengan demikian yang disebut syarat spesialisitas adalah penunjukan secara jelas utang atau utang-utang yang dijaminakan pelunasannya dengan Hak Tanggungan dan jika utangnya belum disebutkan nilai tanggungan serta uraian yang jelas tanah dan bangunan yang ditunjuk sebagai objek Hak Tanggungan

Pemberian Hak Tanggungan wajib memenuhi syarat publisitas (supaya diketahui oleh siapa saja) melalui pendaftaran Hak Tanggungan pada kantor pertanahan setempat (kabupaten/kota) batal demi hukum, jika di perjanjikan bahwa pemegang Hak Tanggungan akan memiliki obyek Hak Tanggungan apabila debitur cidera janji

(Pasal 12 UUHT). Pasal 13 Undang-undang Hak Tanggungan, Pemberian Hak Tanggungan wajib didaftarkan pada kantor Pertanahan selambat-lambatnya tujuh hari kerja setelah penandatanganan APHT, PPAT wajib mengirimkan APHT yang bersangkutan dan warkah lain yang diperlukan kepada Kantor Pertanahan.

Pendaftaran Hak Tanggungan dilakukan oleh Kantor Pertanahan dengan membuat buku tanah hak tanggungan dan mencatatnya dalam buku tanah hak atas tanah yang menjadi objek hak tanggungan serta menyalin catatan tersebut pada sertifikat hak atas tanah yang bersangkutan. Pendaftaran peralihan Hak Tanggungan dilakukan dengan mencatatnya pada buku tanah dan Sertifikat Hak Tanggungan yang bersangkutan dan pada buku tanah serta sertifikat hak yang dibebani berdasarkan surat tanda bukti beralihnya piutang yang dijamin karena cessie, subrogasi, pewarisan atau penggabungan serta peleburan perseroan. Menurut pasal 14 ayat (1) UUHT, sebagai tanda bukti telah adanya hak tanggungan, kepada pemegang hak tanggungan akan diberikan Sertifikat Hak Tanggungan yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan. Apabila tanah yang dibebani hak tanggungan tersebut telah dilelang untuk pelunasan piutang maka pendaftaran hapusnya hak tanggungan (roya) dapat dilakukan dengan melengkapi persyaratan:

1. pernyataan dari kreditor bahwa hutangnya telah lunas, atau

2. Risalah lelang, atau
3. Pembersihan Hak Tanggungan berdasarkan penetapan peringkat oleh Ketua Pengadilan, atau Hapusnya hak atas tanah yang dibebani Hak Tanggungan.²

Hak tanggungan mempunyai sifat yang tidak dapat dibagi-bagi kecuali bila di perjanjikan didalam APHT-nya. Dengan demikian sekalipun hutang 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 hutangnya yang besarnya sama dengan nilai masing-masing obyek akan membebaskan obyek tersebut dari Hak Tanggungan, sehingga Hak Tanggungan hanya membebani sisanya saja. Seperti yang telah di sebutkan di atas, Hak Tanggungan memberikan kedudukan kepada pemegang sebagai kreditur yang diutamakan atau diistimewakan (*preferen*). Seperti kita ketahui dalam KUH Perdata, kreditur dibedakan antara kreditur *konkuren* dan kreditur *preperen*. Di dalam pasal 1131 KUH Perdata disebutkan bahwa segala kebendaan dari si berhutang (debitur), baik yang bergerak atau yang tidak bergerak, baik yang sudah ada maupun yang baru akan ada di kemudian hari, menjadi tanggungan untuk

² Dr.St. Laksanto Utomo, SH, M.Hum, *HUKUM AGRARIA DAN PROPERTY, Jakarta 2020*. hal 20

segala perikatan yang dibuatnya. Hal ini berarti bahwa segala harta kekayaan seseorang menjadi jaminan untuk seluruh utang-utangnya. Bila pada saat utangnya jatuh tempo dan lalai dalam memenuhi kewajibannya terhadap krediturnya, maka kekayaan orang itu dapat disita dan dilelang, yang hasilnya kemudian digunakan untuk memenuhi kewajiban atau membayar hutang kepada krediturnya. Dalam melaksanakan haknya untuk menerima pembayaran dari debitur, Pemegang Hak Tanggungan dapat secara langsung menjalankan haknya atas janji sebagaimana dimaksud dalam pasal 11 ayat (2) Undang-undang Hak Tanggungan (UUHT), yaitu janji bahwa Pemegang Hak Tanggungan Pertama mempunyai hak untuk menjual atas kekuasaan sendiri obyek Hak Tanggungan apabila debitur cidera janji. Hal itu sesuai penjelasan Pasal 11 ayat (2) huruf e, yang mengatakan : “ Untuk dipunyainya kewenangan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 di dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan dicantumkan janji ini “. Yang dimaksud adalah janji debitur kepada kreditur, sehingga kreditur boleh menjual sendiri jaminan yang diberikan oleh debitur. Bahwa berdasarkan Pasal 6 Undang-undang Hak Tanggungan ditentukan jika debitur cidera janji (wanprestasi) Pemegang Hak Tanggungan Pertama mempunyai hak untuk menjual obyek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangan dari hasil penjualan

tersebut. Bahwa sesuai rumusan Pasal 6 Undang-undang Hak Tanggungan sebagaimana di atas, maka proses eksekusi dapat dilakukan sendiri oleh Pemegang Hak Tanggungan/kreditur tanpa campur tangan pengadilan atas dasar adanya janji yang pernah diberikan oleh debitur, tanpa perlu meminta fiat eksekusi dari Ketua Pengadilan Negeri, karena hak dari Pemegang Hak Tanggungan Pertama untuk menjual obyek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri adalah hak berdasarkan undang-undang, sehingga tanpa perjanjian pun hak itu sudah dapat dijalankan oleh kreditur selaku Pemegang hak Tanggungan. Bahwa janji yang diberikan oleh Pemberi Hak Tanggungan yakni debitur dengan persetujuan debitur sebagaimana tertuang dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) adalah bahwa apabila debitur cidera janji, Pemegang Hak Tanggungan berhak untuk menjual obyek hak tanggungan (jaminan pelunasan hutang) melalui pelelangan umum tanpa memerlukan persetujuan lagi dari Pemberi Hak Tanggungan sebagai debitur. Bahwa apabila merujuk pada ketentuan Pasal 20 ayat (1) huruf a dan b UUHT, maka menurut hukum eksekusi atas benda jaminan hak tanggungan dapat ditempuh melalui 3 (tiga) cara; yaitu :

1. Hak Pemegang Hak Tanggungan Pertama untuk menjual obyek hak tanggungan sebagaimana dimaksud dalam pasal 6 (parate eksekusi).

2. Titel eksekutorial yang terdapat dalam Sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam pasal 14 ayat (2), obyek hak tanggungan di jual melalui pelelangan umum menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan untuk pelunasan piutang Pemegang Hak Tanggungan dengan hak mendahului dari pada kreditur-kreditur lainnya.
3. Eksekusi di bawah tangan yaitu penjual obyek hak tanggungan yang dilakukan oleh Pemberi Hak Tanggungan, jika dengan cara ini akan diperoleh harga yang tertinggi.

Dalam prakteknya terkadang Pemegang Hak Tanggungan menemukan kendala dalam upaya melaksanakan amanah Undang-undang Hak Tanggungan, salah satunya datang dari sikap pengadilan, dalam hal ini Mahkamah Agung (MA). Pengadilan tidak membenarkan penjualan objek hipotik oleh kreditur melalui lelang tanpa ada fiat dari pengadilan negeri setempat. Putusan MA No. 3021 K/Pdt/1984 tertanggal 30 Januari 1986 akhirnya malah membuat rancu pelaksanaan eksekusi berdasarkan parate eksekusi dengan eksekusi berdasarkan grosse akta. Dalam putusan ini MA menyatakan berdasarkan pasal 214 HIR pelaksanaan lelang akibat grosse akte hipotik yang memakai irah-irah seharusnya dilaksanakan atas perintah ketua pengadilan negeri. Padahal dalam pasal 224 HIR atau 258 Rbg disebutkan bahwa grosse akta yang mempunyai kata-kata : “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa” mempunyai kekuatan hukum yang sama dengan putusan hakim yang telah

berkekuatan hukum tetap dan karenanya dalam pelaksanaannya tidak diperlukan adanya penetapan ketua pengadilan melalui fiat eksekusi. Menurut Laksanto, putusan ini merancukan makna penjualan berdasarkan parate eksekusi sesuai pasal 1178 ayat (2) KUH Perdata dengan penjualan atas dasar grosse akre hipotik. Jika menjual berdasarkan parate eksekusi juga harus berdasarkan persetujuan ketua pengadilan negeri, lantas apa bedanya dengan grosse akte? Inilah pertanyaan yang membuat ketidakpastian hukum, ujarnya. Permasalahan yang belum usang hingga  saat ini meski telah jelas UU No. 6 Tahun 1994 Tentang Hak Tanggungan merupakan perlindungan hukum bagi Para Pemegang Hak Tanggungan. Pelaksanaan eksekusi ini sebenarnya hanya diperlukan apabila pihak yang dikalahkan tidak dengan sukarela mentaati janji yang pernah diberikannya melalui pemberian hak tanggungan yang dituangkan dalam APHT. Akan tetapi dalam kenyataannya tidak sedikit debitur nakal yang mengingkari janjinya tersebut. Oleh karena itu diperlukan suatu aturan bilamana janji tersebut tidak ditaati dan bagaimana cara pelaksanaannya.

Jadi penetapan pengadilan dalam proses eksekusi akibat adanya pelaksanaan dari parate eksekusi oleh Pemegang Hak Tanggungan terbatas pada pelaksanaan eksekusi jika Pemberi Hak Tanggungan tidak dengan secara sukarela menyerahkan barang jaminannya untuk diserahkan kepada pemenang lelang. Adapun yang di sebut dengan eksekusi hak tanggungan adalah jika debitur cidera janji maka obyek hak tanggungan di jual melalui pelelangan

umum menurut tata cara yang telah ditentukan dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku dan pemegang hak tanggungan berhak mengambil seluruh atau sebagian dari hasilnya untuk pelunasan piutangnya, dengan mendahului dari para kreditur yang lain. Dengan demikian jika debitur cidera janji pemegang hak tanggungan dapat langsung minta kepada Kantor Lelang Negara untuk menjual dalam pelelangan umum obyek hak tanggungan yang bersangkutan.

Tata cara ini yang paling mudah dan singkat, oleh karena kreditur tidak perlu mengajukan permohonan eksekusi kepada pengadilan. Dan ini merupakan salah satu kelebihan pelaksanaan lelang eksekusi tanpa melalui proses penetapan ketua pengadilan. Disamping biaya pelaksanaan pelelangan yang murah. Meskipun sebenarnya pelaksanaan eksekusi melalui penetapan ketua pengadilan mempunyai kekuatan eksekutorial yang kuat.

Sebelumnya sudah ada penelitian yang membahas tentang penyelesaian sengketa konsumen, untuk menjaga keaslian dalam penulisan ini, penulis memuat 2 (dua) penelitian sebelumnya mengenai penyelesaian sengketa konsumen di badan penyelesaian sengketa konsumen, yaitu :

1. Sukmana Putra, Billy and , Darsono, S.H., M.Hum (2017) *Perlindungan Hukum Bagi Kreditur Dalam Perjanjian Kredit Dengan Jaminan Hak Tanggungan*. Skripsi thesis, Universitas Muhammadiyah Surakarta.³
2. Rosidah Aprianti Saad, Tinjauan Yuridis pemberian kredit dengan hak tanggungan di bni cabang makasar. Kesimpulannya adalah dalam pemberian kredit jaminan debitur akan dilekatkan akta pemberian hak tanggungan agar bisa dilelang dikemudian hari.⁴

Dari hasil penelitian yang sudah ada di atas, akan menjadi dasar penulis sebagai pembeda tentang tulisan yang akan dibuat sehingga dijelaskan perbedaannya mencakup dari segi ruang lingkup penulisan dan teori-teori yang akan digunakan nanti, seperti yang tercantum dalam judul yang diangkat dalam penelitian ini. Adapun pembeda dari beberapa hasil penelitian diatas, penulis mengkaji lebih dalam terhadap kedudukan yurisprudensi tentang kedudukan hak tanggungan. berdasarkan latar belakang tersebut di atas, maka penulis tertarik untuk melakukan penelitian dengan judul **TINJAUAN YURIDIS PROSES LELANG TERHADAP JAMINAN YANG DILAKUKAN KREDITUR BERDASARKAN AKTA PEMBERIAN HAK TANGGUNGAN DIHUBUNGKAN DENGAN UNDANG-UNDANG NOMOR 4 TAHUN 1996 TENTANG**

³ Sukmana Putra, Billy and , Darsono, S.H., M.Hum (2017) *Perlindungan Hukum Bagi Kreditur Dalam Perjanjian Kredit Dengan Jaminan Hak Tanggungan*. Skripsi thesis, Universitas Muhammadiyah Surakarta. di akses pada 28 september 2021

⁴ <http://repositori.uin-alauddin.ac.id/5448/1/Rosidah%20Aprianti%20Saad.pdf> diakses pada 28 september 2021

**HAK TANGGUNGAN STUDI PUTUSAN NOMOR
545/PDT/2017/PT.BDG**

B. Identifikasi Masalah

Berdasarkan pada latar belakang yang telah penulis paparkan dan uraikan, serta agar permasalahan yang akan diteliti menjadi lebih jelas dan hasil penelitian mencapai tujuan yang diinginkan, maka dapat diidentifikasi permasalahannya, sebagai berikut :

1. Bagaimanakah proses pelaksanaan lelang/parate eksekusi oleh pemegang hak tanggungan berdasarkan Pasal 6 Undang-Undang No.4 Tahun 1996 tentang hak tanggungan?
2. Bagaimanakah proses lelang terhadap jaminan kredit akta pemberian hak tanggungan dalam perkara nomor 545/PDT/2017/PT.BDG?

C. Tujuan Penelitian

Tujuan penelitian yang hendak dicapai oleh peneliti berdasarkan pada latar belakang masalah, identifikasi masalah, maka peneliti mempunyai tujuan sebagai berikut :

1. Tujuan Khusus
 - a. Untuk mengetahui dan memahami implementasi undang-undang No.4 tahun 1996 tentang hak tanggungan.
 - b. Untuk mengetahui Dasar Hukum yang mengatur parate eksekusi harus melalui penetapan ketua pengadilan.

2. Tujuan Umum

- a. Untuk memperluas dan menambah wawasan peneliti terutama terkait dengan UU No.4 tahun 1996 tentang hak tanggungan.
- b. Sebagai syarat mendapatkan gelar Sarjana Hukum Di Fakultas Hukum Universitas Buana Perjuangan Karawang.

D. Manfaat Penelitian

Kegunaan atau manfaat penelitian dari penulisan ini adalah sebagai berikut :

1. Manfaat Teoritis

Hasil pembahasan penulis ini diharapkan dapat memberikan sumbangan pemikiran dan bahan kajian bagi pengembangan ilmu pengetahuan dibidang hukum hak tanggungan bila terjadi wanprestasi.

2. Manfaat Praktis

- a. Untuk kegunaan secara praktis lebih terkhusus untuk badan penyelesaian sengketa konsumen agar bisa dijadikan pertimbangan-pertimbangan hukum dalam upaya pembangunan nasional serta kesejahteraan masyarakat dengan memberikan perlindungan hukum. Kemudian penelitian ini juga dimaksudkan untuk mengkaji kembali klausul-klausul dalam Undang-undang hak tanggungan, sepanjang tidak menyimpang dari ketentuan yang terdapat didalamnya, yang bertujuan untuk melindungi kreditur dan debitur.

- b. Bagi pihak kreditur yang mempertanyakan terkait dengan ketentuan yang mengatur tentang hal tersebut dan membutuhkan pengetahuan terhadap permasalahan tersebut.

E. Kerangka Pemikiran

Indonesia merupakan Negara hukum sebagaimana sudah tertuang dalam pasal 1 ayat (3) undang-undang Dasar Negara kesatuan Republik Indonesia tahun 1945 menyebutkan, bahwa Negara Indonesia Negara hukum. Negara hukum yang dimaksud adalah Negara yang menengakkan supermasi hukum untuk menegakkan kebenaran dan keadilan dan tidak ada kekuasaan yang tidak dipertanggung jawabkan. Berdasarkan uraian di atas yang dimaksud Negara Hukum ialah Negara yang berdiri di atas hukum yang menjamin keadilan kepada warga negaranya. Keadilan merupakan syarat bagi terciptanya kebahagiaan hidup untuk warga negaranya,⁵ dan sebagai dasar dari pada keadilan.

Menurut Aristoteles yang memerintahkan dalam Negara bukanlah manusia sebenarnya, melainkan pikiran yang adil, sedangkan penguasa sebenarnya hanya pemegang hukum dan keseimbangan saja. Secara umum, dalam setiap Negara yang menganut paham Negara hukum, selalu berlakunya tiga prinsip dsasar supermasi hukum (*supremacy of law*), kesetaraan dihadapan hukum (*equality before the law*) dan

⁵Moh.Kusnardi dan Harmaily Ibrahim,*Hukum Tata Negara Indonesia*,sinar bakti,Jakarta 1988, hal.153

penegakkan hukum dengan cara tidak bertentangan dengan hukum (*due process of law*). Menurut Dicey, bahwa berlakunya konsep kesetaraan dihadapan hukum, dimana semua orang harus tunduk kepada hukum, dan tidak seorang pun berada di atas hukum (*above the law*). Dalam suatu perjanjian kita mengenal asas itikad dalam hukum perjanjian merupakan doktrin atau asas yang berasal dari ajaran *bona fides* dalam hukum romawi. Itu sebabnya asas itikad baik memang lebih memiliki kedekatan dengan system *civil law* ketimbang dengan sistem *common law*. Itikad baik dalam hukum kontrak romawi mengatur kepada tiga bentuk perilaku para pihak berkontrak, yaitu : pertama, para pihak harus memegang teguh janji atau perkataannya. Kedua, para pihak tidak boleh mengambil keuntungan yang merugikan salah satu pihak. Selain itu, asas itikad baik sebenarnya merupakan gagasan yang di pakai untuk menghindari tindakan beritikad buruk dan ketidak jujuran yang mungkin dilakukan oleh salah satu pihak, baik dalam pembuatan maupun pelaksanaan perjanjian. Walaupun asas itikad baik dipahami sebagai salah satu asas yang penting dan berpengaruh dalam hukum perjanjian, namun tidak ada definisi yang komperenshif yang dapat menjelaskan pengertian itikad baik itu sendiri⁶.

F. Metode Penelitian

⁶Ridwan Khairandy, *Itikad Baik dalam kebebasan Berkontrak*, Jakarta, 2004, hal 130-132

Metode Penelitian adalah suatu cara untuk memecahkan masalah ataupun cara mengembangkan ilmu pengetahuan dengan metode ilmiah. Pada penelitian ini penulis menggunakan metode penulisan yang bersifat normatif. Penelitian hukum normative menurut Soerjono Sukanto adalah penelitian hukum yang dilakukan dengan cara meneliti bahan kepustakaan yang mencakup penelitian terhadap asas-asas hukum, sistematika hukum, penelitian terhadap kesesuaian hukum positif dengan hirarki peraturan perundang-undangan, perbandingan hukum dan sejarah hukum. Adapun penelitian ini, penulis menggunakan metode penelitian sebagai berikut :

1. Metode Pendekatan

Metode pendekatan yang digunakan oleh penulis adalah dengan metode pendekatan yuridis normatif yakni penelitian hukum yang dilakukan dengan cara meneliti bahan pustaka atau data sekunder sebagai bahan dasar untuk diteliti dengan cara mengadakan penelusuran terhadap peraturan-peraturan dan literature-literatur yang berkaitan dengan permasalahan yang diteliti yaitu terkait kedudukan hak tanggungan setelah ada yurisprudensi.

2. Spesifikasi Penelitian

Adapun jenis penelitian yang dipakai dalam penulisan ini menggunakan deskriptif analitis yaitu proses spesifikasi berupa penggambaran, penelaahan dan penganalisaan ketentuan-ketentuan

hukum yang berlaku. Terutama dikaitkan dengan Undang-undang Nomor 4 tahun 1996 tentang hak tanggungan. Metode ini akan memberikan gambaran yang sistematis, factual, serta akurat tentang fakta-fakta serta objek penelitian.

3. Tahap Penelitian

Untuk memperoleh data yang diperlukan maka dilakukan penelitian meliputi 2 (Dua) tahap terdiri dari :

a. Penelitian kepustakaan (*library research*), yaitu suatu penelitian yang dilakukan untuk memperoleh suatu data sekunder melalui bahan hukum primer, bahan hukum sekunder dan bahan hukum tersier, sedangkan bahan-bahan penelitian ini diperoleh melalui :

1) Bahan hukum primer, yaitu dengan bahan-bahan hukum yang mengikat berupa peraturan perundang-undangan, antara lain :

a) Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996 tentang hak tanggungan.

b) Yurisprudensi Mahkamah Agung

2) Bahan hukum sekunder yaitu bahan-bahan yang berkaitan dengan bahan hukum primer dan dapat membantu menganalisis dan memahami bahan hukum primer berupa buku-buku ilmiah karya pakar hukum. Tentunya yang memiliki relevansi dengan masalah yang akan diteliti oleh

penulis, bahan-bahan buku yang berkaitan dengan studi keperdataan terutama yang terkait dengan perlindungan hukum pihak perbankan/pelaku usaha.

- 3) Bahan hukum tersier yaitu bahan-bahan yang member informasi tambahan tentang bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder. Misalnya kamus hukum, jurnal, media, dan lain-lain.

4. Teknik Pengumpul Data

Metode pengumpul data dalam penelitian ini dilakukan dengan cara membaca, mencatat, mengutip data dari buku-buku, peraturan perundang-undangan maupun literature lain yang berkaitan dengan permasalahan dan pembahasan dalam penulisan ini, serta melalui kasus.

5. Analisis Data

Metode yang digunakan untuk menganalisis data dalam penelitian ini yaitu dengan menggunakan logika hukum dengan metode induktif yang merupakan suatu proses berfikir yang bertolak dari pengamatan indera terhadap fakta dan gejala hukum secara umum untuk menghasilkan sejumlah konsep yang baru.⁷

G. Lokasi Penelitian

1. Perpustakaan Universitas Buana Perjuangan Karawang.

⁷ Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum Edisi Revisi*, Prenada Media Grup, Jakarta, 2005 hal.85

2. Perpustakaan Nasional Republik Indonesia.
3. Mahkamah Agung.

H. Sistematika Penulisan

Adapun sistematika penulisan dalam tugas akhir ini disusun sebagai berikut:

BAB I PENDAHULUAN

Bab ini berisikan latar belakang, identifikasi masalah, tujuan penelitian, manfaat penulisan, kerangka pemikiran, metode penelitian dan lokasi penelitian.

BAB II TINJAUAN PUSTAKA

Bab ini berisikan teori-teori tentang pelaksanaan parate eksekusi berdasarkan Pasal 6 Undang-undang Hak Tanggungan yang terkendala oleh pelaksanaan parate eksekusi melalui fiat eksekusi dalam bentuk penetapan ketua pengadilan.

BAB III OBJEK PENELITIAN

Bab ini menjelaskan tentang pokok-pokok permasalahan atau objek yang akan diteliti.

BAB IV PEMBAHASAN

Bab ini berisikan analisis dari hasil pengolahan data dan pembahasan mengenai tinjauan yuridis tentang pelaksanaan parate eksekusi oleh penerima hak tanggungan berdasarkan Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan yang isinya hak untuk menjual objek hak

tanggung atas kekuasaan sendiri merupakan salah satu perwujudan dari kedudukan diutamakan yang di punyai oleh pemegang hak tanggungan atau pemegang hak tanggungan pertama dalam hal terdapat lebih dari satu pemegang hak tanggungan.

BAB V PENUTUP

Bab ini berisikan kesimpulan dan saran dari hasil penelitian.

