

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **A. Latar Belakang Penelitian**

Manusia adalah makhluk yang memerlukan manusia lain untuk mencukupi kebutuhannya ataupun menjalankan kehidupannya, karena itu makhluk sosial melekat dalam diri Manusia. Sebagai makhluk sosial tentu berarti manusia sebagai warga masyarakat yang dimana meskipun memiliki kedudukan sosial maupun kekayaan yang berbeda, tetap membutuhkan bantuan dari manusia lain. Kehidupan sosial memainkan peran yang penting dalam kesejahteraan di tengah kehidupan masyarakat yang dalam ekonomi plural. Seiring berjalanya kehidupan, ekonomi masyarakat terus berkembang seiring dengan interaksi ekonomi yang kian terjalin untuk mengembangkan ekonomi masyarakat.

Interaksi ekonomi terus berkembang seiring dinamika perkembangan teknologi, inovasi dan kebutuhan untuk meningkatkan ekonomi pribadi, maupun golongan di tengah masyarakat. Dalam membantu perkembangan masyarakat tentu membutuhkan Lembaga keuangan atau perbankan. Melalui penghimpunan dan penyaluran dana, perbankan memainkan peran penting serta esensial dalam pergerakan ekonomi Indonesia yang ada saat ini. (Abubakar & Handayani, 2018, hal. 63)

Sebagai lembaga keuangan perbankan memiliki peran penting dalam sistem ekonomi nasional. Untuk pemenuhan kebutuhan dana dan pembiayaan dalam masyarakat Hutang-piutang merupakan bentuk yang banyak digunakan,

Salah satu cara mendapatkan pembiayaan dengan hutang-piutang yang umum digunakan merupakan bentuk pembiayaan yang mudah dan dapat dikatakan sederhana. Hutang piutang tidak hanya terjadi antar individu, namun juga terjadi pada industri perbankan yang kini semakin berkembang. Kredit yang merupakan salah satu produk bank merupakan salah satu contoh utang hutang. Bank mendapatkan keuntungan lebih besar dari pinjaman dibandingkan produk dan jasa lainnya. (H.R. Daeng Naja, S.H., M.H., 2005, hal. 123)

Kredit menjadi salah satu fungsi utama bank di tengah dinamika ekonomi di masyarakat. Dalam arti sederhana kredit adalah penundaan pembayaran kepada bank kreditur oleh nasabah, baik dengan jaminan maupun tidak dengan jaminan. Dalam perbankan prinsip kredit adalah asas kepercayaan atas perjanjian atau (akad) antara pemberi dan penerima kredit. Namun, seiring berjalanya kegiatan ekonomi pada praktiknya bank menghadapi risiko dalam pemberian kredit, yaitu dengan tidak kembalinya dana kredit ataupun pembayaran yang tidak sesuai atau macet.

Adanya ketidakpastian oleh debitur akan melaksanakan perjanjian dan melakukan pembayaran peminjaman dengan baik dalam pemberian kredit, sehingga penting adanya jaminan dalam rangka memberikan keamanan bagi kepentingan kreditur. (Soegianto et al., 2019, hal. 213), salah satu bentuk memberikan keamanan tersebut adalah dengan hak tanggungan (HT). Hak Tanggungan diberikan oleh kreditur kepada debitur yang merupakan hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

Keberadaan jaminan menjadi suatu hal cukup diperhatikan dalam pemberian kredit. Jaminan berfungsi untuk menutup risiko pembayaran kredit atau pemberian kredit. Menurut R. Subekti, jaminan merupakan ideal untuk mengamankan pemberian dan pembayaran kredit, karena dengan tidak sulit dapat membantu memperoleh hutang-piutang atau kredit tanpa mempengaruhi kemampuan pencari kredit, dan memberikan si pemberi kepastian kredit bahwa harta jaminan tersedia setiap saat, yang berarti mudah untuk uangkan jika suatu saat terjadi hal yang menghambat pembayaran. (R . Subekti, 1988, hal. 29).

Menurut Pasal 51 Undang-Undang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Undang-Undang (UU) No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah dan Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah dibuat, dan telah menjadi payung hukum mengenai pelaksanaan pengelolaan hak tanggungan. Merupakan jaminan yang penting Hak atas tanah dalam mengajukan pinjaman hutang-piutang atau kredit terhadap bank, karena selain paling cocok untuk dijadikan agunan, juga mudah dijual karena harganya terus meningkat, tidak mudah rusak, dan dapat dibebani hak tanggungan yang memiliki tanda bukti dan menjadikan kreditur sebagai kreditur preferen.

Hak tanggungan adalah hak jaminan atas tanah yang berguna untuk melunasi utang yang kedudukan krediturnya diutamakan. Oleh karena perjanjian Hak Tanggungan pada hakekatnya sebagai bentuk perjanjian ikutan (*accessoir*) dan mengikuti pokok perjanjian, maka kreditur selaku pemegang Tanggung

Jawab mempunyai kesempatan untuk menjual obyek Hak Tanggungan, baik dengan cara penjualan dimuka umum maupun melalui Jual Beli.

Ayat (1) dan (2) Pasal 4 UU Nomor 4 Tahun 1996 mengatur objek hak tanggungan. Pembahasan lebih lanjut tentang hak tanggungan, dapat dilihat pada Pasal 1 sub 1 UU Hak Tanggungan. Pasal ini memberikan gambaran terkait hak tanggungan dengan menyebutkan beberapa karakteristik, seperti hak jaminan atas tanah atau benda lain yang berhubungan dengan tanah yang bersangkutan untuk memberikan kedudukan yang diutamakan dalam pelunasan hutang. (Citra, 1997, hal. 300)

Berdasarkan penjelasan tersebut, pemberian hak tanggungan tidak dapat dilihat sebagai hal yang sederhana atau mudah, melainkan diatur ketentuan dalam Undang-Undang dengan didasari perjanjian yang mengikat antara pihak-pihak yang terlibat. Demi menjamin terwujudnya kepastian hukum, Untuk memberikan Hak Tanggungan, seorang Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) membuat Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT), yang kemudian harus didaftarkan di Kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN). (Masjchoen Sofwan, 1980, hal. 1)

Pada praktiknya seorang debitur berpeluang untuk beritikad tidak baik dengan tidak melunasi kewajiban pembayaran hutang-piutang kepada kreditur, walaupun adanya jaminan atas tanah dan benda-benda yang berkaitan dengan tanah dalam bentuk hak tanggungan memberikan kepastian atas hak kreditor sebagai pemberi piutang, tetapi juga mendorong debitur untuk melunasi hutang

mereka agar kesepakatan yang diperjanjikan dalam hutang tersebut dapat dicapai.

Koentjaraningrat berpendapat bahwa sengketa dalam masyarakat dapat muncul diakibatkan adanya persepsi yang tidak sesuai terhadap lingkungan, dan menjadi bentuk representasi yang sadar terhadap sekitar berdasarkan pengetahuan pribadi individu. Hal tersebut termasuk lingkungan dalam bentuk fisik maupun sosial. (Koentjaraningrat, 1982).

Sengketa Hak Tanggungan timbul ketika terjadi perselisihan yang terjadi antara pihak Kreditur dengan Debitur dalam hal pelaksanaan perjanjian hutang piutang yang dibebankan dalam hal pelaksanaan Hak Tanggungan. Seperti Sertifikat yang digunakan dalam Hak Tanggungan merupakan tidak tepat pemilikinya dengan dasar adanya perjanjian sebelumnya, namun digunakan sehingga dapat dicabut Hak Tanggungan. Yang semestinya dalam hal perlindungan kreditur jaminan atas tanah dan benda-benda dengan tanah yang berkaitan tersebut haknya diberikan kepada kreditur guna menjamin pelunasan hutang.

Permasalahan timbul bermula ketika terjadinya perjanjian bisnis antara Tuan Hendy Muchtar SS dengan Tuan Hastom Maharajo yang sudah berjalan lama berupa showroom mobil dan bengkel mobil yang terletak di Jalan Terusan Buah Batu No. 54 Kota Bandung, aset berupa tanah dan bangunan serta modal usaha baik yang berbentuk uang, peralatan bengkel maupun mobil yang dijual di showroom juga adalah hasil usaha Bersama dan modal Bersama antara Tuan Hendy Muchtar SS dan Tuan Hastom Maharajo.

Termasuk kepemilikan aset Bersama yang terletak Di Jalan Terusan Buah Batu dengan SHM; a. SHM No. 4193/Kel. Batununggal, seluas 98m<sup>2</sup> terletak di. Jl. Terusan Buah Batu, Kel. Batununggal Kec. Bandung Kidul Kota Bandung Jawa Barat, tercatat atas nama Hastom Maharajo Maharajo, S.E, b. SHM No.4208/Kel. Batununggal seluas 1.212 m<sup>2</sup> terletak di Gg. Arhanudri Kel. Batununggal Kec. Bandung Kidul Kota Bandung, Jawa Barat. tercatat atas nama Hastom Maharajo Maharajo. SE, c. SHM No.3878/Kel. Batununggal, seluas 98m<sup>2</sup> terletak di Gg. Arhanudri Kel. Batununggal, Kec. Bandung Kidul, Kota Bandung, Jawa Barat, tercatat atas nama Hastom Maharajo Maharajo, SE, d. SHM No.4191/Kel. Batununggal Seluas 100 m<sup>2</sup> terletak di Gg. Arhanudri, Kel. Batununggal, Kec. Bandung Kidul, Kota Bandung, Jawa Barat, tercatat atas nama Hastom Maharajo Maharajo, SE, e. SHM No.4190/Kel. Batununggal, seluas 98m<sup>2</sup> terletak di Jl. Terusan Buah Batu, Kel. Batununggal, Kec. Bandung Kidul, Kota Bandung, Jawa Barat, tercatat atas nama Hastom Maharajo Maharajo, SE, dan f. SHM No.4192/Kel. Batununggal, seluas 98m<sup>2</sup> terletak di. Jl. Terusan Buah Batu, Kel. Batununggal, Kec. Bandung Kidul, Kota Bandung, Jawa Barat, tercatat atas nama Hastom Maharajo Maharajo, SE setempat dikenal dengan Jl. Terusan Buah Batu no.54, Kel. Batununggal, Kec. Bandung Kidul, Kota Bandung, Jawa Barat.

Seluruh aset bersama tersebut diatasnamakan Tuan. Hastom Maharajo karena kepercayaan Tuan. Hendy Muchtar SS kepada Tuan Hastom Maharajo untuk mengelola, dan menjaga aset tersebut karena Tuan. Hendy Muchtar SS dan Tuan. Hastom Maharajo sudah dekat sejak merantau dari Bukittinggi dan

berkuliah di Universitas Padjajaran juga karena kecakapan Tuan. Hastom Maharajo dalam mengelola bisnis Bersama dan juga karena banyaknya aktivitas Tuan. Hendy Muchtar SS di Jakarta sehingga tidak memiliki banyak waktu di Bandung. Tuan. Hendy Muchtar SS hanya menerima laporan bisnis dan menerima deviden atau bagi hasil sebesar 50% dari keuntungan bersih atas kesepakatan Bersama.

Pada bulan Maret 2016, setoran dividen tidak diberikan sebagaimana mestinya dan Tuan. Hastom Maharajo mengatakan bahwa bisnis yang dilaksanakan sedang banyak mengalami kerugian, Tuan. Hastom Maharajo juga tidak kooperatif dan bertanggung jawab saat dimintai keterangan dan kerugian. Sehingga Pada 18 September 2016 dibuatlah kesepakatan perjanjian kesepakatan tertulis antara Tuan. Hendy Muchtar SS dengan Tuan. Hastom Maharajo bahwa pada pokoknya Tuan. Hendy Muchtar SS akan menjalankan kembali bisnis Bersama dengan baik serta akan memberikan apa yang menjadi hak Tuan. Hendy Muchtar SS.

Namun, Tuan. Hastom Maharajo tidak menjalankan kembali kewajibannya dan mencederai perjanjian kesepakatan tertulis yang dibuat secara sadar dan telah memenuhi Pasal 1320 jo 1338 KUHP. Dikarenakan Tuan. Hendy Muchtar SS adalah pemilik 50% dari seluruh aset usaha bersama, maka sudah beralasan hukum bahwa Tuan. Hastom Maharajo harus mengembalikan sebagian objek bersama tersebut.

Diketahui bahwa Tuan. Hastom Maharajo telah mengagunkan seluruh aset bersama tersebut tanpa sepengetahuan dan izin dari Tuan. Hendy Muchtar

SS kepada PT. Bank CIMB Niaga Tbk dengan cabang Bandung yang kemudian telah diletakan Hak Tanggungan pada jaminan tersebut yang kemudian akan di lelang oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Bandung, yang mana fungsi lembaga tersebut adalah membantu melakukan lelang yang dilakukan oleh lembaga perbankan, guna memberikan kepastian hukum nasabah, bank, atau pihak yang bermaksud membeli barang lelang tersebut. Lembaga yang menjamin perlindungan hukum karena kegiatan lelang tersebut tentu akan menimbulkan akibat hukum. (Sumantry & Muhammad, 2019)

Bahwa sudah terdapat beberapa penelitian terhadap Perlindungan Kreditur terhadap Hak Tanggungan. Namun, pihak lain belum meneliti topik penelitian dan pembahasan yang diangkat penulis. Sebagai bukti, berikut penulis lampirkan matriks yang digunakan:

No.	Judul	Lembaga	Tahun	Perbedaan
1.	Perlindungan Hukum Terhadap Kreditur Dalam Hal Terjadi Perubahan Status Hak Atas Tanah Yang Dibebani Hak Tanggungan.	Ditulis oleh Nadya Delvirina, Fakultas Hukum Universitas Andalas.	2011	Pada penelitian ini berfokus kepada perlindungan kreditor karena adanya perubahan status hak tanah yang sebelumnya telah dibebankan Hak Tanggungan.
2.	Akibat Hukum Pembatalan Sertifikat Hak Tanggungan dan Perlindungan Hukum Kreditor.	Ditulis oleh Muhammad Ariel Fahmi, Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia.	2018	Pada penelitian ini penulis berfokus mengkaji dalam perspektif Syariah.
3.	Perlindungan Hukum Bagi Kreditur Dalam Perjanjian Kredit	Ditulis oleh Rini Afrida, Fakultas Hukum Universitas	2021	Pada penelitian ini Debitur melakukan Wanprestasi dalam perjanjian kredit dengan

	Dengan Jaminan Hak Tanggungan.	Muhammadiyah Mataram.		jaminan Hak Tanggungan.
--	--------------------------------	-----------------------	--	-------------------------

Dengan demikian, peneliti tertarik untuk melakukan penelitian skripsi dengan judul **“PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP KERUGIAN KREDITUR AKIBAT PEMBATALAN HAK TANGGUNGAN OLEH PUTUSAN PENGADILAN DALAM PERSPEKTIF HUKUM JAMINAN”**

### **B. Identifikasi Masalah**

Dengan latar belakang yang telah penulis paparkan, maka dapat dirumuskan pokok permasalahan dalam penelitian sebagai berikut:

1. Bagaimana akibat hukum terjadinya pembatalan hak tanggungan oleh pengadilan berdasarkan gugatan pemilik tanah?
2. Bagaimana perlindungan hukum bagi kreditur yang mengalami kerugian akibat pembatalan Hak Tanggungan oleh putusan Pengadilan dalam perjanjian kredit?
3. Bagaimana upaya penyelesaian kerugian bagi kreditur yang dirugikan karena kehilangan Agunan dalam perjanjian kredit tersebut?

### **C. Tujuan Penelitian**

Berdasarkan masalah yang sudah diidentifikasi diatas, tujuan penelitian yang akan dilakukan adalah sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui, memahami dan mengkaji akibat hukum terjadinya pembatalan hak tanggungan oleh pengadilan berdasarkan gugatan pemilik tanah.

2. Untuk mengetahui, memahami dan mengkaji perlindungan hukum bagi kreditur yang dirugikan atas pembatalan Sertifikat Hak Tanggungan oleh putusan Pengadilan.
3. Untuk mengetahui bagaimana upaya penyelesaian kreditur yang mengalami kerugian akibat pembatalan Hak Tanggungan oleh putusan Pengadilan dalam perspektif Hukum Jaminan.

#### **D. Kegunaan Penelitian**

##### **1. Kegunaan Teoritis**

Peneliti mengharapkan bahwa penelitian ini akan membantu dan diharapkan dapat menjadi landasan bagi kemajuan penelitian yang berkaitan dengan hukum maupun perlindungan kreditur. Selain itu, peneliti berharap dapat memberikan wawasan kepada mahasiswa dan praktisi hukum mengenai hukum jaminan dalam perlindungan kreditur, juga dapat memenuhi syarat untuk lulus di program sarjana strata satu Fakultas Hukum Universitas Pasundan.

##### **2. Kegunaan Praktis**

Diharapkan hasil penelitian ini akan bermanfaat bagi para praktisi juga beberapa keterlibatan dalam mempertimbangkan proses-proses yang digunakan untuk menyelesaikan sengketa kredit apabila hak tanggungan mereka diingkari. Hasil tersebut juga dapat digunakan untuk menyelesaikan permasalahan mengenai kaitan dan kewajiban jika kreditur terpaksa menanggung utangnya karena hak tanggungannya dibatalkan oleh Putusan Pengadilan. Juga dapat menjadi sebuah acuan bagi peneliti selanjutnya.

## E. Kerangka Pemikiran

Negara Kesatuan Republik Indonesia memiliki tujuan ditetapkan dalam Amandemen 4 UUD 1945 Alinea 4 yang menyatakan bahwa; "...mewujudkan suatu Keadilan sosial bagi seluruh rakyat Indonesia". Tujuan tersebut memberikan makna bahwasanya Negara Kesatuan Republik Indonesia haruslah diselenggarakan dengan memperhatikan pemenuhan dan kemajuan kesejahteraan umum yang memiliki maksud bahwa para pejabat negara (pemerintah) dituntut bekerja tanpa mengenal lelah untuk menjamin kesejahteraan rakyatnya. Karena hal ini merupakan kewajiban konstitusional yang tidak dapat diabaikan, maka Pemerintah tidak boleh menyimpang darinya.

Menurut Louis Kelso dan Mortimer Adler, dalam konsep keadilan ekonomi, terdapat tiga prinsip esensial yang bersifat interdependen, yaitu partisipasi, distribusi, dan harmoni. Ketiganya menopang bangunan keadilan ekonomi dalam masyarakat. Jika satu di antaranya hilang, niscaya bangunan keadilan menjadi runtuh. Konsep pembangunan Indonesia itu sendiri merupakan upaya pembangunan yang berkesinambungan dalam rangka mewujudkan masyarakat Indonesia yang adil dan makmur berdasarkan Pancasila dan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia tahun 1945 (UUD NRI 1945), sehingga mampu menghadapi perkembangan perekonomian yang senantiasa bergerak cepat, kompetitif, dan terintegrasi dengan tantangan yang semakin kompleks.

Konsep Negara Kesejahteraan *Welfare state* menyatakan bahwa suatu negara bertanggung jawab terhadap warganya dengan menafkahi, mendukung,

melindungi mereka, dan mencegah timbulnya masalah-masalah sosial di masyarakat. Hal ini terjadi di bawah sistem pemerintahan demokratis dan dengan tanggung jawab terhadap kesehatan warga negara.

Sistem *welfare state* ini mengharuskan negara untuk bertanggung jawab terhadap kesejahteraan warga masyarakat dengan campur tangan penyelenggara negara yang intensif, terhadap bidang perekonomian dan segala kemajuan yang turut mendukung tercapainya peningkatan sebesar-besarnya kesejahteraan masyarakat dan memungkinkan negara ikut serta dalam segala urusan dan kegiatan masyarakat dengan memperhatikan legalitas.

Semangat negara kesejahteraan telah menjadi ruh dalam pembentukan Negara Kesatuan Republik Indonesia oleh para *founding father* yang diimplementasikan kedalam pasal 33 Undang-Undang Dasar 1945 yang menjelaskan pemerintah berperan ikut mensejahterakan masyarakat di sektor ekonomi

Dalam BPUPKI Mohammad Hatta mengusung Kesejahteraan Sosial, mengenai permasalahan kesejahteraan sosial pada sidang BPUPKI:

- 1) Masyarakat di Indonesia tumbuh bersama budaya tolong-menolong,
- 2) Setiap masyarakat berhak mendapatkan upah yang memadai dan hidup yang layak. Pendapatan minimum yang sah dibayar oleh pemerintah.
- 3) Prinsip dasar umum membentuk struktur perekonomian;
- 4) Sektor-sektor produksi yang menentukan hajat hidup masyarakat dilaksanakan oleh negara;

- 5) Tanah itu milik masyarakat dan berhak memergunakannya menurut kehendaknya.
  - 6) Harta hak seseorang tidak dapat dijadikan sebagai bentuk untuk mengecualikan orang lain.
  - 7) Pemerintah mendukung mereka yang berpenghasilan paling rendah.
- (Ruslina, 2012)

Manifestasi maksud Negara Kesejahteraan tercantum di dalam Undang-Undang Dasar, dengan judul Bab XIV tentang Kesejahteraan Sosial, Pasal 33 (4) yang menyatakan:

“Demokrasi ekonomi membangun perekonomian nasional dengan prinsip kebersamaan, efisiensi, berkeadilan, berkelanjutan, berwawasan lingkungan, dan kemandirian. Selain itu, ia menjaga keseimbangan kemajuan dan kesatuan ekonomi nasional.

Ideologi Bangsa Indonesia didasarkan pada keyakinan bahwa undang-undang dasar 1945 dan menganut ideologi kolektivisme/mutualisme, atau kebersamaan ekonomi, berdasarkan asas kekeluargaan (*mutualism and brotherhood*) dengan berbagai aspek dalam segala bidang administrasi publik.

(Ruslina, 2019, hal. 171)

Demokrasi ekonomi merupakan bentuk ekonomi dan menekankan dengan tujuan kepentingan rakyat dan keadilan sosial, juga adalah bagian penting dari pembangunan nasional yang salah satunya mencakup di bidang ekonomi dengan harapan terwujudnya kehidupan di tengah masyarakat yang berdasarkan Pancasila juga adil makmur. Dalam demokrasi, cabang ekonomi penting bagi negara dan dalam melestarikan kehidupan manusia, yang dikelola

oleh negara dan digunakan untuk kesejahteraan rakyat. Berdasarkan hal tersebut, undang-undang disahkan yang menjamin kepemilikan langsung dan kendali perekonomian oleh pemerintah. (Winarno, 2005, hal. 388)

Demokrasi ekonomi dibuat guna kesejahteraan rakyat dan salah satunya menghindari pengeksploitasian, oleh karena itu semua pelaku ekonomi baik individu maupun badan usaha diakui haknya dalam menentukan sendiri dan mengelola ekonomi yang dimilikinya. Pemanfaatan hak tersebut tidak dapat bersebrangan bersama kepentingan masyarakat luas.

Kemakmuran masyarakat dan kedudukan rakyat harus ditempatkan di posisi "sentral-substansial" dan tidak boleh direduksi menjadi posisi "marginal-residual", karena makna demokrasi ekonomi adalah mengutamakan "kemakmuran masyarakat bukan kemakmuran individu."

Menurut Mochtar Kusumaatmadja, membatasi tujuan dasar hukum hanya akan mengakibatkan berkurangnya tatanan yang menjadi landasan tertibnya masyarakat. Terciptanya keadilan juga merupakan tujuan undang-undang yang mempunyai maksud dengan tujuan berbeda-beda tergantung pada budaya dan waktu. (Kusumaatmadja, n.d.).

Salah satu cara untuk menggunakan peraturan perundang-undangan yang diinginkan adalah dengan melakukan reformasi atau pembangunan masyarakat, menurut Mochtar Kusumaatmadja, berdasarkan gagasan tersebut:

“Hal ini didasari oleh keyakinan bahwa sangat penting adanya struktur yang sistematis dan teratur dalam upaya reformasi dan pembangunan, serta perlunya penggunaan undang-undang (mutlak) sebagai “instrumen reformasi masyarakat”. Hukum sebenarnya dapat dianggap sebagai Sarana (pengatur) atau cara pembangunan digunakan untuk

mengarahkan kegiatan-kegiatan rakyat ke arah yang menitikberatkan pada pembangunan dan reformasi. Pandangan lain mengenai gagasan bahwa undang-undang dapat berfungsi sebagai alat reformasi adalah bahwa undang-undang sebenarnya berperan sarana (pengatur) atau dalam hal pembangunan, misalnya dengan mengorientasikan tindakan masyarakat untuk mencapai tujuan reformasi dan pembangunan yang ingin dicapai.” (Kusumaatmadja, 1995)

Setiap warga negara tentu dilindungi dalam hak-haknya, menciptakan keadilan, dan mencegah tindakan yang terjadi dalam masyarakat oleh Pemerintah.

Gagasan bahwa setiap individu memiliki hak yang sama dan bahwa undang-undang pemerintah dirancang untuk melindungi masyarakat tentu didasarkan pada perlindungan dan pengakuan Hak Asasi Manusia tanpa mempertimbangkan konteks lain atau asal usulnya, sesuai dengan prinsip negara hukum (*rechstaat*). Hal tersebut sejalan bersama pandangan Philipus M. Hadjon, yang menganggap perlindungan hukum sebagai upaya melindungi martabat dan hak asasi manusia, serta mengakui hak-hak asasi manusia yang dimiliki oleh subjek hukum berdasarkan norma-norma umum dan dapat melindungi segala bentuk ketidakadilan atau peraturan yang melindungi berbagai aspek lainnya. (Kansil, 1989, hal. 40)

Dalam Rangka memelihara pembangunan tersebut, dan juga mengingat pentingnya dana kredit bagi proses pembangunan, maka penting untuk melindungi semua pihak dan dapat memberi kepastian hukum dengan menggunakan lembaga hak jaminan yang kuat. Dalam Pasal 51 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960, Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, juga dikenal

sebagai Undang-Undang Pokok-Pokok Agraria, memberikan hak jaminan yang kuat dan dapat dibebankan pada hak atas tanah, yaitu Hak Tanggungan, sebagai pengganti lembaga *Hypotheek* dan *Credietverband*. (Sjahdeini, 1999)

Hak Tanggungan adalah hak milik yang dimiliki pemilik tanah terhadap propertinya. Dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Undang-Undang Pokok-Pokok Agraria tidak disebutkan terkait dengan Hak Tanggungan. Hal ini mencakup Pasal 51, yang menyatakan bahwa Hak Tanggungan akan diubah oleh undang-undang lain, dan Pasal 25, 33, dan 39, yang menyatakan bahwa Hak Tanggungan didefinisikan sebagai Hak Milik, Hak Guna Usaha, dan Hak Guna Bangunan, yang dapat digunakan untuk membuat jaminan utang dengan dibebankan Hak Tanggungan.

Hak tanggungan adalah hak tanah untuk menjamin pembayaran utang tertentu, yang merupakan suatu bentuk jaminan bahwa tanah yang diagunkan mempunyai hak untuk membayar utang-utang tertentu, dengan mengutamakan ikatan kredit. Menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang bersangkutan, kreditur pemegang hak tanggungan memiliki hak mendahului kreditur lain dalam penjualan tanah yang dijadikan jaminan. (Harsono, 2008, hal. 416)

Hak Tanggungan memiliki sifat merupakan ikutan atau *accessoir* maka atas kelahiran juga Keberadaannya ditentukan dengan adanya piutang dan kemudian pelunasannya dijamin melalui perjanjian utang-piutang atau perjanjian lain yang berkaitan dengan piutang tertentu. Salah satu karakteristik

Hak Tanggungan yang kuat adalah bahwa itu mudah dan pasti untuk diterapkan dalam kasus debitur yang gagal memenuhi janji. "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA" ditambahkan ke dalam sertipikat Hak Tanggungan untuk memberikan bukti adanya Hak Tanggungan. Ini memberikan otoritas eksekutorial yang sebanding dengan keputusan pengadilan yang sudah ditetapkan secara hukum. (Sutedi, 2010, hal. 15)

## **F. Metode Penelitian**

Metode Penelitian adalah serangkaian prosedur atau cara guna mendapatkan kebenaran atau suatu hasil dari penelitian yang dapat di pertanggung jawabkan dengan melalui langkah-langkah sistematis dan terstruktur. Dalam penelitian ini peneliti menggunakan metode berikut:

### **1. Spesifikasi Penelitian**

Penelitian ini adalah penelitian analitis deskriptif dan memberikan penjelasan dan data tentang hasil pemetaan dan upaya perlindungan hukum terhadap fenomena atau realitas sosial. Penelitian ini melakukan ini dengan menjelaskan variabel yang relevan dengan masalah penelitian. Menurut Soerjono Soekanto, spesifikasi penelitian deskriptif dan analitis merupakan menjelaskan secara rinci tentang pokok penelitian serta peraturan dan fakta hukum yang relevan. Kemudian, teori-teori hukum yang relevan dengan permasalahan penelitian akan dihubungkan. (Soekanto, 1986, hal. 10).

Analisis data penelitian dilakukan dalam upaya mendapatkan penelitian yang lengkap dan teratur. mengenai undang-undang perlindungan

terhadap kreditur yang telah menghapuskan tanggung jawabnya yang mengalami kerugian akibat pembatalan Hak Tanggungan oleh putusan pengadilan dalam perspektif hukum jaminan.

## **2. Metode Pendekatan**

Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah yuridis normatif, artinya mengkaji bagaimana penerapan norma atau kaidah dalam ilmu hukum berdampak pada suatu subjek tertentu. Hal ini dicapai dengan mengkaji data dari literatur, yang disebut juga dengan penelitian kepustakaan. Hasil penelitian ini kemudian digabungkan dengan pandangan dan hasil fakultas serta informasi dari bidang hukum.

## **3. Tahap Penelitian**

Tahapan Penelitian merupakan serangkaian langkah yang diambil sepanjang proses pencarian dan diuraikan dengan sistematis. Langkah-langkah tersebut dimulai dengan Tahap persiapan, Tahap penelitian, dan Tahap penyusunan. Untuk melakukan penelitian ini, berikut langkah-langkah yang digunakan:

### **a) Penelitian Kepustakaan (*Library Research*)**

Penelitian ini memiliki tujuan guna mengumpulkan data tambahan dengan membaca artikel jurnal, surat kabar, dan bahan bacaan lain yang berkaitan dengan topik penelitian. Penelitian kepustakaan didefinisikan oleh Ronny Hanitijo Soemitro sebagai "penelitian terhadap data sekunder di bidang hukum ditinjau dari

kekuatan pengikatannya." Menurut definisi ini, ada tiga jenis bahan hukum: primer, sekunder, dan tersier. (Soemitro, 1994).

Data Sekunder yang hendak diperoleh dalam penelitian ini yaitu:

1) Bahan hukum primer adalah sumber data yang diperoleh secara langsung dari sumbernya dan merupakan bahan hukum yang mengikat yang terdiri dari beberapa peraturan perundang-undangan, seperti:

- a) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 amandemen ke IV;
- b) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (*Burgerlijk Wetboek voor Indonesie*)
- c) Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria
- d) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah
- e) Undang-Undang Nomor 10 tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 tahun 1992 tentang Perbankan kemudian diubah menjadi UU No.11 tentang cipta kerja – PP No.11 – UU No.6 tahun 2003
- f) Peraturan Bank Indonesia Nomor 14/ 22 /PBI/2012 Tentang Pemberian Kredit Atau Pembiayaan Oleh Bank Umum Dan

### Bantuan Teknis Dalam Rangka Pengembangan Usaha Mikro, Kecil, Dan Menengah

- 2) Bahan hukum sekunder, khususnya bahan referensi terkait asas-asas hukum yang menjadi dasar sehingga dapat membantu analisis serta pemahaman asas-asas hukum dasar yang dipublikasikan secara akademis oleh para ahli hukum terkait sehingga mengurangi kekhawatiran yang timbul dari pertanyaan penelitian.
- 3) Sumber hukum yang mencakup hukum pokok disebut bahan hukum tersier atau disebut undang-undang tambahan. Contoh sumber data yang dapat digunakan untuk mendalami lebih lanjut garis besar ini adalah panduan hukum, ensiklopedia, sumber online, dan bahan relevan lainnya.

#### (a) Studi Lapangan (*field study*)

Penelitian lapangan diperlukan untuk mendapatkan data awal yang relevan dengan kebutuhan penelitian sehingga didapatkan data yang konkrit, disini peneliti mengkaji pihak-pihak terkait dengan mencoba mewawancarai pihak-pihak terkait seperti kuasa hukum bank, di kantor hukum terkait dan Pengadilan Negeri Bandung dimana tempat perkara di gelar.

#### **4. Teknik Pengumpulan Data**

##### a. Studi Dokumen

Penulis mengumpulkan informasi dengan membaca, menganalisis, dan menafsirkan buku, undang-undang, dan peraturan.

Informasi ini kemudian diverifikasi menggunakan metodologi pengumpulan data.

b. Wawancara (*Interview*)

Wawancara merupakan bagian penting dalam proses penjangkauan dan komunikasi, dan dalam melakukan wawancara diperlukan wawancara terhadap responden atau informan melalui metode pertanyaan satu arah, karena menanyakan substansi dan jawaban diberikan oleh yang di wawancara.

## 5. Alat Pengumpulan Data

Untuk mendukung penelitian ini, alat-alat berikut digunakan untuk mengumpulkan data:

1) Penelitian Kepustakaan

Bahan hukum, termasuk bahan hukum primer dan sekunder, harus dibaca, diperiksa, dan didokumentasikan saat mengumpulkan data ini. Semua sumber data ini harus relevan dengan topik dan masalah permasalahan yang diteliti.

2) Penelitian Lapangan

Hal ini dilaksanakan melalui wawancara (*non directive*) atau wawancara bebas, dengan menggunakan pertanyaan-pertanyaan yang sebelumnya telah ditanyakan peneliti kepada subjek serta alat perekam lain seperti perekam suara, kamera, dan ponsel dan alat penunjang lain.

## 6. Analisis Data

Data dikumpulkan dari penelitian kepustakaan dan lapangan dan kemudian diteliti lebih lanjut dengan metode kualitatif yang didasarkan pada undang-undang. Istilah analisis kualitatif juga mengacu pada analisis data yang digunakan untuk tujuan normatif. Tujuan analisis ini adalah untuk menggambarkan atau mengkarakterisasi data dari sampel yang dikumpulkan, menghubungkan satu sampel dengan yang lain untuk memberikan gambaran lebih baik tentang sampel yang ada. (Salim, 2003)

## **7. Lokasi Penelitian**

Dalam melaksanakan penulisan hukum memerlukan penelitian di tempat-tempat yang relevan dengan permasalahan yang diangkat guna mendukung jalanya penelitian dan proses pengumpulan data dengan baik, antara lain:

### **a. Perpustakaan**

(1) Perpustakaan Saleh Adiwinata Fakultas Hukum Universitas Pasundan

Jl. Lengkong Dalam No.17, Cikawao, Kec. Lengkong, Kota Bandung, Jawa Barat 40251

(2) Dinas Perpustakaan dan Kearsipan Provinsi Jawa Barat

Jl. Kawalayaan Indah II No.4, Jatisari, Kec. Buahbatu, Kota Bandung, Jawa Barat 40286

(3) Perpustakaan Mochtar Kusumaatmadja Fakultas Hukum Universitas

Padjadjaran

Jl. Dipati Ukur No. 35 Lebakgede, Kec. Coblong, Kota Bandung, Jawa Barat 40132

b. Lokasi Penelitian Lapangan

Kantor Hukum Nasar Ambarita

Jl. Sumbawa No.93, Merdeka, Kec. Sumur Bandung, Kota Bandung,  
Jawa Barat 40113

Pengadilan Negeri Bandung Kelas IA Khusus

Jl. L.L.RE Martadinata No. 74-80 Kota Bandung, Cihapit, Kec. Bandung  
Wetan, Kota Bandung Jawa Barat 40114.