

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Pembebanan Hak Tanggungan merupakan suatu proses yang terdiri atas dua tahap, yaitu tahap pemberiannya, yang dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan tahap pendaftarannya yang dilaksanakan oleh Kepala Kantor Pertanahan.¹ Adanya Hak Tanggungan atas tanah maka berubah pula status tanahnya sehingga terhadap perubahan tersebut perlu dilakukan pemeliharaan data pendaftaran tanah karena adanya Hak Tanggungan yang melekat pada tanah yang bersangkutan.

Pada praktiknya dalam perjanjian pembebanan Hak Tanggungan tidak selamanya dapat berjalan dengan baik. Adakalanya salah satu pihak, khususnya debitur melakukan wanprestasi atau ingkar janji. Wanprestasi merupakan suatu perbuatan berupa tidak melaksanakan perjanjian sesuai kesepakatan para pihak. Wanprestasi tersebut dapat berupa tidak melaksanakan isi perjanjian seluruhnya, melaksanakan perjanjian tapi hanya sebagian atau melaksanakan isi perjanjian namun terlambat. Pada intinya wanprestasi merupakan bentuk perbuatan berupa pengingkaran perjanjian.

Jika debitur melakukan wanprestasi dalam perjanjian Hak Tanggungan maka kreditur dapat melakukan eksekusi terhadap Hak Tanggungan. Kreditur dapat melakukan tindakan terhadap tanah yang

¹ Pasal 10 ayat (2) dan Pasal 13 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan.

dibebani Hak Tanggungan guna jaminan hutang. Tindakan yang dapat dilakukan kreditur jika debitur melakukan wanprestasi dilakukan berdasarkan Akta Pembebanan Hak Tanggungan (APHT). Tindakan tersebut misalnya penyitaan obyek Hak Tanggungan sebelum dilakukan penjualan, penjualan Hak Tanggungan. Tindakan tersebut pada dasarnya merupakan upaya pelunasan hutang debitur kepada kreditur.

Berdasarkan ketentuan Pasal 20 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan bahwa jika debitur wanprestasi atau cidera janji maka berdasarkan:

1. Hak pemegang Hak Tanggung pertama menjual obyek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6, atau
2. Titel eksekutorial yang terdapat dalam sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (2), Hak Tanggungan dijual melalui pelelangan umum menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan untuk pelunasan utang pemegang Hak Tanggungan dengan hak mendahului daripada kreditur-kreditur lainnya.

Pada Pasal 20 ayat (2) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan disebutkan bahwa atas kesepakatan pemberi dan penerima Hak Tanggungan, penjualan obyek Hak Tanggungan dapat dilaksanakan di bawah tangan jika dengan demikian itu dapat diperoleh harga tertinggi yang menguntungkan semua pihak.

Terdapat tiga cara melakukan eksekusi Hak Tanggungan, yaitu sebagai berikut:

1. Eksekusi Hak Tanggungan melalui Penjualan obyek Hak Tanggungan di bawah tangan.

Hal ini didasarkan pada ketentuan Pasal 20 ayat (2) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan.

2. *Parate* eksekusi.

Hal tersebut berdasarkan ketentuan Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan yang menyatakan bahwa apabila dibeitir cedera janji pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaannya sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut.

3. Eksekusi Hak Tanggungan melalui Pengadilan Negeri.

Eksekusi Hak Tanggungan melalui Pengadilan Negeri didasarkan pada ketentuan Pasal 224 HIR / 258 RBg / Pasal 14 ayat (2) dan (3) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan dan pelaksanaannya.

Eksekusi Hak Tanggungan, pada awalnya dapat dilakukan langsung oleh pemegang Hak Tanggungan untuk menjual barang objek Hak Tanggungan tanpa melalui proses Peradilan, yang berarti bahwa eksekusi penjualan lelang barang objek Hak Tanggungan dilakukan atas kuasa sendiri oleh pemegang Hak Tanggungan tanpa intervensi pengadilan atau Hakim.

Proses penjualan lelang objek Hak Tanggungan secara langsung oleh pemegang Hak Tanggungan ini, mensyaratkan akan keharusan adanya klausul yang secara mutlak memberi kuasa kepada pemegang hipotik menjual objek Hak Tanggungan, yang disebut klausul *aigenmachtige verkoop* berdasarkan asas kesepakatan dari debitur pemberi hak kepada kreditur menjual sendiri objek Hak Tanggungan tanpa melalui pengadilan, apabila debitur melakukan wanprestasi, hal ini berdasarkan Pasal 1178 KUH Perdata. Proses pelaksanaan eksekusi berdasarkan *aigenmachtige verkoop* ini diatur dalam pasal 1178 jo. Pasal 1211 KUH Perdata, yaitu dengan melalui penjualan lelang di muka umum.²

Namun, pelaksanaan *aigenmachtige verkoop* yang diberikan Pasal 1178 KUH Perdata tersebut, telah dilumpuhkan dengan keputusan MA No. 320 K/Pdt/1980 tanggal 20 Mei 1984. Putusan tersebut tidak membenarkan pelaksanaan *executoriale verkoop* berdasarkan *kalusul aigenmachtige verkoop* dilakukan sendiri oleh kreditor tanpa melalui proses Pengadilan dengan alasan bahwa : setiap penjualan lelang (*executoriale verkoop*) berdasarkan Pasal 224 HIR, mesti melalui campur tangan Pengadilan; penjualan lelang tidak sah, jika dilangsungkan tanpa jawatan lelang; dan yang dimaksud jawatan umum dalam Pasal 1211 KUH Perdata adalah pengadilan, bukan jawatan lelang.³

Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan menjelaskan bahwa : “Apabila debitur cedera janji, pemegang

² Sofyan Jefri. 2010. *Prosedur Eksekusi Hak Tanggungan Dalam Sengketa Bisnis Syariah*. Sidoarjo. Pengadilan Negeri sidoarjo. h. 7.

³ *Ibid.*

Hak Tanggungan mempunyai hak untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutang dari hasil penjualan tersebut". Berdasarkan ketentuan ini, sekaligus mengandung karakter *parate eksekusi* dan penjualan atas kekuasaan sendiri atau *aigenmachtige verkoop (the right to sale)*, namun penerapannya mengacu pada penjelasan Pasal bahwa pelaksanaan *parate eksekusi* tunduk kepada Pasal 224 HIR, Pasal 256 RBg apabila tidak diperjanjikan kuasa penjualan sendiri, maka penjualan lelang (*executoriale verkoop*) harus diminta kepada ketua Pengadilan Negeri berdasarkan alasan cidera janji atau wanprestasi.

Sejak adanya Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan untuk melakukan eksekusi terhadap Hak Tanggungan tidak perlu melalui gugat menggugat jika debitur melakukan ingkar janji. Hal ini disebabkan Hak Tanggungan telah mempunyai eksekutorial titel yang langsung dapat dieksekusi. Mengenai hal ini sesuai dengan ketentuan Pasal 14 ayat (1) (2) dan ayat (3) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan. Adapun ketentuan Pasal tersebut sebagai berikut:

- (1) Sebagai tanda bukti adanya Hak Tanggungan, Kantor Pertanahan menerbitkan sertifikat Hak Tanggungan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- (2). Sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) memuat irah-irah dengan kata-kata "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA".

(3). Sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dan berlaku sebagai pengganti *grosse acte Hypotheek* sepanjang mengenai hak atas tanah.

Eksekusi Hak Tanggungan dengan titel eksekutorial dapat dilakukan karena berdasarkan Pasal 14 ayat (2) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, sertifikat Hak Tanggungan sebagai tanda atau alat bukti adanya Hak Tanggungan yang memuat irah-irah yang berbunyi “DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA”. Dengan irah-irah tersebut, sertifikat Hak Tanggungan mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum yang tetap.⁴ Selain mudah eksekusinya dengan adanya eksekutorial titel tersebut, Hak Tanggungan juga mempunyai azas *droit de preference* dan azas *droit de suite*.

Azas *droit de preference* yaitu memberikan kedudukan yang diutamakan atau mendahului kepada pemegangnya tercermin dari ketentuan Pasal 1 ke 1 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (Undang-Undang Hak Tanggungan) yang menyatakan bahwa 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

⁴ Pasal 14 ayat (2) dan ayat (3) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan

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 terhadap kreditor-kreditor lain.

Azas droit de preference juga ditentukan oleh Pasal 20 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan yaitu menyatakan bahwa apabila debitor cidera janji, maka berdasarkan hak pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual obyek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6, atau b. titel eksekutorial yang terdapat dalam sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (2), obyek Hak Tanggungan dijual melalui pelelangan umum menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan untuk pelunasan piutang pemegang Hak Tanggungan dengan hak mendahului dari pada kreditor-kreditor lainnya.

Untuk *azas droit de suite* (selalu mengikuti obyek yang dijaminakan dalam tangan siapapun obyek itu berada) Hak Tanggungan. Frieda Husni Hasbullah menyatakan bahwa *droit de suite* atau *zaaksgevolg* merupakan salah satu ciri hak kebendaan, yakni suatu hak yang terus mengikuti pemilik benda, atau hak yang mengikuti bendanya di tangan siapapun (*het recht volgt de eigendom van de zaak*). Hak kebendaan itu sendiri adalah suatu hak absolut, artinya hak yang melekat pada suatu benda, memberikan kekuasaan langsung atas benda tersebut dan dapat dipertahankan terhadap tuntutan oleh

setiap orang.⁵ Azas *droit de suite* Hak Tanggungan dinyatakan dalam Pasal 7 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan yang menyatakan bahwa Hak Tanggungan tetap mengikuti obyeknya dalam tangan siapa pun obyek tersebut berada.

Berdasarkan hal tersebut maka Hak Tanggungan merupakan hak kebendaan yang mempunyai sifat mutlak, yang berarti hak tersebut dapat dipertahankan terhadap siapapun. Pemegang Hak Tanggungan mempunyai kedudukan hak melakukan tuntutan kepada siapa saja yang hendak mengganggu hak tersebut. Azas *droit de suite* memberikan kepastian hukum kepada kreditur terhadap haknya untuk mendapatkan pelunasan dari hasil penjualan atas tanah obyek Hak Tanggungan jika debitur ingkar janji, walaupun tanah obyek Hak Tanggungan tersebut telah dijual pemiliknya (pemberi Hak Tanggungan) kepada pihak ketiga.⁶

Jika dihubungkan dengan eksekusi Hak Tanggungan asas azas *droit de suite* dapat merugikan pihak ketiga yang beritikad baik jika obyek Hak Tanggungan mempunyai hubungan dengan pihak ketiga (misalnya beralih kepada pihak ketiga melalui jual beli, pihak ketiga sebagai penyewa obyek Hak Tanggungan maupun pihak ketiga sebagai pemilik obyek Hak Tanggungan) baik sebelum dibebani Hak Tanggungan maupun setelah dibebani Hak Tanggungan. Misalnya eksekusi obyek Hak Tanggungan yang dibeli pihak ketiga beritikad baik dapat menyebabkan terganggunya

⁵ Frieda Husni Hasbullah. 2005. *Hukum Kebendaan Perdata (Hak-Hak yang Memberi Kenikmatan)*. Ind-Hil-Co, Jakarta, h. 52

⁶ Sutan Renny Sjahdeini, 1999, *Hak Tanggungan Asas-Asas, Ketentuan-Ketentuan Mengenai Undang-Undang Hak Tanggungan*, Alumni, Bandung, h. 40

kepentingan pihak ketiga tersebut terhadap obyek Hak Tanggungan yang berada dalam penguasaannya karena jual beli. Untuk itu pihak ketiga beritikad baik yang mempunyai hak terhadap obyek Hak Tanggungan harus dilindungi haknya pada eksekusi Hak Tanggungan karena adanya azas *droit de suite*.

Berdasarkan uraian tersebut di atas penelitian ini akan membahas lebih lanjut mengenai perlindungan terhadap pihak ketiga dari azas *droit de suite* dalam eksekusi Hak Tanggungan dengan judul: **ANALISIS PERLINDUNGAN TERHADAP PIHAK KETIGA DARI ASAS *DROIT DE SUIT* DALAM EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN**

B. Perumusan Masalah

Permasalahan yang dapat dirumuskan dalam penelitian ini yaitu

1. Bagaimana perlindungan terhadap pihak ketiga dari azas *droit de suite* dalam eksekusi Hak Tanggungan?
2. Apa permasalahan yang dihadapi dalam perlindungan terhadap pihak ketiga dari azas *droit de suite* dalam eksekusi Hak Tanggungan?
3. Apa solusi permasalahan yang dihadapi dalam perlindungan terhadap pihak ketiga dari azas *droit de suite* dalam eksekusi Hak Tanggungan?

C. Tujuan Penelitian

Tujuan penelitian yang penulis lakukan yaitu sebagai berikut

1. Untuk menjelaskan dan menganalisis perlindungan terhadap pihak ketiga dari azas *droit de suite* dalam eksekusi Hak Tanggungan.

2. Untuk mengetahui dan menganalisis permasalahan yang dihadapi dalam perlindungan terhadap pihak ketiga dari azas *droit de suite* dalam eksekusi Hak Tanggungan.
3. Untuk mengetahui dan menganalisis solusi permasalahan yang dihadapi dalam perlindungan terhadap pihak ketiga dari azas *droit de suite* dalam eksekusi Hak Tanggungan.

D. Manfaat Penelitian

Manfaat penelitian dibedakan menjadi manfaat secara teoritis dan manfaat praktis, yaitu sebagai berikut :

1. Manfaat teoritis
 - a. Untuk mengembangkan ilmu hukum khususnya tentang hukum jaminan kebendaan terkait Hak Tanggungan dan perlindungan hukumnya bagi pihak ketiga dari azas *droit de suite* dalam eksekusi Hak Tanggungan.
 - b. Sebagai sarana pengembangan dan peningkatan pengetahuan penulis terhadap teori-teori hukum yang berlaku di masyarakat, khusus tentang hukum jaminan kebendaan yang berkaitan dengan eksekusi Hak Tanggungan.
 - c. Sebagai bahan kajian dan pertimbangan dalam penerapan Ilmu Hukum dalam menyelesaikan suatu masalah dalam praktek kaitannya dengan perlindungan terhadap pihak ketiga dari azas *droit de suite* dalam eksekusi Hak Tanggungan.

2. Manfaat praktis

- a. Hasil penelitian dapat dijadikan sebagai bahan kepustakaan untuk referensi yang berguna bagi ilmu pengetahuan umumnya dan Ilmu Hukum khususnya.
- b. Sebagai bahan kajian dan pertimbangan bagi praktisi hukum dalam menerapkan ketentuan hukum dalam praktik di lapangan, khususnya yang berkaitan dengan perlindungan terhadap pihak ketiga dari azas *droit de suite* dalam eksekusi Hak Tanggungan.
- c. Untuk memperoleh jawaban terhadap pokok permasalahan yang menjadi obyek penelitian.

E. Kerangka Konseptual dan Kerangka Teori

1. Kerangka Konseptual

Pada pelaksanaan kredit, khususnya yang dilakukan dalam kegiatan usaha perbankan diperlukan adanya benda jaminan. Benda jaminan diperlukan untuk menjamin pelunasan hutang / kredit debitur dalam hal debitur melakukan wanprestasi atau ingkar janji tidak melunasi hutangnya. Pada kegiatan usaha perbankan jaminan kredit umumnya berupa tanah yang dibebani Hak Tanggungan.

Praktiknya perjanjian kredit antara kreditur dan debitur tidak selamanya dapat berjalan dengan lancar. Terkadang timbul permasalahan dalam perjanjian kredit seperti adanya wanprestasi. Salah satu upaya penyelesaian terjadinya wanprestasi tidak dilunasinya hutang debitur yaitu melalui eksekusi benda jaminan untuk melunasi hutang debitur.

Jika debitur melakukan wanprestasi maka kreditur dapat melakukan eksekusi terhadap benda jaminan. Untuk benda jaminan tanah yang dibebani Hak Tanggungan eksekusi dapat dilakukan melalui : Penjualan obyek Hak Tanggungan di bawah tangan, *Parate* eksekusi dan Eksekusi Hak Tanggungan melalui Pengadilan Negeri.

Pada Hak Tanggungan berlaku azas *droit de suite* (selalu mengikuti obyek yang dijaminakan dalam tangan siapapun obyek itu berada). Artinya Hak Tanggungan melekat selalu mengikuti obyek Hak Tanggungan dimanapun obyek Hak Tanggungan tersebut berada. Hak Tanggungan tetap membebani obyek Hak Tanggungan di tangan siapapun obyek Hak Tanggungan tersebut berada. Hal ini mengandung arti kreditur pemegang Hak Tanggungan tetap mempunyai hak menjual lelang benda obyek Hak Tanggungan walaupun haknya sudah berpindah kepada pihak lain (*droit de suite*) sebagaimana dimaksud dalam Pasal 7 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan.

Dengan demikian eksekusi Hak Tanggungan dapat dilakukan terhadap obyek Hak Tanggungan ditangan siapapun obyek Hak Tanggungan berada. Permasalahannya jika obyek Hak Tanggungan sudah beralih haknya atau dalam penguasaan pihak ketiga yang beritikad baik (misalnya karena jual beli atau sewa menyewa) maka azas *droit de suite* dapat merugikan pihak ketiga yang beritikad baik tersebut yang menguasai tanah obyek Hak Tanggungan yang dieksekusi.

2. Kerangka Teori

Untuk melakukan analisis terhadap permasalahan dalam objek penelitian dilakukan berdasarkan teori hukum. Adapun teori hukum yang digunakan sebagai dasar analisis penelitian ini yaitu teori keadilan dan perlindungan hukum.

a. Keadilan

Istilah keadilan (*iustitia*) berasal dari kata “adil” yang berarti: tidak berat sebelah, tidak memihak, berpihak kepada yang benar, sepatutnya, tidak sewenang-wenang.⁷ Dari definisi dapat dimengerti bahwa keadilan diartikan sebagai semua hal yang berkenaan dengan sikap dan tindakan dalam hubungan antar manusia, keadilan berisi sebuah tuntutan agar orang memperlakukan sesamanya sesuai dengan hak dan kewajibannya, perlakuan tersebut tidak pandang bulu atau pilih kasih; melainkan, semua orang diperlakukan sama sesuai dengan hak dan kewajibannya.

1) Teori Keadilan Aritoteles

Pandangan Aristoteles tentang keadilan bisa didapatkan dalam karyanya *nichomachean ethics*, *politics*, dan *rethoric*. Spesifik dilihat dalam buku *nicomachean ethics*, buku itu sepenuhnya ditujukan bagi keadilan, yang, berdasarkan filsafat hukum Aristoteles, mesti dianggap sebagai inti dari filsafat hukumnya,

⁷ Departemen Pendidikan dan Kebudayaan, 2001, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, Balai Pustaka, Jakarta, h. 517

“karena hukum hanya bisa ditetapkan dalam kaitannya dengan keadilan”.⁸

Keadilan menurut pandangan Aristoteles dibagi kedalam dua macam keadilan, keadilan “*distributief*” dan keadilan “*commutatief*”. Keadilan *distributif* ialah keadilan yang memberikan kepada tiap orang porsi menurut prestasinya. Keadilan *commutatief* memberikan sama banyaknya kepada setiap orang tanpa membedakan prestasinya dalam hal ini berkaitan dengan peranan tukar menukar barang dan jasa.⁹

Keadilan *distributif* menurut Aristoteles berfokus pada distribusi, honor, kekayaan, dan barang-barang lain yang sama-sama bisa didapatkan dalam masyarakat. Dengan mengesampingkan “pembuktian” matematis, jelaslah bahwa apa yang ada dibenak Aristoteles ialah distribusi kekayaan dan barang berharga lain berdasarkan nilai yang berlaku dikalangan warga. Distribusi yang adil boleh jadi merupakan distribusi yang sesuai dengan nilai kebajikannya, yakni nilainya bagi masyarakat.¹⁰

2) Teori Keadilan John Rawls

Beberapa konsep keadilan yang dikemukakan oleh Filsuf Amerika di akhir abad ke-20, John Rawls, seperti *A Theory of*

⁸ L. J. Van Apeldoorn, 1996. *Pengantar Ilmu Hukum*, cetakan kedua puluh enam Pradnya Paramita, , Jakarta, h. 11-12

⁹ Carl Joachim Friedrich, 2004. *Filsafat Hukum Perspektif Historis*, Nuansa dan Nusamedia. Bandung, h. 25

¹⁰ Pan Mohamad Faiz, 2009. *Teori Keadilan John Rawls*, dalam Jurnal Konstitusi, Volume 6 Nomor 1 , h. 135

justice, Political Liberalism, dan The Law of Peoples, yang memberikan pengaruh pemikiran cukup besar terhadap diskursus nilai-nilai keadilan.¹¹ John Rawls yang dipandang sebagai perspektif “*liberal-egalitarian of social justice*”, berpendapat bahwa keadilan adalah kebajikan utama dari hadirnya institusi-institusi sosial (*social institutions*). Akan tetapi, kebajikan bagi seluruh masyarakat tidak dapat mengesampingkan atau menggugat rasa keadilan dari setiap orang yang telah memperoleh rasa keadilan. Khususnya masyarakat lemah pencari keadilan.¹²

John Rawls menegaskan pandangannya terhadap keadilan bahwa program penegakan keadilan yang berdimensi kerakyatan haruslah memperhatikan dua prinsip keadilan, yaitu, pertama, memberi hak dan kesempatan yang sama atas kebebasan dasar yang paling luas seluas kebebasan yang sama bagi setiap orang. Kedua, mampu mengatur kembali kesenjangan sosial ekonomi yang terjadi sehingga dapat memberi keuntungan yang bersifat timbal balik.¹³

3) Teori Keadilan Hans Kelsen

Hans Kelsen dalam bukunya *general theory of law and state*, berpandangan bahwa hukum sebagai tatanan sosial yang dapat dinyatakan adil apabila dapat mengatur perbuatan manusia dengan

¹¹ *Ibid*, h. 39

¹² *Ibid*, h. 40

¹³ Hans Kelsen, 2011. *General Theory of Law and State*, diterjemahkan oleh Rasisul Muttaqien, Bandung, Nusa Media, Bandung, h. 7

cara yang memuaskan sehingga dapat menemukan kebahagiaan di dalamnya.¹⁴

Pandangan Hans Kelsen ini pandangan yang bersifat positifisme, nilai-nilai keadilan individu dapat diketahui dengan aturan-aturan hukum yang mengakomodir nilai-nilai umum, namun tetap pemenuhan rasa keadilan dan kebahagiaan diperuntukan tiap individu.

Lebih lanjut Hans Kelsen mengemukakan keadilan sebagai pertimbangan nilai yang bersifat subjektif. Walaupun suatu tatanan yang adil yang beranggapan bahwa suatu tatanan bukan kebahagiaan setiap perorangan, melainkan kebahagiaan sebesar-besarnya bagi sebanyak mungkin individu dalam arti kelompok, yakni terpenuhinya kebutuhan-kebutuhan tertentu, yang oleh penguasa atau pembuat hukum, dianggap sebagai kebutuhan-kebutuhan yang patut dipenuhi, seperti kebutuhan sandang, pangan dan papan. Tetapi kebutuhan-kebutuhan manusia yang manakah yang patut diutamakan. Hal ini dapat dijawab dengan menggunakan pengetahuan rasional, yang merupakan sebuah pertimbangan nilai, ditentukan oleh faktor-faktor emosional dan oleh sebab itu bersifat subjektif.¹⁵

Sebagai aliran positifisme Hans Kelsen mengakui juga bahwa keadilan mutlak berasal dari alam, yakni lahir dari hakikat

¹⁴ *Ibid*, h. 9

¹⁵ *Ibid*, h. 12

suatu benda atau hakikat manusia, dari penalaran manusia atau kehendak Tuhan. Pemikiran tersebut diesensikan sebagai doktrin yang disebut hukum alam. Doktrin hukum alam beranggapan bahwa ada suatu keteraturan hubungan-hubungan manusia yang berbeda dari hukum positif, yang lebih tinggi dan sepenuhnya sah dan adil, karena berasal dari alam, dari penalaran manusia atau kehendak Tuhan.¹⁶

Dua hal lagi konsep keadilan yang dikemukakan oleh Hans Kelsen: pertama tentang keadilan dan perdamaian. Keadilan yang bersumber dari cita-cita irasional. Keadilan dirasionalkan melalui pengetahuan yang dapat berwujud suatu kepentingan-kepentingan yang pada akhirnya menimbulkan suatu konflik kepentingan. Penyelesaian atas konflik kepentingan tersebut dapat dicapai melalui suatu tataunan yang memuaskan salah satu kepentingan dengan mengorbankan kepentingan yang lain atau dengan berusaha mencapai suatu kompromi menuju suatu perdamaian bagi semua kepentingan.¹⁷

Kedua, konsep keadilan dan legalitas. Untuk menegakkan diatas dasar suatu yang kokoh dari suatu tananan sosial tertentu, menurut Hans Kelsen pengertian “Keadilan” bermaknakan legalitas. Suatu peraturan umum adalah “adil” jika ia bena-benar diterapkan, sementara itu suatu peraturan umum adalah “tidak adil”

¹⁶ *Ibid*, h. 14.

¹⁷ Kahar Masyhur, 1985. *Membina Moral dan Akhlak*, Kalam Mulia, Jakarta, h. 68

jika diterapkan pada suatu kasus dan tidak diterapkan pada kasus lain yang serupa.¹⁸ Konsep keadilan dan legalitas inilah yang diterapkan dalam hukum nasional bangsa Indonesia, yang memaknai bahwa peraturan nasional dapat dijadikan sebagai payung hukum (*law umbrella*) bagi peraturan-peraturan hukum nasional lainnya sesuai tingkat dan derajatnya dan peraturan hukum itu memiliki daya ikat terhadap materi-materi yang dimuat (materi muatan) dalam peraturan hukum tersebut.¹⁹

Konsep keadilan dalam permasalahan penelitian dapat ditinjau dari makna keadilan pada asas *droit de suite* dalam eksekusi Hak Tanggungan terhadap pihak ketiga. Asas *droit de suite* sebagaimana dalam Pasal 7 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan menyatakan bahwa Hak Tanggungan tetap mengikuti obyeknya dalam tangan siapa pun obyek tersebut berada merupakan hak kebendaan yang mempunyai sifat mutlak, yang berarti hak tersebut dapat dipertahankan terhadap siapapun. Pemegang Hak Tanggungan tetap mempunyai hak menjual lelang benda obyek Hak Tanggungan walaupun haknya sudah berpindah kepada pihak lain (*droit de suite*).

Ditinjau dari teori keadilan, sifat mutlak hak kebendaan asas *droit de suite* dalam eksekusi Hak Tanggungan harus memperhatikan hak dari pihak ketiga yang menguasai obyek Hak

¹⁸ *Ibid.*

¹⁹ Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan

Tanggung. Artinya asas *droit de suite* dalam eksekusi Hak Tanggungan tidak boleh merugikan pihak ketiga. Memaknai konsep keadilan pada asas *droit de suite* dalam eksekusi Hak Tanggungan tidak dapat dilakukan secara sepotong-sepotong atau parsial antara tujuan dan pelaksanaannya namun harus dilihat secara komprehensif dan menyeluruh. Hal ini berarti bahwa, nilai keadilan yang terkandung pada asas *droit de suite* dalam eksekusi Hak Tanggungan harus diletakkan pada konsep dasar adanya hak dan kewajiban yang lahir dan harus dilaksanakan oleh para pihak dalam pembebanan Hak Tanggungan dalam hal ini kreditur dan debitur pada melaksanakan perjanjian kredit. Secara filosofis konsep keadilan pada asas *droit de suite* dalam eksekusi Hak Tanggungan lahir untuk melindungi kepentingan kreditur disatu sisi, disamping pelaksanaan debitur yang wanprestasi agar melakukan kewajiban pembayaran atas kredit yang menjadi tanggung jawabnya dan pihak ketiga yang menguasai obyek Hak Tanggungan agar tidak dirugikan di sisi lain.

Hal tersebut sejalan dengan pendapat John Rawls yang menekankan bahwa keadilan dapat dicapai jika distribusi hak dan kewajiban dalam masyarakat terjadi dengan berimbang. Hal ini disebabkan perimbangan hak dan kewajiban, maka setiap orang mendapatkan peluang yang sama mendapatkan manfaat darinya

dan secara nyata, serta menanggung beban yang sama.²⁰ Hal ini diartikan bahwa keadilan bagi pihak ketiga pada asas *droit de suite* dalam eksekusi Hak Tanggungan akan tercapai jika hak dan kepentingan pihak ketiga dapat diberikan dari adanya eksekusi Hak Tanggungan. Namun demikian pihak ketiga harus berkedudukan sebagai pihak ketiga yang beritikad baik.

b. Perlindungan Hukum

Satjipto Raharjo mengutip Fitzgerald menyatakan bahwa awal mula kemunculan teori perlindungan hukum bersumber dari teori hukum alam atau aliran hukum alam. Aliran hukum alam dipelopori Plato, Zeno (pendiri aliran Stoic) dan Aristoteles (murid Plato). Aliran hukum alam menyatakan bahwa hukum bersumber dari Tuhan yang mempunyai sifat global atau universal dan bersifat abadi, selain itu antara hukum dan moral tidak boleh ada pemisahan. Penganut aliran hukum alam memandang bahwa hukum dan moral merupakan representasi dan aturan yang secara internal maupun eksternal daripada kehidupan manusia merupakan perwujudan dari hukum dan moral.²¹

Teori perlindungan hukum Salmond sebagaimana dijelaskan Fitzgerald bahwa hukum mempunyai tujuan mengintegrasikan dan mengkoordinasikan berbagai macam kepentingan dalam masyarakat karena suatu lalu lintas kepentingan, perlindungan kepada kepentingan suatu tertentu hanya dapat dilakukan melalui cara pembatasan berbagai

²⁰ <http://www.hukumonline.com/berita/baca/lt4c594a3da06e6/perlawanan-eksekusi-lelangbank-nisp-kandas.>, diakses 30 Agustus 2019

²¹ Satjipto Raharjo, 2000, *Ilmu Hukum*, Citra Aditya Bakti, Bandung, h 53

kepentingan di lain pihak. Suatu kepentingan hukum yaitu mengurus hak dan kewajiban/kepentingan manusia/masyarakat, maka hukum mempunyai otoritas tertinggi guna menentukan kepentingan manusia/masyarakat yang perlu pengaturan dan perlindungan. Perlindungan hukum wajib memperhatikan tahap-tahap yaitu perlindungan hukum muncul dari ketentuan hukum dan peraturan hukum yang diberikan masyarakat yang pada dasarnya sebagai kesepakatan masyarakat untuk mengatur hubungan/interaksi perilaku antara anggota-anggota masyarakat dan antara perseorangan dengan Negara/pemerintah yang dianggap mewakili kepentingan masyarakat.²²

Perlindungan hukum pada hakikatnya merupakan perlindungan kepada subyek hukum yaitu orang dan/atau badan hukum ke dalam suatu bentuk perangkat baik yang bersifat preventif atau bersifat represif, baik lisan atau tertulis.²³ Perlindungan hukum merupakan upaya pemberian pengayoman terhadap hak asasi manusia yang dirugikan orang lain dan perlindungan tersebut diberikan kepada masyarakat agar masyarakat dapat menikmati hak-hak yang diberikan hukum atau dengan perkataan lain perlindungan hukum merupakan berbagai upaya hukum yang wajib diberikan aparat penegak hukum dalam rangka memberikan rasa aman, baik secara pikiran maupun fisik dari berbagai gangguan dan berbagai ancaman dari pihak manapun.²⁴

²² *Ibid*, h. 54.

²³ <http://tesishukum.com>. Diakses tanggal 27 Juni 2019

²⁴ Satjipto Rahardjo, 1993, *Penyelenggaraan Keadilan Dalam Masyarakat Yang Sedang Berubah*, Jurnal Masalah Hukum

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.²⁵

Berikut merupakan pengertian mengenai perlindungan hukum dari pendapat para ahli, yakni sebagai berikut:²⁶

- (1) Menurut Satjipto Raharjo mendefinisikan perlindungan hukum adalah memberikan pengayoman kepada hak asasi manusia yang dirugikan orang lain dan perlindungan tersebut diberikan kepada masyarakat agar mereka dapat menikmati semua hak-hak yang diberikan oleh hukum.²⁷
- (2) Menurut Philipus M. Hadjon berpendapat bahwa perlindungan hukum adalah perlindungan akan harkat dan martabat, serta pengakuan terhadap hak-hak asasi manusia yang dimiliki oleh subyek hukum berdasarkan ketentuan hukum dari kesewenangan.²⁸
- (3) Menurut CST 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.²⁹

²⁵ Setiono, 2004, *Rule Of Law (supremasi hukum)*, Magister Ilmu Hukum Program Pascasarjana Universitas Sebelas Maret, Surakarta, h. 3

²⁶ <http://tesishukum.com>, *Op Cit.*

²⁷ *Ibid.*

²⁸ *Ibid.*

²⁹ *Ibid.*

- (4) Menurut Philipus M. Hadjon perlindungan hukum adalah sebagai kumpulan peraturan atau kaidah yang akan dapat melindungi suatu hal dari hal lainnya. Berkaitan dengan konsumen, berarti hukum memberikan perlindungan terhadap hak-hak pelanggan dari sesuatu yang mengakibatkan tidak terpenuhinya hak-hak tersebut.
- (5) Menurut Muktie, A. Fadjar perlindungan hukum adalah penyempitan arti dari perlindungan, dalam hal ini hanya perlindungan oleh hukum saja. Perlindungan yang diberikan oleh hukum, terkait pula dengan adanya hak dan kewajiban, dalam hal ini yang dimiliki oleh manusia sebagai subyek hukum dalam interaksinya dengan sesama manusia serta lingkungannya. Sebagai subyek hukum manusia memiliki hak dan kewajiban untuk melakukan suatu tindakan hukum

Konsep perlindungan hukum terhadap pihak ketiga dari azas *droit de suite* dalam eksekusi Hak Tanggungan yaitu perlindungan hukum bagi pihak ketiga terhadap sifat mutlak azas *droit de suite* dalam eksekusi Hak Tanggungan. Sifat mutlak azas *droit de suite* tercermin dari ketentuan Pasal 7 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan yang menyatakan bahwa Hak Tanggungan tetap mengikuti obyeknya dalam tangan siapapun obyek tersebut berada. Artinya jika obyek Hak Tanggungan dieksekusi maka eksekusi dapat dilaksanakan terhadap obyek Hak Tanggungan ditangan siapapun obyek Hak Tanggungan berada.

Pada kenyataannya obyek Hak Tanggungan ada kalanya berada dalam penguasaan pihak ketiga, misalnya obyek Hak Tanggungan dalam penguasaan penyewa obyek Hak Tanggungan. Eksekusi Obyek Hak Tanggungan yang berada dalam penguasaan pihak ketiga tentunya akan merugikan pihak ketiga yang beritikad baik. Untuk itu diperlukan adanya perlindungan hukum bagi pihak ketiga terhadap eksekusi obyek Hak Tanggungan.

Sebagaimana teori perlindungan hukum yang disampaikan Satjipto Rahardjo bahwa konsep perlindungan hukum bagi pihak dari azas *droit de suite* dalam eksekusi Hak Tanggungan yaitu perlindungan hukum yang diberikan kepada pihak ketiga agar dapat menikmati hak-hak yang diberikan oleh hukum, misalnya pihak ketiga penyewa obyek Hak Tanggungan yang akan dieksekusi agar dapat menikmati hak-haknya yang diberikan oleh hukum yaitu hak-hak bagi penyewa sebagaimana ditentukan dalam perjanjian sewa-menyewa.

Perlindungan hukum yang diberikan kepada pihak ketiga dari azas *droit de suite* dalam eksekusi Hak Tanggungan meliputi perlindungan hukum preventif maupun perlindungan hukum represif. Perlindungan hukum preventif merupakan perlindungan hukum yang bersifat pasif yang diberikan oleh undang-undang. Perlindungan hukum pasif maksudnya perlindungan hukum yang otomatis diberikan kepada pihak ketiga tanpa pihak ketiga tersebut melakukan upaya hukum tertentu. Perlindungan hukum preventif tersebut berkaitan dengan prosedur

eksekusi Hak Tanggungan sebagaimana ditentukan oleh undang-undang, misalnya adanya pengumuman lelang untuk memberikan informasi kepada masyarakat umum mengenai status obyek Hak Tanggungan yang akan dilelang. Adanya pengumuman lelang akan memberikan informasi kepada pihak ketiga bahwa tanah dan bangunan yang dikuasainya merupakan obyek Hak Tanggungan yang akan dilelang. Hal ini akan memberikan kesempatan kepada pihak ketiga untuk melakukan upaya-upaya hukum untuk mendapatkan hak-haknya yang mungkin dirugikan dari adanya pelaksanaan lelang obyek Hak Tanggungan.

Adapun perlindungan represif merupakan perlindungan hukum aktif yang diberikan undang-undang kepada pihak ketiga berupa upaya hukum untuk menuntut hak-haknya dari adanya eksekusi Hak Tanggungan. Perlindungan aktif maksudnya perlu adanya upaya aktif dari pihak ketiga dari adanya eksekusi Hak Tanggungan dengan melakukan upaya hukum melalui gugatan untuk menunda dan atau membatalkan eksekusi Hak Tanggungan atau menuntut ganti kerugian dari adanya eksekusi Hak Tanggungan.

F. Metode Penelitian

Menurut Soekanto sebagaimana dikutip Abdurrachman bahwa penelitian hukum pada dasarnya merupakan suatu kegiatan ilmiah yang didasarkan pada metode, sistematika, dan pemikiran tertentu, yang bertujuan untuk mempelajari satu atau beberapa gejala hukum tertentu dengan jalan menganalisis, juga diadakan pemeriksaan yang mendalam terhadap

fakta hukum kemudian mengusahakan suatu pemecahan atas permasalahan yang timbul di dalam gejala bersangkutan.³⁰ Metode penelitian adalah tata cara bagaimana melakukan penelitian. Metode penelitian merupakan tata cara pelaksanaan penelitian.³¹ Adapun tata cara pelaksanaan penelitian ini dilakukan dengan metode penelitian hukum sebagai berikut:

1. Metode Pendekatan

Metode pendekatan yang digunakan adalah metode pendekatan yuridis sosiologis. Karakteristik metode penelitian *sociolegal* dapat diidentifikasi melalui dua hal. Pertama, studi *sociolegal* melakukan studi tekstual, Pasal-Pasal dalam peraturan perundang-undangan dan kebijakan dapat dianalisis secara kritis dan dijelaskan makna dan implikasinya terhadap subjek hukum (termasuk kelompok terpinggirkan). Dalam hal ini dapat dijelaskan bagaimanakah makna yang terkandung dalam Pasal-Pasal tersebut merugikan atau menguntungkan kelompok masyarakat tertentu dan dengan cara bagaimana. Oleh karena itu, studi *sociolegal* juga berurusan dengan jantung persoalan dalam studi hukum, yaitu membahas konstitusi sampai peraturan perundang-undangan pada tingkat yang paling rendah.³²

³⁰ Hamidah Abdurrachman, 2012, *Disparitas Putusan Hakim dalam Kasus Narkoba*, Jurnal, Pandecta. Volume 7. Nomor 2. Juli 2012, Universitas Negeri Semarang, Semarang, h. 218.

³¹ Jonaedi Efendi, 2018, *Metode Penelitian Hukum Normatif dan Empiris*, Prenada Media Group, Jakarta, h. 2

³² Sulistyowati Irianto, dkk., 2012, *Kajian Sosio Legal*, Pustaka Larasan Bekerja Sama Dengan Universitas Indonesia, Universitas Leiden, Universitas Groningen, Jakarta, h. 5-6.

Penelitian *sociolegal* dilakukan dengan cara meneliti di lapangan (penelitian lapangan) dengan cara wawancara dengan responden yang merupakan data primer dan meneliti bahan pustaka yang merupakan data sekunder dan juga disebut penelitian kepustakaan.

Pendekatan yang digunakan di dalam penelitian hukum ini agar mendapatkan informasi dari berbagai aspek mengenai masalah hukum yang sedang dikaji dalam penelitian ini adalah pendekatan perundang-undangan, pendekatan konseptual dan pendekatan kasus.³³ Penelitian ini hendak mengkaji masalah pelaksanaan perlindungan terhadap pihak ketiga dari azas *droit de suite* dalam eksekusi Hak Tanggungan dari aspek peraturan perundang-undangan dan praktik di lapangan.

2. Jenis Penelitian

Penelitian ini merupakan penelitian deskriptif. Melalui penelitian deskriptif diharapkan masalah mengenai pelaksanaan perlindungan terhadap pihak ketiga dari azas *droit de suite* dalam eksekusi Hak Tanggungan dapat digambarkan secara jelas dan mendalam sehingga dapat diperoleh pemahaman yang baik dan benar.

3. Jenis dan Sumber Data

Sumber data penelitian ini meliputi sumber data primer dan sekunder:

³³ Peter Mahmud Marzuki, 2015, *Penelitian Hukum*. Kencana, Jakarta, h. 133

a. Data Primer

Data primer yaitu data yang berasal dari lokasi penelitian yang diperoleh melalui observasi dan wawancara mendalam (*indeept interview*).³⁴ Data primer penelitian ini adalah hasil wawancara dengan hakim mengenai pelaksanaan perlindungan terhadap pihak ketiga dari azas *droit de suite* dalam eksekusi Hak Tanggungan. Sedangkan sumber data primer penelitian ini yaitu hakim Pengadilan Negeri Slawi dan pihak-pihak yang terkait dengan pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan seperti notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

b. Data Sekunder

Data sekunder, yaitu data yang diperoleh melalui bahan kepustakaan.³⁵ Data sekunder yaitu data yang berasal dari literatur atau buku-buku yang berkaitan dengan norma-norma hukum yang ada hubungannya dengan pokok permasalahan dalam penelitian. Data sekunder penelitian ini meliputi:

- 1) Bahan hukum primer, yaitu bahan hukum yang mengikat³⁶ Bahan hukum primer meliputi peraturan perundang-undangan, khususnya:

³⁴ P. Faisal Ananda Arfa, 2016, *Metodologi Penelitian Hukum Islam*, Kencana, Jakarta, h. 180.

³⁵ Ronny Hanitijo Soemitro. 1988. *Metodologi Penelitian Hukum dan Jurimetri*, Ghalia Indonesia, Jakarta, h. 10.

³⁶ M Syamsudin, dan Salman Luthan, 2018, *Mahir Menulis Kasus Hukum*, Prenada Media Group, Jakarta, h. 87.

- a) Undang-undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;
 - b) HIR.
 - c) KUH Perdata
 - d) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan
- 2) Bahan hukum sekunder, yaitu bahan-bahan hukum yang memberikan penjelasan terhadap bahan hukum primer.³⁷ Bahan hukum sekunder merupakan sumber data pendukung berkaitan dengan permasalahan hukum yang dikaji meliputi : buku-buku yang berhubungan dengan masalah yang diangkat penelitian ini, jurnal, artikel ilmiah, hasil penelitian, tesis, disertasi.
- 3) Bahan hukum tersier merupakan bahan hukum pelengkap bahan hukum sekunder dan bahan hukum primer. Bahan hukum tersier berupa dokumen-dokumen yang berkaitan dengan penelitian. Adapun bahan hukum tersier penelitian ini berupa berkas pelaksanaan perlindungan terhadap pihak ketiga dari azas *droit de suite* dalam eksekusi Hak Tanggungan.

4. Teknik Pengumpulan Data

Metode pengumpulan data dalam penelitian ini dilakukan sesuai dengan jenis dan sumber data penelitian.

³⁷ Majda El Muhtaj, 2015, *Hak Asasi Manusia dalam Konstitusi Indonesia*, Kencana, Jakarta, h. 15.

a. Data primer

Data primer diperoleh melalui wawancara, yaitu merupakan upaya menggali data dan informasi dengan melakukan Tanya jawab dengan responden. Teknik wawancara dilakukan dengan cara bebas terpimpin, yaitu peneliti mengajukan pertanyaan kepada narasumber secara bebas dan peneliti sebagai pihak yang mengendalikan jalannya wawancara.

Untuk menentukan sampel penelitian dilakukan dengan teknik *purposive sampling*, yaitu penentuan sampel dengan tujuan tertentu. Sampel yang diambil yaitu sampel yang memiliki karakteristik terhadap pokok permasalahan dalam penelitian. Adapun sampel dalam penelitian ini yaitu Hakim Pengadilan Negeri Slawi, Notaris/PPAT.

b. Data Sekunder

Pengumpulan data sekunder dilakukan dengan

- 1) Studi kepustakaan, yaitu penelaahan kepustakaan yang dimaksudkan untuk mendapatkan informasi secara lengkap serta untuk menentukan tindakan yang akan diambil sebagai langkah penting dalam kegiatan ilmiah.³⁸ Penulis melakukan penelaahan terhadap berbagai buku dan literatur.

³⁸ P. Joko Subagyo. 1997. *Metode Penelitian*, Rineka Cipta, Jakarta, h. 109.

2) Studi dokumen (bahan pustaka), yaitu merupakan alat pengumpulan data yang dilakukan melalui data tertulis.³⁹ Penulis melakukan penelaahan terhadap dokumen, khususnya mengenai putusan Pengadilan tentang eksekusi Hak Tanggungan terkait dengan perlindungan hukum terhadap pihak ketiga.

5. Metode Analisis Data

Setelah data terkumpul, maka tahap selanjutnya adalah metode analisis data. Metode analisis yang dipakai adalah analisis deskriptif kualitatif. Mengingat data yang dipakai adalah data kualitatif, maka setelah data sudah terkumpul, diklarifikasikan dihubungkan dengan teori dan ambil keputusan atau kesimpulan.

G. Sistematika Penulisan

Sistematika penulisan tesis yang dipergunakan yaitu sebagai berikut :

Bab I Pendahuluan, bab ini menjelaskan mengenai latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, kerangka konseptual, kerangka teoretik, metode penelitian, dan sistematika penulisan tesis.

Bab II Kajian Pustaka, bab ini membahas tentang tanggung jawab notaris dalam perjanjian sewa menyewa meliputi pembahasan mengenai Notaris, Perjanjian Sewa Menyewa dan Tanggung Jawab Notaris dalam Perjanjian Sewa Menyewa. Bab ini juga membahas mengenai tinjauan umum

³⁹ Soerjono Soekanto. 1984. *Pengantar Penelitian Hukum*, Universitas Indonesia, Jakarta, h. 21.

tentang Hak Tanggungan. Bab ini diakhiri dengan pembahasan tentang Hak Tanggungan menurut Hukum Islam

Bab III Hasil Penelitian dan Pembahasan, bab ini dijelaskan mengenai perlindungan terhadap pihak ketiga dari azas *droit de suite* dalam eksekusi Hak Tanggungan, permasalahan yang dihadapi dalam perlindungan terhadap pihak ketiga dari azas *droit de suite* dalam eksekusi Hak Tanggungan dan solusi permasalahan yang dihadapi dalam perlindungan terhadap pihak ketiga dari azas *droit de suite* dalam eksekusi Hak Tanggungan.

Bab IV Penutup, bab ini menjelaskan tentang simpulan dan saran.