

## **BAB I**

### **PENDAHULUAN**

#### **1.1 LATAR BELAKANG**

Lembaga perbankan memiliki peran membantu memenuhi tiap dana yang diperlukan dalam aktivitas ekonomi lewat adanya fungsi peminjaman yang secara luas dikenal dengan bentuk kredit perbankan. Dengan adanya kredit dari perbankan memunculkan kreditor dan debitur dalam kaitan hubungannya direalisasikan dengan perjanjian kredit. Kredit ialah bentuk dari diberikannya fasilitas tunai ataupun non tunai dalam rangka meminjamdana. Sementara itu, pinjaman kas ialah bentuk pemberian fasilitas oleh kreditor dengan keunggulan adanya penarikan tanpa adanya kriteria penyerta.<sup>1</sup> Dalam kasus ini diklasifikasikan dua pihak yang terlibat yakni debitur sebagai figur yang butuh pinjaman dengan kreditor sebagai penyalur dana pinjaman (fasilitator).

Dengan adanya proses perjanjian pada kredit, memunculkan hubungan dari perspektif hukum antara kreditor-debitur sebagai para pihak yang berada dalam hubungan perjanjian tentang kredit. Adapun ditetapkan di Pasal 3 dan Pasal 4 Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan selanjutnya direvisi oleh adanya pembaharuan Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan (selanjutnya disebut dengan UU Perbankan) menjelaskan bahwasanya fungsi yang menjadi pokok perilaku perbankan khususnya di

---

<sup>1</sup> Triandaru dan Budisantoso. *Bank dan lembaga keuangan lainnya*, Salemba Empat, Jakarta, 2006. hlm. 76.

Indonesia ialah sebagai fasilitas yang menghimpun sekaligus menyalurkan uang dengan maksud sebagai wujud implementasi kesejahteraan masyarakat melalui prinsip pembangunan secara nasional.<sup>2</sup>

Berdasarkan penjelasan dari substansi Pasal 10 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang berkaitan dengan Tanah (selanjutnya disebut dengan UU Hak Tanggungan), Hak Tanggungan dijelaskan bahwa pada hakekatnya hak tanggungan ialah *accessoir* penyerta dalam pokok yang menjadi perjanjian. Adanya dokumen ini akan menjadi penyebab pelunasan hutang secara mengikat pada landasan hukum utang piutang. Dituliskan jika perjanjian perlu dilengkapi oleh akta yang berada di bawah tanda tangan, dan dibubuhkan dalam akta yang bersifat autentik. Perjanjian hak tanggungan mengikuti adanya pokok yang menjadi prasyarat ketentuan dan menjadi pengatur suatu tata kelola perjanjian tersebut yakni di bidang hutang dengan piutang yang muncul atas adanya perjanjian yang memuat isi kredit.

Hak Tanggungan merupakan hak penjaminan dengan ditujukan menuju hak tanah yang disertai benda dan dianggap menjadi satu bersama tanah di bawahnya. Hak Tanggungan ini berguna dalam menjamin adanya kewajiban pelunasan atas utang dari kreditor yang dijalankan oleh debitur, dengan adanya konsep kreditor *preferent* yang mampu menjadi penjamin adanya pelindung pihak bank selaku pihak yang memberi dana.

---

<sup>2</sup> Tumbelaka CR. Perlindungan Hukum Bagi Kreditur Dalam Eksekusi Perjanjian Kredit Dengan Jaminan Hak Tanggungan Atas Tanah. Jurnal Fakultas Hukum Universitas Sam Ratulangi, Vol. 8, 10 November 2022.

Dalam bentuk terjaminnya kepastian pada utang yang dilunasi atau dikenal dengan adanya prestasi dari penjamin debitur, terdapat catatan jika tidak diselesaikan semua bentuk kewajiban yang berkorelasi dengan diberikannya kredit maka akan diberikan sebuah syarat.<sup>3</sup> Syarat dalam pelunasan dari debitur kepada kreditor ialah dalam bentuk sebuah jaminan. Dengan adanya syarat berupa jaminan ini mempunyai maksud dalam rangka menjadi jaminan atas adanya kewajiban pelunasan yang sah secara hukum. Terkhusus jika pihak debitur melalui adanya problematika bertindak wanprestasi atau dalam periode khusus tidak melunasi hutang.

Dalam proses pemberian kredit, jika pihak debitur menjalankan masalah wanprestasi maka kejadiannya cukup merugikan. Oleh karenanya diperlukan suatu mekanisme penjamin atas regulasi yang mengatur pembebanan atas tanggungan yang ditegaskan secara formil melalui perjanjian kredit. Kemudian adanya tanah yang diberikan sebagai objek agunan atau jaminan dilimpahkan debitur kepada kreditor sebagai penerima benda jaminan. Namun dalam mekanismenya perlu dilandasi oleh adanya dokumen hak atas tanggungan yang disusun oleh PPAT atau dikenal dengan Pejabat Pembuat Akta Tanah. PPAT ialah pihak yang berperan dalam tanggung jawab menuliskan sesuatu dalam kapasitasnya menjadi pejabat umum, dan isi dari tulisan tersebut dimaksudkan untuk keperluan bukti pada tindakan hukum yang

---

<sup>3</sup> Mukhlis dan Patimah. Eksekusi Hak Tanggungan dalam Penyelesaian Sengketa Ekonomi Syariah di Pengadilan Agama Gorontalo Kelas 1A, Universitas Islam Negeri Alauddin Makassar, Vol. 2, 1 Desember 2020

dijalankan.<sup>4</sup> Dalam arti tulisan tersebut yakni terdapat dalam bentuk akta. Akta tersebut merupakan akta pemberian hak tanggungan (APHT). Adapun dijabarkan artian dari hak tanggungan sebagai suatu hak yang memberi kepastian jaminan pada pelunasan utang khusus yang diprioritaskan untuk kreditor satu dengan yang lainnya.<sup>5</sup>

Hak Tanggungan lahir setelah Kantor Pertanahan mengeluarkan sertifikat hak tanggungannya. Adanya mekanisme hak tanggungan yang sudah didaftarkan menjadi hal esensial bagi pihak kreditor sehingga mendapat hak khusus yang diistilahkan sebagai hak *preferent*, pasalnya kreditor yang di awal Akta Pemberian Hak Tanggungan (selanjutnya disebut APHT) yang mana didaftarkan serta terbitnya Sertifikat Hak Tanggungan pada lokasi Kantor Pertanahan, akan mendapat keutamaan khusus dibanding kreditor yang lain.

Pembebanan hak tanggungan yang dilakukan harus memenuhi 2 (dua) tahap kegiatan. Tahap memberikan hak tanggungan oleh PPAT yang didahului dengan perjanjian pokok yaitu perjanjian utang piutang. Dan tahap pendaftaran Hak Tanggungan oleh Kantor Badan Pertanahan yang menandakan saat lahirnya Hak Tanggungan.

Posisi dari pihak PPAT (sekaligus segala bentuk akta, dan blanko) ialah pokok yang tidak bisa terlepas dari aktivitas pendaftaran tanah ditinjau dari sisi historis. Lahirnya pihak PPAT dimulai semenjak 1961 lewat penegasan

---

<sup>4</sup> Qurniasari dan Santoso. Kekayaan Intelektual Sebagai Aset Bisnis dan Jaminan Kredit Perbankan di Era Ekonomi Kreatif, Universitas Diponegoro Semarang, Vol. 16, 3 Desember 2023

<sup>5</sup> Aswin. Potensi Risiko Pada Pembiayaan di Bank Syariah Sebuah Tinjauan Pada Hubungan Keagenan. Jurnal Ilmu Syari'ah dan Perbankan Islam, Institut Agama Islam Negeri Syaikh Abdurrahman Siddik Bangka Belitung, Vol. 6, 6 Desember 2021

regulasi PP No. 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah. Pengenalan PPAT dikenal dengan pihak yang memiliki kuasa menuliskan “akta” (namun tidak otentik) terkait dengan aktivitas hukum atas tanah beserta hak penjaminnya. Dalam perkembangannya PPAT diistilahkan dengan nama “pejabat”.<sup>6</sup> Merujuk adanya substansi Pasal 13 UU Hak Tanggungan, dijelaskan jika Kantor Pertanahan wajib untuk menjamin adanya hak tanggungan jika terdapat pendaftaran yang didahului pengajuan APHT dengan waktu maksimal 7 (tujuh) hari kerja. Sehingga peran dari PPAT ialah melakukan pendaftaran sekaligus mengirim berkas yang menjadi prasyarat kebutuhan.

Dengan adanya ketentuan seperti ini, PPAT sebagai pejabat yang memiliki kewenangan guna mendaftarkan hak tanggungan dituntut untuk melakukan pendaftaran hak tanggungan ini dengan cepat setelah adanya penandatanganan APHT. Namun, masih banyak pada prakteknya PPAT melakukan pendaftaran hak tanggungan daluwarsa dan aturan yang sebagaimana mestinya ini sering diabaikan. Yang mana kemudian adanya debitur wanprestasi mengakibatkan hak-hak kreditor hilang.

Adapun kewenangan PPAT dalam perihal mendaftarkan hak tanggungan yang telah ditentukan batas waktunya dan apabila PPAT mendaftarkan hak tanggungan telah daluwarsa dengan adanya debitur wanprestasi, maka dari itu persoalan mengenai perlindungan hukum bagi pemegang hak tanggungan dan juga tanggung jawab PPAT dalam perihal

---

<sup>6</sup> Febriantina, "Kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Dalam Pembuatan Akta Otentik", Tesis, Universitas Diponegoro Semarang, 2010, hlm. 124.



apakah dapat melakukan eksekusi benda jaminan yang dijaminakan jika pendaftaran hak tanggungannya telah daluwarsa menarik untuk dibahas oleh penulis. Merujuk adanya sebuah latar belakang yang telah secara lengkap disebutkan, maka dalam kajian penelitian hukum kali ini disusun riset yang memuat judul: **“PERLINDUNGAN HUKUM BAGI KREDITOR TERHADAP DEBITUR WANPRESTASI DALAM HAL PENDAFTARAN HAK TANGGUNGAN DALUWARSA”**.

## **1.2 RUMUSAN MASALAH**

Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan tersebut diatas, maka penulis merumuskan masalah untuk mengetahui dan menegaskan masalah-masalah apa yang hendak diteliti. Adapun permasalahan yang akan dijadikan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Apa ratio legis ketentuan Pasal 13 ayat (2) Undang-Undang Hak Tanggungan?
2. Apa tanggung jawab PPAT terhadap keterlambatan pendaftaran hak tanggungan?

## **1.3 TUJUAN PENELITIAN**

Adapun tujuan penulis dalam melakukan penulisan ini yaitu untuk mengetahui ratio legis ketentuan Pasal 13 ayat (2) Undang-Undang Hak Tanggungan dan menganalisis tanggung jawab PPAT terhadap keterlambatan

pendaftaran hak tanggungan. Serta dapat mengolah kemampuan penulis yang pada akhirnya dapat menyampaikan serta melakukan penelitian ini menjadikan suatu karya ilmiah sehingga dapat memahami mengenai segala peraturan-peraturan hukum berlaku yang relevan dan terkait dalam penelitian ini.

## **1.4 MANFAAT PENELITIAN**

### **1.4.1 Manfaat Teoritis**

Diambil sejumlah harapan ke penelitian sehingga mampu menjadikan literatur yang kaya berkaitan dengan peraturan perlindungan hukum terhadap kreditor serta tanggung jawab hukum PPAT atas pendaftaran hak tanggungan daluwarsa yang apabila terjadi wanprestasi dari debitur.

### **1.4.2 Manfaat Praktis**

Munculnya isi penelitian memberi suatu kebermanfaatan dalam menjadi petunjuk masyarakat ketika mengalami suatu perkara hukum yang melibatkan kreditor pemegang hak tanggungan. Kemudian pihak debitur yang memberi hak atas tanggungan dan PPAT yang memiliki kewenangan mendaftarkan hak tanggungan. Serta untuk mengetahui bagaimana ratio legis ketentuan Pasal 13 ayat (2) Undang-Undang Hak Tanggungan serta tanggung jawab hukum PPAT atas keterlambatan pendaftaran hak tanggungan.

## 1.5 TINJAUAN PUSTAKA

### 1.5.1 Teori Perlindungan Hukum

Dalam kehidupan bermasyarakat ini menghadirkan hukum di dalamnya yang berguna untuk mengkoordinasi dan mengintegrasikan kepentingan-kepentingan yang biasa bertentangan antara satu dengan yang lain. Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) mengartikan perlindungan hukum adalah tempat berlindung, perbuatan (hal dan sebagainya) melindungi. Pemaknaan kata perlindungan secara kebahasaan tersebut memiliki kemiripan unsur-unsur, yaitu unsur tindakan melindungi, unsur cara- cara melindungi. Dengan demikian, kata melindungi dari pihak-pihak tertentu dengan menggunakan cara tertentu.<sup>7</sup> Dalam merumuskan prinsip-prinsip perlindungan hukum di Indonesia, Pancasila berfungsi sebagai landasan ideologi dan falsafah negara. Bagi rakyat barat, konsepsi perlindungan hukum yang mereka gunakan berasal dari konsep-konsep *rechtstaat* dan *rule of the law*.

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.<sup>8</sup>

---

<sup>7</sup> KBBI, 2024. Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI). Online diakses tanggal 3 Juli 2024.

<sup>8</sup> Prasetyo et al. Rule Of Law Dalam Dimensi Negara Hukum Indonesia. Jurnal Ilmu Hukum, Universitas Kristen Satya Wacana, Vol. 1, 2 Oktober 2010



Menurut C.S.T. Kansil, 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.<sup>9</sup>

Hakekat dari perlindungan hukum yang bersifat eksternal ialah bentuk hukum yang disusun oleh pihak berkuasa dan dituangkan lewat aturan regulasi, dengan maksud perlindungan atas orang lemah. Terdapat prinsip bahwa hukum tidak boleh berat sebelah, artinya keberpihakan tidak boleh ada sehingga perlu adanya keseimbangan diantara pihak berkepentingan secara proporsional. Dikarenakan mungkin saja terjadi peristiwa dimana waktu menyusun perjanjian, muncul pihak dengan kekuatan lebih sehingga membuat mitranya tertekan. Namun dalam implementasi perjanjian waktu ada pihak yang pada awalnya kuat itu, malah justru terjerumus ke keadaan tertekan. Contoh saja ketika wanprestasi dialami debitur maka selayaknya kreditor memperoleh perlindungan dari sisi hukum.<sup>10</sup>

#### 1.5.2 Konsep Jaminan Kebendaan

Istilah jaminan berasal dari kata jamin yang berarti tanggung, sehingga jaminan dapat diartikan tanggungan. Kemudian jaminan juga merupakan terjemahan dari kata zekerheid atau cautie yakni kemampuan debitur untuk memenuhi atau melunasi perutangannya

---

<sup>9</sup> Setyawan. *Pengantar Ilmu Hukum*, Penerbit Tahta Media, Surabaya, 2021, hlm 55

<sup>10</sup> Febriana et al. Kajian Yuridis Non-Figure Token (NFT) Menjadi Jaminan Kebendaan di Indonesia. *Jurnal Fundamental Justice*, Universitas Teknologi Mataram, Vol. 4, 1 Maret 2023

kepada kreditor, yang dilakukan dengan cara menahan benda tertentu yang bernilai ekonomis sebagai tanggungan atas pinjaman atau utang yang diterima debitur terhadap kreditornya. Dalam hal ini yang dimaksud adalah tanggungan atas segala perikatan dari seseorang seperti yang ditentukan dalam Pasal 1131 KUH Perdata maupun tanggungan atas perikatan tertentu dari seseorang seperti diatur dalam Pasal 1139-1149 KUH Perdata (piutang yang diistimewakan), Pasal 1150-1160 KUH Perdata (tentang gadai), Pasal 1162 KUH Perdata (tentang hipotik) dan Pasal 1820-1850 KUH Perdata (penanggungan utang), Hak Tanggungan maupun Fidusia. Tanggungan atas perikatan seseorang disebut jaminan secara umum, sedangkan tanggungan atas perikatan tertentu dari seseorang disebut jaminan secara khusus.<sup>11</sup> Dalam Pasal 1131 KUH Perdata diletakkan asas umum hak seseorang kreditor terhadap debiturnya, dalam mana ditentukan bahwa, segala kebendaan si berhutang, baik yang bergerak maupun yang tidak bergerak, baik yang sudah ada maupun yang baru akan ada di kemudian hari, menjadi tanggungan segala perikatan seseorang.<sup>12</sup>

Jaminan dalam hukum positif mempunyai kedudukan sebagai pemberi kepastian hukum kepada kreditor atas pengembalian modal atau pinjaman atau kredit yang ia berikan kepada debitur, dalam arti bahwa barang jaminan setiap waktu tersedia untuk dieksekusi, bila

---

<sup>11</sup> Anshori. Lembaga Keuangan Bank: Konsep, Fungsi Dan Perkembangannya Di Indonesia. Jurnal Madani Syari'ah. Vol. 1, 1 Januari 2019

<sup>12</sup> Muhtarom. Asas - Asas Hukum Perjanjian : Suatu Landasan Dalam Pembuatan Kontrak. Jurnal Suhuf, Universitas Muhammadiyah Surakarta, Vol. 26, 1 Mei 2014

perlu dapat mudah diuangkan untuk melunasi hutang debitur. Nilai benda jaminan harus lebih tinggi dari jumlah modal/pinjaman/kredit berikut bunga yang diberikan oleh kreditur dengan harapan ketika terjadi wanprestasi atau kredit macet maka jaminan itu dapat menutup pinjaman dan bunga yang diberikan. Djuhaendah Hasan berpendapat bahwa jaminan adalah sarana pelindung bagi keamanan kreditur, yakni kepastian akan pelunasan hutang debitur atau usaha pelaksanaan suatu prestasi oleh debitur atau oleh penjamin debitur.<sup>13</sup> Kemudian menurut Hasanudin Rahman jaminan adalah tanggungan yang diberikan oleh debitur dan atau pihak ketiga kepada pihak kreditur karena pihak kreditur mempunyai suatu kepentingan bahwa debitur harus memenuhi kewajibannya dalam suatu perikatan.<sup>14</sup>

#### 1.5.3 Hak Tanggungan

Tanggungan dikenal sebagai barang yang bisa diberikan sebuah jaminan dalam rangka melakukan pelunasan sebuah hutang atas pihak debitur.<sup>15</sup> Hak Tanggungan dalam hakikatnya ialah suatu hak yang menjadi tanggungan untuk dapat dibebankan kepada hak tanah. Tetapi dalam faktanya juga sering dimunculkan sejumlah benda serupa tanaman, bangunan, maupun hasil karya yang dengan ketetapan

---

<sup>13</sup> Putri Andari dan Purwoatmodjo, Akibat Hukum Asas Pemisahan Horizontal Dalam Peralihan Hak Atas Tanah. Jurnal Notarius, Universitas Diponegoro, Vol. 12, 7 Maret 2019

<sup>14</sup> Sucipto, Aspek-Aspek Hukum Perdata dalam Penyeluran Kredit Perbankan Kepada Masyarakat, Jurnal Hukum Ekonomi Syariah, Universitas Islam Negeri Raden Intan Lampung, Vol. 3, 1 Januari 2011

<sup>15</sup> Wawan Supryadi. Analisis Terhadap Inovasi Pengikatan Hak Tanggungan (Ht) Berbasis Elektronik Di Wilayah Kerja Kantor Badan Pertanahan Dompur. Journal of Innovation Research and Knowledge, Universitas Teknologi Sumbawa, Vol. 1, 9 Februari 2022

menjadi satu bentuk terintegrasi pada tanah yang dialihkan menjadi jaminan. Selaras melalui munculnya sejumlah asas pemisahan pemilikan dari sisi horisontal merujuk pada hukum adat yang akan dianut dari sisi hukum tanah kita, maka sejumlah benda yang dijadikan sebagai integrasi dengan benda berupa tanah tidak menjadi bentuk komponen atas tanah bersangkutan. Sehingga pada tiap tindakan hukum berkaitan dengan hak atas tanah, tidak dengan mandiri termasuk pada benda yang disebutkan.

Berdasarkan ketentuan dalam Pasal 51 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (selanjutnya disebut UU Pokok Agraria) bahwa telah disediakan lembaga jaminan yang kuat yang dapat dibebankan pada hak-hak atas tanah, yaitu hak tanggungan sebagai pengganti lembaga hypoteek dan creditverband. Selama 30 tahun lebih sejak mulai berlakunya UU Pokok Agraria, lembaga hak tanggungan di atas belum dapat berfungsi sebagaimana mestinya, karena belum adanya undang-undang yang mengaturnya secara lengkap sesuai yang dikehendaki Pasal 51 tersebut.<sup>16</sup> Dalam kurun waktu itu, berdasarkan ketentuan peralihan yang tercantum dalam Pasal 57 UU Pokok Agraria, masih diberlakukan ketentuan *Hypoteek* sebagaimana dimaksud dalam Buku II KUHPerdata Indonesia dan ketentuan *creditverband* dalam *Staatsblad*

---

<sup>16</sup> Prof.Dr.Siti Ismijati Jenie, S.H., CN, Priharin Yuniarlin S.H., M.Hum, Dewi Nurul Musjtari, S.H. M hu. *PENGANTAR HUKUM JAMINAN*, Yogyakarta, 2020, hlm 23

1908-542 sebagaimana yang telah diubah dengan Staatsblad 1937-190, sepanjang mengenai hal-hal yang belum terdapat aturannya di dalam UU Pokok Agraria.<sup>17</sup> UU Hak Tanggungan ini pada intinya bertujuan menggantikan ketentuan produk hukum kolonial yang sudah tidak sesuai lagi dengan perkembangan kebutuhan dalam masyarakat Indonesia.<sup>18</sup>

Hak Tanggungan merupakan barang yang dijadikan jaminan guna pelunasan hutang dari debitur. Pengertian Hak Tanggungan berdasarkan Pasal angka 1 UU Hak Tanggungan atas Tanah beserta Benda-Benda yang berkaitan dengan tanah adalah: “ Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, yang selanjutnya disebut Hak Tanggungan adalah hak 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 itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu kepada kreditor-kreditor lain”. Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, yang selanjutnya disebut Hak Tanggungan adalah jaminan atas tanah dan tidak termasuk gadai, kreditor hanya menguasai tanah dan rumah

---

<sup>17</sup> Sanusi et al. *Perlindungan Hukum dalam Perjanjian Fidusia*, Diya Media Group, Brebes, 2017, hlm 116

<sup>18</sup> Prasetyo, Politik Hukum di Bidang Ekonomi dan Pelembagaan Konsepsi Welfare State di dalam Undang-Undang Dasar 1945, Jurnal Konstitusi, Vol. 9, 3 September 2016



secara yuridis saja berdasarkan UU Hak Tanggungan. Debitur tetap merupakan pemegang hak tanah yang bersangkutan yang menguasai secara yuridis dan fisik hak atas tanah tersebut. Pengertian yang pokok yakni hak tanggungan adalah hak jaminan untuk pelunasan sebuah hutang. Obyek hak tanggungan adalah hak atas tanah sesuai dengan UU Pokok Agraria.

#### 1.5.4 Teori Hukum

##### a. Teori Perlindungan Hukum

Moch. Isnaeni berpendapat pada dasarnya persoalan mengenai perlindungan hukum itu ditinjau dari sumbernya dapat dibedakan menjadi 2 (dua) macam yakni perlindungan hukum “eksternal” dan perlindungan hukum “internal”.<sup>19</sup> Hakekat perlindungan hukum eksternal yang dibuat oleh penguasa lewat regulasi bagi kepentingan pihak yang lemah. Sesuai hakekat aturan perundangan yang tidak boleh berat sebelah dan bersifat memihak, secara proporsional juga wajib diberikan perlindungan hukum yang seimbang sedini mungkin kepada pihak lainnya.<sup>20</sup> Sebab mungkin saja pada awal dibuatnya perjanjian, ada suatu pihak yang relatif lebih kuat dari pihak mitranya, akan tetapi dalam pelaksanaan perjanjian pihak yang semula kuat itu, malah justru terjerumus menjadi pihak yang teraniaya, yakni misalnya saat debitur

---

<sup>19</sup> Febriana et al. Kajian Yuridis Non-Figure Token (NFT) Menjadi Jaminan Kebendaan di Indonesia. Jurnal Fundamental Justice, Universitas Teknologi Mataram, Vol. 4, 1 Maret 2023

<sup>20</sup> Prasetyo et al. *Rule of Law dalam Dimensi Negara Hukum di Indonesia*. Jurnal Ilmu Hukum. Universitas Kristen Satya Wacana, Vol. 5, 5 Oktober 2010

wanprestasi, maka kreditor selayaknya perlu perlindungan hukum juga.

Perihal perlindungan hukum internal seperti itu baru dapat diwujudkan oleh para pihak, manakala kedudukan hukum mereka relatif sederajat dalam arti para pihak mempunyai *bargaining power* yang relatif berimbang, sehingga atas dasar asas kebebasan berkontrak masing-masing rekan seperjanjian itu mempunyai keleluasaan untuk menyatakan kehendak sesuai kepentingannya. Pola ini dijadikan landasan pada waktu para pihak merakit klausula-klausula perjanjian yang sedang digarapnya, sehingga perlindungan hukum dari masing-masing pihak dapat terwujud secara lugas atas inisiatif mereka. Kemas aturan perundangan sebagaimana papariandiatas, tergambar betapa rinci dan adilnya penguasa itu memberikan perlindungan hukum kepada para pihak secara proporsional. Menerbitkan aturan hukum dengan model seperti itu, tentu saja bukan tugas yang mudah bagi pemerintah yang selalu berusaha secara optimal untuk melindungi rakyatnya.<sup>21</sup>

b. Teori Tanggung Jawab

Menurut Hans Kelsen dalam teorinya tentang tanggung jawab hukum menyatakan bahwa seseorang bertanggung jawab

---

<sup>21</sup> Permatasari dan Markeling, Upaya Perlindungan Hukum Bagi Nasabah Bank Dalam Permasalahan Kredit Macet, Journal Ilmu Hukum, Universitas Udayana, Vol 2, 5 Oktober 2018

secara hukum atas suatu perbuatan tertentu atau bahwa dia memikul tanggung jawab hukum subjek berarti bahwa dia bertanggung jawab atas suatu sanksi dalam hal perbuatan yang bertentangan.<sup>22</sup> Selanjutnya Hans Kelsen menyatakan bahwa: “kegagalan untuk melakukan kehati-hatian yang diharuskan oleh hukum disebut kekhilafan (negligence); dan kekhilafan biasanya dipandang sebagai satu jenis lain dari kesalahan (culpa), walaupun tidak sekeras kesalahan yang terpenuhi karena mengantisipasi dan menghendaki, dengan atau tanpa maksud jahat, akibat yang membahayakan.”<sup>23</sup>

## 1.6 ORISINALITAS PENELITIAN

Melalui paparan ini, perbedaan penelitian yang akan dilakukan dengan penelitian-penelitian sejenis baik materi maupun tingkatan keilmuan sebelumnya akan dapat diidentifikasi yang sekaligus akan membuktikan keaslian (perbedaan) penelitian yang akan dilaksanakan dan sumbangan pengetahuan baru yang diharapkan.

Berdasarkan penelusuran yang penulis lakukan, terdapat Putusan PN CILACAP Nomor 23/Pdt.G/2015/PN Clp yang membahas terkait

---

<sup>22</sup> Arliman S. Peranan Metodologi Penelitian Hukum di Dalam Perkembangan Ilmu Hukum di Indonesia, Universitas Andalas, Vol. 1, 30 April 2018

<sup>23</sup> David tan. Metode penelitian Hukum: Mengupas Dan Mengulas Metodologi Dalam Menyelenggarakan penelitian Hukum. Jurnal Ilmu Pengetahuan Sosial. Universitas Internasional Batam, Volume 8, 8 Agustus 2021

perlindungan kepada pemegang jaminan Hak Guna Bangunan (kreditor) yang akan berakhir jangka waktunya dengan memperpanjang jangka waktu Hak Guna Bangunannya dengan merubah hak dari Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik dan meminta jaminan tambahan maupun jaminan pengganti apabila Hak Guna Bangunan tersebut akan berakhir dan tidak dapat diperpanjang. Sedangkan perbedaan dengan penelitian dari penulis adalah perlindungan hukum kreditor dan debitur wanprestasi terdapat beberapa penelitian yang penulis anggap relevan dengan dengan pemegang hak atas tanah yang belum didaftarkan sesuai waktu yang telah ditentukan.

Sebagai pembanding dari penelitian yang peneliti lakukan, terdapat 2 (dua) judul penelitian yang peneliti anggap relevan. Penelitian yang pertama berjudul Perlindungan Hukum Terhadap Kreditor Pemegang Hak Jaminan Atas Tanah Yang Belum Terdaftar Akibat Debitur Wanprestasi. Penelitian tersebut merupakan penelitian dari tesis Annisa Ridha Watikno (2019), dengan perbedaan penelitian yaitu membahas mengenai pendaftaran hak tanggungan yang daluwarsa dan tanggung jawab perdata PPAT apabila debitur wanprestasi, sedangkan penelitian yang saat ini diteliti yaitu membahas perlindungan hukum bagi kreditor dan debitur wanprestasi dengan pemegang hak atas tanah yang belum didaftarkan sesuai waktu yang telah ditentukan sesuai dengan ketentuan Pasal 13 ayat (2) Undang-Undang Hak Tanggungan.

Penelitian yang kedua berjudul Efektivitas Penerapan Sanksi Administrasi Terhadap Pendaftaran Hak Tanggungan Yang Telah Lewat Waktu. Penelitian tersebut merupakan penelitian dari tesis Rusnaini (2014),

dengan perbedaan penelitian yaitu membahas perlindungan hukum kreditor dan mengenai tanggung jawab perdata PPAT dalam hal pendaftaran hak, tanggungan daluwarsa apabila debitur wanprestasi, sedangkan penelitian yang saat ini diteliti yaitu membahas mengenai bentuk tanggung jawab PPAT dalam hal pendaftaran Hak Tanggungan yang tidak tepat waktu.

## **1.7 METODE PENELITIAN**

### **1.7.1 TIPE PENELITIAN**

Jenis penelitian yang digunakan dalam penelitian ini menggunakan jenis penelitian hukum perdata yang bersifat yuridis normatif. Jenis penelitian yuridis normatif adalah penelitian hukum yang dilakukan dengan cara meneliti bahan-bahan pustaka atau data sekunder.<sup>24</sup> Mengingat bahwa penelitian yuridis normatif ini adalah suatu proses untuk menemukan aturan hukum, prinsip-prinsip hukum, maupun doktrin-doktrin hukum guna menjawab isu hukum yang dihadapi.

Penelitian berjenis hukum normatif yang meneliti serta menelaah bahan pustaka, dikenal pula dengan adanya sifat “penelitian dengan hukum kepustakaan, atau penelitian hukum bersifat dogmatis/teoritis”.<sup>25</sup> Konsep daripada penelitian hukum doktrinal ialah merujuk pada apa saja yang termuat melalui perundang-undangan atau diistilahkan sebagai *law in the books*. Sehingga landasan yang dianut

---

<sup>24</sup> Peter Mahmud Marzuki, *Pengantar Ilmu Hukum*, Kencana, Jakarta, 2017, 258.

<sup>25</sup> Purwanti Ani. *Metode Penelitian Hukum*, CV. Jakad Media Publishing, Surabaya, 2020



adalah bahwa apa saja norma maupun kaidah yang dipergunakan sebagai kepantasan dari perilaku seorang manusia di lingkup bermasyarakat.<sup>26</sup>

### 1.7.2 PENDEKATAN MASALAH

Penelitian ini meliputi pendekatan peraturan perundang-undangan, pendekatan konseptual. Pendekatan peraturan perundang-undangan (statute approach) yakni dengan menelaah serta mengkaji suatu undang-undang serta peraturan yang berkaitan dengan rumusan permasalahan yang akan dibahas. Pendekatan peraturan perundang-undangan dapat membantu dalam menganalisa permasalahan yang ada. Pendekatan konseptual (conceptual approach) yakni penulis mengacu pada prinsip hukum yang dijadikan pijakan dalam membangun argumen hukum.<sup>27</sup>

### 1.7.3 SUMBER BAHAN HUKUM

#### a. Sumber Bahan Hukum Primer

1. Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.
2. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

---

<sup>26</sup> Muhdlor. Perkembangan Metodologi Penelitian Hukum. Jurnal Hukum dan Peradilan. Vol. 1, 2 Februari 2012

<sup>27</sup> Ali. *Metode Penelitian Hukum*, CV. Jakad Media Publishing, Surabaya, 2009, hlm 22.

3. Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan sebagaimana diubah dengan Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan.
  4. Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan.
  5. Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan sebagaimana diubah dengan Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja.
  6. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
  7. Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 sebagaimana diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.
- b. Sumber Bahan Hukum Sekunder
- Bahan hukum yang dikategorikan sebagai hasil penelitian seperti jurnal, buku, serta karya ilmiah lainnya yang bersumber pada keilmuan dalam bidang hukum yang dapat menunjang penelitian ini.

#### **1.7.4 PROSEDUR PENGUMPULAN DAN PENGOLAHAN BAHAN HUKUM**

Teknik pengumpulan data yang digunakan dalam penelitian ini adalah penelitian kepustakaan (Library Research), studi kepustakaan ini dilakukan untuk mendapatkan atau mencari konsepsi-konsepsi, teori-teori, asas-asas, dan hasil-hasil pemikiran lainnya yang berkaitan dengan permasalahan penelitian ini.

Bahan hukum yang dipergunakan dalam penelitian ini diperoleh dari penelusuran melalui kegiatan studi kepustakaan, yaitu mengumpulkan berbagai bahan hukum, baik berupa peraturan perundang-undangan, literatur, serta berbagai buku yang relevan yang terkait dengan perlindungan hukum bagi kreditor terhadap debitur wanprestasi dalam hal pendaftaran hak tanggungan daluwarsa.

#### **1.7.5 ANALISIS BAHAN HUKUM**

Teknik pengolahan bahan hukum dalam penelitian ini menggunakan analisis kualitatif. Dikarenakan penelitian ini merupakan analisis data dari hasil penelitian dengan menggunakan norma hukum, asas hukum dan pengertian hukum. Teknik analisis bahan hukum dengan menggunakan analisis data kualitatif yaitu melakukan pembahasan terhadap bahan hukum yang telah didapat dengan mengacu kepada landasan teoritis yang ada.

### **1.8 SISTEMATIKA PENULISAN**

#### **BAGIAN AWAL**

1. Halaman judul

2. Halaman prasyarat gelar
3. Halaman persetujuan
4. Halaman penetapan panitia penguji
5. Motto
6. Kata pengantar / ucapan terimakasih
7. Ringkasan
8. Abstract
9. Daftar isi
10. Daftar peraturan perundang undangan

## BAGIAN ISI

### BAB I PENDAHULUAN

1. Latar belakang
2. Rumusan masalah
3. Tujuan dan manfaat penelitian
  - 3.1 Tujuan penelitian
  - 3.2 Manfaat penelitian
    - 3.2.1 Manfaat teoritis
    - 3.2.2 Manfaat praktis
4. Originalitas penelitian
5. Tinjauan Pustaka
6. Metode penelitian
  - 6.1 Tipe penelitian

Jenis penelitian yang digunakan dalam penelitian ini yaitu bersifat yuridis normatif.

6.2 Pendekatan masalah

6.3 Sumber bahan hukum

6.4 Prosedur pengumpulan dan pengolahan bahan hukum

6.5 Analisis bahan hukum

7. Sistematika penulisan

BAB II PEMBAHASAN

BAB III PEMBAHASAN

BAB IV PENUTUP

1. Simpulan

2. Saran

BAGIAN AKHIR

1. Daftar Pustaka

