

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Berkembangnya zaman setiap orang yang memiliki usaha mengharapkan untuk mengembangkan usahanya. Kendala yang dihadapi oleh pemilik usaha dalam mengembangkan usahanya terkait dengan modal. Salah satu layanan yang dapat memberikan bantuan modal yaitu perbankan. Perbankan bisa memberikan bantuan modal berupa bantuan kredit, sehingga dapat menjadi solusi kekurangan modal untuk mengembangkan usahanya tersebut. Bantuan permodalan atau kredit juga dibutuhkan oleh masyarakat yang perlu melakukan pembelian berupa barang namun terkendala dengan dana yang terbatas, maka perbankan juga memiliki fasilitas kredit yang membantu masyarakat untuk meningkatkan daya belinya.

Dalam dunia kewirausahaan sering dijumpai permasalahan mengenai keinginan untuk mengembangkan usaha namun terkendala dengan modal yang tidak mencukupi. Dana yang diperoleh melalui perkreditan salah satunya dapat bersumber dari Bank, lembaga pembiayaan lain, atau dari sumber-sumber pembiayaan lainnya. Seorang nasabah yang mendapatkan kredit dari bank memang adalah seorang yang mendapat kepercayaan dari bank.¹ Adapun pengertian kredit menurut Pasal 1 angka 2 Undang-Undang Perbankan adalah “Kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam meminjam antara Bank dengan pihak lain

¹R.Subekti, 2001, *Jaminan-jaminan Untuk Pemberian Kredit Menurut Hukum Indonesia*, Citra Adita Bakti, Bandung, hlm 1.

yang mewajib pihak peminjam untuk melunasi hutangnya setelah jangka waktu tertentu dengan jumlah bunga”.

Mengingat pentingnya kedudukan kredit dalam dunia usaha, sudah seharusnya bila pemberi kredit dan penerima kredit dan juga pihak lainnya, mendapat perlindungan hukum dari suatu lembaga jaminan yang kuat dan dapat memberikan kepastian hukum bagi semua pihak yang berkepentingan yang diatur dalam suatu aturan khusus tentang itu. Peraturan-peraturan demikian kiranya harus cukup meyakinkan dan memberikan kepastian hukum bagi lembaga-lembaga pemberian kredit, baik dari dalam maupun luar negeri.²

Pemberian kredit oleh bank sebagai salah satu lembaga keuangan tentunya sarat akan resiko, maka Bank wajib untuk mengelola resiko tersebut, oleh karena itu diperlukan adanya manajemen resiko. Manajemen resiko diartikan sebagai serangkaian metodologi dan prosedur yang digunakan untuk mengidentifikasi, mengukur, memantau, dan mengendalikan risiko yang timbul dari seluruh kegiatan usaha Bank.³

Dalam Pasal 1131 *BurgerlijkWetboek* (selanjutnya disebut BW) terdapat ketentuan yang berlaku terhadap semua debitur dan kreditur serta demi hukum berlaku tanpa adanya perjanjian sebelumnya, yang menyatakan ”Segala kebendaan si berutang, baik yang bergerak maupun yang tak bergerak, baik yang sudah ada maupun yang akan ada dikemudian hari, menjadi tanggungan untuk segala perikatannya perseorangan.”

²Rachmadi Usman, 2003, *Pasal-Pasal Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah*, Djambatan, hlm 22.

³Trisandini P Usanti, 2017, *Hukum Perbankan*, Kencana, Bandung, hlm. 179.

Perbankan dalam mengurangi risiko dari dana yang diberikan dalam bentuk kredit kepada masyarakat membutuhkan suatu kolateral. Kolateral merupakan suatu agunan atau jaminan yang bertujuan untuk mengamankan bukti utang kreditor (peminjam). Pengaturan tentang jaminan terdapat dalam Pasal 1131 KUHPerdara yang mengatur bahwa segala hak kebendaan debitor baik yang bergerak maupun yang tidak bergerak, baik yang sudah ada maupun yang akan ada di kemudian hari menjadi tanggungan untuk segala perikatannya. Peraturan ini memberikan ketetapan bahwa kekayaan dalam bentuk barang bergerak maupun tidak bergerak yang dimiliki oleh debitor ketika membuat suatu perjanjian utang otomatis menjadi jaminan.

Jaminan ini digunakan agar mengantisipasi adanya risiko kredit macet yang sangat sulit dihindari oleh pihak perbankan. Jaminan juga untuk melindungi perbankan dari risiko kerugian yang disengaja atau yang tidak disengaja. Jaminan sendiri merupakan suatu hal yang umum dalam kegiatan pinjam meminjam uang dalam masyarakat, dimana hal ini menjadi persyaratan adanya penyerahan jaminan utang oleh peminjam kepada yang memberikan pinjaman. Bentuk dari jaminan dapat berupa barang atau benda, sehingga jaminan kebendaan dan atau berupa janji penanggungan utang sehingga merupakan jaminan perorangan. Penyerahan jaminan utang oleh debitor kepada kreditor sebagai upaya meyakinkan kreditor agar memberikan pinjam fasilitas kredit (uang) kepada debitor dan jika debitor wanprestasi maka jaminannya tersebut akan dilelang untuk melunasi utang debitor.⁴

⁴Ashibly, 2018, *Hukum Jaminan*, Unihaz, Bengkulu, hlm. 13.

Pemberi pinjaman tentu memiliki ketentuan dari jaminan yang diberikan sehingga dianggap setara dengan dana yang diberikan. Salah satu jaminan yang dianggap efektif dan aman adalah tanah dengan jaminan Hak Tanggungan. Tanah yang dijadikan sebagai jaminan memberikan kemudahan dalam proses identifikasi, jelas dan pasti. Jika terjadi adanya kredit macet maka jaminan berupa tanah dapat dimanfaatkan lembaga eksekusi Hak Tanggungan untuk melakukan percepatan pelunasan piutang agar dana yang telah dikeluarkan oleh perbankan dapat dibayarkan, sehingga dana tersebut dapat digunakan untuk debitor lain.

Lembaga Hak Tanggungan tersebut merupakan pengganti lembaga hipotek dan *creditverband* yang sebenarnya merupakan produk hukum yang telah diamanatkan oleh Pasal 51 Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960, yang menyebutkan sudah disediakan lembaga hak jaminan yang kuat yang dapat dibebankan pada hak atas tanah, yaitu Hak Tanggungan.⁵ Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Hak Tanggungan, Hak Tanggungan adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang no 5 tahun 1960 tentang Dasar Pokok-Pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah ini, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain. Boedi Harsono menyatakan bahwa Hak Tanggungan merupakan hak penguasaan atas tanah yang memberikan wewenang kepada kreditor tertentu untuk menjual lelang bidang tanah tertentu yang dijadikan jaminan

⁵Anton Suyatno, 2016, *Kepastian Hukum dalam Penyelesaian Kredit Macet melalui Eksekusi Jaminan Hak Tanggungan Tanpa Proses Gugatan Pengadilan*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, hlm. 8.

bagi pelunasan piutang tertentu dalam hal debitor cedera janji dan mengambil pelunasan dari hasil penjualan tersebut dengan hak mendahului daripada kreditor-kreditor yang lain. Undang-Undang Hak Tanggungan mengubah objek Hak Tanggungan yang semula dalam Undang-Undang Pokok Agraria ditetapkan adalah Hak Milik, Hak Guna Usaha, dan Hak Guna Bangunan, kemudian diubah menjadi Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai atas tanah negara menurut ketentuan yang berlaku wajib didaftarkan dan menurut sifatnya dapat dipindah tangankan, dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.⁶

Hak tanggungan merupakan satu-satunya hak jaminan atas tanah dalam Hukum Tanah Nasional. Hak Tanggungan menurut Undang-Undang Pokok Agraria dapat dibebankan pada Hak Milik (Pasal 25), Hak Guna Usaha (Pasal 33), dan Hak Guna Bangunan (Pasal 39). Menurut Pasal 51 Undang-Undang Pokok Agraria, Hak Tanggungan lebih lanjut diatur dengan undang-undang. Undang-undang yang dimaksud di sini adalah Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah, atau lebih dikenal dengan sebutan Undang-Undang Hak Tanggungan (selanjutnya disebut Undang-Undang Hak Tanggungan). Lahirnya Undang-Undang Hak Tanggungan sekaligus menjadi dasar hukum lembaga jaminan hak tanggungan di Indonesia. Untuk menjamin kepastian hukum, dalam Pasal 13 Undang-Undang Hak Tanggungan pemberian Hak Tanggungan harus didaftarkan pada Kantor Pertanahan. Dengan jangka waktu selambat-lambatnya tujuh hari kerja

⁶Urip Santoso, 2015, *Perolehan Hak Atas Tanah*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, hlm. 18.

setelah penandatanganan Akta Pemberian Hak Tanggungan, dan PPAT wajib mengirimkan Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan dan *warkah* lain yang diperlukan kepada Kantor Pertanahan.

Dalam pemberian Hak Tanggungan atas Kredit yang berbeda, apabila pihak kreditur merasa yakin dengan kemampuan Debitur dan agunan yang dijamin masih mencukupi untuk diagunkan kembali, dapat dilakukan Pengikatan Hak Tanggungan Peringkat Kedua. Kreditur tersebut sebelumnya meskipun sudah mengikat tanah tersebut dengan Hak Tanggungan Peringkat Pertama Hal tersebut tidak dilarang oleh Undang-undang Hak Tanggungan. Akan tetapi, dalam Pelaksanaan eksekusi mengalami kesulitan dikarenakan ketika Peringkat Pertama sudah dilakukan roya karena kredit pertama sudah lunas, sedangkan peringkat kedua akan melakukan eksekusi atas objek Hak Tanggungan dengan dasar peringkat namun seringkali Balai Lelang menolak dengan alasan ketentuan Pasal 6 Undang-undang Hak Tanggungan yang menyatakan : “Apabila debitor cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut”.⁷

Pada setiap penyaluran kredit pasti tidak jauh dari adanya kredit bermasalah yang di alami oleh Bank. Kredit bermasalah bisa terjadi di karenakan banyak hal, bisa di sebabkan oleh adanya faktor eksternal maupun internal. Faktor eksternal biasanya di alami oleh para nasabah yaitu seperti perubahan kondisi ekonomi dunia,

⁷Dimas Nur Arif Putra Suwandi, 2018, Perlindungan Hukum Bagi Bank Pemegang Hak Tanggungan Peringkat Kedua Dalam Eksekusi Objek Hak Tanggungan, *Jurnal Media Iuris Vol. 1 No. 3, Oktober 2018*, hlm. 423.

bencana alam, dan lain sebagainya, sedangkan pada faktor internal yaitu kelalaian nasabah karena sifat nasabah, penyalahgunaan dana yang tidak sesuai dengan perjanjian, konflik pemilik usaha, dan lain-lain. Kredit macet peringkat kedua yang di alami debitur ada beberapa bank yang menggunakan solusi lain selain membawa permasalahan ini meja hijau seperti menggunakan solusi pembuatan akta addendum perjanjian restrukturisasi kredit. Adenddum perjanjian restrukturisasi kredit merupakan istilah untuk meringkan kredit bermasalah pada keuangan yang dominan digunakan pada sektor perbankan. Restrukturisasi kredit adalah kebijakan yang dilakukan oleh bank memberikan kemudahan pembayaran kredit kepada debitur, untuk menghindari adanya kredit bermasalah.

Pada konteks utang piutang, kepastian dan perlindungan hukum tidak hanya jatuh pada kreditor selaku pemberi kredit. Kepastian juga diperlukan untuk kepentingan debitor atau bahkan pihak lain yang mungkin bisa dirugikan oleh adanya penyelesaian hubungan utang. Jika terjadi cedera janji oleh debitor, maka dalam menghadapinya hukum menyediakan sarana bagi pihak terkait dalam hal ini kreditor untuk memperoleh kembali kredit yang diberikannya. Hal ini tertuang dalam Pasal 1131 KUHPdata, dimana seluruh hartanya kekayaan debitor baik bergerak maupun tidak bergerak, baik yang sudah ada maupun yang baru akan ada dikemudian hari, merupakan jaminan untuk segala perikatan pribadi debitor tersebut. Selain itu, hak atas tanah apabila debitor cedera janji maka pemegang hak tanggungan dapat menjual tanpa persetujuan dari pemberi hak tanggungan, dan pemberi hak tanggungan tidak dapat menyatakan keberatan.

Ada 2 Contoh kasus yang penulis angkat dalam penelitian ini yaitu sebagai berikut:

1. Putusan Pengadilan Negeri Jombang Nomor : 1/Pdt.G.S/2022/PN.Jbg dengan pihak penggugat yaitu PT. BPR Bnak Jombang Perseroda Cabang Utama yang menggugat debiturnya atas nama Deni Yushefa yang melakukan wanprestasi dengan tidak membayar kewajiban hutangnya kepada PT. BPR Bank Jombang Perseroda Cabang Utama tersebut, dengan fasilitas kredit berdasarkan Perjanjian Kredit Nomor: 01.73.005583 tertanggal 29-09-2020 sebesar Rp90.000.000,- (Sembilan Puluh Juta Rupiah) dengan jangka waktu 60 (Enam Puluh) bulan, dengan angsuran per bulannya sebesar Rp2.850.000,- (Dua Juta Delapan Ratus Lima Puluh Ribu Rupiah). Yang mana ada total Pelunasan dengan perincian sebagai berikut : Pokok Rp78.000.000,- ; Bunga sampai Januari 2022 Rp10.500.000,- ; Denda sampai 07 Desember 2021 Rp2.171.701,- ; Total Keseluruhan Rp90.971.701 sehingga PT. BPR Bnak Jombang Perseroda Cabang Utama mengajukan gugatan agar dapat melakukan pelelangan untuk melunasi hutang debitur tersebut yang dibebani dengan Hak Tanggungan Peringkat Kedua Nomor 02835/2020 tersebut. Amar putusan Pengadilan Negeri Jombang memutuskan bahwa:

M E N G A D I L I

1. Mengabulkan gugatan Penggugat sebagian;
2. Menyatakan perbuatan Tergugat adalah Wanprestasi kepada Penggugat;

3. Menghukum Tergugat untuk membayar lunas dan sekaligus seluruh kerugian Penggugat sejumlah Rp.90.971.701,- (Sembilan puluh juta sembilan ratus tujuh puluh satu ribu tujuh ratus satu rupiah)
 4. Menyatakan agunan berupa tanah dan atau bangunan dengan bukti kepemilikan SHM No. 1242, Luas 86 m2 , terletak di Desa Denanyar Kec Jombang Kab Jombang atas nama RAHMANOL FATAH, Sarjana Hukum, Atas penyerahan agunan tersebut telah dibebankan dengan Hak Tanggungan Peringkat kedua dengan nomor Sertipikat Hak Tanggungan Peringkat Kedua Nomor 02835/2020, Penggugat dapat melelang agunan tersebut dengan perantara Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) dimana hasil penjualan lelang dipergunakan untuk membayar pelunasan hutang/ kredit Tergugat kepada Penggugat;
 5. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini sejumlah Rp 345.000,- (Tiga ratus empat puluh lima ribu rupiah);
 6. Menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya;
2. Putusan Pengadilan Negeri Ungaran Nomor 20/Pdt.G.S/2025/PN.Unr dengan pihak penggugat PT. BANK PERKREDITAN RAKYAT (BPR) NUSAMBA CEPIRING menggugat debiturnya atas nama Supriyanto dan Sri Nuryanti dengan hutang sebesar 115.000.000 (seratus lima belas juta rupiah) dengan jangka waktu 48 (empat puluh delapan) bulan yaitu sejak 20 Maret 2023 sampai 20 Maret 2027 dan angsuran di bayar setiap bulan

sebesar Rp 3.833.334 (tiga juta delapan ratus tiga puluh tiga ribu tiga ratus tiga puluh empat rupiah) setiap tanggal 20 yang diikat dengan sertifikat hak tanggungan Peringkat Pertama dengan Nomor: 06228/2022 dan Peringkat Kedua Nomor: 02965/2023, keduanya Pemegang Hak PT. BPR NUSAMBA CEPIRING yang di keluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Semarang, dan debitur selaku tergugat telah cidera janji atau wanprestasi sehingga PT. BANK PERKREDITAN RAKYAT (BPR) NUSAMBA CEPIRING mengajukan gugatan agar dapat mengeksekusi agunan yang dijadikan jaminan hutang tersebut. Adapun amar putusan pengadilan Negeri Ungaran adalah sebagai berikut:

MENGADILI

1. Menyatakan Tergugat telah dipanggil secara sah dan patut tetapi tidak hadir;
2. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian dengan verstek;
3. Menetapkan bahwa Tergugat melakukan perbuatan Cidera Janji (Wanprestasi) berdasarkan Surat Perjanjian Kredit Nomor: 50/SPK/NCUNG/III/2023 tanggal 20 Maret 2023;
4. Menyatakan sah dan mengikat demi hukum Surat Perjanjian Kredit Nomor 50/SPK/NC-UNG/III/2023 tanggal 20 Maret 2023;
5. Menyatakan sah dan mengikat demi hukum agunan berupa sebidang tanah pekarangan dengan bukti kepemilikan SHM Nomor 3068, Luas : 84 M2 yang terletak di Kelurahan Langensari, Kecamatan Ungaran Barat, Kabupaten Semarang atas nama INDRI SULISTYO WATI.

6. Menyatakan sah dan mengikat demi hukum Sertipikat Hak Tanggungan Peringkat Pertama dengan Nomor 06228/2022 dan Sertipikat Hak Tanggungan Peringkat Kedua Nomor 02965/2023, keduanya Pemegang Hak PT. BPR NUSAMBA CEPIRING yang di keluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Semarang;
7. Menyatakan bahwa Tergugat melakukan perbuatan Wanprestasi dengan tidak melaksanakan kewajiban terdapat tunggakan 15 (lima belas) bulan sampai dengan posisi bulan Maret 2025 dengan nominal sejumlah Rp58.033.330.71 (lima puluh delapan juta tiga puluh tiga ribu tiga ratus tiga puluh rupiah);
8. Menyatakan sisa hutang Tergugat per bulan Mei 2025 beserta bunga dan denda sejumlah Rp128.783.401.32,- (seratus dua puluh delapan juta tujuh ratus delapan puluh tiga ribu empat ratus satu rupiah);
9. Menghukum Tergugat untuk membayar atau melunasi hutang Tergugat sebesar Rp128,783,401.32,- (seratus dua puluh delapan juta tujuh ratus delapan puluh tiga ribu empat ratus satu rupiah) secara seketika dan sekaligus lunas sejak Putusan ini berkekuatan hukum tetap;
10. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp235.000,00 (dua ratus tiga puluh lima ribu rupiah);
11. Menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya

Dari kedua kasus di atas terdapat perbedaan bahwa untuk contoh kasus pertama pada Putusan Pengadilan Negeri Jombang Nomor : 1/Pdt.G.S/2022/PN.Jbg dimana pihak penggugat merupakan pemegang hak tanggungan peringkat kedua

yang melakukan upaya hukum untuk megeksekusi agunan sebagai jaminan hutang untuk penyelesaian kredit macet debiturnya, hakim memutuskan bahwa Penggugat dalam hal ini PT. BPR Bank Jombang Perseroda Cabang Utama dapat melelang agunan tersebut dengan perantara Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) dimana hasil penjualan lelang dipergunakan untuk membayar pelunasan hutang/ kredit Tergugat kepada Penggugat sedangkan pada kasus kedua pada Putusan Pengadilan Negeri Ungaran Nomor 20/Pdt.G.S/2025/PN.Unr, pemegang hak tanggungan peringkat pertama sekaligus peringkat kedua yang melakukan gugatan terhadap debiturnya yang cidera janji atau melakukan wanprestasi hakim memutuskan pihak tergugat dalam hal ini debitur yang melakukan cidera janji untuk melunasi hutangnya tersebut dan pihak penggugat yang merupakan pihak bank dapat melelang sendiri agunan tersebut tanpa perantara Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL).

Hal ini menunjukkan bahwa keistimewaan yang dimiliki oleh pemegang hak tanggungan peringkat pertama sesuai ketentuan pasal 6 Undang-Undang Hak Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak tanggungan yang menyatakan bahwa:

“apabila cidera janji, pemegang hak tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan hutangnya dari hasil penjual tersebut.”

Isu hukum dalam penelitian ini adalah kekaburan norma karena ketentuan Pasal 6 yang memberikan posisi prioritas atau keistimewaan bagi pemegang hak tanggungan pertama yang mempunyai hak untuk menjual obyek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan hutangnya dari hasil penjual tersebut yang terdapat dalam Undang-Undang Nomor

4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan menimbulkan penafsiran bahwa Undang-Undang Hak Tanggungan hanya mengatur mengenai eksekusi hak tanggungan untuk menyelesaikan terhadap kredit macet dan yang menjadi prioritas adalah pemegang hak tanggungan tingkat pertama, sedangkan untuk hak tanggungan peringkat kedua dan seterusnya jika terjadi kredit macet kurangnya penjelasan lebih lanjut mengenai kedudukan pemegang hak tanggungan peringkat kedua jika terjadi kredit macet dalam ketentuan Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan Tersebut. Hal ini menunjukkan bahwa adanya ketidakjelasan dan batasan yang pasti mengenai kedudukan pemegang hak tanggungan peringkat kedua dan seterusnya apabila terjadi kredit macet.

Berdasarkan uraian di atas maka penulis tertarik untuk meneliti dan mengkaji lebih dalam dan menuangkannya dalam sebuah tulisan dengan judul **“Perlindungan Hukum Pemegang Hak Tanggungan Peringkat Kedua Apabila Terjadi Kredit Macet”**.

B. Perumusan Masalah

Berdasarkan uraian tersebut di atas, maka ada beberapa masalah pokok yang akan diteliti yaitu:

1. Bagaimana pengaturan perlindungan hukum terhadap pemegang hak tanggungan peringkat kedua apabila terjadi kredit macet?
2. Bagaimana bentuk perlindungan hukum terhadap pemegang hak tanggungan peringkat kedua apabila terjadi kredit macet?

C. Tujuan dan Manfaat Penelitian

1. Tujuan Penelitian

Suatu penelitian tentu memiliki tujuan yang hendak dicapai oleh seorang peneliti dalam penyusunannya. Tujuannya tidak boleh lepas dari permasalahan yang sudah dirumuskan sebelumnya karena merupakan rangkaian yang tidak dapat dipisahkan. Tujuan penelitian merupakan jalan menuju apa yang hendak dicapai dalam penelitian ini, maka itu harus sesuai dengan rumusan masalah penelitian yang dirumuskan dalam pernyataan.⁸

Berdasarkan Permasalahan di atas maka tujuan penelitian ini adalah:

- a. Untuk mengetahui, memahami, dan menganalisis pengaturan perlindungan hukum terhadap pemegang hak tanggungan peringkat kedua apabila terjadi kredit macet.
- b. Untuk mengetahui, memahami, dan menganalisis bentuk perlindungan hukum terhadap pemegang hak tanggungan peringkat kedua apabila terjadi kredit macet.

2. Manfaat Penelitian

Berdasarkan permasalahan di atas maka manfaat pada penelitian ini adalah:

- a. Secara akademis, hasil penelitian ini bermanfaat untuk mengembangkan studi hukum kenotariatan melalui penelaahan serta pengkajian khusus mengenai bagaimana Perlindungan Hukum Pemegang Hak Tanggungan Peringkat Kedua Apabila Terjadi Kredit Macet sehingga dapat memberikan sumbangan terhadap pengembangan hukum dan hak asasi manusia, dan hasil penelitian ini diharapkan pula dapat menjadi sumber

⁸Abintoro Prakoso, 2006, *Penemuan Hukum Sistem Metode, Aliran Dan Prosedur Menemukan Hukum*, Laksbang Pressindo, Yogyakarta, hlm. 76.

pemikiran bagi perkembangan dan pembaharuan ilmu hukum Kenotariatan, serta dapat dijadikan sebagai titik tolak bagi yang ingin melakukan penelitian lebih lanjut dan dapat sebagai titik tolak bagi yang ingin melakukan penelitian lebih lanjut dan dapat menjadi data sekunder di bidang hukum yang relevan.

- b. Secara praktis, hasil penelitian ini diharapkan dapat dijadikan sebagai bahan informasi, pertimbangan dan memberi sumbangsih pemikiran bagi para praktisi maupun akademisi di bidang hukum. Dan juga sebagai pemberian informasi kepada masyarakat atau terhadap pihak-pihak tertentu.

D. Kerangka Konseptual

Dalam rangka melaksanakan penelitian ini penulisan membahas konsep-konsep yang berhubungan dengan permasalahan yang akan ditimbulkan dalam penelitian ini:

1. Perlindungan Hukum

Perlindungan Hukum adalah memberikan pengayoman kepada hak asasi manusia yang dirugikan orang lain dan perlindungan tersebut diberikan kepada masyarakat agar mereka dapat menikmati semua hak-hak yang diberikan oleh hukum atau dengan kata lain perlindungan hukum adalah berbagai upaya hukum yang harus diberikan oleh aparat penegak hukum untuk memberikan rasa aman, baik secara pikiran maupun fisik dari gangguan dan berbagai ancaman dari pihak manapun. Menurut Setiono, “Perlindungan Hukum adalah tindakan atau upaya untuk melindungi masyarakat dari perbuatan sewenang-wenang oleh penguasa

yang tidak sesuai dengan aturan hukum, untuk mewujudkan ketertiban dan ketentraman sehingga memungkinkan manusia untuk menikmati martabatnya sebagai manusia.”⁹

2. Pemegang Hak Tanggungan Peringkat Kedua

Berdasarkan ketentuan pasal 9 Undang-Undang Hak Tanggungan bahwa yang dimaksud dengan pemegang hak tanggungan adalah:

“Pemegang Hak Tanggungan adalah orang perseorangan atau badan hukum yang berkedudukan sebagai pihak yang berpiutang.”

Selanjutnya sebagaimana yang dikemukakan oleh J. Satrio bahwa ketentuan Pasal 5 ayat (1) Undang-Undang Hak Tanggungan dapat terjadi atas suatu objek hak tanggungan yang sama, bisa diletakkan lebih dari satu beban hak tanggungan untuk satu utang yang sama. Hak tanggungan tersebut masing-masing harus dituangkan dalam akta pemberian hak tanggungan sendiri-sendiri.¹⁰

Selanjutnya berdasarkan ketentuan Pasal 5 Undang-Undang Hak Tanggungan ayat (1) dan ayat (2) dinyatakan sebagai berikut:

- (1) Suatu obyek Hak Tanggungan dapat dibebani dengan lebih dari satu Hak Tanggungan guna menjamin pelunasan lebih dari satu utang.
- (2) Apabila suatu obyek Hak Tanggungan dibebani dengan lebih dari satu Hak Tanggungan, peringkat masing-masing Hak Tanggungan ditentukan menurut tanggal pendaftarannya pada Kantor Pertanahan.

Berdasarkan penjelasan di atas dapat disimpulkan bahwa yang dimaksud dengan pemegang hak tanggungan peringkat kedua adalah orang perseorangan

⁹Setiono, 2004, *Supremasi Hukum*, UNS, Surakarta, hlm. 3.

¹⁰J. Satrio, 1991, *Hukum Jaminan, Hak-Hak Jaminan Kebendaan*, Citra Aditya Bakthi, Bandung, hlm. 196.

atau badan hukum yang berkedudukan sebagai pihak yang berpiutang yang peringkatnya menduduki posisi kedua yang ditentukan menurut tanggal pendaftarannya pada Kantor Pertanahan setelah pendafatran hak tanggungan pertama.

3. Kredit Macet

Menurut Gatot Supramono, kredit macet adalah para nasabah telah memperoleh fasilitas kredit dari bank tidak seluruhnya dapat mengembalikan utangnya dengan lancar sesuai dengan waktu yang telah diperjanjikan. Pada kenyataannya didalam praktik selalu ada sebagian nasabah yang tidak dapat mengembalikan kredit kepada bank yang telah meminjaminya. Akibat nasabah tidak dapat membayar lunas utangnya.¹¹

Selanjutnya menurut Sutan Remy Sjahden “Utang adalah kewajiban yang dinyatakan atau dapat dinyatakan dalam jumlah uang baik dalam mata uang indonesia maupun mata uang asing, baik secara langsung maupun yang akan timbul dikemudian hari atau kontinjen, yang timbul karena perjanjian atau undang-undang dan wajib dipenuhi oleh debitur dan bila tidak dipenuhi memberi hak kepada kreditur untuk mendapat pemenuhan dari harta kekayaan debitur.maka akan tergambar perjalanan kredit menjadi terhenti atau macet.”¹²

Berdasarkan uraian di atas dapat disimpulkan bahwa kredit macet adalah kondisi dimana para nasabah telah memperoleh fasilitas kredit dari bank tidak

¹¹Gatot Supramono, 2009, *Perbankan dan Masalah Kredit*, Rineka Cipta, Jakarta, hlm. 268.

¹²Sutan Remy Sjahdeni, 2016, *Sejarah, asas, dan teori Hukum Kepailitan*, Prenadamedia group, Jakarta, hlm. 268.

seluruhnya dapat mengembalikan utangnya dengan lancar sesuai dengan waktu yang telah diperjanjikan.

E. Landasan Teoretis

Penulis dalam melakukan penelitian ini menggunakan teori-teori yang relevan dengan objek yang nantinya dijadikan sebagai alat analisis untuk menjawab rumusan permasalahan. Teori ditujukan untuk memberikan argumentasi yang meyakinkan bahwa yang dijelaskan dalam penelitian adalah ilmiah, atau paling tidak memberikan gambaran bahwa apa yang dijelaskan itu memenuhi standar teoritis.¹³ Landasan teori yang digunakan menganalisis permasalahan hukum dalam penelitian ini antara lain :

1. Teori Perlindungan Hukum

Menurut Fitzgerald sebagaimana dikutip Satjipto Raharjo awal mula dari munculnya teori perlindungan hukum ini bersumber dari teori hukum alam atau aliran hukum alam. Aliran ini dipelopori oleh Plato, Aristoteles (murid Plato), dan Zeno (pendiri aliran Stoic). Menurut aliran hukum alam menyebutkan bahwa hukum itu bersumber dari Tuhan yang bersifat universal dan abadi, serta antara hukum dan moral tidak boleh dipisahkan. Para penganut aliran ini memandang bahwa hukum dan moral adalah cerminan dan aturan secara internal dan eksternal dari kehidupan manusia yang diwujudkan melalui hukum dan moral.¹⁴

¹³H. R. Otje Salman S dan Anton F. Susanto, 2013, *Teori Hukum*, Refika Aditama, Bandung, hlm. 45.

¹⁴Satjipto Raharjo, 2000, *Ilmu Hukum*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, hlm 53.

Fitzgerald menjelaskan teori perlindungan hukum Salmond bahwa hukum bertujuan mengintegrasikan dan mengkoordinasikan berbagai kepentingan dalam masyarakat karena dalam suatu lalu lintas kepentingan, perlindungan terhadap kepentingan tertentu hanya dapat dilakukan dengan cara membatasi berbagai kepentingan di lain pihak. Kepentingan hukum adalah mengurus hak dan kepentingan manusia, sehingga hukum memiliki otoritas tertinggi untuk menentukan kepentingan manusia yang perlu diatur dan dilindungi. Perlindungan hukum harus melihat tahapan yakni perlindungan hukum lahir dari suatu ketentuan hukum dan segala peraturan hukum yang diberikan oleh masyarakat yang pada dasarnya merupakan kesepakatan masyarakat tersebut untuk mengatur hubungan perilaku antara anggota-anggota masyarakat dan antara perseorangan dengan pemerintah yang dianggap mewakili kepentingan masyarakat.¹⁵

Menurut Soedjono Dirdjosisworo bahwa pengertian hukum dapat dilihat dari delapan arti, yaitu hukum dalam arti penguasa, hukum dalam arti para petugas, hukum dalam arti sikap tindakan, hukum dalam arti sistem kaidah, hukum dalam arti jalinan nilai, hukum dalam arti tata hukum, hukum dalam arti ilmu hukum, hukum dalam arti disiplin hukum.

Berbagai definisi yang telah di kemukakan dan di tulis oleh para ahli hukum, yang pada dasarnya memberikan suatu batasan yang hampir bersamaan, yaitu bahwa hukum itu memuat peraturan tingkah laku manusia. Dalam kamus besar Bahasa Indonesia Perlindungan berasal dari kata lindung yang memiliki

¹⁵*Ibid.*, 56.

arti mengayomi, mencegah, mempertahankan, dan membentengi. Sedangkan Perlindungan berarti konservasi, pemeliharaan, penjagaan, asilun, dan bunker. Secara umum, perlindungan berarti mengayomi sesuatu dari hal-hal yang berbahaya, sesuatu itu bisa saja berupa kepentingan maupun benda atau barang. Selain itu perlindungan juga mengandung makna pengayoman yang diberikan oleh seseorang terhadap orang yang lebih lemah. Dengan demikian, perlindungan hukum dapat diartikan Perlindungan oleh hukum atau perlindungan dengan menggunakan pranata dan sarana hukum. Namun dalam hukum Pengertian perlindungan hukum adalah Segala daya upaya yang di lakukan secara sadar oleh setiap orang maupun lembaga pemerintah, swasta yang bertujuan mengusahakan pengamanan, penguasaan dan pemenuhan kesejahteraan hidup sesuai dengan hak-hak asasi yang ada sebagaimana di atur dalam Undang-undang Nomor 39 Tahun 1999 tentang Hak Asasi Manusia.

Dengan kata lain perlindungan hukum sebagai suatu gambaran dari fungsi hukum, yaitu konsep dimana hukum dapat memberikan suatu keadilan, ketertiban, kepastian, kemanfaatan dan kedamaian. Adapun pendapat yang dikutip dari beberapa ahli mengenai perlindungan hukum sebagai berikut:

1. Menurut Satjito Rahardjo perlindungan hukum adalah adanya upaya melindungi kepentingan seseorang dengan cara mengalokasikan suatu Hak Asasi Manusia kekuasaan kepadanya untuk bertindak dalam rangka kepentingannya tersebut.
2. Menurut Setiono perlindungan hukum adalah tindakan atau upaya untuk Melindungi masyarakat dari perbuatan sewenang-wenang oleh penguasa

yang tidak sesuai dengan aturan hukum, untuk mewujudkan ketertiban dan ketentraman sehingga memungkinkan manusia untuk menikmati martabatnya sebagai manusia.

3. Menurut Muchsin perlindungan hukum adalah kegiatan untuk melindungi individu dengan menyerasikan hubungan nilai-nilai atau kaidah-kaidah yang menjelma dalam sikap dan tindakan dalam menciptakan adanya ketertiban dalam pergaulan hidup antara sesama manusia.
4. Menurut Philipus M. Hadjon Selalu berkaitan dengan kekuasaan. Ada dua kekuasaan pemerintah dan kekuasaan ekonomi. Dalam hubungan dengan kekuasaan pemerintah, permasalahan perlindungan hukum bagi rakyat (yang diperintah), terhadap pemerintah (yang memerintah). Dalam hubungan dengan kekuasaan ekonomi, permasalahan perlindungan hukum adalah perlindungan bagi si lemah (ekonomi) terhadap si kuat (ekonomi), misalnya perlindungan bagi pekerja terhadap pengusaha.¹⁶

Pada dasarnya perlindungan hukum tidak membedakan terhadap kaum pria maupun wanita. Indonesia sebagai negara hukum berdasarkan Pancasila haruslah memberikan perlindungan hukum terhadap warga masyarakatnya karena itu perlindungan hukum tersebut akan melahirkan pengakuan dan perlindungan hak asasi manusia dalam wujudnya sebagai makhluk individu dan makhluk sosial dalam wadah negara kesatuan yang menjunjung tinggi semangat kekeluargaan demi mencapai kesejahteraan bersama.

¹⁶Asri Wijayanti, 2017, *Hukum Ketenagakerjaan Pasca Reformasi*, Sinar Grafika, Jakarta, hlm. 10.

Menurut R. La Porta dalam *Jurnal of Financial Economics*, bentuk perlindungan hukum yang diberikan oleh suatu negara memiliki dua sifat, yaitu bersifat pencegahan (*prohibited*) dan bersifat hukuman (*sanction*).⁸ Bentuk perlindungan hukum yang paling nyata adalah adanya institusi-institusi penegak hukum seperti pengadilan, Kejaksaan, kepolisian, dan lembaga-lembaga penyelesaian sengketa diluar pengadilan (non-litigasi) lainnya. Perlindungan yang di maksud dengan bersifat pencegahan (*prohibited*) yaitu membuat peraturan, Sedangkan Perlindungan yang di maksud bersifat hukuman (*sanction*) yaitu menegakkan peraturan.¹⁷

Pada perlindungan hukum di butuhkan suatu wadah atau tempat dalam pelaksanaanya yang sering di sebut dengan sarana perlindungan hukum. Sarana perlindungan hukum di bagi menjadi dua macam yaitu sebagai berikut:

1. Sarana Perlindungan Hukum Preventif, Pada perlindungan hukum preventif ini, subyek hukum diberikan kesempatan untuk mengajukan keberatan atau pendapatnya sebelum suatu keputusan pemerintah mendapat bentuk yang definitif. Tujuannya adalah mencegah terjadinya sengketa. Perlindungan hukum preventif sangat besar artinya bagi tindak pemerintahan yang didasarkan pada kebebasan bertindak karena dengan adanya perlindungan hukum yang preventif pemerintah terdorong untuk bersifat hati-hati dalam mengambil keputusan yang didasarkan pada diskresi. Di indonesia belum ada pengaturan khusus mengenai perlindungan hukum preventif.

¹⁷R. La Porta, 2000, "Investor Protection and Corporate governance" *Jurnal Of financial Economics* 58 (1 January) 2000.

2. Sarana Perlindungan Hukum Represif, Perlindungan hukum yang represif bertujuan untuk menyelesaikan sengketa. Penanganan perlindungan hukum oleh Pengadilan Umum dan Peradilan Administrasi di Indonesia termasuk kategori perlindungan hukum ini. Prinsip perlindungan hukum terhadap tindakan pemerintah bertumpu dan bersumber dari konsep tentang pengakuan dan perlindungan terhadap hak-hak asasi manusia karena menurut sejarah dari barat, lahirnya konsep-konsep tentang pengakuan dan perlindungan terhadap hak-hak asasi manusia diarahkan kepada pembatasan-pembatasan dan peletakan kewajiban masyarakat dan pemerintah. Prinsip kedua yang mendasari perlindungan hukum terhadap tindak pemerintahan adalah prinsip negara hukum. Dikaitkan dengan pengakuan dan perlindungan terhadap hak-hak asasi manusia, pengakuan dan perlindungan terhadap hak-hak asasi manusia mendapat tempat utama dan dapat dikaitkan dengan tujuan dari negara hukum.¹⁸

Menurut Gustav Radbruch gagasan hukum sebagai gagasan cultural, tidak bisa formal. Sebaliknya, ia terarah para *rechtsidee*, yakni keadilan.¹⁹ Hukum memiliki tiga aspek, yakni keadilan, finalitas, dan kepastian. Aspek keadilan menunjuk pada kesamaan hak di depan hukum. Aspek finalitas, menunjuk pada tujuan keadilan yaitu memajukan kebaikan dalam hidup manusia. “Aspek ini menentukan isi hukum. Sedangkan kepastian menunjuk

¹⁸<http://suduthukum.com/2015/09/perlindungan-hukum.html> di akses pada tanggal 06 November 2024 Pukul 20.00 WIB.

¹⁹Bernadrd L. Tanya, 2010, *Teori Hukum-Strategi Tertib manusia Lintas Ruang dan Generasi*. Genta Publishing, Yogyakarta, hlm. 171.

pada jaminan bahwa hukum (yang berisi keadilan dan norma-norma yang memajukan kebaikan), benar-benar berfungsi sebagai peraturan yang ditaati. Dapat dikatakan, dua aspek yang disebut pertama merupakan kerangka ideal dari hukum, sedangkan aspek ketiga (kepastian) merupakan kerangka operasional hukum.”²⁰

Tuntutan akan keadilan dan kepastian, menurut Radbruch merupakan bagian-bagian yang tetap dari hukum, sedangkan finalitas mengandung unsur raltivitas karena tujuan keadilan (sebagai isi hukum) untuk menumbuhkan nilai kebaikan bagi manusia, lebih sebagai suatu nilai etis dalam hukum. Nilai kebaikan bagi manusia dimaksud, dapat dihubungkan dengan tiga subyek (yang hendak dimajukan kebaikannya), yakni individu, kolektivitas, dan kebudayaan. Subyek pertama yang hendak dimajukan kebaikannya adalah manusia individu. Hukum yang disusun untuk tujuan ini bersifat individualistis. Dalam sistem ini, individu dan martabatnya tidak saja diagungkan tetapi juga diberi perlindungan hukum.

2. Teori Kepastian Hukum

Menurut Sudikno Mertokusumo, “kepastian hukum merupakan sebuah jaminan bahwa hukum tersebut harus dijalankan dengan cara yang baik. Kepastian hukum menghendaki adanya upaya pengaturan hukum dalam perundang-undangan yang dibuat oleh pihak yang berwenang dan berwibawa,

²⁰*Ibid.*

sehingga aturan-aturan itu memiliki aspek yuridis yang dapat menjamin adanya kepastian bahwa hukum berfungsi sebagai suatu peraturan yang harus ditaati.”²¹

Tujuan hukum menurut hukum konvensional adalah mewujudkan keadilan (*rechtsgerechtigheid*), kemanfaatan (*rechtsutiliteit*) dan kepastian hukum (*rechtzekerheit*).²² Menurut Utrecht, bahwa “hukum bertugas menjamin adanya kepastian hukum (*rechtzekerheit*) dalam pergaulan manusia dan hubungan-hubungannya dalam pergaulan kemasyarakatan. Hukum menjamin kepastian pada pihak yang satu terhadap pihak yang lain”.

Kepastian hukum dapat dicapai jika dalam kondisi atau situasi tertentu seperti:

- a. Tersedia aturan-aturan hukum yang jelas (jernih), konsisten, dan mudah diperoleh (*accessible*).
- b. Instansi-instansi penguasa (pemerintah) menerapkan aturan-aturan hukum tersebut secara konsisten dan juga tunduk dan taat tersebut.
- c. Warga secara *principal* menyesuaikan perilaku mereka terhadap aturan-aturan tersebut;
- d. Hakim-hakim peradilan yang mandiri dan tidak berpihak menerapkan aturan-aturan hukum tersebut secara konsisten sewaktu-waktu mereka menyelesaikan sengketa;
- e. Keputusan peradilan secara kongkret dilaksanakan.

3. Teori Perjanjian

Pasal 1313 KUHPerdata mengatur bahwa suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lainnya. Pasal ini menerangkan secara sederhana tentang pengertian perjanjian yang menggambarkan tentang adanya dua pihak yang saling

²¹Asikin Zainal, 2012, *Pengantar Tata Hukum Indonesia*, Rajawali Press, Jakarta, hlm. 21.

²²Ahmad Ali, 2002, *Menguak Tabir Hukum (Suatu Kajian Filosofis dan Sosiologis)*, PT Gunung Agung, Jakarta, hlm. 85.

mengikatkan diri. Pengertian ini sebenarnya tidak begitu lengkap, tetapi dengan pengertian ini sudah jelas bahwa dalam perjanjian itu terdapat satu pihak mengikatkan dirinya kepada pihak lain.²³

Subekti mengemukakan bahwa perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seorang berjanji kepada seseorang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal.²⁴ Berlainan dengan subekti, menurut Sudikno Mertokusumo perjanjian adalah hubungan hukum antara dua pihak atau lebih berdasarkan kata sepakat untuk menimbulkan akibat hukum.²⁵

Wirdjono Prodjodikoro mengartikan perjanjian sebagai suatu hubungan hukum mengenai harta benda antar kedua belah pihak, dalam mana suatu pihak berjanji atau dianggap berjanji untuk melakukan sesuatu hal, sedangkan pihak lain berhak menuntut pelaksanaan janji itu.²⁶

Menurut Sudikno Mertokusumo, perjanjian adalah suatu hubungan hukum antara dua pihak atau lebih berdasarkan kata sepakat untuk menimbulkan akibat hukum. Maksudnya, kedua pihak tersebut sepakat untuk menentukan peraturan atau kaidah atau hak dan kewajiban yang mengikat mereka untuk ditaati dan dilaksanakan. Kesepakatan tersebut adalah untuk menimbulkan akibat hukum, yaitu menimbulkan hak dan kewajiban, sehingga apabila

²³Ahmadi Miru dan Sakka Pati, 2011, *Hukum Perikatan (Penjelasan Makna Pasal 1233 Sampai 1456 BW)*, Rajagrafindo Persada, Jakarta, hlm. 63.

²⁴R. Subekti, 2002, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, PT. Intermasal, Jakarta, hlm. 5.

²⁵Sudikno Mertokusumo, 1986, *Mengenal Hukum (Suatu Pengantar)*, Liberti, Yogyakarta, hlm. 103.

²⁶Wirdjono Prodjodikoro, 2000, *Azas-Azas Hukum Perjanjian*, CV. Mandar Maju, Bandung, hlm. 5.

kesepakatan itu dilanggar maka akan ada akibat hukumnya atau sanksi bagi si pelanggar.²⁷

Unsur-unsur yang terdapat dalam perjanjian adalah sebagai berikut:

- 1) Unsur Essensialia merupakan hal-hal yang mutlak harus ada dalam suatu perjanjian. Unsur ini mengakibatkan terciptanya perjanjian itu, tanpa unsur tersebut maka perjanjian itu tidak mungkin ada.
- 2) Unsur Naturalia merupakan hal-hal yang bersifat bawaan dari perjanjian sehingga secara diam-diam melekat pada perjanjian (hal-hal yang lazim dimasukkan dalam perjanjian). Disini unsur tersebut oleh undang-undang diatur dengan hukum yang mengatur/menambah.
- 3) Unsur Aksidentalialia merupakan bagian yang oleh para pihak itu ditambahkan, dalam Undang-undang tidak mengaturnya (hal-hal yang dapat dimasukkan dalam perjanjian).²⁸

Syarat sahnya perjanjian diatur di dalam Pasal 1320 KUHPerdata, antara lain:

a. Kesepakatan

Suatu perjanjian dianggap lahir atau terjadi, pada saat dicapainya kata sepakat antara para pihak yang mengadakan perjanjian. Kata sepakat atau consensus mengandung pengertian bahwa para pihak saling menyatakan kehendaknya masing-masing untuk menutup sebuah perjanjian dan kehendak yang satu sesuai secara timbal balik dengan pihak yang lain. Pernyataan kehendak tersebut selain dapat dinyatakan secara tegas dengan kata-kata juga dapat dilakukan dengan perbuatan

²⁷Sudikno Mertokusumo, *Op. Cit.*, hlm. 97-98.

²⁸Maryati Bachtiar, 2007, *Buku Ajar Hukum Perikatan*, Witra Irzani, Pekanbaru, hlm. 52.

atau sikap yang mencerminkan adanya kehendak untuk mengadakan perjanjian.²⁹

Dengan diperlakukannya kata sepakat mengadakan perjanjian, maka berarti bahwa kedua belah pihak haruslah mempunyai kebebasan kehendak. Para pihak tidak mendapat sesuatu tekanan yang mengakibatkan adanya cacat bagi perwujudan kehendak tersebut.³⁰

b. Kecakapan

Menurut Pasal 1329 KUH Perdata setiap orang adalah cakap untuk membuat perikatan-perikatan, jika ia oleh undang-undang tidak dinyatakan tak cakap. Namun, KUH Perdata tidak menyebutkan mengenai orang yang cakap membuat perjanjian. Selanjutnya Pasal 1330 KUH Perdata menyatakan bahwa tak cakap untuk membuat perjanjian adalah :

- 1) Orang-orang yang belum dewasa;
- 2) Mereka yang ditaruh di bawah pengampuan;
- 3) Orang perempuan dalam hal-hal tertentu ditetapkan oleh undang-undang.

c. Suatu hal tertentu

Syarat ketiga untuk sahnya perjanjian yaitu bahwa perjanjian harus mengenai suatu hal tertentu yang merupakan pokok perjanjian, yaitu mengenai objek perjanjian. Pasal 1333 KUH Perdata menentukan bahwa suatu pokok perjanjian berupa barang menimal harus tentukan jenisnya.

²⁹*Ibid*, hlm. 60.

³⁰Mariam Darus Badruzaman, et.al, 2001, *Kompilasi Hukum Perikatan*, Citra Aditya Bakti, Jakarta, hlm. 73.

Pasal 1332 jo Pasal 1334 KUH Perdata menentukan bahwa barang yang dapat dijadikan pokok perjanjian hanya barang-barang yang baru aka nada di kemudian hari juga dapat dijadikan pokok perjanjian.

J. Satrio mengemukakan bahwa barang yang baru aka nada dikemudian hari dapat berupa :

- 1) Benda yang absolut belum ada yaitu benda yang merupakan objek perjanjian sama sekali belum ada (objektif belum ada) pada saat tercapainya kesepakatan mengenai pokok perjanjian.
- 2) Objek perjanjian relatif belum ada yaitu benda yang menjadi objek perjanjian sudah ada tetapi belum menjadi milik pihak yang berjanji (subjektif belum ada).³¹

d. Sebab yang halal

Syarat sahnya suatu perjanjian yang keempat adalah sebab yang halal. Syarat adanya sebab yang halal maksudnya bukanlah sebab dalam arti yang menyebabkan orang membuat perjanjian, melainkan isi atau tujuan perjanjian tersebut. Hal ini dikeranakan undang-undang tidak memperdulikan apa yang menjadi sebab orang mengadakan perjanjian, yang diperhatikan adalah isi perjanjian itu.

Pasal 1335 KUH Perdata mengatur bahwa suatu perjanjian tanpa sebab, atau yang telah dibuat karena suatu sebab yang palsu atau terlarang, tidak mempunyai kekuatan hukum.

Pasal 1337 KUH Perdata menentukan bahwa sebab adalah terlarang apabila dilarang oleh undang-undang, bertentangan dengan kesusilaan maupun ketertiban umum. Misalnya perjanjian jual beli narkoba atau

³¹*Ibid*, hlm. 66.

perjanjian untuk membunuh orang. Perjanjian yang tidak mengandung sebab yang halal mengakibatkan perjanjian tersebut batal demi hukum.

F. Orisinalitas Penelitian

Berdasarkan hasil pencarian telaah Pustaka yang dilakukan oleh penulis, penulis tidak menemukan penelitian yang serupa, ada beberapa penelitian dipublikasi hamper sama dengan penelitian yang akan diteliti oleh penulis namun tetaplah ada perbedaannya. Adapun judul-judul tersebut antara lain:

No	Judul Tesis	Permasalahan	Hasil
1.	Perlindungan Hukum Bagi Kreditur dalam Pelaksanaan Eksekusi Hak Tanggungan dengan Berlakunya Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Moch Ali Universitas Diponegoro Semarang Tahun 2009.	1. Apakah pelaksanaan eksekusi hak tanggungan dalam rangka penyelesaian kredit macet memberikan perlindungan hukum bagi kreditur? 2. Usaha-usaha apa yang dilakukan untuk mengatasi hambatan dalam pelaksanaan eksekusi hak tanggungan dalam rangka memberikan perlindungan hukum bagi kreditur dalam penyelesaian kredit macet?	1. Pelaksanaan Eksekusi Hak Tanggungan dalam rangka penyelesaian kredit macet sesuai dengan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 telah memberi perlindungan hukum terhadap kreditur, dikarenakan bank selaku kreditur preferen mempunyai kedudukan yang diutamakan dalam penyelesaian kredit macet, sehingga bank terlebih dahulu mendapatkan pelunasan hutangnya dari hasil penjualan obyek Hak Tanggungan tersebut kemudian sisanya merupakan hak debitur setelah dikurangi biaya yang dikeluarkan yaitu biaya lelang, uang

			miskin dan pajak-pajak lainnya. 2. Usaha-usaha yang dilakukan untuk mengatasi hambatan dalam pelaksanaan eksekusi hak tanggungan adalah sebagai berikut :jika pemberi hak tanggungan tidak mengosongkan objek hak tanggungan maka yang dilakukan adalah secara persuasive dan dalam hal pihak ketiga adalah pemberi lelang dibawah pimpinan ketua pengadilan negeri maka dengan cara mengajukan permohonan pengosongan kepada pengadilan negeri. Dalam hal pihak ketiga adalah pembeli dibawah tangan berdasarkan persetujuan pembeli hak tanggungan dan pemberi hak tanggungan pertama, maka dengan mengajukan gugatan perdata.
2.	Penyelesaian kredit macet dengan hak tanggungan pada PT. Bank Pembangunan Daerah Sumatera Selatan di Palembang	1. Bagaimana cara penyelesaian kredit macet dengan hak tanggungan pada PT. Bank Pembangunan Daerah Sumatera Selatan di Palembang?	1. Penyelesaian kredit macet yang diikat dengan hak tanggungan pada PT. Bank Pembangunan Daerah Sumatera Selatan di Palembang, pihak PT. BPD

	Ikhwan Nandasari, Universitas Diponegoro Semarang Tahun 2009	2. Mengapa penyelesaian kredit macet pada PT. Bank Pembangunan Daerah Sumatera Selatan di Palembang dengan hak tanggungan melalui pelelangan di KPKNL yang lebih menguntungkan?	Sumsel akan melakukan upaya penyelamatan kredit melalui restrukturisasi kredit sebelum dilakukan penyelesaian kredit macet melalui lembaga yang bersifat yudisial. Adapun fasilitas dan kebijakan yang dapat digunakan dalam melakukan restrukturisasi kredit macet yang diberikan oleh PT. BPD Sumsel terdiri dari penurunan suku bunga kredit, pengurangan tunggakan bunga, perpanjangan jangka waktu kredit, dan penambahan fasilitas kredit. Apabila usaha penyelamatan kredit melalui restrukturisasi kredit tidak berhasil, maka PT. BPD Sumsel Palembang akan melakukan upaya penyelesaian kredit macet dengan melakukan eksekusi atas agunan kredit yang berupa hak tanggungan, berupa lelang hak tanggungan yang dilaksanakan KPKNL. Pengurusan piutang yang dilakukan oleh KPKNL dilakukan setelah menerima penyerahan permohonan pengurusan piutang
--	---	--	---

			macet dari PT. BPD Sumsel kepada KPKNL yang dilengkapi dengan bahan- bahan dan keterangan- keterangan yang diperlukan, atau melakukan penjualan dibawah tangan apabila disepakati oleh pemberi dan pemegang hak tanggungan. 2. Adapun keuntungan penyelesaian kredit macet yang diikat dengan hak tanggungan melalui KPKNL adalah Obyektif, yaitu lelang bersifat terbuka untuk umum, dipimpin oleh pejabat KPKNL yang independen untuk kepentingan semua pihak terutama untuk melindungi kepentingan debitur, kreditur, dan pemenang lelang. Aman, artinya pelaksanaan lelang yang dipimpin dan/atau dilaksanakan serta disaksikan oleh pejabat lelang selaku pejabat umum yang diangkat oleh pemerintah, Cepat, artinya pelaksanaan lelang selalu didahului dengan pengumuman lelang yang mengharuskan peserta
--	--	--	--

			atau calon pembeli lelang pada saat yang sama telah menyetor uang jaminan, Bagi pemenang lelang harus melaksanakan pembayaran lelang secara tunai sehingga waktu dan biaya lebih efisien, Mewujudkan harga-harga yang wajar, karena sistem pelelangan bersifat kompetitif dan transparan serta harga limit ditentukan oleh penjual atau pemohon lelang, Kepastian hukum, artinya pelaksanaan lelang yang dipimpin oleh pejabat lelang menghasilkan akta otentik yang disebut risalah lelang, Risalah lelang ini dapat dipergunakan oleh pemenang lelang sebagai bukti perolehan hak dan sebagai dasar untuk membalik nama obyek lelang menjadi atas nama pemenang lelang.
3.	Penerapan rescheduling dalam penyelesaian kredit macet pada PT. Bank Riau Kepri Tbk Cabang Pasir Pengaraian	1. Bagaimana penerapan rescheduling dalam penyelesaian kredit macet pada PT. Bank Riau Kepri Tbk Cabang Pasir Pengaraian? 2. Apakah kendala penerapan	1. Penerapan rescheduling merupakan salah satu Langkah yang dilakukan PT. Bank Riau Kepri Tbk Cabang Pasir Pengaraian dalam penyelesaian kredit macet berupa pemberian

	Yessy Oktavia Dewi Universitas Islam Riau Pekanbaru Tahun 2019.	rescheduling penyelesaian kredit macet pada PT. Bank Riau Kepri Tbk Cabang Pasir Pengaraian?	perpanjangan waktu pengembalian waktu. maksimal perpanjangan jangka waktu yang diberikan yaitu 36 bulan dan terjadi perubahan kesepakatan dalam hal pelaksanaan hak wan kewajiban para pihak dalam hal pelaksanaan hak dan kewajiban para pihak dalam perjanjian kredit tersebut. untuk melakukan rescheduling ada beberapa syarat dan ketentuan yang diberikan yaitu harus melakukan akad ulang dan jika ada margin yang tertunda harus dibayarkan terlebih dahulu pada saat melakukan akad ulang. 2.Kendala yang dihadapi dalam pelaksanaan rescheduling kredit macet pada PT. Bank Riau Kepri Tbk Pasir Pengaraian adalah dimana debitur beritikad baik yang bersikap tidak kooperatif, berbohong dan menyembunyikan masalah yang berhubungan dengan finansial maupun asset perusahaan, sesuai dengan hasil evaluasi dan identifikasi yang dilakukan oleh bank selaku kreditur diketahui bahwa debitur sebenarnya mampu untuk memenuhi kewajibannya dalam menyelesaikan
--	--	---	--

			kredit pada bank sebagai kreditur.
--	--	--	--

Perbedaan penelitian ini dengan tiga penelitian yang diuraikan di atas adalah pada penelitian ini permasalahan yang dibahas adalah bagaimana pengaturan perlindungan hukum terhadap pemegang hak tanggungan peringkat kedua apabila terjadi kredit macet dan bagaimana bentuk perlindungan hukum terhadap pemegang hak tanggungan peringkat kedua apabila terjadi kredit macet.

G. Metode Penelitian

Metode penelitian digunakan sebagai panduan atau cara teratur dalam melakukan penelitian agar mencapai tujuan yang diharapkan. Berikut merupakan metode penelitian ini:

1. Tipe Penelitian

Berdasarkan topik penelitian yang diangkat, penelitian ini menggunakan tipe penelitian yuridis normatif. Penelitian yuridis normatif digunakan untuk mengkaji kaidah-kaidah dan norma-norma hukum dalam hukum positif. Menurut Bahder Johan Nasution penelitian yuridis normatif digunakan untuk menjelaskan hukum tidak diperlukan dukungan data atau fakta-fakta sosial, sebab ilmu hukum normatif tidak mengenal data atau fakta sosial yang dikenal hanya bahan hukum, jadi untuk menjelaskan hukum atau untuk mencari makna

dan memberi nilai akan hukum tersebut hanya digunakan konsep hukum dan langkah-langkah yang ditempuh adalah langkah normatif.³²

Penelitian hukum normatif pada penelitian ini dilakukan dengan menelaah bahan pustaka atau dalam bentuk data sekunder dengan mempelajari sumber dari bahan tertulis berupa buku, artikel, koran, dan majalah dengan membaca, menafsirkan, membandingkan serta menerjemahkan dari berbagai sumber yang berhubungan dengan pelayanan hak tanggungan secara elektronik. Penelitian hukum normatif tentang akibat hukum pelayanan hak tanggungan secara elektronik berupaya mencari asas-asas atau dasar falsafah dari Peraturan Perundang-undangan tersebut, atau penelitian yang berupa usaha penemuan hukum yang sesuai dengan suatu kasus tertentu.³³

2. Pendekatan Penelitian

Pada penelitian hukum digunakan beberapa pendekatan dengan tujuan agar memperoleh informasi dari berbagai aspek tentang isu pelayanan hak tanggungan secara elektronik. Berikut merupakan pendekatan yang digunakan pada penelitian hukum ini:

a. Pendekatan Perundang-undangan (*Statute Approach*)

Pendekatan Perundang-undangan yaitu ”dilakukan dengan menelaah semua undang-undang dan regulasi yang bersangkut paut dengan isu hukum yang sedang ditangani”.³⁴ Menurut Bahder Nasution, “Pendekatan undang-

³²Bahder Johan Nasution, 2008, *Metode Penelitian Ilmu Hukum*, Mandar maju, Bandung, hlm. 10.

³³*Ibid.*

³⁴Peter Mahmud Marzuki, 2019, *Penelitian Hukum*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, hlm. 93.

undang atau *statuta approach* dan sebagian ilmuwan hukum menyebutnya dengan pendekatan yuridis, yaitu penelitian terhadap produk-produk hukum”.³⁵ Pendekatan undang-undang dapat membuka kesempatan bagi peneliti untuk mempelajari adakah konsistensi dan kesusilaan antara satu undang-undang dengan undang-undang lainnya mengangkut permasalahan yang dihadapi yaitu perlindungan hukum pemegang hak tanggungan peringkat kedua apabila terjadi kredit macet.

b. Pendekatan Konseptual (*Conceptual Approach*)

Pendekatan konseptual hukum dikemukakan oleh para ahli maupun doktrin hukum yang merupakan pedoman yang sudah diakui oleh para ahli Hukum. Menurut Bahder Johan Nasution pendekatan konseptual yaitu penelitian terhadap konsep-konsep hukum seperti sumber hukum, fungsi hukum, lembaga hukum, dan sebagainya. Konsep hukum ini berada pada tiga ranah atau tataran sesuai tingkatan ilmu hukum itu sendiri yaitu: tataran hukum dogmatik konsep hukumnya teknik yuridis, tataran teori hukum konsep hukumnya konsep umum, tataran filsafat hukum konsep hukumnya konsep dasar.³⁶

Dengan mempelajari pandangan-pandangan dan doktrin-doktrin di dalam ilmu hukum, peneliti dapat menemukan ide-ide yang melahirkan pengertian-pengertian hukum, konsep-konsep hukum, dan asas-asas hukum relevan dengan isu yang dihadapi. Pemahaman pandangan-pandangan dan

³⁵Bahder Johan Nasution, *Op. Cit.*, hlm. 92.

³⁶*Ibid.*

doktrin-doktrin tersebut merupakan sandaran bagi peneliti dalam membangun suatu argumentasi hukum dalam memecahkan isu hukum yang dihadapi.

c. Pendekatan Kasus (*Case Approach*)

Pendekatan Kasus di dalam penelitian normatif bertujuan untuk mempelajari penerapan norma-norma atau kaidah hukum yang dilakukan dalam praktik hukum. Pendekatan jenis ini biasanya digunakan mengenai kasus-kasus yang telah mendapat putusan pengadilan. Penulis menggunakan pendekatan ini untuk melihat penerapan mengenai perlindungan hukum pemegang hak tanggungan peringkat kedua apabila terjadi kredit macet.

3. Pengumpulan Bahan Hukum

Pengumpulan bahan hukum dilakukan untuk mencari bahan-bahan hukum yang relevan terhadap isu yang dihadapi.³⁷ Adapun bahan hukum yang digunakan meliputi bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, bahan hukum tersier yang bersumber dari:

a. Bahan Hukum Primer

Bahan hukum primer merupakan bahan hukum yang bersifat Autoritatif yang artinya mempunyai otoritas. Bahan –bahan hukum primer yang digunakan terdiri dari perundang-undangan, catatan-catatan resmi atau risalah hukum dalam pembuatan perundang-undangan dan yurisprudensi atau putusan hakim. Bahan hukum primer yang digunakan dalam penulisan tesis ini sebagai berikut:

- 1) Undang-Undang Dasar 1945.

³⁷Peter Mahmud Marzuki, *Op. Cit.*, hlm. 237.

- 2) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.
- 3) Undang-Undang Pokok-Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960.
- 4) Undang-Undang Hak Tanggungan Nomor 4 Tahun 1996.
- 5) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
- 6) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.
- 7) Putusan Pengadilan Negeri Jombang Nomor : 1/Pdt.G.S/2022/PN.Jbg;
- 8) Putusan Pengadilan Negeri Ungaran Nomor 20/Pdt.G.S/2025/PN.Unr.

b. Bahan Hukum Sekunder

Bahan Hukum sekunder, yaitu bahan hukum yang memberikan petunjuk serta penjelasan terhadap data hukum primer, yang terdiri dari buku-buku literatur, makalah, artikel, hasil penelitian, dan karya ilmiah lainnya yang berhubungan dengan penelitian ini. Bahan hukum sekunder Bahan hukum ini diperoleh dari studi kepustakaan, diantaranya dari buku-buku, jurnal, majalah, teks dan bahan hukum kepustakaan lainnya yang terkait dengan penelitian yang penulis lakukan.

c. Bahan Hukum Tersier

Bahan hukum tersier merupakan bahan-bahan yang memberikan petunjuk atau penjelasan mengenai bahan hukum primer maupun bahan hukum sekunder seperti kamus hukum, ensiklopedia, dan sebagainya. Bahan hukum tersier digunakan untuk melengkapi atau menunjang data penelitian ini.

4. Analisis Bahan Hukum

Dalam penulisan tesis ini penulis menggunakan analisa hukum yaitu pengkajian terhadap bahan-bahan hukum, baik bahan hukum primer maupun bahan hukum sekunder dengan menggunakan analisis bahan hukum yang dilakukan dengan beberapa cara antara lain yaitu:

- a. Menginventarisasi semua aturan-aturan dan norma-norma yang sudah diidentifikasi berkaitan dengan permasalahan yang penulis teliti, yaitu berhubungan dengan perlindungan hukum pemegang hak tanggungan peringkat kedua apabila terjadi kredit macet.
- b. Mensistematisasi bahan-bahan hukum yang berhubungan dengan masalah yang dibahas untuk memaparkan isi dan struktur atau hubungan hierarkis antara aturan-aturan hukum. Dalam kegiatan sistematisasi ini, dilakukan analisis korelasi antara aturan-aturan hukum yang berhubungan agar dapat dipahami dengan baik.
- c. Menginterpretasi semua peraturan perundang-undangan sesuai dengan masalah yang dibahas dengan menghimpun dan mengelola tatanan aturan yang ada, yang di dalamnya berlangsung interpretasi, pembentukan dan penjabaran pengertian-pengertian dalam hukum dari solusi masalah dapat dirancang dan ditawarkan.

H. Sistematika Penulisan

Sistematika penulisan memberikan gambaran secara umum mengenai keseluruhan materi tesis ini, untuk memudahkan dalam memahami isi dan tujuan dari penelitian adapun penelitian ini terdiri dari:

- BAB I Bab Pendahuluan yang merupakan pengantar yang di dalamnya berisikan latar belakang, rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, kerangka konseptual, metode penelitian yang kemudian diakhiri dengan sistematika penulisan.
- BAB II Tinjauan umum yang digunakan sebagai landasan dalam melakukan analisis, dalam bab ini mengkaji lebih dalam terkait hak tanggungan
- BAB III Bab ini berisikan tentang penelitian dan pembahasan dari rumusan masalah yang pertama tentang pengaturan perlindungan hukum terhadap pemegang hak tanggungan peringkat kedua apabila terjadi kredit macet.
- BAB IV Bab ini berisikan tentang penelitian dan pembahasan dari rumusan masalah kedua tentang bagaimana bentuk perlindungan hukum terhadap pemegang hak tanggungan peringkat kedua apabila terjadi kredit macet.
- BAB V Bab ini merupakan bagian bab penutup dalam penelitian ini berisi tentang kesimpulan yang telah diuraikan dalam tesis ini dengan maksud untuk memperjelas uraian tesis, serta saran-saran penulis tentang hasil penelitian yang dilakukan.