

BAB I

PENDAHULUAN

A. LATAR BELAKANG

Dalam menjalankan pemerintahan, setiap negara pastinya memiliki tujuan yang ingin dicapai, begitu pula dengan Indonesia. Tujuan nasional tersebut telah tercantum dalam Alinea IV Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 dan salah satunya adalah pembangunan nasional. Pembangunan nasional merupakan upaya yang dilakukan oleh pemerintah dengan tujuan meningkatkan kesejahteraan masyarakat yang adil serta makmur. Pembangunan nasional dilakukan dalam beberapa bidang dan salah satunya adalah bidang ekonomi. Kegiatan pembangunan nasional yang dilakukan dalam bidang ekonomi akan memberikan pengaruh dalam meningkatnya kegiatan pendanaan, maka solusi yang tepat untuk memenuhi kebutuhan pendanaan yang semakin meningkat adalah dengan pemberian kredit.

Pemberian kredit merupakan salah satu upaya pemerintah untuk mempermudah masyarakat untuk memperoleh modal usaha serta memperlancar kegiatan produksi. Fasilitas ini dimiliki oleh bank yang diperuntukan bagi nasabahnya. Bank merupakan lembaga pemerintah yang bergerak di bidang keuangan dan berdasarkan ketentuan Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan, bank memiliki kegiatan usaha pokok yaitu menghimpun dana dari masyarakat yang kemudian dana tersebut

akan dapat disalurkan kembali ke masyarakat dalam bentuk kredit. Pasal 1 angka 11 Undang-Undang No. 10 Tahun 1998 tentang Perbankan menjelaskan bahwasanya kredit merupakan fasilitas penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, pemberian kredit didasarkan pada persetujuan atau kesepakatan pinjam-meminjam antara dua pihak yaitu bank dengan pihak lain yang mana pihak peminjam harus melunasi hutangnya sesuai dengan jangka waktu yang telah ditentukan dengan disertai bunga.¹ Bank juga berperan dalam lalulintas pembayaran dan peredaran uang. Meskipun pada dasarnya pemberian kredit merupakan fasilitas yang memang dimiliki oleh bank, namun bukan berarti setiap nasabah yang mengajukan permohonan kredit dapat dikabulkan oleh pihak bank.

Pemberian kredit dapat dilakukan setelah melalui beberapa tahapan yang antara lain yaitu pengajuan permohonan secara tertulis, analisis kredit, persetujuan kredit, perjanjian kredit, dan pencairan fasilitas kredit. Pada dasarnya, setiap pemberian kredit selalu mengandung risiko maka sebelum kredit diberikan akan dilakukan analisis kredit oleh pihak Bank. Proses analisis kredit tersebut dilakukan baik secara yuridis maupun ekonomis untuk menilai apakah nasabah tersebut memiliki kemampuan untuk membayar fasilitas kredit yang telah diberikan kepadanya sesuai dengan ketentuan yang tercantum dalam perjanjian kredit. Hal-hal yang akan dinilai dalam proses analisis kredit dapat didasarkan pada prinsip 5C. Prinsip 5C terdiri atas watak

¹ Undang-Undang Perbankan No. 10 Tahun 1998 tentang Perbankan

(*Character*), modal (*capital*), kemampuan (*capacity*), kondisi ekonomi (*condition of economy*), dan jaminan (*collateral*).²

a. Watak (*Character*)

Pihak bank perlu melakukan penilaian terhadap kepribadian yang dimiliki oleh pemohon, hal tersebut dikarenakan jika pemohon diketahui memiliki kepribadian yang buruk maka ia pun berkemungkinan untuk melakukan hal yang buruk juga selama perjanjian kredit berlangsung.

b. Kemampuan (*Capacity*)

Kemampuan yang dimaksud dalam hal ini adalah kemampuan dalam keuangan sehingga pihak bank dapat memperkirakan kemampuan pemohon dalam melunasi utangnya. Bank harus mengetahui tentang kemampuan calon debitur dengan melakukan analisis usahanya dari waktu ke waktu

c. Modal (*Capital*)

Permodalan serta kemampuan keuangan dari pemohon memiliki hubungan dengan tingkat kemampuan untuk membayar kredit yang telah diajukannya. Maka permasalahan yang berkaitan dengan likuiditas dan solvabilitas dari badan usaha merupakan hal yang penting. Rasio tersebut diperlukan dengan pemberian kredit untuk jangka pendek ataupun jangka panjang.

d. Agunan/Jaminan (*Collateral*)

² Johannes Ibrahim Kosasih, Akses Perkreditan dan Ragam Fasilitas Kredit dalam Perjanjian Kredit Bank, (Jakarta: Sinar Grafika, 2019), hlm 16.

Pada dasarnya, setiap kredit yang diberikan harus terdapat agunan di dalamnya, hal tersebut dikarenakan agunan akan dapat direalisasikan atau dieksekusi bilamana kredit tersebut mengalami kemacetan. Dalam praktik perbankan, jaminan merupakan langkah terakhir bila debitur tidak dapat melaksanakan kewajibannya lagi.

e. Kondisi Ekonomi (*Condition of Economy*)

Salah satu faktor penting yang dapat dianalisis sebelum diberikannya kredit adalah kondisi ekonomi, baik mikro maupun makro dan yang diutamakan adalah yang berhubungan langsung dengan bisnis pemohon kredit. Kondisi ekonomi calon debitur memiliki dampak baik positif ataupun negatif terhadap usaha calon debitur.

Dalam menjalankan kegiatan usahanya, bank harus selalu berpedoman dan menerapkan prinsip kehati-hatian serta asas-asas pemberian kredit yang sehat. Prinsip kehati-hatian terwujud dalam bentuk penerapan secara konsisten berdasarkan itikad baik terhadap semua persyaratan dan peraturan perundang-undangan yang terkait dengan pemberian kredit oleh bank yang bersangkutan.³ Prinsip ini memberikan penegasan bahwa dalam melakukan tugas dan fungsinya, bank harus bertindak dengan hati-hati dengan mempertimbangkan risiko yang kemungkinan akan terjadi. Penerapan prinsip kehati-hatian bertujuan agar kredit yang telah disalurkan dapat dikembalikan sesuai dengan waktu yang telah ditentukan dalam perjanjian. Sejalan dengan

³ Hermansyah, *Hukum Perbankan Nasional Indonesia* cetakan II, (Jakarta: Kencana Prenada Media Grup, 2006), hlm 66.

diterapkannya prinsip kehati-hatian, bank juga menerapkan asas pemberian kredit yang sehat.

Setelah proses analisis kredit dilakukan dan jika berdasarkan hasil analisis tersebut nasabah dinilai mampu untuk menanggung kewajibannya, maka permohonan kredit yang diajukan nasabah tersebut dapat dikabulkan. Dalam pemberian kredit, diperlukan adanya perjanjian kredit untuk menjamin hak dan kewajiban para pihaknya. Perjanjian tersebut kemudian akan ditandatangani oleh kedua belah pihak yakni pihak bank yang berkedudukan sebagai kreditur sedangkan pihak nasabah berkedudukan sebagai debitur. Selain dapat menjamin kepentingan kedua belah pihak, dibuatnya perjanjian tersebut juga merupakan bentuk dari perwujudan asas kebebasan berkontrak yang menjadi salah satu syarat sahnya suatu perjanjian. Perjanjian kredit sebagai perjanjian pokok, merupakan alat bukti bagi para pihak mengenai batasan hak dan kewajiban debitur dan juga sebagai alat monitoring kredit.⁴

Telah disebutkan bahwasannya dalam pemberian kredit akan selalu mengandung risiko, adanya proses analisa kredit dapat menjadi sarana untuk mengendalikan risiko yang akan dihadapi oleh bank. Selain itu, untuk memberikan suatu keyakinan bagi kreditur maka dalam pemberian kredit juga memerlukan adanya perlindungan atau jaminan. Hal tersebut dilakukan dengan tujuan untuk memberikan kepastian hukum bagi para pihak yang berkepentingan. Kegiatan-kegiatan yang akhirnya memerlukan fasilitas kredit dalam usahanya, mensyaratkan adanya jaminan bagi pemberian kredit

⁴ Siswanto Sutojo, *Menyusun Strategi Harga*, (Jakarta: Damar Mulia Pustaka, 2001), hlm 11.

tersebut, demi keamanan modal dan kepastian hukum pemberi modal.⁵ Jaminan tersebut diberikan kepada kreditur untuk meyakinkannya bahwa debitur mampu memenuhi kewajibannya yang dapat dinilai dengan uang yang berasal dari suatu perikatan. Perikatan tersebut timbul seiring dengan disetujui dan ditandatanganinya perjanjian kredit oleh pihak kreditur dan debitur.

Perjanjian kredit merupakan perjanjian pokok (prinsipil) yang memiliki sifat riil, oleh karena itu maka adanya perjanjian jaminan dalam perjanjian kredit bergantung pada perjanjian *assessornya*. Namun, fungsi jaminan dalam suatu pinjaman hanya sebagai suatu tambahan dan bukanlah hal yang utama bagi kreditur. Jadi jaminan bukanlah suatu asuransi bagi pihak kreditur (bank). Secara singkat dapat disimpulkan bahwa muncul dan berakhirnya suatu perjanjian jaminan bergantung pada perjanjian pokok. Dalam perjanjian kredit, jaminan menjadi hal yang penting bagi bank karena apabila debitur melakukan wanprestasi, bank akan senantiasa berusaha agar debitur memberikan hak dan kekuasaan kepada bank untuk mendapat pelunasan dari hutangnya melalui jaminan tersebut.

Dalam hukum yang ada di Indonesia, terdapat beberapa macam jaminan yang dapat diikatkan dalam suatu perjanjian kredit dan jaminan yang sampai saat ini masih banyak digunakan adalah Jaminan Kebendaan. Jaminan kebendaan merupakan jaminan dengan objek berupa harta bergerak maupun tidak bergerak yang dimaksudkan untuk menjamin hutang debitur kepada

⁵ Kasmir, *Bank dan Lembaga Keuangan Lainnya*, (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2004) , hlm 96.

ke kreditur di masa yang akan datang. Jaminan kebendaan terbagi menjadi 5 (lima), yaitu Hak Tanggungan, Gadai, Fidusia, Resi Gudang, dan Hipotik. Resi Gudang merupakan jaminan yang dibebankan pada resi gudang untuk pelunasan utang. Gadai dan Fidusia merupakan jaminan yang dapat diikatkan untuk benda-benda yang bergerak, sedangkan untuk benda-benda yang tidak bergerak, jaminan yang dapat mengikatnya adalah Hipotik. Hak Tanggungan hanya menggantikan Hipotik sepanjang yang menyangkut tanah saja.⁶ Jadi adanya Hak Tanggungan telah menggantikan Hipotik dalam hal pengikatan jaminan untuk tanah, namun Hipotik untuk benda-benda lain masih tetap berlaku. Awal munculnya istilah Hak Tanggungan sebagai salah satu hak jaminan terdapat dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA).

Pengertian Hak Tanggungan dijelaskan dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan (selanjutnya disebut Undang-Undang Hak Tanggungan) Pasal 1 ayat (1). Berdasarkan pasal tersebut dapat disimpulkan bahwa pengertian Hak Tanggungan adalah hak jaminan yang dapat dibebankan pada tanah, terkait atau tidak terkait dengan benda-benda lain yang menjadi satu kesatuan dengan tanah tersebut untuk pelunasan hutang tertentu dan memberikan kedudukan yang diutamakan bagi kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lain.⁷ Berdasarkan penjelasan yang tercantum dalam Undang-Undang Hak Tanggungan tanah yang memiliki hak

⁶ Sutan Remy Sjahdeini, *Hak Tanggungan: Asas-Asas, Ketentuan-Ketentuan Pokok dan Masalah-Masalah yang Dihadapi oleh Perbankan (Suatu Kajian Mengenai Undang-Undang Hak Tanggungan)*, (Bandung: Alumni, 1999), hlm 3.

⁷ Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan

atas tanah tertentu dapat dibebani hak tanggungan. Tanah merupakan benda yang paling sering digunakan untuk dijaminkan, hal tersebut dikarenakan tanah dinilai memiliki nilai ekonomis yang secara dinamis akan senantiasa mengalami peningkatan dari tahun ke tahun. Selain itu, tanah juga mudah dijual. Tanah juga memiliki tanda bukti hak sehingga sulit untuk digelapkan.

Pada praktek pengikatan jaminan dalam perjanjian kredit, tidak semua benda yang dijaminkan adalah milik debitur. Hal tersebut karena tidak adanya larangan secara tegas yang mengatur tentang pengikatan jaminan dengan menggunakan benda milik pihak ketiga dalam undang-undang. Penjaminan benda milik pihak ketiga dapat terjadi apabila pemilik tanah mengetahui dan mengizinkan serta menyatakan kesepakatannya untuk menjamin utang debitur. Hal tersebut juga berlaku dalam pengikatan jaminan berupa tanah. Pada faktanya pemberian jaminan hak atas tanah milik orang lain tersebut tidak dilarang oleh Undang-Undang Hak Tanggungan, hal tersebut diatur dalam Pasal 4 ayat 5.

Pengajuan permohonan kredit yang menggunakan jaminan hak atas tanah milik orang lain tidak akan menimbulkan suatu permasalahan jika debitur menjalankan prestasinya sebagaimana mestinya, namun apabila setelah diberikan kredit debitur tersebut melanggar perjanjian kredit yang telah disepakati (wanprestasi) maka hal tersebut baru akan menimbulkan permasalahan. Jika hal tersebut terjadi, pihak yang dirugikan bukan hanya pihak kreditur namun juga pihak yang tanahnya dijaminkan. Contoh konkret

dari permasalahan tersebut terdapat dalam Putusan No.134/Pdt.G/2020/PN Skt.

Dalam putusan tersebut, seorang debitur mengajukan gugatan kepada kreditur yaitu PT. Bank Rakyat Indonesia Cabang Solo Baru. Keduanya terikat dalam perjanjian kredit yang ditujukan untuk pembiayaan kepemilikan rumah yang tercatat dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 642 dan tercatat atas nama Freddy Pakaya dan Nyonya Listyowati yang selanjutnya disebut dengan objek sengketa. Perjanjian kredit tersebut memiliki jangka waktu 10 tahun dihitung sejak perjanjian tersebut ditandatangani pada tanggal 12 Juli 2018 hingga 7 Juli 2020 sehingga jatuh tempo dari perjanjian tersebut adalah 12 Juli 2028. Sebagaimana dalam pengumuman lelang tanggal 16 Juni 2020, objek sengketa tersebut dijual dibawah harga pasaran sehingga mengakibatkan kerugian bagi debitur sebanyak Rp. 400.000.000,00 (empat ratus juta rupiah). Debitur mengetahui perihal pelelangan tersebut pada tanggal 13 Juli 2020, kemudian debitur mengajukan keberatan di KPKNL Kota Surakarta serta upaya hukum lain termasuk dengan mengajukan blokir terhadap Sertifikat Hak Milik Objek Sengketa ke Kanto Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Kota Surakarta. Selain itu, objek jaminan yang diagunkan tersebut juga bukan sepenuhnya milik Debitur melainkan milik orang tua dari Debitur, namun orang tua dari penggugat selaku pemilik dari objek jaminan menyerahkan kasus ini sepenuhnya kepada Debitur.

Kemudian pihak Kreditur menyampaikan jawaban gugatan dengan eksepsi gugatan penggugat kekurangan pihak (*plurium litis consortium*)

karena dalam pengajuan gugatan ini tidak disertai dengan surat kuasa khusus dari Penjamin kepada Penggugat. Selain itu, objek yang disengketakan juga telah laku terjual kepada Sdri. Monica Octaviany, jadi secara hukum kepemilikan objek sengketa telah beralih. Maka tanpa keikutsertaan dari kedua pihak tersebut, gugatan yang diajukan oleh Debitur dianggap kekurangan pihak sehingga mengakibatkan gugatan tersebut mengandung cacat formil kurang pihak (*plurium litis consortium*). Dalam pokok perkara, pihak kreditur menjelaskan bahwa pihak debitur selain menerima kredit pemilikan rumah juga menerima kredit modal kerja. Atas fasilitas kredit tersebut, Freddy Pakaya dan Listyowati memberikan asset miliknya untuk dijadikan jaminan kredit, sebagai berikut:

- a. Berdasarkan Akta Penyerahan Jaminan No. 57 tanggal 16 Agustus 2018 dibuat oleh Felix Johan, S.H., perjanjian kredit modal kerja diberikan jaminan berupa sebidang tanah Hak Milik Nomor 1260/Mangkubumen yang tercatat atas nama Fredy Pakaya dan Nyonya Listyowati serta sebidang tanah Hak Milik Nomor 02958/Mangkubumen yang tercatat atas nama Fredy Pakaya dan Nyonya Listyowati.
- b. Berdasarkan Akta Penyerahan Jaminan No. 69 tanggal 12 Juli 2018 dibuat oleh Felix Johan, S.H., perjanjian kredit pemilikan rumah diberikan jaminan berupa tanah Hak Milik Nomor 642/Punggawan yang tercatat atas nama Fredy Pakaya dan Nyonya Listyowati.

Atas jaminan-jaminan tersebut dilakukan pengikatan Hak Tanggungan sebagaimana diatur dalam Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan hingga terbit sertifikat hak tanggungan sebagai berikut:

- a. Sertifikat Hak Milik Nomor 1260/Mangkubumen dengan Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 03070/2018 tanggal 13 Desember 2018.
- b. Sertifikat Hak Milik Nomor 642/Punggawan dengan Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 02445/2018 tanggal 11 Oktober 2018.

Dari seluruh Sertifikat Hak Tanggungan tersebut, kreditur ditetapkan sebagai pemegang Hak Tanggungan peringkat 1 (pertama) atas jaminan kredit termasuk objek sengketa. Berdasarkan Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, seluruh jaminan kredit telah dijadikan jaminan untuk pelunasan utang debitur dan sewaktu-waktu dapat dijual melalui pelelangan apabila debitur wanprestasi. Kreditur juga menjelaskan bahwa debitur tidak memenuhi kewajibannya sejak November 2019 bahkan terdapat kekurangan pembayaran angsuran pokok. Dengan tidak dipenuhinya kewajiban maka debitur dapat dinyatakan telah melakukan wanprestasi. Kreditur juga telah memberikan kesempatan dengan memberikan surat pemberitahuan dan surat peringatan yang diberikan sebanyak 3 (tiga) kali. Meskipun telah menerima surat peringatan dari Bank sebanyak 3 (tiga) kali, debitur tetap tidak memiliki itikad baik untuk melakukan kewajibannya untuk melunasi kredit.

Dengan demikian, debitur dianggap telah melakukan wanprestasi, Berdasarkan Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan maka kreditur berhak

menjual objek sengketa dan mengambil hasilnya sebagai pengurangan kewajiban kredit debitur. Selain itu, kreditur telah memberitahukan perihal lelang kepada debitur melalui Surat Nomor B.1003A/VII/KC/ADK/07/2020 dan Surat Nomor B.1004A/VII/KC/ADK/07/2020 keduanya tertanggal 01 Juli 2020. Mengenai limit lelang eksekusi, kreditur telah menentukan nilai limit lelang sesuai dengan ketentuan Pasal 49 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, dalam pelaksanaan lelang eksekusi Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan, lelang eksekusi fidusia, lelang eksekusi harta pailit, Nilai Limit ditetapkan paling sedikit sama dengan Nilai Likuidasi.

Setelah melakukan pertimbangan hukum terhadap fakta-fakta dan bukti-bukti yang ada serta keterangan saksi, Majelis Hakim yang menangani perkara ini memutuskan untuk mengabulkan eksepsi yang diajukan oleh tergugat (kreditur) dan menyatakan bahwa gugatan yang diajukan oleh penggugat kurang pihak (*plurium litis consortium*). Dalam pokok perkaranya, Majelis Hakim menyatakan bahwa gugatan penggugat tidak dapat diterima (*Niet ontvankelijke verklaard*) serta menghukum penggugat (debitur) untuk membayar biaya perkara.

Dari penjelasan putusan tersebut, dapat disimpulkan bahwa wanprestasi yang dilakukan Debitur tidak hanya merugikan pihak Kreditur namun juga telah merugikan pihak ketiga karena haknya atas objek jaminan yang diikatkan Debitur dalam perjanjian kredit telah hilang. Hal tersebut karena pengikatan jaminan hak atas tanah milik orang lain belum diatur

secara jelas dalam peraturan perundang-undangan yang ada di Indonesia sehingga mengakibatkan belum adanya perlindungan terhadap pihak ketiga jika terjadi wanprestasi. Berdasarkan uraian tersebut, maka penulis tertarik untuk membahas dan menulis skripsi dengan judul **“Analisis Terhadap Perjanjian Kredit Dengan Jaminan Hak Atas Tanah Milik Orang Lain dan Kaitannya Dengan Utang Debitor yang Wanprestasi (Studi Putusan Pengadilan No. 134/Pdt.G/2020/Pn. Skt)”**

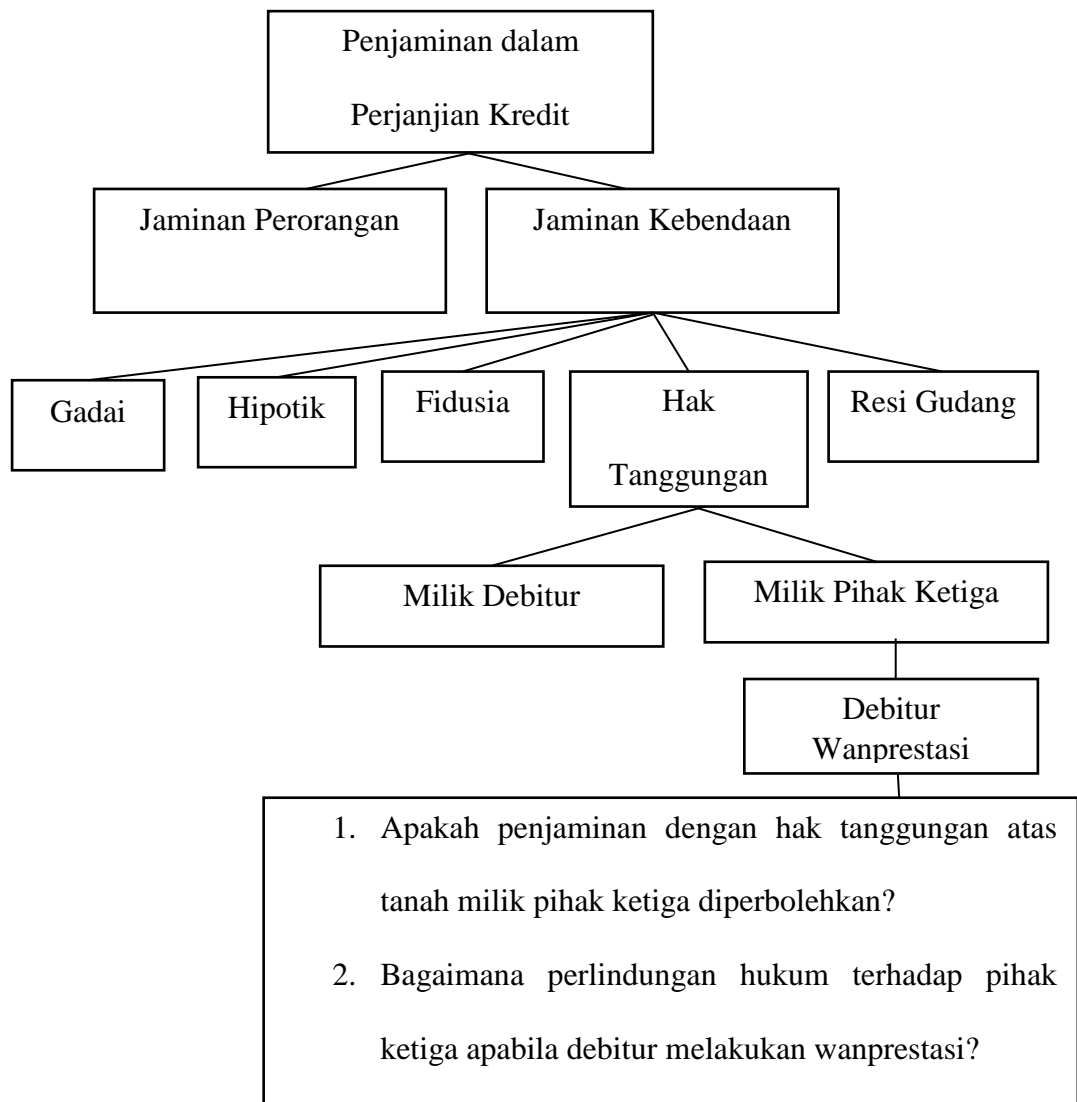
B. RUMUSAN MASALAH

1. Apakah penjaminan dengan hak tanggungan atas tanah milik pihak ketiga diperbolehkan?
2. Bagaimana perlindungan hukum terhadap pihak ketiga apabila debitur melakukan wanprestasi?

C. KERANGKA PEMIKIRAN

. Penyusunan kerangka berfikir didasarkan pada latar belakang permasalahan dan ditunjang oleh teori-teori yang ada serta bukti-bukti empirik dari hasil penelitian terdahulu maupun jurnal-jurnal yang relevan dengan permasalahan yang diteliti, kemudian dirumuskan dalam suatu kerangka pemikiran.⁸ Kerangka pemikiran yang dijadikan dasar bagi penulis dalam penulisan hukum ini adalah:

⁸ Suteki dan Galang Taufani, *Metodelogi Penelitian Hukum: Filsafat, Teori, dan Praktik*, (Depok: PT Raja Grafindo, 2018), hlm 209



Kredit merupakan jalur alternatif yang sering diambil oleh masyarakat dengan tujuan mendapatkan pendanaan untuk berbagai macam kebutuhannya, misalnya saja modal untuk mendirikan usaha. Namun, pemberian kredit selalu mengandung risiko karena rentan terjadi kredit macet. Oleh karena itu, diperlukan jaminan dalam pemberian kreditnya. Jenis jaminan yang dapat diikatkan dalam perjanjian kredit dapat berupa jaminan perorangan maupun jaminan kebendaan, namun di masa sekarang ini pada umumnya jaminan

kebendaan lah yang banyak diikatkan sebagai jaminan pada perjanjian kredit. Salah satu jaminan kebendaan yang banyak digunakan adalah hak tanggungan yaitu tanah. Namun, jaminan yang diikatkan dalam perjanjian kredit tidak selamanya adalah milik debitur karena dalam undang-undang sendiri pun tidak melarang penggunaan jaminan milik orang lain atau pihak ketiga.

Penjaminan tersebut dapat dilakukan asalkan pemilik benda yang akan dijaminan telah menyatakan sepakat untuk menjamin utang debitur dengan benda miliknya. Namun penjaminan dengan menggunakan benda milik pihak ketiga di kemudian hari akan dapat menimbulkan permasalahan jika debitur melakukan wanprestasi. Jika terjadi wanprestasi maka pihak yang dirugikan tidak hanya kreditur, namun juga pihak ketiga. Perlindungan hukum bagi kreditur telah diatur dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku di Indonesia. Lain halnya dengan pengaturan mengenai perlindungan hukum bagi pihak ketiga karena hal tersebut belum diatur dalam peraturan perundang-undangan di Indonesia.

Berdasarkan kerangka pemikiran tersebut, penulis ingin melakukan penelitian untuk mengetahui pengaturan pengikatan jaminan kredit dengan hak atas tanah milik pihak ketiga serta perlindungan hukum terhadap pihak ketiga jika debitur melakukan wanprestasi. Oleh karena itu, diharapkan penelitian ini dapat menjawab permasalahan-permasalahan yang diangkat serta memberikan pemahaman kepada masyarakat mengenai pengikatan jaminan kredit dengan menggunakan hak atas tanah milik pihak ketiga.

D. TUJUAN DAN MANFAAT PENELITIAN

a) Tujuan Penelitian

Setiap penulisan hukum didasarkan pada penelitian yang memiliki tujuan tertentu yang hendak dicapai. Dalam hal ini, tujuan yang ingin dituju dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui pengaturan penjaminan dengan hak tanggungan atas tanah milik pihak ketiga.
2. Untuk mengetahui perlindungan hukum terhadap pihak ketiga apabila debitur melakukan wanprestasi.

b) Manfaat Penelitian

Manfaat yang diharapkan penulis dari penulisan hukum ini antara lain yaitu:

a. Manfaat Teoritis

- 1) Diharapkan Penelitian dan Penulisan Hukum ini dapat memberi kontribusi dalam ilmu pengetahuan secara umum serta dapat mengembangkan ilmu hukum khususnya dalam bidang hukum jaminan.
- 2) Penelitian dan Penulisan Hukum ini diharapkan dapat memberikan tambahan literatur dan kepustakaan serta memberikan manfaat bagi masyarakat terkait dengan pelaksanaan perjanjian kredit dengan jaminan hak atas tanah milik orang lain.

b. Manfaat Praktis

- 1) Penelitian dan Penulisan Hukum ini diharapkan mampu memberikan jawaban atas permasalahan yang diteliti.
- 2) Penelitian dan Penulisan Hukum ini diharapkan mampu memberikan wawasan kepada mahasiswa dan masyarakat umum mengenai pelaksanaan perjanjian kredit dengan jaminan hak atas tanah milik orang lain.

E. METODE PENELITIAN

Penelitian merupakan suatu wadah bagi manusia untuk meningkatkan pengetahuan yang dimilikinya. Penelitian tersebut dilakukan dengan cara mengumpulkan serta menganalisis bahan-bahan yang telah ada dan kemudian menghasilkan suatu bahan yang objektif dan sistematis untuk menjawab serta menyelesaikan suatu permasalahan. Penulisan hukum termasuk kedalam jenis penelitian yang bersifat ilmiah, oleh karena itu untuk dapat menghasilkan suatu kebenaran yang ilmiah guna menjawab pertanyaan yang ada dalam penulisan hukum ini maka diperlukan suatu metode.

Dalam rangka mencari dan menemukan suatu kebenaran ilmiah serta untuk mendapatkan hasil yang optimal dalam melengkapi bahan-bahan yang diperlukan dalam Penelitian dan Penulisan Hukum ini, maka digunakan metode-metode sebagai berikut :

a) Metode Pendekatan

Penelitian ini termasuk kedalam penelitian hukum yang menggunakan metode pendekatan empiris. Pendekatan empiris adalah suatu pendekatan penelitian yang digunakan untuk menggambarkan kondisi yang dilihat di lapangan secara apa adanya.⁹ Diharapkan pendekatan ini dapat menghasilkan data dan informasi semaksimal mungkin mengenai penjaminan hak atas tanah milik pihak ketiga dalam suatu perjanjian kredit.

b) Spesifikasi Penelitian

Penelitian dan Penulisan Hukum ini menggunakan spesifikasi penelitian yang bersifat deskriptif analitis. Spesifikasi penelitian ini mendeskripsikan secara menyeluruh dan mendetail mengenai data yang diperoleh dari hasil pengamatan, wawancara, maupun dokumen-dokumen. Data-data yang telah diperoleh tersebut akan melalui tahap analisa dan kemudian dituangkan dalam bentuk deskripsi. Spesifikasi penelitian dengan deskriptif analitis adalah dengan memberikan gambaran secara khusus berdasarkan data yang dikumpulkan secara sistematis.¹⁰

⁹ Suharsimi Arikunto, *Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktek*, (Jakarta: Rineka Cipta, 2006), hlm 142

¹⁰ Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, (Jakarta : Kencana Prenada Media Group, 2005), hlm 32

c) Jenis dan Sumber Data

Jenis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah kualitatif yang merupakan data informasi berbentuk kalimat verbal bukan berupa simbol atau angka. Sehingga data yang terangkum dapat berupa data primer dan data sekunder. Data primer merupakan data yang diperoleh dari hasil penelitian empiris, yaitu penelitian yang dilakukan langsung di dalam masyarakat.

1. Data primer

Data primer merupakan data yang diperoleh langsung dari subjek penelitian. Data primer dapat diperoleh melalui berbagai macam cara, misalnya saja wawancara, survey, ataupun kuesioner yang diberikan terhadap responden. Dalam penelitian ini, data primer diperoleh dari hasil wawancara terhadap responden. Yang menjadi responden dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

- a. Staff divisi hukum PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk Jakarta yaitu Bapak Resi Pranacita, S.H.
- b. Pimpinan cabang PT Bank Perkreditan Rakyat Binalanggeng Mulia Sragen yaitu Bapak Budiarto, S.Sos.
- c. Notaris/PPAT yang berkantor di Komplek Ruko Mirai Trade Center Blok A No. 5, Jl. Raya Boyolali-Klaten Km. 1 Kemiri, Mojosongo, Boyolali yaitu Bapak Nurhidayat Cahya Purnama, S.H., M.Kn.

2. Data sekunder

Yang dimaksud data sekunder dalam penelitian ini adalah data-data yang diperoleh dari bahan-bahan kepustakaan yang dikumpulkan melalui studi literatur yang relevan dengan masalah yang akan dibahas. Studi literatur tersebut dilakukan dengan tujuan memperoleh dasar teoritis untuk menunjang penelitian yang dilakukan di lapangan. Data sekunder diperlukan untuk menunjang data primer yang telah diperoleh dan sebagai landasan untuk menganalisa permasalahan dalam penelitian ini. Data sekunder diperoleh dari sumber-sumber berikut:

- Bahan Hukum Primer

Yaitu bahan hukum yang sifatnya mengikat yang berhubungan dengan objek penelitian :

- a. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata
- b. Undang - Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan
- c. Undang-undang Nomor 10 Tahun 1998 perubahan atas Undang-undang Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan
- d. Surat Edaran Mahkamah Agung Republik Indonesia (SEMA RI) No. 4 Tahun 2016 tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2016

- Bahan Hukum Sekunder

Merupakan bahan-bahan yang erat kaitannya dengan bahan hukum primer dan dapat membantu menganalisis serta memahami bahan hukum primer. Terdiri atas buku-buku, jurnal, hasil penelitian, hasil karya ilmiah para sarjana, makalah, dan dokumen-dokumen resmi yang diterbitkan oleh pemerintah maupun lembaga non-pemerintah.¹¹

- Bahan Hukum Tersier

Yakni bahan hukum yang berfungsi untuk menjelaskan terhadap bahan hukum primer dan sekunder yang terdiri dari kamus hukum ataupun kamus Bahasa Indonesia.

d) Metode Pengumpulan Data

Metode pengumpulan data merupakan langkah yang paling strategis dalam suatu penelitian dikarenakan memiliki tujuan untuk memperoleh data yang diperlukan dalam penulisan hukum ini. Metode pengumpulan data yang digunakan dalam penelitian ini dilakukan melalui dua cara. Cara yang pertama adalah dengan melakukan studi pustaka yaitu dengan mempelajari, mengkaji, menelaah bahan-bahan hukum baik berupa bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, dan bahan hukum tersier. Selain cara tersebut juga akan dilakukan cara kedua yaitu melakukan wawancara dengan pihak Bank untuk

¹¹ Soejono Soekanto. *Pengantar Penelitian Hukum*. (Jakarta: UI Press, 1986), hlm 52.

memperoleh fakta-fakta di lapangan mengenai perjanjian kredit dengan menggunakan jaminan hak atas tanah milik orang lain.

e) Metode Analisis Data

Metode analisis yang digunakan dalam Penelitian dan Penulisan hukum ini adalah metode analisis deskriptif kualitatif. Data yang telah diperoleh kemudian akan dikualifikasikan sesuai dengan permasalahan penelitian. Setelah itu data tersebut akan diuraikan dengan cara menganalisis data yang diperoleh dari hasil penelitian. Analisis terhadap data tersebut kemudian disusun secara sistematis sehingga akan diperoleh suatu gambaran yang jelas dan lengkap serta dapat menghasilkan suatu kesimpulan untuk menjawab rumusan masalah yang terdapat dalam penelitian.

F. SISTEMATIKA PENULISAN

Sistematika dalam Penulisan Hukum ini terdiri dari 4 (empat) yang masing-masing menitikberatkan pada fokus bahasan yang berbeda-beda, namun bahasan tersebut tetap dalam satu kesatuan, saling mendukung, dan melengkapi. Maka akan diuraikan dalam sistematika penulisan sebagai berikut:

BAB 1 : PENDAHULUAN

Dalam pendahuluan berisi gambaran secara umum dari keseluruhan pemikiran yang dituangkan penulis dalam Penulisan Hukum ini. Bab ini terdiri dari latar belakang, kerangka pemikiran, tujuan

penelitian, manfaat penelitian, metode penelitian serta sistematika penulisan

BAB II : TINJAUAN PUSTAKA

Dalam bab ini akan menjelaskan mengenai tinjauan umum mengenai Perjanjian, Perjanjian Kredit, Hak Tanggungan, dan Wanprestasi

BAB III : Hasil Penelitian dan Pembahasan

Bab ini membahas dan menguraikan tentang hasil penelitian dan pembahasannya didasarkan pada hasil penelitian yang dilakukan oleh penulis. Pembahasan didapatkan setelah data yang diperoleh dari hasil penelitian diolah dan dianalisis untuk dapat memecahkan pokok permasalahan yang tercantum dalam rumusan masalah.

BAB IV : PENUTUP

Pada bab ini akan diuraikan mengenai kesimpulan yang merupakan jawaban dari permasalahan yang dibahas dalam bab-bab sebelumnya, selain itu juga berisi tentang saran-saran dari penulis atas hasil penilaian skripsi.