

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Utang seringkali menjadi sumber pendanaan untuk keperluan usaha atau keperluan-keperluan lain yang mendesak. Pemberian utang dapat dilakukan dengan jaminan atau tanpa jaminan. Perbedaan keduanya terletak pada sifat dari utang kreditor yang didahulukan atau tidak dibandingkan dengan utang kreditor lainnya. Apabila pemberian utang disertai dengan penyerahan jaminan, baik berupa gadai, fidusia, hipotek maupun hak tanggungan, maka apabila debitor wanprestasi, kreditor yang memegang hak jaminan tersebut berhak untuk mendapatkan pelunasan piutangnya terlebih dahulu dari benda-benda yang dijaminkan. Begitu juga apabila debitor mengalami pailit, maka kreditor yang memegang jaminan akan diutamakan pelunasan piutangnya dibandingkan dengan kreditor tanpa jaminan dari benda-benda yang dijaminkan.

Debt atau utang merupakan (1). *Liability on a claim; a specific sum of money due by agreement or otherwise*, (2). *The aggregate of all existing claims against a person, entity, or state*; (3). *A nonmonetary thing that one person owes another, such as goods or services*; (4). *A common-law writ by which a court adjudicates claims involving fixed sums of money.*¹ Utang dapat timbul dikarenakan dua hal, yakni dikarenakan perikatan atau dikarenakan hal

¹ Bryan A. Garner, ed, 2009, *Black's Law Dictionary*, Ninth Edition, West, St. Paul, 2009, h. 462.

lainnya. Salah satu contoh timbulnya hutang yang dikarenakan hal lainnya adalah utang pajak yang timbul dari kewajiban wajib pajak, atau utang yang timbul dikarenakan putusan hakim. Utang dapat muncul bukan hanya karena si berutang (debitor) mendapatkan pinjaman berbentuk uang dari kreditor, namun juga dapat timbul karena seseorang mendapatkan suatu barang atau jasa dari orang lain misalnya seorang yang mendapatkan jasa parkir memiliki utang biaya retribusi parkir terhadap pemerintah daerah beserta tukang parkir.

Utang dapat dibagi menjadi dua yakni utang jangka panjang dan utang jangka pendek. Utang jangka panjang merupakan utang yang jatuh temponya lebih dari satu tahun dan sumber pembayarannya bukan dari aktiva lancar, sementara utang jangka pendek merupakan utang yang akan dilunasi dalam waktu satu tahun atau satu siklus perusahaan. Utang merupakan cara yang paling cepat dibandingkan dengan cara lainnya bagi perusahaan maupun individu untuk mendapatkan dana segar yang mana dapat digunakan untuk mengembangkan usaha. Namun demikian ketidakhati-hatian dalam penggunaan utang dapat menyebabkan seseorang atau korporasi menjadi bankrut yang mana lebih lanjut dapat dijatuhkan pailit.

Pada beberapa perjanjian utang-piutang yang disertai dengan jaminan, terkadang diberikan kewenangan kepada kreditor untuk menjual benda jaminan secara langsung tanpa harus melalui jalur peradilan apabila debitor melakukan wanprestasi. Pemberian kewenangan tersebut dapat dianggap sah menurut hukum tergantung pada jenis jaminan yang diagunkan. Penjualan benda jaminan dapat dilakukan dengan dua cara yakni melauai lelang umum

atau tanpa melalui lelang umum. Penjualan benda jaminan tanpa melalui lelang hanya dapat dilakukan dengan syarat telah adanya kesepakatan dengan debitor. Selain itu, alasan penjualan tanpa melalui lelang harus dilandasi pada penerimaan harga yang lebih tinggi dibandingkan dengan melalui lelang.

Pada dasarnya istilah jaminan berasal dari kata “jamin” yang berarti tanggung. Dalam kitab Undang-Undang Hukum Perdata Indonesia memang tidak secara tegas merumuskan tentang apa yang dimaksud dengan jaminan. Namun demikian, dari ketentuan Pasal 1131 dan Pasal 1132 KUH Perdata dapat diketahui arti jaminan tersebut. Ketentuan Pasal 1131 menyatakan bahwa, “Segala kebendaan di berutang, baik yang bergerak maupun yang tidak bergerak, baik yang sudah ada maupun yang baru akan ada di kemudian hari, menjadi jaminan suatu segala perikatan debitur tersebut”. pasal tersebut mengandung asas bahwa setiap orang bertanggungjawab terhadap utangnya, tanggung jawab yang mana berupa penyediaan kekayaan, baik benda bergerak maupun benda tidak bergerak, jika perlu dijual untuk melunasi utang-utangnya. Asas ini sangat adil sesuai dengan asas kepercayaan di dalam hukum perikatan, dimana setiap orang yang memberikan utang kepada seseorang percaya bahwa debitor akan melunasi utangnya dalam jangka waktu yang telah ditentukan. Setiap orang wajib memenuhi apa yang telah dijanjikannya sebagai wujud dari tanggung jawab hukum.²

² Abdul R. Saliman, *Hukum Bisnis Untuk Perusahaan: Teori dan Contoh Kasus*, Edisi Kelima, Kencana, Jakarta, 2005, h. 14.

Asas sebagaimana diuraikan di atas, diuraikan lebih lanjut dalam Pasal 1132 KUH Perdata. Pasal ini menyatakan bahwa, “Kebendaan tersebut dalam Pasal 1131 menjadi jaminan bersama bagi para kreditor, dan hasil pelelangan kebendaan tersebut dibagi di antara para kreditor seimbang menurut besar kecilnya piutang mereka masing-masing, kecuali alasan-alasan yang sah untuk mendahulukan piutang yang satu daripada piutang yang lain”. Dari ketentuan tersebut dapat diketahui bahwa apabila seorang debitor mempunyai beberapa kreditor, maka pada prinsipnya kedudukan para kreditor itu adalah sama (*asasparitas creditorium*). Dalam hal harta kekayaan debitor yang bersangkutan tidak mencukupi untuk melunasi utang-utangnya, maka para kreditor memperoleh pembayaran seimbang dengan piutangnya. Berdasarkan ketentuan Pasal 1132 KUH Perdata, menunjukkan bahwa asas keseimbangan ini dapat dikecualikan atau dikesampingkan apabila ada alasan-alasan yang sah, alasan-alasan yang sah ini dapat berbentuk karena undang-undang atau karena perjanjian. Sebagai contoh misalnya dari piutang-piutang yang wajib dilunasi oleh seseorang debitor itu ada piutang yang diletakkan dengan hak *privilege*, gadai, dan hipotek.

Hak *privilege* ini merupakan penyimpangan karena gadai dan hipotek merupakan penyimpangan yang terjadi karena perjanjian. Jadi, jelaslah bahwa piutang-piutang yang pelunasannya harus didahulukan itu disebut piutang *preference* atau piutang istimewa, sedangkan piutang-piutang yang pelunasannya diselesaikan menurut asas keseimbangan dinamakan piutang *konkruen*. Fungsi dari jaminan adalah untuk meyakinkan bank atau kreditor

bahwa debitor mempunyai kemampuan untuk mengembalikan atau melunasi kredit yang diberikan kepadanya sesuai dengan persyaratan dan perjanjian kredit yang telah disepakati bersama.³

Pasal 499 KUH Perdata memberikan pengertian tentang benda yang menentukan bahwa, “Menurut paham undang-undang yang dinamakan kebendaan ialah tiap-tiap barang dan tiap-tiap hak, yang dapat dikuasai oleh hak milik”. Ketentuan tersebut secara jelas menunjukkan bahwa yang dimaksud dengan benda adalah segala segala sesuatu yang dapat dikuasai oleh subjek hukum dengan hak milik, baik berupa benda yang berwujud maupun benda yang tidak berwujud yaitu hak.⁴

Kata *zaak* (benda) yang digunakan dalam Pasal 499 KUH Perdata merupakan kata yang memiliki makna lebih luas dibandingkan dengan kata *goed* (barang). *Zaak* tidak hanya bermakna barang yang berwujud, akan tetapi juga mengacu kepada benda yang tidak berwujud yaitu berupa hak-hak tertentu dari seseorang. Dengan demikian, objek dari suatu benda itu dapat berupa hak milik atau bahkan hak atas kekayaan intelektual.⁵ Definisi benda yang diberikan oleh Pasal 499 KUH Perdata di atas menunjukkan bahwa ada perbedaan terminologi antara benda dan barang. Benda memiliki pengertian

³*Ibid.*, h. 14-15.

⁴ Rachmadi Usman, *Hukum Jaminan Keperdataan*, Edisi I, Cet. 3, Sinar Grafika, Jakarta, 2016, h. 38.

⁵*Ibid.*, h. 59.

yang lebih luas daripada pengertian barang, yaitu selain mencakup barang itu sendiri, benda juga mencakup hak-hak lainnya.⁶

Menurut bentuk golongannya, jaminan dapat dibedakan dalam dua kelompok yaitu jaminan umum dan jaminan khusus. Lahirnya jaminan umum didasarkan pada Pasal 1131 KUH Perdata, sedangkan jaminan khusus didasarkan pada Pasal 1132 KUH Perdata yang dipertegas oleh Pasal 1133 dan 1134. Pada dasarnya Pasal 1132 KUH Perdata menyempurnakan ketentuan jaminan umum yang diatur dalam Pasal 1131 KUH Perdata dengan menegaskan persamaan kedudukan para kreditor, akan tetapi dalam klausul penutupannya memungkinkan diadakannya suatu jaminan khusus di antara para kreditor jika ada alasan-alasan yang sah untuk didahulukan. Ketentuan Pasal 1133 KUH Perdata mempertegas kembali mengenai pemaknaan hak untuk didahulukan, yaitu hak yang dapat terjadi karena ketentuan undang-undang (Pasal 1134 KUH Perdata) atau karena diperjanjikan (gadai dan hipotek).⁷

Jaminan khusus dapat dibedakan menjadi dua macam yakni jaminan khusus kebendaan dan jaminan khusus perorangan. Jaminan khusus kebendaan adalah jaminan yang memberikan hak kebendaan kepada kreditor. Hak kebendaan ini mempunyai ciri-ciri kebendaan yaitu memberikan hak untuk mendahului atas benda-benda tertentu yang mempunyai sifat melekat dan mengikuti benda-benda tersebut. jaminan kebendaan dapat diberikan

⁶ Subekti, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, Intermasa, Jakarta, 2003, h. 60.

⁷ Ricky Rustam, *Hukum Jaminan*, UII Press, Yogyakarta, 2017, h. 69-70.

dengan benda bergerak maupun tidak bergerak. Penjaminan benda bergerak dilakukan dengan gadai, fidusia atau resi gudang, sedangkan untuk benda tidak bergerak, setelah berlakunya Undang-Undang Hak Tanggungan pembebanan jaminan kepada hak atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah hanya dapat dibebankan dengan hak tanggungan, dan pembebanan jaminan atas kapal laut dengan bobot 20 m³ atau lebih dan pesawat terbang serta helikopter tetap dapat dibebankan dengan hipotek.⁸ Sementara yang dimaksud dengan jaminan khusus perorangan terdiri dari *borgotch* (jaminan perseorangan) dan jaminan perseroan (*corporate guarantee*).

Benda-benda yang dapat dijamin dapat dikualifikasikan dalam dua tipe, yakni benda bergerak dan benda tidak bergerak. Benda bergerak merupakan benda yang dapat dengan mudah dipindahkan terutama terkait jenis bendanya. Benda bergerak misalnya mobil, motor, dan mesin-mesin yang tidak permanen menempel pada tanah. Sifat dari benda yang demikian, pengalihannya cukup dibuktikan dengan pengalihan kekuasaan. Sementara itu, benda tidak bergerak misalnya adalah tanah, bangunan dan mesin-mesin yang menempel pada tanah atau pun bangunan. Pengalihan kepemilikan atas benda tidak bergerak tidak dapat dilakukan dengan mudah sebagaimana pengalihan dalam benda bergerak. Terhadap benda tidak bergerak, yang berkuasa belum tentu merupakan orang yang memiliki benda tersebut. kepemilikan atas benda tidak bergerak biasanya dapat dilihat dalam register umum. Oleh

⁸*Ibid.*, h. 74-75.

karena itu, pengalihan benda bergerak juga harus disertai dengan balik nama dalam register umum.

Kebanyakan benda jaminan nilainya akan semakin berkurang seiring dengan bertambahnya waktu. Benda jaminan yang demikian terutama terkait dengan benda jaminan yang berkaitan erat dengan teknologi. Seperti mobil misalnya, semakin lama nilainya akan semakin berkurang dikarenakan telah hadirnya mobil baru dengan teknologi yang baru pula. Berkurangnya nilai tersebut dapat menimbulkan kerugian bagi kreditor yang memegang hak jaminan. Oleh karenanya, dalam rangka mengurangi kerugian, dapat saja kreditor menentukan bahwa nilai benda jaminan berada di bawah harga pasar.

Namun demikian, tidak semua benda jaminan semakin hari nilainya semakin berkurang, barang antik maupun tanah misalnya. Kedua benda tersebut nilainya semakin hari semakin bertambah. Dilihat dari hal tersebut, dapat disimpulkan bahwa nilai objek benda jaminan yang dibubuhkan dalam akta jaminan terkadang tidak sesuai dengan harga pasar pada saat debitor melakukan wanprestasi. Ketidaksesuaian tersebut dapat mengakibatkan kerugian pada pihak debitor, terutama apabila nilai minimal benda jaminan yang dilelang mengikuti harga pada akta dan bukan pada harga pasar.

Atas perbedaan harga yang terjadi, seharusnya kreditor dalam hal melakukan eksekusi terhadap benda jaminan milik debitor, tetap memperhatikan hak-hak yang ada pada diri debitor yakni mendapatkan nilai yang layak atas benda yang dijaminkannya. Hal tersebut terkait dengan

kewajiban pada diri debitor yakni apabila nilai jual dari objek jaminan lebih kecil dibandingkan nilai utang, maka debitor berkewajiban untuk melunasi utang tersebut dengan menjual aset-aset yang lain. Berdasarkan uraian yang telah disebutkan di atas, maka penulis mengangkat judul penelitian “Perlindungan Hukum Bagi Debitor Atas Penjualan Benda Jaminan Barang Tidak Bergerak di Bawah Harga Pasar dalam Hukum Positif Indonesia”. (Perlindungan Hukum Hak Tanggungan Bagi Debitor Atas Penjualan Barang Tidak Bergerak di Bawah Harga Pasar dalam Hukum Positif Indonesia) –
TOLONG KOREKSI

B. Perumusan Masalah

Ketika debitor melakukan wanprestasi, seringkali kreditor menjual benda jaminan tersebut secara terburu-buru dalam arti menjual benda jaminan dengan harga yang lebih rendah daripada nilai pasar. Hal tersebut terjadi terutama dalam kasus debitor yang tidak sadar hukum. Faktor utama yang menjadi alasan perbuatan penjualan benda jaminan secara terburu-buru terutama terkait dengan modal kreditor yang berasal dari perjanjian utang-piutang dengan pihak lain. Hal ini sering terjadi pada kasus utang-piutang dimana kreditornya adalah Koperasi atau BMT.

Atas perbuatan yang dilakukan oleh kreditor, debitor dapat mengalami kerugian. Kerugian tersebut akan bertambah apabila nilai jual benda jaminan tidak cukup untuk melunasi seluruh utang dan bunga, sehingga debitor masih tetap menanggung kekurangan atas pelunasan utangnya. Berdasarkan uraian

yang telah dituliskan di atas, maka pada penelitian ini, rumusan masalah yang hendak dibahas adalah:

1. Bagaimana proses penjualan benda jaminan barang tidak bergerak berdasarkan hukum positif di Indonesia?
2. Bagaimana tindakan yang dapat dilakukan oleh debitur apabila benda jaminan barang tidak bergerak dijual oleh kreditor di bawah harga pasar?
3. Bagaimana perlindungan hukum bagi debitur atas penjualan benda jaminan barang tidak bergerak menurut ketentuan hukum positif Indonesia?

C. Tujuan Penelitian

Penelitian dengan judul “Perlindungan Hukum Bagi Debitur Atas Penjualan Benda Jaminan Barang Tidak Bergerak di Bawah Harga Pasar dalam Hukum Positif Indonesia” (Perlindungan Hukum Hak Tanggungan Bagi Debitur Atas Penjualan Barang Tidak Bergerak di Bawah Harga Pasar dalam Hukum Positif Indonesia) diharapkan dapat memberikan jawaban atas permasalahan penjualan benda jaminan di bawah harga pasar yang sering dialami oleh debitur dalam kehidupan sehari-hari. Pembahasan terkait dengan judul yang diajukan merupakan hal yang penting dikarenakan masih belum sadarnya masyarakat atas permasalahan tersebut. Secara ringkas, tujuan dari penelitian ini antara lain:

1. Untuk menganalisa proses penjualan benda jaminan barang tidak bergerak berdasarkan hukum positif di Indonesia
2. Untuk menganalisa tindakan yang dapat dilakukan oleh debitur apabila benda jaminan barang tidak bergerak dijual oleh kreditor di bawah harga pasar, dan
3. Untuk menganalisa perlindungan hukum bagi debitur atas penjualan benda jaminan barang tidak bergerak menurut ketentuan hukum positif Indonesia.

D. Manfaat Penelitian

Laporan penelitian yang nantinya dihasilkan oleh penulis terkait dengan judul “Perlindungan Hukum Bagi Debitur Atas Penjualan Benda Jaminan Barang Tidak Bergerak di Bawah Harga Pasar dalam Hukum Positif Indonesia” (Perlindungan Hukum Hak Tanggungan Bagi Debitur Atas Penjualan Barang Tidak Bergerak di Bawah Harga Pasar dalam Hukum Positif Indonesia) diharapkan dapat memberikan manfaat bagi pembaca terkait dengan tema besar yang dibahas dalam penelitian ini. Secara khusus, penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi, yang antara lain dikelompokkan sebagaimana yang disebutkan di bawah ini:

1. Manfaat Teoritis

Hasil penelitian ini diharapkan dapat menambah bacaan serta memperkaya referensi dan literasi sehingga dapat dijadikan sebagai

salah satu bahan pertimbangan bagi civitas akademika yang tertarik pada bidang hukum utang-piutang guna melakukan penelitian.

2. Manfaat Praktis

- a. Menyadarkan hak-hak yang melekat pada debitor sehingga terhindar dari kerugian akibat penjualan benda jaminan barang tidak bergerak di bawah harga pasar.
- b. Menyadarkan hak-hak yang melekat pada kreditor, sehingga lebih berhati-hati dalam mengelola atau melakukan tindakan terhadap benda jaminan yang diberikan padanya.

E. Kerangka Konseptual

Menurut Soerjono Soekanto, kerangka konseptual adalah suatu kerangka yang menggambarkan hubungan antara konsep- konsep khusus yang merupakan kumpulan arti- arti yang berkaitan dengan istilah yang ingin diteliti, baik dalam penelitian normatif maupun empiris.⁹

Istilah – istilah yang dimaksud adalah sebagai berikut:

1. Perlindungan Hukum

Menurut Satjipto Rahardjo, Perlindungan hukum adalah memberikan pengayoman terhadap hak asasi manusia (HAM) yang dirugikan orang lain dan perlindungan itu diberikan kepada masyarakat agar dapat menikmati semua hak-hak yang diberikan oleh hukum.¹⁰

⁹Soerjono Soekanto. 1984, *Pengantar Penelitian Hukum*. UI Press, Jakarta, h.124

¹⁰Satjipto Raharjo, 2000, *Ilmu Hukum* , PT.CitraAdityaBakti, Bandung, h. 69

Sedangkan menurut Maria Theresia Geme dalam bukunya Salim Hs mengartikan perlindungan hukum adalah berakitan dengan tindaka negara untuk melakukan sesuatu dengan (memberlakukan hukum negara secara eksklusif) dengan tujuan untuk memberikan jaminan kepastian hak-hak seseorang atau kelompok orang.¹¹Teori ini juga mengkaji dan menganalisa tentang wujud atau bentuk atau tujuan perlindungan, subjek hukum yang dilindungi serta objek perlindungan yang diberikan oleh hukum kepada subjeknya. Unsur-unsur yang tercantum dalam definisi teori perlindungan perlindungan hukum meliputi adanya wujud atau bentuk atau tujuan perlindungan, subjek hukum, dan objek perlindungan hukum.

2. Debitor

Debitor adalah pihak yang mempunyai utang karena perjanjian atau undang-undang.¹² Dalam undang – undang hak tanggungan mengartikan debitor adalah pihak yang berutang dalam suatu hubungan utang-piutang tertentu.¹³

Sedangkan dalam pengertian lain Debitor adalah pihak (perorangan, organisasi atau perusahaan) yang memiliki hutang/kewajiban kepada pihak lain (kreditur) yang mana hutang/kewajiban tersebut timbul karena adanya sebuah transaksi baik

¹¹ H. Salim HS, Erlies Septiana Nurbani, 2015, *Penerapan Teori Hukum Pada Penelitian Disertasi dan Tesis*, PT Rajagrafindo, Depok,h.262

¹² Pasal 1 Ayat 9, Undang-Undang No. 42 Tahun 1999 Tentang Jaminan Fidusia

¹³ Pasal 1 Ayat 3, Undang- Undang No. 4 Tahun 1996 Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah

dari penjuala barang/jasa maupun pinjaman secara tunai yang akan di bayarkan di masa yang akan datang berdasarkan perjanjian kedua belah pihak. Dalam hal pemberian pinjaman biasanya memerlukan sebuah jaminan dari pihak debitur ini diperlukan apabila debitur tidak bisa membayar kewajibannya sesuai perjanjian maka pihak kreditur akan melakukan penyitaan harta milik debitur untuk memaksa pembayaran.¹⁴

3. Penjualan

Penjualan merupakan salah satu kegiatan yang dilakukan perusahaan untuk mempertahankan bisnisnya untuk berkembang dan untuk mendapatkan laba atau keuntungan yang diinginkan. Penjualan juga berarti proses kegiatan menjual, yaitu dari kegiatan penetapan harga jual sampai produk didistribusikan ke tangan konsumen (pembeli).¹⁵

Kegiatan penjualan merupakan kegiatan pelengkap atau suplemen dari pembelian, untuk memungkinkan terjadinya transaksi. Jadi kegiatan pembelian dan penjualan merupakan satu kesatuan untuk dapat terlaksananya transfer hak atau transaksi. Menurut Winardi mengatakan bahwa penjualan merupakan sebuah proses dimana kebutuhan pembeli dan kebutuhan penjual dipenuhi, melalui antar

¹⁴www.zahiraccountingbanyuwangi.wordpress.com/2017/10/27/pengertian-debitur-dan-kreditur/, diakses pada tanggal 8 April 2018

¹⁵ M. Nafarin, 2009, *Penganggaran Perusahaan*, Salemba Empat, Jakarta, h, 166

pertukaran dan kepentingan.¹⁶Sedangkan menurut Preston dan Nelson dalam Winardi penjualan berarti berkumpulnya seorang pembeli dan seorang penjual dengan tujuan melaksanakan tukar menukar barang-barang dan jasa-jasa berdasarkan pertimbangan yang berharga seperti misalnya pertimbangan uang.¹⁷

4. Benda Jaminan

Menurut ketentuan 499 KUHPdata, Kebendaan adalah tiap-tiap barang dan tiap-tiap hak yang dikuasai oleh hak milik, sedangkan dalam ilmu hukum, pengertian benda lebih luas, yaitu segala sesuatu yang dapat menjadi objek hukum dan barang-barang yang dapat menjadi milik serta hak setiap orang yang dilindungi oleh hukum.¹⁸

Benda jaminan ialah jaminan yang objeknya berupa baik barang bergerak maupun tidak bergerak yang khusus diperuntukan untuk menjamin utang debitur kepada kreditur apabila dikemudian hari debitur tidak dapat membayar utangnya kepada kreditur.¹⁹

Benda debitur yang dijaminakan bisa berupa benda bergerak maupun tidak bergerak. Untuk benda bergerak dapat dijaminakan dengan gadai dan fidusia, sedangkan untuk benda tidak bergerak khususnya tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah dibebankan dengan hak tanggungan (Undang-undang Republik

¹⁶ Winardi, 1998, *Ilmu Dan Seni Menjual*, Nova, Bandung, h 30.

¹⁷ Ibid, h. 29

¹⁸ P.N.H Simanjuntak, 2009, *Pokok-Pokok Hukum Perdata Indonesia*, Djambatan, Jakarta, h. 203

¹⁹ Gatot Supramono, 2013, *Perjanjian Utang Piutang*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, h 59.

Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah beserta Benda, benda yang Berkaitan Dengan Tanah) dan untuk benda tidak bergerak bukan tanah seperti kapal laut dengan bobot 20 m3 atau lebih dan pesawat terbang serta helikopter dibebankan dengan hak hipotik.²⁰

5. Harga Pasar

Harga pasar adalah harga kesepakatan antara pembeli dan penjual yang terbentuk dari hasil tawar menawar. Adanya permintaan dan penawaran mendorong pembeli dan penjual melakukan proses tawar menawar untuk mendapatkan harga pasar.²¹

Berdasarkan uraian di atas dapat disimpulkan bahwa proses terbentuknya harga pasar jika terdapat hal-hal berikut ini:²²

- a. Antara penjual dan pembeli terjadi tawar-menawar.
- b. Adanya kesepakatan harga ketika jumlah barang yang diminta sama dengan jumlah barang yang ditawarkan.

F. Metode Penelitian

Metode penelitian pada dasarnya merupakan rangkaian prosedur tahapan atau cara sistematis yang digunakan untuk mencari kebenaran dalam suatu karya ilmiah dalam hal ini adalah penulisan tesis, sehingga dapat

²⁰Frieda Husni Hasbullah, 2002, *Hukum Kebendaan Perdata 'Hak-hak yang Memberi Jaminan*,: Ind.Hil-Co, Jakarta, h 16-17

²¹[www.http://krsmwn.blogspot.co.id/2013/05/pengertian-harga-pasar-dan-proses.htm](http://krsmwn.blogspot.co.id/2013/05/pengertian-harga-pasar-dan-proses.htm) diakses pada tanggal 8 April 2018

²²<http://www.berpendidikan.com/2015/09/pengertian-harga-pasar-dan-proses-terbentuknya-harga-pasar.html>, diakses pada tanggal 8 April 2018

menghasilkan sebuah tesis yang berkualitas yaitu tesis yang memenuhi syarat penelitian. Metode mengandung aspek-aspek antara lain tahapan-tahapan kegiatan yang dilakukan, bahan dan alat serta cara yang digunakan untuk mengumpulkan data, mengolah, dan menganalisa untuk memperoleh jawaban atas pertanyaan penelitian.²³

Metodologi pada hakekatnya berusaha untuk memberikan pedoman tentang cara-cara seorang ilmuwan untuk mempelajari, memahami, dan menganalisa persoalan-persoalan yang dihadapi di masyarakat. Sedangkan penelitian ialah suatu usaha untuk menghimpun fakta-fakta dan menemukan hubungan-hubungan yang ada antara fakta yang diamati secara seksama dengan kaidah-kaidah/dalil hukum yang ada dan berlaku di masyarakat. Sehingga hasil dari penelitian tersebut bisa didapatkan sebuah kesimpulan dan temuan yang berguna bagi peneliti khususnya dan juga pada kalangan masyarakat pada umumnya.

Menurut Soetandyo Wignjosoebroto²⁴, penelitian hukum dibagi menjadi :

1. Penelitian Doktrinal, yang terdiri dari :
 - a. Penelitian yang berupa usaha inventarisasi hukum positif;
 - b. Penelitian yang berupa usaha penemuan asas-asas dan dasar falsafah (dogma atau doktrin) hukum positif; dan

²³Soemitro, 1990 *Metodologi Penelitian Hukum*, Rineka Cipta, Jakarta, h. 10.

²⁴Bambang Sunggono, , 2005, *Metodologi Penelitian Hukum*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, h. 42.

- c. Penelitian yang berupa usaha penemuan hukum *in concreto* yang layak diterapkan untuk menyelesaikan suatu perkara hukum tertentu.
2. Penelitian Non Doktrinal, yaitu penelitian berupa studi-studi empiris untuk menemukan teori-teori mengenai proses terjadinya dan mengenai proses bekerjanya hukum di dalam masyarakat. Tipologi penelitian yang terakhir ini sering disebut sebagai *Socio Legal Research*.

1. Jenis Penelitian

Penelitian ini akan disusun dengan menggunakan jenis penelitian yuridis normatif, yaitu penelitian yang difokuskan untuk mengkaji penerapan kaidah-kaidah atau norma-norma dalam hukum positif.²⁵ Yuridis Normatif, yaitu pendekatan yang menggunakan konsepsi *legis positivis*. Konsep ini memandang hukum identik dengan norma-norma tertulis yang dibuat dan diundangkan oleh lembaga atau pejabat yang berwenang. Konsepsi ini memandang hukum sebagai suatu sistem normatif yang bersifat mandiri, tertutup dan terlepas dari kehidupan masyarakat yang nyata.²⁶

2. Spesifikasi Penelitian

²⁵Johnny Ibrahim, 2006, *Teori dan Metodologi Penelitian Hukum Normatif*, Bayumedia Publishing, Malang, h. 295.

²⁶Ronny Hanitijo Soemitro, 1990, *Metodologi Penelitian Hukum dan Jurimetri*, Ghalia Indonesia, Jakarta, h. 13-14.

Spesifikasi penelitian yang digunakan adalah deskriptif analisis, yaitu menggambarkan dan menganalisis permasalahan berdasarkan peraturan perundang-undangan. Hal ini dilakukan agar ada penjelasan yang kongkrit atas objek atau tujuan penelitian itu.

3. Pendekatan Penelitian

Sesuai dengan karakteristik dan sifat penelitian hukum normatif, maka dalam penelitian tentang Perlindungan Hukum Bagi Debitor Atas Penjualan Benda Jaminan Di Bawah Harga Pasar ini menggunakan beberapa metode pendekatan. Johnny Ibrahim menjelaskan bahwa dalam penelitian normatif dapat digunakan beberapa model pendekatan yaitu :

- a. Pendekatan Perundang-undangan (*statute approach*)
- b. Pendekatan Konsep (*conceptual approach*)
- c. Pendekatan Analitis (*analytical approach*)
- d. Pendekatan Perbandingan (*comparative approach*)
- e. Pendekatan Historis (*historical approach*)
- f. Pendekatan Filsafat (*philosophical approach*)
- g. Pendekatan Kasus (*case approach*)²⁷

Mengacu pada pendapat pakar di atas, maka metode pendekatan masalah yang dipergunakan dalam penelitian tesis ini yaitu :

²⁷Johnny Ibrahim, loc.Cit, h. 246

- 1) Pendekatan undang-undang (*statute approach*), digunakan untuk melakukan penelusuran, inventarisasi dan pengkajian terhadap peraturan perundang-undangan hukum positif maupun instrumen-instrumen hukum yang berkaitan dengan hukum jaminan kebendaan.
- 2) Pendekatan Konsep (*conceptual approach*), adalah pendekatan yang beranjak dari pandangan-pandangan dan doktrin yang berkembang di dalam ilmu hukum. doktrin maupun pandangan digunakan untuk melihat doktrin hukum dari para pemikir.
- 3) Pendekatan kasus (*case approach*), adalah pendekatan dengan melakukan pelacakan disertai analisis hukum terhadap berbagai hukum jaminan kebendaan yang dilakukan oleh kreditur terhadap debitur yang jaminannya dibawa harga pasar.

4. Sumber Bahan Hukum

Penelitian hukum yang bersifat normatif selalu menitikberatkan pada sumber data sekunder. Data sekunder pada penelitian dapat dibedakan menjadi bahan-bahan hukum primer, bahan hukum sekunder dan bahan hukum tertier.²⁸ Dalam penelitian ini, sumber data sekunder yang digunakan sebagai berikut

a. Bahan Hukum Primer

²⁸Ronny Hanitijo Soemitro, Loc.Cit, h. 11-12

Bahan hukum primer, yaitu bahan-bahan hukum atau putusan atau perundang-undangan yang mengikat dan terkait dengan hukum jaminan kebendaan dibawah harga pasar diantara, diantaranya:

- 1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata
- 2) Undang – Undang Nomor 1 Tahun 1942 Tentang Bala Tentara Jepang (*Osamu Rei*)
- 3) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria
- 4) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan.
- 5) Undang Nomor 42 Tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia.
- 6) Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan,
- 7) Peraturan Menteri Keuangan No. 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang
- 8) Peraturan Menteri Keuangan No. 176/PMK.06/2010 tentang Balai Lelang.
- 9) Peraturan Bank Indonesia No. 18/16/PBI/2016 tentang Rasio Loan to Value untuk Kredit Properti, Rasio Financing to Value untuk Pembiayaan

Properti, dan Uang Muka untuk Kredit atau Pembiayaan Kendaraan Bermotor.

b. Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder, yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer, seperti bahan-bahan pustaka hasil penelitian dan karya ilmiah serta pendapat para sarjana yang dapat diperoleh dari buku teks, dan jurnal - jurnal yang ada relevansinya dengan penelitian ini.

c. Bahan Hukum Tersier

Bahan hukum tertier, yakni bahan yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan sekunder, seperti Kamus Besar Bahasa Indonesia, kamus bahasa Inggris, kamus istilah komputer dan internet dan kamus hukum.

5. Metode Pengumpulan Bahan Hukum

Metode pengumpulan bahan hukum yang digunakan dalam suatu penelitian pada dasarnya tergantung pada ruang lingkup dan tujuan penelitian. Menurut Ronny Hanitijo Soemitro, teknik pengumpulan data terdiri dari studi kepustakaan, pengamatan (*observasi*), wawancara (*interview*) dan penggunaan daftar pertanyaan (*kuisisioner*).²⁹ Berdasarkan ruang lingkup, tujuan dan pendekatan dalam

²⁹Ibid, h. 51

penelitian ini, maka teknik pengumpulan data yang digunakan adalah studi kepustakaan dari data skunder yang telah dianalisis.

6. Analisis Bahan Hukum

Berdasarkan rumusan masalah dan tujuan penelitian, maka analisis data dilakukan secara normatif-kualitatif. Kajian normatif berupa analisis hukum jaminan kebendaan, sedangkan kualitatif merupakan analisis asas-asas hukum yang ada, apakah saling berhubungan satu sama lain.

G. Sistematika Penulisan

Dalam penelitian hukum ini, peneliti membagi pembahasan masalah ke dalam 4 (empat) bab yang masing masing bab berkaitan satu sama lain, yaitu :

BAB I : PENDAHULUAN, diuraikan mengenai latar belakang penelitian, perumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, kerangka konseptual, dan metode penelitian.

BAB II : TINJAUAN PUSTAKA, menjelaskan mengenai ruang lingkup hukum jaminan yang berisi pengertian hukum jaminan di Indonesia pengaturan hukum jaminan di Indonesia, asas asas hukum jaminan, subjek hukum jaminan, objek hukum jaminan, jenis – jenis hukum jaminan, dan eksekusi hukum jaminan. Serta menjelaskan juga perjanjian kredit dalam hukum jaminan yang berisi pengertian, asas, dan syarat sahnya perjanjian, dan pengertian, macam-macam, dan hukum jaminan dalam perspektif hukum islam.

BAB III : HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN diantaranya

meliputi:

1. Proses penjualan benda jaminan barang tidak bergerak berdasarkan hukum positif di Indonesia
2. Tindakan yang dapat dilakukan oleh debitur apabila benda jaminan barang tidak bergerak dijual oleh kreditor di bawah harga pasar
3. Perlindungan hukum bagi debitur atas penjualan benda jaminan barang tidak bergerak menurut ketentuan hukum positif Indonesia

BAB IV : PENUTUP, berisi kesimpulan yang diperoleh dari pembahasan hasil penelitian serta berisi saran-saran dari penulis terhadap pemerintah, debitur, dan kreditor/lembaga pembiayaan.