

# BAB I

## PENDAHULUAN

### 1.1 Latar Belakang

Sebagaimana Negara memiliki kewenangan hak menguasai tanah yang diberikan melalui Pasal 33 Ayat 2 Undang-undang Dasar Negara Republik Indonesia<sup>1</sup>, kemudian menentukan hak-hak atas tanah yang dapat diberikan kepada masyarakat atas suatu bagian tertentu untuk digunakan atau dimanfaatkan sebagaimana Pasal 4 ayat (1) Undang Undang No. 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) menerangkan bahwa “atas dasar hak menguasai dari Negara sebagaimana yang dimaksud dalam pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain serta badan-badan hukum.” Atas dasar hak menguasai dari negara tersebut, negara dapat memberikan kepada seseorang atau badan hukum dengan sesuatu hak menurut peruntukan dan keperluannya sesuai dengan hak atas tanah yang ia miliki<sup>2</sup>. Boedi Harsono menyatakan bahwa “yang dimaksud dengan hak penguasaan atas tanah berisi serangkaian wewenang, kewajiban dan/atau larangan bagi pemegang haknya untuk berbuat sesuatu mengenai tanah yang dihakinya.”<sup>3</sup>

---

<sup>1</sup> Pasal 33 Ayat 2 Undang-undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 berbunyi, Bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat.

<sup>2</sup> Urip Santoso, *Hukum Agraria: Kajian Komprehensif*, (Jakarta: Kencana, 2012), Hal. 55

<sup>3</sup> *Ibid*, Hal. 76

Menguasai dan menggunakan tanah salah satunya dimungkinkan bagi para warga negara secara individual atau yang disebut dengan hak perseorangan atas tanah<sup>4</sup>. Hak-hak perorangan atas tanah terdiri dari Hak Atas Tanah, Hak Jaminan Atas Tanah (Hak Tanggungan), dan Tanah Wakaf<sup>5</sup>. Hak Atas Tanah merupakan hubungan hukum dengan sebidang tanah yang memberi wewenang untuk menggunakan tanah, yang pada hakikatnya pemakaian tanah tersebut terbatas untuk 2 tujuan yaitu untuk diusahakan, misalnya pertanian, perkebunan, perikanan, dan atau dipakai sebagai tempat membangun sesuatu.<sup>6</sup> Hak-hak atas tanah yang dimaksud, dikelompokkan dalam hak atas tanah primer yang bersumber secara langsung kepada Hak Bangsa Indonesia meliputi Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, yang diberikan oleh Negara dan Hak Pakai yang diberikan oleh Negara (Pasal 16 UUPA) dan hak atas tanah sekunder yang bersumber secara tidak langsung kepada Hak Bangsa Indonesia meliputi Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai, yang diberikan oleh pemilik tanah, Hak Gadai, Hak Usaha Bagi Hasil, Hak Menumpang, Hak Sewa dan lain-lainnya (Pasal 37, 41 dan 53 UUPA). Hak-hak tersebut harus melalui rangkaian pendaftaran tanah sebagaimana yang diatur dalam Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah selaras dengan Pasal 19 UUPA demi menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah, maka diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-

---

<sup>4</sup> Pasal 16 ayat (1) Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA)

<sup>5</sup> Irene Eka Sihombing, *Segi-segi Hukum Tanah Nasional Dalam Pengadaan Tanah untuk Pembangunan*, (Jakarta: Universitas Trisakti, 2017), Hal 22-27

<sup>6</sup> *Ibid*, Hal. 23

ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah. Tanah-tanah yang didaftarkan kemudian ditandai dengan sertipikat tanah. Tidak ada hak atas tanah jika tidak ada alas hak, “*no title, no land right*” atau “*no right, no land title*”. Sertipikat hak atas tanah akan diberikan kepada siapapun yang dapat membuktikan alas hak tanahnya benar.<sup>7</sup>

Dalam kehidupan bermasyarakat sehari-hari tidak lepas dari perbuatan-perbuatan hukum seperti jual beli, sewa menyewa dan perikatan-perikatan lainnya yang dilandasi oleh kebutuhan suatu pendanaan. Sebagaimana salah satu tujuan dari Negara Republik Indonesia adalah untuk memajukan kesejahteraan umum, pemerintah melakukan berbagai upaya pembangunan dalam segala bidang dengan memperhatikan keserasian, keselarasan dan keseimbangan dan salah satunya adalah dalam pembangunan di bidang ekonomi melalui penyediaan bank guna peningkatan taraf hidup orang banyak. Pemerintah memberikan kesempatan bagi masyarakat untuk memperoleh pendanaan yang dapat memutar roda perekonomian diantaranya melalui pemberian kredit bank. Menurut Undang-undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perbankan, “Kredit adalah suatu penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam-meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga”. Hak atas tanah

---

<sup>7</sup> Gunanegara, *Hukum Pidana Agraria, Logika Hukum Pemberian Hak Atas Tanah dan Ancaman Hukum Pidana*, (Jakarta: Tatanusa, 2017)

kemudian dijadikan jaminan atas kebutuhan akan pendanaan tersebut. Hak Jaminan Atas Tanah merupakan hubungan hukum antara kreditur dengan sebidang tanah kepunyaan pihak lain (debitur) yang ditunjuk sebagai jaminan kredit yang memberi wewenang kepada kreditur untuk melelang (mengeksekusi) tanah tersebut manakala debitur tidak mampu memenuhi kewajibannya<sup>8</sup>. Pentingnya keberadaan jaminan guna memberikan keyakinan dan kepastian hukum bagi Bank sebagai Kreditur atas dana yang akan dicairkan kepada calon debitur. Dalam penjelasan umum UUHT alinea ketiga angka 5 menyatakan bahwa “Hak Tanggungan merupakan satu-satunya lembaga hak jaminan atas tanah yang kemudian dijelaskan dalam Pasal 51 UUPA dapat dibebankan pada Hak Milik, Hak Guna Usaha dan Hak Guna Bangunan.

Hak Tanggungan, sebagaimana diatur dalam Pasal 1 butir 1 Undang-undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam UUPA, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lain.” Hak Tanggungan sebagai satu-satunya Lembaga hak jaminan atas tanah untuk pelunasan utang tertentu mempunyai empat asas, yaitu diantaranya memberikan kedudukan

---

<sup>8</sup> Irene Eka Sihombing, *Segi-segi Hukum Tanah Nasional Dalam Pengadaan Tanah untuk Pembangunan*, (Jakarta: Universitas Trisakti, 2017), Hal 24

yang diutamakan (preferen) kepada krediturnya, selalu mengikuti objeknya dalam tangan siapa pun objek tersebut berada, memenuhi asas spesialisitas dan publisitas, serta mudah dan pasti pelaksanaan eksekusinya.<sup>9</sup> Hak Tanggungan lahir dari perjanjian yang seyogiannya memenuhi syarat sah perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdara yaitu, syarat subjektif meliputi adanya sepakat diantara mereka yang mengikatkan dirinya dan kecakapan untuk membuat suatu perikatan serta syarat objektif yang meliputi suatu hal tertentu dan suatu sebab yang halal<sup>10</sup>. Maka dari itu, penting sekali baik bagi kreditur dan debitur selaku pemberi dan penerima jaminan untuk memperhatikan tahap demi tahap dan klausul demi klausul yang disepakati dalam perjanjian pendahuluan hingga terbitnya Sertipikat Hak Tanggungan di dalam proses pemberian kredit.

Pemberian Hak Tanggungan harus melalui 2 tahap, yaitu tahap pemberian dan pendaftaran serta kesemua prosesnya membutuhkan PPAT sebagaimana diamanatkan melalui Pasal 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah bahwa “Pejabat Pembuat Akta Tanah, adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik atas Satuan Rumah Susun dilakukan dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan oleh PPAT sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku” dan dalam menjalankan

---

<sup>9</sup> Adrian Sutedi, *Hukum Hak Tanggungan*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2012) Hal. 54.

<sup>10</sup> Kartini Muljadi, *Hak Tanggungan*, (Jakarta: Kencana, 2006) Hal 15-19.

kewenangan tersebut, PPAT memegang tanggung jawab yang berhubungan dengan kebenaran materiil atas akta yang dibuatnya berdasarkan tanggung jawab secara keperdataan, pidana, terhadap Peraturan Jabatan yang diembannya yaitu Peraturan Jabatan PPAT dan Kode Etik PPAT yang ia pegang. Dalam hal pembuatan APHT, Pasal 10 ayat 2 Undang-undang Hak Tanggungan berbunyi, “Pemberian Hak Tanggungan dilakukan dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan oleh PPAT sesuai dengan peraturan perundang-undangan”. Pembebanan Hak Tanggungan tidak lepas dari peran Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) mencakup namun tidak terbatas pada PPAT berkewajiban untuk membuat akta bahwa benar telah dilakukan perbuatan hukum yang bersangkutan, dan diikuti tahap pendaftaran di Kantor Pertanahan dalam rangka memenuhi syarat publisitas bagi sahnyalah kelahiran dan berlakunya hak jaminan yang diberikan terhadap pihak ketiga<sup>11</sup>. Pemberian Hak Tanggungan ditandai dengan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) yang akan merupakan akta otentik yang dikeluarkan oleh PPAT selaku pejabat yang berwenang. Akta ini dibuat sebagai bukti dilakukannya suatu perbuatan hukum tertentu mengenai tanah yang terletak di dalam daerah kerjanya masing-masing<sup>12</sup> Dalam hal pemberi Hak Tanggungan tidak dapat hadir, wajib menunjuk pihak lain sebagai kuasanya, yaitu melalui Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan di Notaris yang harus memenuhi syarat sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 15 ayat (1) Undang-undang

---

<sup>11</sup> Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia*, (Jakarta: Penerbit Universitas Trisakti, 2015) Hal. 210.

<sup>12</sup> J Satrio, *Hukum Jaminan Hak-Hak Jaminan Kebendaan*, (Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 2007) Hal. 329.

Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan yaitu “untuk tidak memuat kuasa untuk melakukan perbuatan hukum lain dari pada membebaskan hak tanggungan, tidak membuat kuasa substitusi serta mencantumkan secara jelas objek Hak Tanggungan, jumlah utang dan nama dan identitas krediturnya, nama dan identitas krediturnya, nama dan identitas debitur apabila debitur bukan pemberi hak tanggungan”.<sup>13</sup> Pentingnya pendaftaran Hak Tanggungan berkaitan dengan hal-hal diantaranya, masalah kepemilikan tanah yang dijaminkan, masalah kebenaran tanda bukti hak atas tanah, masalah yang berkaitan dengan letak fisik tanah, masalah kewenangan memberikan Hak Tanggungan, masalah kedudukan kreditur yang preferen atau masalah kemudahan eksekusi atau penjualan tanah objek jaminan kredit<sup>14</sup>.

Sebagaimana diketahui, pemberian Hak Tanggungan didahului dengan janji untuk memberikan Hak Tanggungan sebagai jaminan pelunasan utang tertentu, yang dituangkan di dalam dan merupakan bagian tak terpisahkan dari perjanjian utang-piutang yang bersangkutan atau perjanjian lainnya yang menimbulkan utang tersebut dan di dalam perbankan dikenal dengan Perjanjian Kredit. Kehadiran Bank sebagai lembaga keuangan yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkannya kepada masyarakat dalam bentuk kredit dan/atau bentuk-bentuk lainnya dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat banyak<sup>15</sup> tentu

---

<sup>13</sup> Adrian Sutedi, *Hukum Hak Tanggungan*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2012) Hal. 61.

<sup>14</sup> *Ibid*, Hal. 54.

<sup>15</sup> Pasal 1 Ayat 2 Undang-undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan atas Undang-undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan berbunyi, Bank adalah badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkannya kepada masyarakat dalam bentuk kredit dan atau bentuk-bentuk lainnya dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat banyak.

menanggung berbagai risiko sehingga baik bank umum maupun bank Syariah harus memperhatikan asas-asas perkreditan atau pembiayaan berdasarkan prinsip Syariah yang sehat dan berdasarkan prinsip kehati-hatian sebagaimana diperintahkan oleh undang-undang melalui Pasal 2 Undang-undang Perbankan, “Asas, fungsi dan tujuan perbankan Indonesia dalam melakukan usahanya berasaskan demokrasi ekonomi dengan menggunakan prinsip kehati-hatian.” Pasal 29 ayat (2) berbunyi, “Bank wajib memelihara tingkat Kesehatan bank sesuai dengan ketentuan kecukupan modal, kualitas asset, kualitas manajemen, likuiditas rentabilitas, solvabilitas dan aspek lain yang berhubungan dengan usaha bank dan wajib melakukan kegiatan usaha sesuai dengan prinsip kehati-hatian”

Untuk dapat menganalisis risiko dan kemampuan calon debitur dalam mengajukan permohonan kredit pada Bank, Bank juga perlu mengkaji 5C diantaranya, “*Character* yaitu unsur yang memberikan penilaian atas karakter kepribadian atau watak dari calon debiturnya. *Capacity* yaitu kemampuan bisnisnya sehingga dapat memprediksi kemampuannya pula dalam pelunasan utangnya. *Capital* yaitu permodalan calon debitur dan kemampuan keuangan. *Collateral* yaitu agunan yang dapat diberikan oleh calon debitur yang dapat direalisasikan atau dieksekusi jika terjadi suatu keadaan macet dan *Condition of Economy* yaitu kondisi ekonomi baik secara mikro maupun makro calon debitur”<sup>16</sup>. Selanjutnya, bank perlu menilai dan menganalisis kelayakan kredit

---

<sup>16</sup> Rachmadi Usman, *Aspek-aspek Hukum Perbankan di Indonesia* (Jakarta: Gramedia Pustaka Utama, 2003) Hal. 246-247.



yang terbagi ke dalam beberapa aspek, salah satunya ialah aspek hukum yang bertujuan untuk menilai keaslian dan keabsahan dokumen-dokumen yang diajukan oleh pemohon kredit. Penilaian aspek hukum ini juga dimaksudkan agar dokumen yang diajukan ke bank merupakan dokumen asli dan atau dokumen yang tidak dalam status sengketa sehingga meminimalisir timbulnya masalah dikemudian hari<sup>17</sup>.

Dalam praktiknya di masyarakat, kerap kali terjadi kelalaian atau kekeliruan di dalam proses perkreditan, pembebanan Hak Tanggungan hingga eksekusi Hak Tanggungan yang dapat menyebabkan tidak sah atau batalnya suatu sertifikat, baik sertifikat tanah itu sendiri, akta notarial hingga sertifikat Hak Tanggungan yang berakibat pada hapusnya Hak Tanggungan sebagaimana dijelaskan dalam Pasal 18 UUHT bahwa “Hak Tanggungan hapus diantaranya dikarenakan hapusnya utang yang dijamin dengan Hak Tanggungan, dilepaskannya Hak Tanggungan oleh pemegang Hak Tanggungan, pembersihan Hak Tanggungan berdasarkan penerapan peringkat oleh Pengadilan dan hapusnya hak tanah yang dibebani Hak Tanggungan.” Dalam kasus yang Penulis angkat, Mardani (selanjutnya dalam penelitian ini disebut dengan Pelawan) melakukan perlawanan kepada PT Bank Syariah Bukopin sebagai Terlawan I (selanjutnya dalam penelitian ini disebut dengan Bank), Sutaryo sebagai Terlawan II (selanjutnya dalam penelitian ini disebut dengan Terlawan II), Agustian selaku Direktur Utama PT Dentia Mitra Sekawan

---

<sup>17</sup> Jonker Sihombing, *Tanggung jawab Yuridis atas Kredit Macet Nasabah* (Jakarta: Alumni, 2012) Hal. 48

sebagai Terlawan III (selanjutnya dalam penelitian ini disebut Terlawan III), Ny. Hj. Julia Chairani Rachman, SH, seorang PPAT sebagai Terlawan IV (selanjutnya dalam penelitian ini disebut sebagai PPAT Julia), Elly Halida, SH seorang PPAT sebagai Turut Terlawan I (selanjutnya dalam penelitian ini disebut sebagai PPAT Elly), Badan Pertanahan Nasional cq. Kantor Pertanahan Kota Administratif Jakarta Timur sebagai Turut Terlawan II (selanjutnya dalam penelitian ini disebut BPN) dan Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Jakarta V sebagai Turut Terlawan III (selanjutnya dalam penelitian ini disebut KPKNL) dengan fakta-fakta bahwa Pelawan adalah pemilih sah sebidang tanah dengan bukti kepemilikan berupa SHM No. 02879 atas nama dan dalam penguasaan Pelawan dan SHM No. 02029 atas nama Yusmaulida yang hendak Pelawan proses balik nama. Bahwa pada bulan Juni tahun 2008 sertipikat tanah SHM No. 02879 Pelawan berikan kepada Terlawan III sebagai jaminan atas pinjaman uang yang dilakukan oleh Pelawan dengan kesepakatan yang dituang didalam Surat Perjanjian Sewa yang pada pokoknya menyarakan SHM No. 02879 milik Pelawan akan disewa oleh Terlawan III selama 2 (dua) tahun. Selanjutnya, SHM No. 02029 atas nama Yusmaulida yang hendak dilakukan balik nama, Pelawan titipkan kepada Terlawan II untuk dibantu pengurusan balik nama sertipikat SHM tersebut.

Tanpa sepengetahuan Pelawan, pada bulan April 2010 ketika Pelawan bermaksud untuk meminta kembali sertipikat No. 02879 dan No. 02029, Pelawan dapati bahwa kedua sertipikat miliknya dijaminan kepada Bank

secara diam-diam dengan cara Terlawan II bertindak seolah-olah sebagai Pelawan.

Oleh Majelis Hakim Mahkamah Agung yang memeriksa dan mengadili perkara tersebut memutuskan menyatakan bahwa Pelawan adalah pemilik yang sah atas SHM No. 02879 dan No. 02029, oleh dan karena itu telah disalahgunakan oleh Terlawan II dan Terlawan III, maka dari itu menyatakan Akta SKMHT dan APHT yang dikeluarkan adalah tidak sah dan batal demi hukum, menghukum Bank untuk menyerahkan dan meroya tanah yang menjadi milik Pelawan.

Maka berdasarkan uraian kasus di atas, Penulis tertarik untuk melakukan tinjauan yuridis atas topik tersebut dengan memperhatikan pihak-pihak yang terlibat sesuai dengan hak dan kewajibannya masing-masing serta akibat hukum yang terjadi bagi para pihak. Terlebih khusus ditinjau dari pihak kreditur yang tentu memiliki kerugian yang harus ditanggung, namun kerugian tersebut juga dapat diupayakan guna meminimalisir besarnya kerugian yang akan dialami. Oleh karena itu Penulis mengangkat penulisan ini dengan judul **“Tinjauan Yuridis Upaya Hukum Kreditur Dalam Pembatalan Akta Pemberian Hak Tanggungan Berdasarkan Putusan Pengadilan”**

## **1.2 Rumusan Masalah**

Bertolak dari uraian latar belakang di atas, permasalahan pokok dalam penelitian ini adalah terletak pada masalah perlindungan hukum bagi kreditur

akibat dari pembatalan sertipikat Hak Tanggungan oleh pengadilan, maka Penulis dapat merumuskan permasalahan anantara lain sebagai berikut :

1. Bagaimana upaya hukum yang dapat dilakukan oleh kreditur dalam hal pembatalan Akta Pemberian Hak Tanggungan oleh Pengadilan berdasarkan Putusan Mahkamah Agung 1476 K/Pdt/2015?
2. Bagaimana tanggung jawab PPAT dalam keterlibatannya membuat Akta Pemberian Hak Tanggungan berdasarkan Putusan Mahkamah Agung 1476 K/Pdt/2015?

### **1.3 Tujuan Penelitian**

Dalam suatu penelitian tentunya mempunyai tujuan untuk mengkaji suatu permasalahan dengan maksud untuk memecahkan permasalahan dan bagaimana mencari cara penyelesaiannya, maka berdasarkan rumusan masalah di atas, Penulis ingin mencapai tujuan sebagai berikut :

1. Mengetahui dan menganalisis upaya yang dapat dilakukan oleh kreditur dalam hal pembatalan Akta Pemberian Hak Tanggungan oleh Pengadilan berdasarkan kasus dalam Putusan Mahkamah Agung 1476 K/Pdt/2015.
2. Mengetahui dan menganalisis tanggung jawab Notaris dan PPAT dalam keterlibatannya membuat Akta Pemberian Hak Tanggungan berdasarkan kasus dalam Putusan Mahkamah Agung 1476 K/Pdt/2015.

## **1.4 Manfaat Penelitian**

Dalam penelitian yang dilaksanakan harus dapat memberikan manfaat yang jelas. Adapun sejumlah manfaat yang ingin dicapai Penulis berkaitan dengan dilakukannya penelitian adalah sebagai berikut :

### **1.4.1 Manfaat Teoritis**

Hasil penelitian ini diharapkan dapat menjadi referensi maupun memberikan faedah bagi perkembangan ilmu hukum dan bagi para mahasiswa hukum mengenai perjanjian secara umum maupun perjanjian kredit secara khusus, perbankan, kredit perbankan, hukum pertanahan dan hak atas tanah. Penelitian ini juga diharapkan menambah pengetahuan dalam upaya penyelesaian kasus, sekaligus dasar penyelesaian bagi semua pihak serta menjadi tambahan literatur atau bahan-bahan informasi ilmiah yang dapat digunakan untuk melakukan kajian yang terkait dalam penelitian ini.

### **1.4.2 Manfaat Praktis**

Hasil penelitian ini juga diharapkan dapat memberikan manfaat bagi masyarakat umum, serta dapat berperan dalam pemikiran praktisi hukum, yaitu sebagai tambahan referensi terkait permasalahan keperdataan sekaligus untuk memperoleh gambaran penyelesaian yang lebih jelas mengenai aspek yuridis sekaligus dasar pertimbangan pihak bersengketa dalam penyelesaian kasus yang serupa.

## 1.5 Sistematika Penulisan

Untuk memudahkan pembaca dalam mengikuti pembahasan materi karya tulis ini, Penulis akan menguraikan secara singkat bab demi bab guna memberikan gambaran yang lebih jelas terhadap arah pembahasan. Penulisan penelitian ini terbagi kedalam 5 (lima) bab, yang memiliki sistematika sebagai berikut :

### BAB I : PENDAHULUAN

Pada bab ini Penulis akan mengemukakan awal pembahasan. Bagian ini Penulis memaparkan latar belakang penelitian, rumusan masalah, tujuan penelitian, kegunaan penelitian, serta sistematika penulisan.

### BAB II : TINJAUAN PUSTAKA

Menjelaskan mengenai landasan teori dan landasan konseptual terkait topik penelitian. Landasan teori dari hasil penelitian ini terbagi kedalam 4 sub-bab, yaitu : Pertama, Perjanjian; Kedua, Jaminan; Ketiga, Hak Tanggungan; Keempat, Kredit Perbankan dan Keempat, PPAT.

### BAB III : METODE PENELITIAN

Metode yang digunakan dalam penelitian kali ini adalah penelitian hukum normatif. Skripsi ini merupakan sebuah penelitian ilmiah, yang termasuk ke dalam kategori penelitian ilmiah dasar atau *basic research*. Teknik penelitian yang digunakan dalam skripsi kali ini adalah deskriptif analisis, yang akan menggunakan uraian secara jelas dan sistematis mengenai fakta – fakta yang yang kemudian

dianalisis untuk memperoleh suatu kesimpulan yang relevan. Data yang dikumpulkan dalam penelitian merupakan data sekunder, yakni data yang telah tersedia dalam bentuk tertulis, baik berupa peraturan perundang – undangan, buku, jurnal, internet, serta tulisan – tulisan lain yang berkaitan dengan topik penelitian. Selanjutnya, analisis yang dilakukan Penulis dalam penelitian merupakan analisis deskriptif.

#### **BAB IV : HASIL PENELITIAN DAN ANALISIS**

Bab ini akan berisi pembahasan mengenai rumusan masalah penelitian beserta pemecahannya yang didasari pada peraturan perundang – undangan, teori – teori, asas – asas, maupun prinsip – prinsip hukum yang berkaitan dengan topik penelitian.

#### **BAB V : KESIMPULAN DAN SARAN**

Berisi kesimpulan Penulis terkait permasalahan yang telah dibahas dan saran sebagai solusi dari pemecahan masalah yang menjadi topik penelitian.