

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **A. Latar Belakang**

Semakin tingginya kebutuhan masyarakat dalam kehidupan sehari-hari baik itu secara konsumtif maupun untuk keperluan produktif seperti modal usaha atau lainnya dan tidak sebandingnya penghasilan yang didapat sehingga mendorong masyarakat untuk mencari pinjaman atau kredit kepada perbankan atau lembaga keuangan lainnya.

Hal demikian pun dilihat oleh lembaga keuangan seperti bank sebagai potensi bagi mereka untuk mendapatkan keuntungan dengan cara menyalurkan kredit kepada masyarakat. Baik perbankan konvensional maupun syariah saat ini sudah banyak yang melihat peluang tersebut sehingga masyarakat dapat memilih lembaga perbankan yang sesuai dengan kemampuannya.

Dalam penyaluran kredit kepada masyarakat tersebut, maka bank dengan masyarakat perlu melakukan suatu perjanjian kredit guna mendapatkan perlindungan hukum dan melindungi hak dan kewajiban para pihak. Dimana lebih lanjut mengenai hal ini dijelaskan bahwa perjanjian adalah semata-mata untuk suatu persetujuan yang diakui oleh hukum. Persetujuan ini merupakan kepentingan yang pokok di dalam dunia usaha dan menjadi dasar bagi

kebanyakan transaksi dagang seperti jual beli barangtanah, pemberian kredit, asuransi, pengangkutan barang, pembentukan organisasi usaha dan termasuk juga menyangkut tenaga kerja<sup>1</sup>.

Perjanjian atau *verbinten* mengandung pengertian suatu hubungan hukum kekayaan/harta benda antara dua atau lebih pihak yang memberi kekuatan hak pada satu pihak untuk memperoleh prestasi dan sekaligus mewajibkan pada pihak lain untuk memberi prestasi<sup>2</sup>. Dari pengertian singkat tersebut dijumpai beberapa unsur yang memberi wujud pengertian perjanjian, antara lain: hubungan hukum(*rechtsbetrekking*) yang menyangkut hukum kekayaan antara dua orang (*persoon*) atau lebih yang memberi hak pada satu pihak dan kewajiban pada pihak lain tentang suatu prestasi.

Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata memberikan definisi tentang perjanjian sebagai berikut: “Perjanjian adalah suatu perbuatan, dimana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih.”<sup>3</sup> Suatu kontrak atau perjanjian harus memenuhi syarat sahnya perjanjian, yaitu kata sepakat, kecakapan, hal tertentu dan suatu sebab yang halal sebagaimana ditentukan dalam pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Dengan dipenuhinya empat syarat sahnya perjanjian tersebut, maka suatu

---

<sup>1</sup>Abdul Kadir Muhammad, *Hukum Perjanjian* (Jakarta: PT. Citra Aditya Abadi, 1992), 93

<sup>2</sup>M. Yahya Harahap, *Segi-segi Hukum Perjanjian*, (Bandung: Alumni, 1996), 6

<sup>3</sup>Wirjono Prodjodikoro, *Azas-azas Perjanjian*, (Bandung: Mandar Maju, 2000), 52.

perjanjian menjadi sah dan mengikat secara hukum bagi para pihak yang membuatnya<sup>4</sup>.

Sedangkan kebebasan berkontrak adalah kebebasan para pihak yang terlibat dalam suatu kontrak untuk mengadakan atau tidak mengadakan perjanjian, kebebasan untuk menentukan dengan siapa mengadakan perjanjian, kebebasan untuk menentukan isi perjanjian dan kebebasan untuk menentukan bentuk perjanjian<sup>5</sup>.

Dengan demikian para pihak memiliki hak untuk menentukan dan membuat perjanjian, salah satu lembaga keuangan yang juga berlandaskan pada perjanjian dalam menjalankan usahanya yaitu Perbankan Syariah, Perbankan Syariah berdasarkan Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 Pasal 1 adalah bank yang kegiatan usahanya dilakukan berdasarkan prinsip syariah.

Dalam menjalankan usahanya tersebut seperti jual-beli, sewa-menyewa dan lain sebagainya tersebut tetap berlandaskan pada perjanjian, hanya saja penyebutan di dalam perbankan syariah berbeda dengan perbankan umum lainnya yaitu lebih dikenal dengan “akad”. Dalam pembuatan akad tersebut selain daripada memperhatikan unsur-unsur perjanjian sebagaimana terkandung didalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata) juga memperhatikan dari

---

<sup>4</sup>Suharnoko, *Hukum Perjanjian, Teori dan Analisa Kasus*, (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2007), h.1.

<sup>5</sup>Ridwan Khaidandy, *Itikad Baik Dalam Kebebasan Berkontrak*, Program Pascasarjana Fakultas Hukum Universitas Indonesia, Jakarta, h 38.

ketentuan yang dikeluarkan oleh Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia atau lebih dikenal dengan DSN-MUI.

Berdasarkan Fatwa yang dikeluarkan oleh Majelis Ulama Indonesia bahwasaminan di dalam perjanjian jual beli (Murabahah) diperbolehkan agar nasabah serius dengan pesannya dan Bank dapat meminta nasabah untuk menyediakan jaminan yang dipegang, dengan demikian Perjanjian antara nasabah dengan bank terdapat aksesoirnya yaitu pengikatan hak tanggungan guna menjamin hal tersebut.

Sebelum berlakunya UUPA (Undang-Undang Pokok Agraria), dalam hukum dikenal lembaga-lembaga hak jaminan atas tanah yaitu jika yang dijadikan jaminan tanah hak barat, seperti Hak Eigendom, Hak Erfpacht atau Hak Opstal, lembaga jaminannya adalah Hipotik, sedangkan Hak Milik dapat sebagai obyek *Credietverband*. Dengan demikian mengenai segi materilnya mengenai Hipotik dan *Credietverband* atas tanah masih tetap berdasarkan ketentuan-ketentuan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan Stb 1908 Nomor 542 jo Stb 1937 Nomor 190 yaitu misalnya mengenai hak-hak dan kewajiban yang timbul dari adanya hubungan hukum itu mengenai asas-asas Hipotik, mengenai tingkatan-tingkatan Hipotik janji-janji dalam Hipotik dan *Credietverband*<sup>6</sup>.

Dengan berlakunya UUPA (Undang-Undang Pokok Agraria) yaitu UU Nomor 5 Tahun 1960 maka dalam rangka mengadakan unifikasi hukum tanah, dibentuklah hak jaminan atas tanah baru yang diberi nama hak tanggungan,

---

<sup>6</sup> Sri Soedewi Masjhoen, *Hak Jaminan Atas Tanah*, (Yogyakarta: Liberty, 1975),.h.6

sebagai pengganti lembaga hipotik dan *Credietverband* dengan hak milik, hak guna usaha dan hak guna bangunan sebagai obyek yang dapat dibebaninya hak-hak barat sebagai obyek hipotik dan hak milik dapat sebagai obyek *Credietverband* tidak ada lagi, karena hak-hak tersebut telah dikonversi menjadi salah satu hak baru yang diatur dalam UUPA. Munculnya istilah hak tanggungan itu lebih jelas setelah Undang-Undang RI Nomor 4 Tahun 1996 telah diundangkan pada Tanggal 9 April 1996 yang berlaku sejak diundangkannya Undang-Undang tersebut.

Berdasarkan ketentuan pasal 1 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996 yang dimaksud dengan hak tanggungan adalah :*“Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, yang selanjutnya disebut Hak Tanggungan adalah hak jaminan yang dibebankan kepada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dengan Undang-Undang No. 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 kedudukannya diutamakan kepada Kreditur tertentu terhadap Kreditur-Kreditur lainnya”*.

Majunya perekonomian suatu bangsa, menyebabkan pemanfaatan tanah menjadi sangat penting dan memegang peranan kunci dalam kehidupan manusia itu sendiri. Hal ini terlihat karena kehidupan manusia sama sekali tidak dapat dipisahkan dari tanah. Peningkatan laju perekonomian akan menimbulkan tumbuh dan berkembangnya usaha yang dilakukan oleh masyarakat

yang berupaya menambah modal usahanya dengan cara melakukan pinjaman atau kredit langsung dengan perbankan. Dimana kredit yang banyak berkembang dalam masyarakat adalah kredit dengan Hak Tanggungan, meskipun di dalam hukum jaminan dikenal juga beberapa lembaga jaminan seperti fidusia, gadai.<sup>7</sup>

Dalam praktek perbankan, jaminan yang bersifat umum ini belum memberikan perlindungan hukum (kurang menimbulkan rasa aman) untuk menjamin kredit yang telah diberikan. Bank memerlukan jaminan yang ditunjuk dan diikat secara khusus untuk menjamin hutang debitur dan hanya berlaku bagi bank tersebut. Jaminan ini dikenal dengan jaminan khusus yang timbul karena adanya perjanjian khusus antara kreditur dan debitur. Biasanya dengan jaminan berupa tanah yang kemudian dibebani dengan hak tanggungan sebagai jaminan kreditnya kepada bank.

Eksekusi sebagai tindakan hukum yang dilakukan oleh pengadilan kepada pihak yang kalah dalam suatu perkara merupakan aturan dan tata cara lanjutan dari proses pemeriksaan perkara. Oleh karena itu, eksekusi tiada lain daripada tindakan yang berkesinambungan dari keseluruhan proses hukum acara perdata. Eksekusi merupakan suatu kesatuan yang tidak terpisah dari pelaksanaannya yang terkandung dalam HIR atau RBG. Setiap orang yang ingin mengetahui pedoman

---

<sup>7</sup> Ngadenan, Jurnal Law Reform, Vol. 5 No. 1, 2010

aturan eksekusi harus merujuk ke dalam aturan perundang-undangan dalam HIR atau RBG<sup>8</sup>.

Eksekusi hak tanggungan dilakukan berdasarkan peraturan Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan yang pada intinya yaitu pemegang hak tanggungan diberikan hak untuk melakukan penjualan melalui pelelangan umum dan berhak untuk mengambil hasil penjualan untuk mengurangi hutang debitur. Hal ini pun sejalan dengan Pasal 14 Undang-Undang Hak Tanggungan yang menjelaskan bahwa setiap sertipikat hak tanggungan yang memuat irah-irah “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa” maka dikhususkan dan memiliki kekuatan eksekutorial yang dipersamakan dengan putusan pengadilan.

Namun demikian, pada faktanya penulis mendapati terdapat usaha debitur untuk menghalang-halangi proses penjualan secara langsung tersebut dengan cara mengajukan gugatan ke Pengadilan setempat dan terdapat penyimpangan atas peraturan dalam UU Hak Tanggungan tersebut serta Peraturan Menteri Keuangan mengenai pelaksanaan lelang. Sehingga eksekusi yang dilakukan oleh salah satu lembaga keuangan syariah tidak berjalan mulus. Sebagaimana yang dialami oleh salah satu bank syariah di Indonesia yaitu PT Bank BNI Syariah yang mendapatkan keputusan dari Pengadilan Agama Tasikmalaya yang pada intinya pelaksanaan eksekusi hak tanggungan yang dilakukan kepada salah satu nasabahnya harus melalui pengadilan dan tidak dapat dilakukan sendiri tentu hal

---

<sup>8</sup>Yahya Harahap, *Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2007), h. 1

tersebut bertolak belakang dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Berdasarkan apa yang telah diuraikan di atas, hal tersebut menarik penulis untuk mengadakan penilitan yang akan dituangkan dalam penulisan skripsi dengan judul **“EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN DI PT. BANK BNI SYARIAH KANTOR CABANG TASIKMALAYA (STUDI PUTUSAN PERKARA NOMOR 1316/PDT.G/2016/PA.TMK)”**

### **B. Rumusan Masalah**

Berdasarkan uraian latar belakang tersebut diatas, maka perlu adanya perumusan masalah guna mempermudah pembahasan selanjutnya. Adapun permasalahan yang akan dikemukakan adalah sebagai berikut :

1. Bagaimanakah pelaksanaan eksekusi jaminan hak tanggungan berdasarkan studi kasus putusan perkara nomor 1316/Pdt.G/2016/PA.TMK?
2. Bagaimanakah penyelesaian eksekusi jaminan hak tanggungan pada putusan perkara Nomor 1316/Pdt.G/2016/PA.TMK?

### **C. Tujuan Penelitian**

Sesuai dengan rumusan masalah diatas, tujuan penelitian ini adalah:

1. Untuk mengetahui pelaksanaan ekskusi hak tanggungan telah dijalankan sesuai dengan peraturan yang berlaku berdasarkan studi kasus putusan perkara nomor 1316/Pdt.G/2016/PA.TMK;



2. Untuk mengetahui akhir dari penyelesaian sengketa eksekusi hak tanggungan.

#### **D. Manfaat Penelitian**

Manfaat dari penulisan ini adalah:

- A. Sebagai bahan referensi bagi penulis dan masyarakat lainnya dalam keilmuan hukum;
- B. Sebagai bahan pertimbangan bagi masyarakat yang sedang atau berkaitan dengan eksekusi hak tanggungan;
- C. Sebagai informasi untuk penulis dan masyarakat lainnya yang berkaitan dengan eksekusi hak tanggungan.

#### **E. Tinjauan Pustaka**

##### **1. Eksekusi perdata**

Eksekusi menurut M. Yahya Harahap adalah tindakan hukum yang dilakukan oleh pengadilan kepada pihak yang kalah dalam suatu perkara, yang merupakan aturan tata cara lanjutan dari proses pemeriksaan yang berkesinambungan dari keseluruhan proses hukum acara perdata<sup>9</sup>

Menurut Prof. R. Subekti adalah pelaksanaan suatu putusan yang sudah tidak dapat diubah lagi itu, ditaati secara sukarela oleh pihak yang bersengketa. Jadi di dalam makna perkataan eksekusi sudah mengandung arti pihak yang kalah mau tidak mau harus

---

<sup>9</sup>M. Yahya Harahap SH, *op.cit* h. 1

mentaati putusan itu secara sukarela, sehingga putusan itu harus dipaksakan kepadanya dengan bantuan kekuatan umum. Yang dimaksud dengan kekuatan umum adalah polisi bahkan kalau perlu militer (angkatan bersenjata)<sup>10</sup>

Eksekusi merupakan akhir dari gugatan perkara perdata dimana putusan hakim yang telah mempunyai putusan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*) dilaksanakan tidak semua jenis putusan hakim yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap tersebut dapat dieksekusi.

Lilik Mulyadi, S.H. berpendapat:

“Pada dasarnya putusan hakim hanya yang bersifat *condemnatoir* dengan amar berisi penghukuman saja yang dapat dieksekusi seperti penghukuman berisi penyerahan sesuatu barang, mengosongkan sebidang tanah, membayar sejumlah uang atau melakukan sesuatu perbuatan tertentu dan lain-lain. Sedangkan terhadap putusan hakim dengan sifat amar *deklaratoir* atau *konstitutif* tidak memerlukan eksekusi oleh karena pada putusan tersebut mengandung sifat dan keadaan dinyatakan sah serta keadaan baru telah mulai berlaku atau tercipta sejak putusan itu diucapkan dalam persidangan telah mulai berlaku atau tercipta sejak putusan itu diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum”<sup>11</sup>

## 2. Hak tanggungan

Pada tanggal 09 April 1996 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang hak tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah (UUHT) diundangkan sebagai realisasi dari Pasal 51 Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 (UUPA).

---

<sup>10</sup>Prof. R. Subekti, *Hukum Acara Perdata*, Binacipta, Bandung, 1989, h.130

<sup>11</sup>Lilik Mulyadi, *Hukum Acara Perdata Menurut Teori dan Praktik Peradilan di Indonesia*, (Jakarta: Djambatan, 1997), h.276

Undang-undang Hak Tanggungan ini mencabut ketentuan-ketentuan Hypotheek sepanjang mengenai tanah (Kitab Undang-undang Hukum Perdata buku II) dan ketentuan *Credietverband S. 1908-542 jo. S1909-584* sebagai yang telah diubah dengan S. 1937-190 jo. S 1937-191 dan mengantarkan kita ke era Hak Tanggungan yang bersifat nasional<sup>12</sup>

Menurut Undang-Undang Hak Tanggungan, hak tanggungan merupakan satu-satunya lembaga jaminan atas tanah dan dengan lahirnya UUHT, unifikasi hukum tanah nasional menjadi tuntas, yang merupakan salah satu tujuan utama Undang-Undang Pokok Agraria.

Mengenai hak tanggungan, menurut Prof. Dr. ST. Remy Sjahdeini, SH mengatakan:

“Dari definisi mengenai Hak Tanggungan sebagaimana dikemukakan dalam Pasal 1 ayat (1) UUHT, dapat diketahui bahwa Hak Tanggungan memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lain. Kreditur tertentu yang dimaksud adalah yang memperoleh atau yang menjadi Pemegang Hak Tanggungan tersebut. Mengenai apa yang dimaksudkan dengan pengertian “kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lain” tidak dijumpai di dalam penjelasan dari Pasal 1 tersebut, tetapi dijumpai pada bagian lain, yaitu di dalam Angka 4 Penjelasan Umum UUHT”<sup>13</sup>

Sejalan dengan hal diatas, Kartini Muljadi dan Gunawan Widjajamengatakan:

---

<sup>12</sup>Prof. Dr. Mariam Darus Badruzaman SH, *Kompilasi Hukum Jaminan*, (Bandung: CV. Mndar Maju, 2009), h.9

<sup>13</sup>ST. Remy Sjahdeini, *Hak Tanggungan: Asas-Asas, Ketentuan-Ketentuan Pokok Dan Masalah Yang Dihadapi Oleh Perbankan*, (Bandung: Alumnus, 1999), h.15-16.

“Hak Tanggungan sebagai salah satu jenis hak kebendaan, yang bersifat terbatas, yang hanya memberikan kewenangan kepada pemegang haknya untuk memperoleh pelunasan piutangnyasecara mendahului dari kreditur-kreditur lainnya”<sup>14</sup>

### **3. Surat kuasa membebaskan hak tanggungan**

Dalam penjelasan Pasal 15 ayat 1 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan dijelaskan bahwa pemberian hak tanggungan wajib dilakukan sendiri oleh pemberi hak tanggungan dengan cara hadir di hadapan PPAT. Hanya apabila karena suatu sebab tidak dapat hadir sendiri di hadapan PPAT, ia wajib menunjuk pihak lain sebagai kuasanya, dengan suart kuasa membebaskan hak tanggungan yang berbentuk akta otentik yang hingga saat ini dikenal dengan surat kuasa membebaskan hak tanggungan (SKMHT).

### **4. Aktapemberian hak tanggungan**

Berdasarkan pasal 15 ayat 3 dan 2 Undang-Undang Nomor 4 Thaun 1996 tentang Hak Tanggungan dijelaskan bahwa setelah surat kuasa membebaskan hak tanggungan dibuat dan terhadap hak atas tanah yang telah terdaftar maka selama 1 (satu) bulan setelah tanggal pemberian surat kuasa tersebut wajib dibuatkan akta pemberian hak tanggungan, sedangkan untuk hak atas tanah yang belum terdaftar maka jangka waktu pembuatan akta pemberian hak tanggungannya selama 3 (tiga) bulan.

---

<sup>14</sup>Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, *Hak Tanggungan*, (Jakarta: Prenada Media Group, 2005), h.9

## 5. Wanprestasi

Berdasarkan pasal 1234 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang dimaksud dengan prestasi adalah seseorang yang menyerahkan sesuatu, melakukan sesuatu dan tidak melakukan sesuatu, sebaliknya dianggap wanprestasi apabila seseorang:

1. Tidak melakukan apa yang disanggupi akan dilakukannya;
2. Melaksanakan apa yang dijanjikannya, tetapi tidak sebagaimana dijanjikan;
3. Melakukan apa yang dijanjikan tetapi terlambat
4. Melakukan sesuatu yang menurut kontrak tidak boleh dilakukannya<sup>15</sup>

Wanprestasi adalah tidak memenuhi atau lalai melaksanakan kewajiban sebagaimana yang ditentukan dalam perjanjian yang dibuat antara kreditur dan debitur. Seorang debitur baru dikatakan wanprestasi apabila ia telah diberikan somasi oleh kreditur atau juru sita. Somasi itu minimal telah dilakukan sebanyak tiga kali oleh kreditur atau juru sita. Apabila somasi itu tidak diindahkannya, maka kreditur berhak membawa persoalan itu ke pengadilan dan pengadilanlah yang akan memutuskan, apakah debitur wanprestasi atau tidak<sup>16</sup>.

---

<sup>15</sup>Abdul R Saliman, Hermansya, dan Ahmad Jalis, *Hukum Bisnis Untuk Perusahaan*, (Jakarta: Kencana, 2005), h.44

<sup>16</sup>Salim H.S, *Hukum Kontrak*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2003), h.98-99

## 6. Lelang

Berdasarkan Pasal 1 angka 1 Peraturan Menteri Keuangan nomor 27/PMK.06/2016 menyatakan bahwa, Lelang adalah penjualan barang yang terbuka untuk umum dengan penawaran harga secara tertulis dan/atau lisan yang semakin meningkat atau menurun untuk mencapai harga tertinggi, yang didahului dengan Pengumuman Lelang.

Pasal 1 angka 4, 5, 6 Peraturan Menteri Keuangan Nomor: 27/PMK.06/2016 mengklasifikasikan lelang menjadi:

1. Lelang Eksekusi yaitu lelang untuk melaksanakan putusan ataupun penetapan pengadilan, dokumen-dokumen lain yang dipersamakan dengan itu, dan/ atau melaksanakan ketentuan dalam peraturan perundang-undangan;
2. Lelang Noneksekusi Wajib yaitu Lelang untuk melaksanakan penjualan barang yang oleh peraturan perundang-undangan diharuskan dijual secara lelang;
3. Lelang Noneksekusi Sukarela yaitu Lelang atas Barang milik swasta, perorangan atau badan hukum/badan usaha yang dilelang secara sukarela

## 7. Somasi

Somasi sering dikaitkan dengan istilah lain yaitu *in gebreke gesteld* atau *ingebrekestelling* yang bisa diterjemahkan menjadi pernyataan lalai atau dinyatakan dalam keadaan lalai. Hal tersebut

sama dengan bunyi dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata atau KUH Perdata pasal 1238 yaitu *“Si berutang dinyatakan dalam keadaan lalai, baik dengan perintah atau dengan sebuah akta sejenis itu, atau ia berada dalam keadaan lalai demi perikatannya sendiri, jika perikatan itu membawa akibat bahwa si berutang berada dalam keadaan lalai, dengan lewatnya waktu yang ditentukan saja”*

## **F. Metode Penelitian**

### **1. Metode pendekatan**

Penulis dalam penelitian ini menggunakan metode pendekatan yuridis normatif, yaitu penelitian yang difokuskan untuk mengkaji penerapan kaidah-kaidah atau norma-norma dalam hukum positif.<sup>17</sup> Yuridis normatif, yaitu pendekatan yang menggunakan konsep *legispositivis*. Konsep ini memandang hukum identik dengan norma-norma tertulis yang dibuat dan diundangkan oleh lembaga atau pejabat yang berwenang. Menurut Soerjono Sukanto metode penelitian hukum normatif atau kepustakaan adalah metode atau cara yang dipergunakan di dalam penelitian hukum yang dilakukan dengan cara meneliti bahan pustaka atau buku-buku yang ada<sup>18</sup>.

---

<sup>17</sup>Johnny Ibrahim, *Teori dan Metodologi Penelitian Hukum Normatif*, (Malang: Bayumedia Publishing, 2006), h.295.

<sup>18</sup>Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2009), h.13–14.

## 2. Tipe penelitian

Tipe penelitian ini bersifat deskriptif analitis yakni pada penelitian ini akan diungkapkan peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan teori-teori hukum yang menjadi objek penelitian<sup>19</sup>. Menurut Ronny Hanitijo Soemitro, deskripsi analitis yaitu menggambarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku dikaitkan dengan teori-teori hukum dan praktek pelaksanaan hukum positif yang menyangkut permasalahan<sup>20</sup>.

## 3. Sumber dan bahan hukum

Objek kajian penelitian ini bersumber dari sistem norma yang seluruh bahannya dianggap telah tersedia sehingga tidak perlu untuk mencari informasi tambahan adapun bahan hukum dalam penelitian ini adalah:

- a. Bahan hukum primer terdiri dari buku atau jurnal hukum yang berisi mengenai prinsip-prinsip dasar (asas hukum), pandangan para ahli hukum atau doktrin, hasil penelitian hukum, wawancara dengan narasumber baik yang terlibat langsung dalam kasus yang akan diangkat dalam penulisan ini dan seorang ahli hukum untuk memberikan pendapat hukum tentang suatu fenomena dapat dijadikan bahan hukum sekunder.

---

<sup>19</sup>Zainuddin Ali, *Metode Penelitian Hukum*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2013), h.105-106.

<sup>20</sup>Ronny Hanitijo Soemitro, *Metodologi Penelitian Hukum*, (Jakarta: Ghalia Indonesia, 1982), h.34-35



- b. Bahan hukum sekunder, terdiri dari peraturan perundang-undangan, risalah resmi, putusan pengadilan, fatwa-fatwa DSN-MUI;
- c. Bahan hukum tersier yang terdiri dari kamus dan ensiklopedia, namun dalam karya tulis ini penulis tidak menggunakannya.

### **G. Sistematika Penulisan**

Penulisan hukum ini terdiri dari 5 bab yaitu:

#### **BAB I            PENDAHULUAN**

yang berisi latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan penulisan, kerangka konsep, kerangka teori, sumber data, metode dan teknik, sistematika penulisan.

#### **BAB II            TINJAUAN UMUM HAK TANGGUNGAN**

yang berisi mengenai teori-teori mengenai hak-hak tanggungan yang berhubungan dengan judul penulis.

#### **BAB III          TINJAUAN          KHUSUS          EKSEKUSI          HAK TANGGUNGAN DAN LELANG**

yang berisi penjelasan mengenai eksekusi, eksekusi hak tanggungan, serta pelaksanaan eksekusi hak tanggungan serta lelang.

#### **BAB IV          ANALISA DAN PEMBAHASAN**

yang berisi analisis putusan perkara nomor 1316/PDT.G/2016/PA.TMK dan penyelesaian sengketa

**BAB V          PENUTUP**

yang berisi kesimpulan dan saran.

**DAFTAR PUSTAKA**