

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Tanah ialah sebuah aspek yang penting pada kemasyarakatan (Tanah ialah sebuah aspek yang penting dalam kehidupan masyarakat) mengingat mayoritas penduduknya bergantung pada lahan sebagai sumber penghidupan mereka (Hajati *et al.*, 2020) sebab tanah menjadi suatu keperluan primer, sekunder ataupun tersier (Budjang, 2018). Selain menjadi area untuk kita bernaung dan hidup, tanah juga memiliki fungsi sebagai aset yang dapat dijadikan jaminan ketika memerlukan dana yaitu untuk bekerja dalam rangka mencukupi kebutuhan hidup sehari-hari (Permatasari *et al.*, 2018). UUD Republik Indonesia tahun 1945, khususnya Pasal 33 ayat 3, menyatakan bahwa "Bumi, air, dan Sumber Daya Alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dimanfaatkan semaksimal mungkin untuk kemakmuran rakyat." Dalam Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang prinsip-prinsip dasar agraria (UUPA) ditetapkan sebagai kerangka hukum Agraria Nasional berdasarkan ketentuan tersebut.

Proses kepemilikan rumah tidaklah sederhana. Bagi masyarakat dengan penghasilan menengah ke bawah, membeli rumah dengan pembayaran tunai seringkali menjadi hal yang sulit dijangkau. Sebagai solusinya, mereka dapat memanfaatkan program KPR (Kredit Pemilikan Rumah) yang disediakan pihak bank untuk membeli properti yang dikembangkan oleh *Developer* melalui sistem pembayaran kredit (Budjang, 2018).

Dalam sistem perekonomian nasional, lembaga keuangan berperan penting. Sebagai bagian dari lembaga keuangan, sektor perbankan berkontribusi besar dalam pemerataan kepemilikan rumah melalui penyediaan fasilitas Kredit Konstruksi Rumah (KPR). Dalam menyalurkan kredit kepemilikan rumah kepada masyarakat, pihak bank wajib mengikuti prosedur dan ketentuan yang ditetapkan pemerintah sehingga pelaksanaannya selaras dengan peraturan perundang-undangan yang ada serta mementingkan kepentingan dari publik, tidak hanya berfokus pada profit semata. Dalam dunia perbankan, terdapat layanan pembiayaan yang disebut kredit konstruksi yang ditujukan untuk mendukung pengembangan proyek pembangunan, baik itu bangunan *horizontal* dan *vertikal*, bertingkat tinggi, maupun kompleks perumahan beserta infrastrukturnya. Untuk memenuhi keperluan dana yang besar dalam pembangunan, selain menggunakan modal pribadi, pengembang dapat memanfaatkan fasilitas kredit dari bank. Peran penting kredit bank tidak hanya terbatas pada sektor konstruksi, tetapi juga menjadi penopang berbagai sektor usaha yang pada akhirnya berkontribusi terhadap pembangunan nasional Indonesia (Satrio, 1993). Lembaga keuangan yang berperan sebagai pengelola dana masyarakat, bank memiliki fungsi untuk mengumpulkan simpanan dari nasabah dan mendistribusikannya kembali melalui pemberian pinjaman serta layanan finansial lainnya, dengan tujuan utama untuk mendorong kesejahteraan dan kemajuan ekonomi masyarakat (Satrio, 1993).

Hal ini dapat disimpulkan bahwa penduduk yang tidak bisa melakukan pembelian rumah dengan tunai dapat memanfaatkan program Kredit Pemilikan

Rumah (KPR) yang ditawarkan oleh pihak Bank. Dalam prosesnya, terdapat tiga pihak yang terlibat, Bank sebagai penyedia fasilitas KPR, debitur yang merupakan penerima fasilitas KPR dari bank tersebut, serta *developer* selaku pemilik properti yang akan menjual rumah kepada calon pembeli atau debitur. Dan ketika pihak Bank telah menyetujuinya maka akan segera dicairkan dan dilunasi selaras dengan jumlah harga yang sudah disepakati oleh *developer* dengan pembeli. Selanjutnya pihak Bank langsung berurusan dengan debitur mengenai pelunasan selaras dengan yang sudah disepakati pada perjanjian kredit. Dalam proses penyaluran kredit perbankan, pihak bank mengharuskan nasabah untuk menyertakan jaminan sebagai syarat pencairan dana. Penyertaan jaminan dari nasabah kepada bank ini kemudian akan mendorong semangat nasabah untuk menyelesaikan pembayaran utangnya (Mantayborbir, S. dan Jauhari Imam, 2003), sebab pinjaman yang diperoleh dari Bank adalah kewajiban yang harus dilunasi. Jika peminjam tidak melakukan pembayaran sesuai dengan jadwal yang sudah ditetapkan, pihak Bank memiliki wewenang untuk melelang barang yang dijaminkan guna menutupi keseluruhan hutang peminjam tersebut.

Dalam dunia perbankan, salah satu fasilitas pembiayaan yang banyak menggunakan jaminan hak tanggungan adalah kredit konstruksi. Kredit konstruksi merupakan kredit yang diberikan untuk membiayai pembangunan proyek properti atau infrastruktur. Karena bernilai besar, kredit ini biasanya dijamin dengan tanah yang dibebani hak tanggungan. Akan tetapi, dalam perjalanan pelunasan kredit, tidak jarang terjadi bahwa sebagian bidang tanah

yang menjadi objek hak tanggungan sudah dilunasi oleh debitur. Untuk itulah dikenal mekanisme roya parsial, yaitu penghapusan sebagian hak tanggungan atas objek tertentu tanpa menghapus keseluruhan hak tanggungan (Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia*, 2008).

Hak Tanggungan tidak dapat berdiri sebagai perjanjian independen, melainkan juga perjanjian tambahan (*accessoir*) yang mengikuti perjanjian utama yang berbentuk perjanjian hutang piutang. Keberadaan Hak Tanggungan bergantung sepenuhnya pada hubungan hutang piutang ataupun kredit antara debitur serta kreditur yang memerlukan jaminan untuk melunasi hutang. Dengan demikian, ketika hutang tersebut telah dilunasi, maka dengan otomatis Hak Tanggungan juga nantinya berakhir.

Dualisme dalam pengenaan hak atas tanah berakhir dengan disahkannya undang-undang Nomor 4 tahun 1996 yang mengatur tentang hak tanggungan (UUHT). Semua ketentuan, baik formal maupun materiil, kini mengarah pada undang-undang yang memiliki sebelas pasal dan tiga puluh satu pasal. Undang-undang Hak Tanggungan ini berperan penting dalam membentuk unifikasi hukum tanah nasional dan lembaga jaminan, dimana regulasinya telah diselaraskan dengan zaman yang berkembang serta mencakup berbagai aspek baru terkait lembaga hak tanggungan:

- 1) Objek Hak Tanggungan ;
- 2) Orang yang memberi serta yang memegang Hak Tanggungan ;
- 3) Tata cara dalam memberi, mendaftar, mengalihkan, serta menghapus Hak Tanggungan;

- 4) Eksekusi Hak Tanggungan ;
- 5) Pencoretan (Roya) Hak Tanggungan ;
- 6) Sanksi Administrasi.

Kantor Pertanahan harus diberitahu setiap kali seseorang mengalihkan kepemilikan hak tanggungan dari satu pihak ke pihak lain. Ketentuan yang relevan dalam teks UUHT adalah Pasal 13 ayat 1 yang menyatakan: “Pemberian Hak Tanggungan wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan”. Berdasarkan asas publisitas yang adalah satu diantara asas dalam Hak Tanggungan, pendaftaran Hak Tanggungan menjadi persyaratan yang wajib dipenuhi agar Hak Tanggungan tersebut dapat terbentuk secara sah dan memiliki kekuatan mengikat terhadap pihak ketiga. Ketentuan ini sudah dituliskan dengan jelas pada penjelasan Pasal 13 UUHT (Sjahdeini, 1999).

Bagi pihak yang memberikan Hak Tanggungan yang sudah melakukan pelunasan kewajibannya pada pihak yang memegang Hak Tanggungan, maka dilaksanakan pencoretan atas objek Hak Tanggungan yang dibebankan. Pasal 22 ayat (1) UUHT memberikan pernyataan bahwa : “Setelah Hak Tanggungan hapus sesuai Pasal 18, Kantor Pertanahan mencoret catatannya pada buku tanah dan sertipikat”.

Seorang debitur dapat memberikan beberapa objek Hak Tanggungan kepada kreditur untuk memenuhi kebutuhan modal usahanya. Aset-aset ini akan dikumpulkan menjadi satu jaminan hak tanggungan untuk mengamankan jumlah pinjaman modal atau dana yang diperlukan. Hal ini sejalan dengan pengertian Hak tanggungan tak terbagi yang tertuang dalam Pasal 2 Ayat (1) Undang-

Undang Nomor 4 Tahun 1996. Pasal 2 Ayat (2) Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996 memperbolehkan pencabutan sebagian Hak tanggungan, yang disebut sebagai Roya parsial, dengan pengecualian. Dengan menggunakan Roya parsial, sebagian agunan dapat dibebaskan dari KPR sedangkan sisanya tetap dijadikan jaminan atas pinjaman yang sedang berjalan (Harsono, 2020).

Sesuai dengan aturan dalam Pasal 2 ayat (2) UUHT, Roya Parsial tidak bisa diterapkan pada Hak Tanggungan. Kondisi ini menimbulkan kesukaran bagi debitur sebab mereka tidak dapat memperoleh hak kepemilikan sebelum melunasi seluruh utang yang diberi jaminan dengan Hak Tanggungan itu. Selama masih ada hutang yang belum dibayarkan, objek Hak Tanggungan yang menjadi jaminan belum dapat beralih menjadi milik debitur.

Isu tersebut muncul ketika tidak ada ketentuan dalam APHT yang membahas potensi roya parsial. Padahal Pasal 18 UUHT hanya mengatur mengenai hapusnya hak tanggungan secara keseluruhan, dan tidak mengatur secara tegas tentang pencoretan sebagian (roya parsial). Akibatnya, timbul perbedaan praktik di Kantor Pertanahan (BPN). Sebagian berpendapat bahwa roya parsial hanya dapat dilakukan apabila disepakati dan dituangkan dalam APHT, sementara sebagian lain tetap melaksanakan roya parsial meskipun tidak dicantumkan dalam APHT dengan berlandaskan asas kepastian hukum dan asas keadilan bagi debitur.

Ketidakjelasan ini menimbulkan ketidakpastian hukum, karena di satu sisi kreditur menginginkan perlindungan atas jaminan sisa utang, sedangkan debitur berhak memperoleh pembebasan sebagian jaminan yang telah dilunasi.

Menurut Gustav Radbruch dalam teorinya, kepastian hukum merupakan salah satu tujuan hukum selain keadilan dan kemanfaatan (Radbruch, *Einführung in die Rechtswissenschaft*, 1961). Apabila kepastian hukum tidak terpenuhi, maka akan merugikan baik kreditur, debitur, maupun pihak ketiga yang berkepentingan terhadap tanah yang bersangkutan.

Berdasarkan penjabaran diatas dengan ini dapat disimpulkan bahwa penulis terdorong melakukan penelitian mengenai **“Kepastian Hukum Roya Parsial Terhadap Objek Hak Tanggungan Dalam Kredit Konstruksi Yang Tidak Diperjanjikan Dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan”**

B. Identifikasi Masalah

Berdasarkan latar belakang yang ada, rumusan masalah yang nantinya dilakukan pembahasan pada penelitian ini ialah:

1. Bagaimana ketentuan Roya Parsial atas objek Hak Tanggungan dalam kredit konstruksi yang tidak dicantumkan dalam APHT?
2. Bagaimana kepastian hukum atas Roya Parsial terhadap objek hak tanggungan dalam kredit konstruksi yang masih dibebani hak tanggungan?
3. Apa solusi pelaksanaan roya parsial atas objek Hak Tanggungan di Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi?

C. Tujuan Penelitian

Berdasarkan Rumusan masalah yang sudah dirumuskan diatas, maka penelitian ini bertujuan untuk :

1. Menganalisis pengaturan Roya Parsial atas objek Hak Tanggungan dalam kredit konstruksi yang tidak tercantum dalam APHT.
2. Untuk mengetahui, mengkaji serta menganalisis mengenai kepastian hukum atas Roya Parsial terhadap hak tanggungan dalam kredit konstruksi yang masih dibebani hak tanggungan.
3. Untuk mengetahui solusi di dalam proses pelaksanaan roya parsial dalam objek hak tanggungan di Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi.

D. Kegunaan Penelitian

Dari tujuan penelitian yang akan penulis teliti, terdapat manfaat dari diadakannya penelitian ini, diantaranya:

1. Kegunaan Teoritis
 - a. Penelitian ini diharapkan bisa menambah pengetahuan serta memberi wawasan luas dan memperdalam pemahaman mengenai hak tanggungan dan hukum jaminan di Indonesia.
 - b. Penelitian ini diharapkan bisa menjadi suatu rujukan untuk penelitian yang akan mendatang serta berkaitan dengan pengaturan-pengaturan tentang Roya Parsial dengan semua persoalannya.
2. Kegunaan Praktis
 - a. Bagi Masyarakat

Hasil penelitian ini diharapkan bisa memberi kontribusi berupa gagasan atau solusi kepada masyarakat luas, khususnya dalam mengatasi permasalahan yang muncul ketika melaksanakan Roya

Parsial atas jaminan hak tanggungan yang sebelumnya tidak tercantum pada Akta Pembebanan Hak Tanggungan (APHT).

b. Bagi Pemerintah

Penelitian ini harapannya bisa memberi berbagai masukan dan menjadi pertimbangan pejabat yang berwenang untuk membuat peraturan-peraturan terkait yang sesuai dengan kebutuhan masyarakat umum.

E. Kerangka Pemikiran

Negara Hukum ialah satu diantara sebutan dari negara Indonesia. Negara hukum yaitu negara yang memiliki tujuan untuk melaksanakan ketertiban umum, yaitu tertib yang biasanya berdasar pada sebuah hukum yang ada dalam masyarakat. Negara hukum ini dimaksudkan memelihara ketertiban agar tidak terganggu dan seluruhnya berjalan sesuai dengan hukumnya (Muhammad dan Subandi Sadi, 2020).

Menurut UUD 1945 yang menyatakan bahwa "Indonesia adalah negara hukum", negara tersebut secara resmi diakui sebagai negara hukum. Pandangan ini didasarkan pada peraturan resmi. Dalam negara hukum (*rechstaat*) disyaratkan adanya perlindungan terhadap hak asasi dari manusia atau warga negaranya”.

Undang-Undang Dasar Negara Kesatuan Republik Indonesia Tahun 1945 Alenia ke-IV, dengan tegas menetapkan kewajiban negara untuk menjaga setiap individu, termasuk:

“...untuk membentuk suatu pemerintahan negara Indonesia yang 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...”.

Dalam Pembukaan UUD 1945 terdapat kata “untuk memajukan kesejahteraan umum” dan “ikut melaksanakan ketertiban dunia berdasarkan keadilan sosial” yang dapat diartikan bahwasannya negara memiliki dan menjalankan sebuah peraturan yang dimiliki ini dengan tujuan untuk mensejahterakan rakyat dan juga memberikan keadilan sosial untuk semua rakyat yang selaras dengan keperluan mereka. Hal ini sesuai dengan Sila ke - 5 dari Pancasila, yaitu Keadilan Sosial bagi seluruh Rakyat Indonesia.

Definisi istilah "agraria" sangat beragam. Agraria dari makna Latin "*ager*" serta "*agrarius*." Makna Latin "*agrarius*" memperlihatkan budidaya, sawah, pertanian, sedangkan kata bahasa Inggris "*ager*" mengarah kepada sebidang tanah. (Harsono, 2000) Negara Indonesia ialah negara hukum dimana dalam kehidupan masyarakatnya bercorak agraris dalam hal perekonomian. (Harsono, 2005) . Serta definisi dari agraria berdasarkan Kamus Besar Bahasa Indonesia agraria merupakan persoalan tani ataupun tanah tani, serta persoalan pemilikan tanah (Hajati et al., 2020).

Pasal 33 ayat 3 Undang-Undang Dasar Negara Kesatuan Republik Indonesia tahun 1945 menyatakan, "Tanah dan air serta Sumber Daya Alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dimanfaatkan untuk

kemakmuran terbesar rakyat." Properti adalah inti dari klausul ini. Seluruh warga Indonesia dapat yakin bahwa Undang-Undang Hak Atas Tanah tersebut jelas dan tidak ambigu berkat Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 yang menjadi landasan UUD Agraria (UUPA). Untuk menerapkan undang-undang tersebut, persyaratan ini harus dipenuhi. Merupakan kewajiban negara yang diamanatkan secara konstitusional untuk mengawasi pengelolaan semua sumber daya alam, termasuk tanah, air, dan semua kekayaan yang terkandung di dalamnya, dengan tujuan akhir untuk menjamin kesejahteraan dan kemakmuran semua orang. Negara memiliki otoritas memberi aturan serta membentuk peruntukan, pemakaian, persediaan serta pemeliharaan tanah tanpa harus dimiliki secara pribadi. Hal ini bermaksud bahwasannya tanah ini dapat dialokasikan untuk berbagai keperluan publik demi kemakmuran masyarakat.

Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996, yang juga dikenal sebagai Lembaga Hak Keamanan Pertanahan, menetapkan ketentuan Undang-Undang Dasar Agraria tentang ketergantungan pada tanah dan komoditas terkait tanah. Undang-Undang Hak tanggungan Nomor 4 tahun 1996, Pasal 1 Ayat 1 menyatakan:

“Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, yang selanjutnya disebut Hak Tanggungan adalah jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah milik untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lain”.

Hak tersebut telah menjadi pengganti mekanisme penjaminan hipotik serta *credietverband* yang menjadi instrumen legal dengan tujuan untuk mengagunkan tanah dan menjadikan utang sebagai jaminannya. Hak tanggungan juga dapat diajukan sebagai jaminan bagi kreditur dan tidak melibatkan fisik tanah, begitupun sebaliknya dengan kreditur yang memiliki hak untuk menjual tanah jika debitur tidak memenuhi tanggung jawabnya, serta hasil penjualannya dipakai untuk melakukan pelunasan hutang. Seluruh objek Hak Tanggungan akan digabungkan menjadi satu kesatuan jaminan untuk memperoleh pinjaman modal atau uang yang selaras dengan kebutuhan. Pasal 2 Ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 yang mengatur tentang Hak tanggungan menjelaskan bahwa Hak tanggungan mencakup fitur-fitur yang tidak dapat dipisah. serta Pasal 2 Ayat (2) dari undang-undang yang sama, menyatakan memiliki pengecualian yang memungkinkan penghapusan sebagian hak Hak tanggungan. Pengecualian ini, yang dikenal sebagai Roya Parsial, memungkinkan sebagian objek terbebas dari Hak Tanggungan, sementara sisa objeknya tetap menjadi jaminan untuk sisa hutang yang belum dibayar (Harsono, 2020).

Pada Pasal 2 ayat (1) Undang - undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan memberikan pernyataan bahwasannya Hak Tanggungan ini memiliki karakteristik yang tidak mutlak, sebab dimungkinkan bahwa Hak Tanggungan itu bisa dibagi-bagi dengan persyaratan berikut (Sjahdeini, 1999) :

1. Roya Parsial sudah diberi perjanjian dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan;

2. Hak Tanggungan itu diberikan pada beberapa hak atas tanah;
3. Pembayaran hutang yang memiliki jaminan dapat dilaksanakan secara bertahap, di mana jumlah setiap angsurannya setara dengan nilai dari tiap bidang tanah yang menjadi satu kesatuan dari objek Hak Tanggungan. Setelah cicilan dibayarkan, bidang tanah itu akan terbebas dari ikatan Hak Tanggungan. Maka, Hak Tanggungan nantinya tetap melekat pada sisa objek yang belum dilunasi untuk menjamin sisa hutang yang masih ada.

St. Remy Sjahdeini memberikan pernyataan bahwasannya Hak Tanggungan ialah suatu hak yang mencakup penguasaan atas tanah disertai benda yang terkait dengannya. Dalam hal ini, kreditur diberikan kewenangan khusus terkait dengan Hak Tanggungan yang menjadi jaminan. Penting untuk dipahami bahwa kewenangan ini tidak meliputi penguasaan fisik atau penggunaan objek Hak Tanggungan tersebut, melainkan hanya memberikan hak kepada kreditur untuk melaksanakan penjualan agunan bila debitur melakukan pelanggaran janji (wanprestasi), dimana hasil penjualan itu dapat digunakan beberapa ataupun semuanya untuk melunasi hutang debitur kepada kreditur (Sjahdeini, 1999).

Budi Harsono dalam (Arie Alfarizky, 2022) menyatakan bahwa hak tanggungan memiliki fungsi untuk mengatur hak kreditur atas tanah dan tidak melibatkan penguasaan secara langsung, tetapi memberikan kewenangan yang kemudian dapat dijual jika terjadi wanprestasi oleh debitur. Pada saat yang sama, roya dapat dicabut tanpa dokumen KPR dan pendaftaran buku tanah, menurut Gunawan Widjaja dan Kartini Muljadi. Setelah debitur melakukan penghapusan,

sebagaimana diatur dalam Pasal 2 Ayat (2) UUHT, harta yang ditanggungkan dilepaskan sesuai dengan proses pengembalian angsuran (Putra & Suryono, 2020).

Roya parsial menyediakan fleksibilitas tambahan, yaitu tanah yang telah dinyatakan terbebas dapat dijual maupun digunakan sebagai jaminan untuk mendapatkan kredit dengan ketentuan efektif dan memiliki kualitas yang lebih baik. Klausula roya parsial tersebut tentu wajib tertulis pada Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT), yang mana memiliki hukum yang kuat. Dengan sistematika tersebut, debitur dapat memaksimalkan nilai tanah yang telah dilepaskan, sementara pemberi kredit tetap mempunyai jaminan terhadap sisa utang yang belum dibayar dengan lunas, hal ini tentu lebih efisien pada saat mengelola utang didasarkan agunan tanah karena memberi sebuah kepastian hukum pada pihak keduanya yaitu debitur maupun kreditur.

Gustav Radbruch menjelaskan (Rahardjo, 2010) , dalam teorinya mengenai kepastian hukum bergantung pada empat elemen yang saling berhubungan yang sangat penting untuk setiap pemahaman yang tepat tentang konsep tersebut:

1. Hukum positif adalah hukum karena hukum itu sendiri merupakan barang yang baik.
2. Realitas membentuk dasar di mana hukum dibangun.
3. Informasi yang termasuk dalam undang-undang harus terstruktur dengan baik untuk mencegah kesalahpahaman dan memastikan penerapannya yang mudah.
4. Undang-undang tersebut tidak dapat diamandemen secara positif.

F. Metode Penelitian

Metode pada penelitian ini yaitu metode:

1. Spesifikasi Penelitian

Penelitian ini menggunakan spesifikasi penelitian deskriptif analitis sebagai parameter penelitiannya. Yang berarti memberikan sebuah gambaran terhadap suatu aturan yang ada dihubungkan dengan teori hukum serta pelaksanaannya sesuai dengan hukum positif yang sesuai dengan persoalan yang diteliti (Johan, 2008). Dalam hal penulisan ini penulis mengkaji, menganalisis pengaturan tentang royalti parsial terhadap objek hak tanggungan dalam kredit konstruksi yang tidak diperjanjikan dalam akta pemberian hak tanggungan.

2. Metode Pendekatan

Penelitian ini menggunakan pendekatan penelitian yuridis normatif, yang mengandaikan bahwa semua sumbernya adalah data sekunder atau buku-buku yang dikonsultasikan selama penelitiannya (Soekanto, 2000). Penelitian yuridis normatif ini sebagaimana dijelaskan oleh Soerjono Soekanto, merupakan suatu bentuk penelitian di bidang hukum yang mengandalkan pengkajian terhadap sumber-sumber kepustakaan dan data-data sekunder sebagai fondasi utama penelitiannya. Dalam pelaksanaannya, metode ini melibatkan proses penelusuran yang mendalam terhadap berbagai peraturan serta kajian literatur yang memiliki keterkaitan dengan pokok persoalan yang sedang dikaji (Soekanto & Mamudji, 1985). Berdasarkan dari penjelasan diatas, penulis menggunakan peraturan

perundang-undangan yang sesuai, buku-buku, pendapat dan dokumen lainnya yang memiliki hubungan dengan penulisan dan riset ini.

3. Tahap Penelitian

Yang dipergunakan untuk penelitian ini yaitu menggunakan tahap penelitian *study* kepustakaan, yang dilaksanakan dengan melakukan pengumpulan data sebelumnya dari buku, jurnal, peraturan perundang-undangan, serta sumber tertulis yang lain. Proses ini mencakup mencari, mempelajari, dan mencatat informasi yang terkait dengan subjek yang dikaji.

Dalam penelitian hukum, suatu data yang didapatkan dengan maksud menyelesaikan suatu masalah yang sedang diteliti dinamakan data sekunder (Sugiyono, 2009), yang mencakup:

- a. Bahan hukum primer adalah yang bersifat berwibawa atau yang memiliki kekuatan hukum yang kuat. Bahan hukum ini berisi berbagai bentuk seperti peraturan perundang-undangan, dokumentasi resmi atau risalah yang terkait dengan proses pembentukan undang-undang, serta putusan-putusan yang dikeluarkan oleh hakim. (Marzuki P, 2005)
- b. Bahan primer yang dipakai pada penelitian ini yaitu:
 - 1) Undang-Undang Dasar 1945
 - 2) KUH Perdata (Kitab Undang-undang Hukum Perdata)
 - 3) UU Nomor. 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria
 - 4) UU Nomor. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan

- 5) Peraturan Pemerintah Nomor. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah
 - 6) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Pelaksanaan PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
- c. Bahan hukum sekunder mencakup setiap tulisan hukum yang bukan merupakan surat-surat resmi. Publikasi tentang undang-undang ini termasuk buku teks, kamus hukum, temuan penelitian, majalah hukum, dan beragam komentar tentang putusan pengadilan.
 - d. Bahan hukum tersier merupakan sumber daya seperti Internet dan kamus besar bahasa Indonesia, ia mengumpulkan data dari teks hukum primer dan sekunder.

4. Teknik Pengumpulan Data

Adapun teknik pengumpulan data yang dipakai:

- a. Studi Kepustakaan (*Library Study*)

Studi kepustakaan (*Library Research*) ini merupakan sebuah cara mengumpulkan suatu data dengan cara mencari ataupun menelaah terhadap buku, pendapat para ahli, catatan - catatan, atau literatur - literatur yang memiliki suatu hubungan dengan persoalan atau penelitian ini.

- b. Studi Lapangan (*Field Study*)

Studi lapangan ini dimaksudkan sebagai cara mendapatkan data primer yang dibutuhkan pada penelitian ini. Studi lapangan ini

dilaksanakan dengan datang secara langsung ketempat yang sesuai dengan penelitian ini, hal ini dilaksanakan untuk memperoleh data, informasi dan juga fakta yang selaras dengan persoalan yang terdapat pada penelitian ini.

5. Alat Pengumpulan Data

Alat pengumpulan yang digunakan pada penelitian ini tergantung pada teknik mengumpulkan data yang dilakukan pada penelitian. Dalam penelitian kepustakaan yang dilakukan oleh penulis itu dengan cara membaca serta mengkaji buku, peraturan perundangan terkait dengan yang diteliti oleh penulis. Dan juga mengenai bahan hukum sekunder yang nantinya menjadi bantuan dalam melakukan pemahaman serta analisis bahan hukum primer seperti jurnal- jurnal, karya ilmiah dan situs internet lainnya, alat pengumpulan data yang digunakan adalah Laptop, Alat Tulis, dan lain sebagainya. Sedangkan dalam penelitian lapangan itu dapat dilakukan wawancara dengan mengajukan pertanyaan yang dibutuhkan pada penelitian ini, alat yang dipergunakan yaitu laptop.

6. Analisis Data

Analisis data untuk menganalisa bahan-bahan hukum yang sudah dikumpulkan, pada penelitian ini memanfaatkan analisis data yuridis kualitatif. Metode analisis data ini dilakukan dengan melakukan pengumpulan data dengan menelaah bahan kepustakaan atau data sekunder. Yuridis kualitatif ini dilakukan dengan menyusun data yang diperoleh

dengan menghubungkan permasalahan yang ditemukan dan yang terjadi dengan peraturan yang berlaku.

7. Lokasi Penelitian

Penelitian penulisan hukum yang dilaksanakan oleh penulis dilakukan di sebuah tempat terkait dengan permasalahan yang akan diteliti, diantaranya:

1. Perpustakaan Saleh Adiwinata Fakultas Hukum Universitas Pasundan Bandung, Jalan Lengkong Dalam No 17, Kecamatan Lengkong, Kota Bandung, Jawa Barat 40251.
2. Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi, Komplek Lippo Cikarang, Jalan Daha Blok B No 4, Cibatu, Cikarang Selatan, Kabupaten Bekasi, Jawa Barat, 1755