

BAB I PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang

Lembaga perbankan sebagai salah satu lembaga keuangan mempunyai nilai strategis dalam kehidupan perekonomian suatu negara. Lembaga tersebut dimaksudkan sebagai perantara para pihak-pihak yang mempunyai kelebihan dana (*surplus of funds*) dengan pihak-pihak yang kekurangan dan memerlukan dana (*lack of funds*). Dengan demikian, perbankan akan bergerak dalam kegiatan perkreditan dan berbagai jasa yang diberikan, bank melayani pembiayaan serta melancarkan sistem pembayaran bagi semua sektor.¹

Suatu kredit baru dicarikan setelah ada suatu kesepakatan tertulis, walaupun mungkin dalam bentuk yang sangat sederhana antara pihak kreditur dan debitur. Kesepakatan tertulis ini sering disebut dengan perjanjian kredit (*credit agreement, loan agreement*). Setelah pembuatan perjanjian kredit maka dilanjutkan dengan perjanjian pengikatan jaminan.²

Mengingat pentingnya dana perkreditan dalam proses pembangunan, sudah semestinya diperlukan adanya jaminan yang dapat memberikan kepastian hukum bagi semua pihak yang berkepentingan. Bank pada umumnya tidak akan memberikan kredit begitu saja tanpa

¹ Muhammad Djumhana, *Hukum Perbankan Di Indonesia*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2000, h. pendahuluan.

² Munir Fuady, *Hukum Perkreditan Kontemporer*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2002, h. 31.

memperhatikan jaminan yang diberikan debitur. Oleh sebab itu, jika akan menyalurkan kredit, bank selalu meminta kepada debitur untuk menyediakan agunan sebagai jaminan untuk mengamankan kreditnya, yang berarti mengamankan dana masyarakat yang ditempatkan di bank.³ Dengan adanya jaminan tersebut, bilamana debitur tidak melaksanakan kewajibannya membayar utangnya, maka bank dapat meminta pembayaran atas kredit yang telah diberikannya.

Terhadap setiap objek jaminan kredit yang diserahkan debitur dan disetujui bank, maka harus segera dibebani sebagai jaminan utang. Bank harusnya mengikat objek jaminan kredit secara sempurna, yaitu dengan mengikuti ketentuan peraturan perundang-undangan yang mengatur tentang jaminan utang. Pengikatan atau penguasaan jaminan kredit seharusnya dilakukan sebelum diizinkan debitur menarik dana kredit. Keharusan pengikatan dan penguasaan jaminan kredit merupakan bagian dari syarat administratif yang ditetapkan oleh intern bank, untuk mencegah hal-hal yang tidak diinginkan hendaknya bank tidak menyetujui permohonan penarikan kredit yang diajukan debitur sebelum seluruh persyaratan administratif diselesaikan oleh debitur, termasuk mengenai pengikatan dan penguasaan jaminan kreditnya.⁴

Oleh karena sebab satu dan lain hal debitur dimungkinkan akan mengalami kesulitan dalam melaksanakan kewajiban membayar

³ Adrian Sutedi, *Hukum Hak Tanggungan*, Cetakan I, Sinar Grafika, Jakarta, 2010, h. 14.

⁴ M. Bahsan, *Hukum Jaminan dan Jaminan Perbankan Indonesia*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2015, h.132.

angsurannya, untuk mengatasi masalah tersebut bank memiliki beberapa solusi seperti restrukturisasi kredit namun apabila memang debitur tidak mampu untuk membayar kewajibannya maka Bank berhak mengeksekusi aset yang diagunkan. Dalam praktiknya eksekusi agunan mengalami berbagai masalah seperti harus melalui proses lelang terlebih dahulu, belum lagi apabila Debitur turut menuntut ke ranah hukum terkait eksekusi agunan dan mencari bantuan Lembaga Swadaya Masyarakat (LSM) untuk membantu mempertahankan aset yang diagunkan. Oleh karena itu, seringkali antara pihak Bank dan Debitur berusaha mencari jalan tengah agar pinjaman Debitur dapat dilunasi salah satunya mencari pihak ketiga yang bersedia membeli aset yang diagunkan serta mengambil alih pinjaman yang dimiliki Debitur.

Pada dasarnya jual beli aset yang masih dijaminakan tidak serta merta diperbolehkan, biasanya terdapat klausula dalam perjanjian kredit yang mengharuskan Debitur melapor kepada pihak Bank apabila aset yang diagunkan akan disewakan / dipindah tangankan. Oleh karena itu, diperlukan perjanjian yang menjembatani antara kepentingan Bank, Debitur, dan pihak ketiga yang bersedia membeli aset dan mengambil alih pinjaman Debitur. Mengingat saat ini aset yang diagunkan masih dibebani hak tanggungan tentu proses pindah tangan aset dan pengambil alihan pinjaman tidak serta merta bisa dilakukan.

Opsi yang biasanya dilakukan oleh Notaris adalah dengan perjanjian pemberian jaminan dan kuasa (PPJK) dimana perjanjian tersebut dapat

mengisi kekosongan ketika pihak ketiga mengambil alih pinjaman sedangkan aset yang ingin dibeli notabenenya masih dibebani hak tanggungan dan mengingat pinjaman Debitur saat ini belum lunas maka aset tidak bisa dilakukan proses roya.

Alternatif yang biasa Notaris lakukan adalah membuat perjanjian jual beli (PPJB) antara Debitur dengan pihak ketiga untuk membeli aset yang saat ini masih diagunkan ke Bank. Mengingat aset masih dibebani hak tanggungan dan tidak bisa dilakukan roya karena pinjaman Debitur sendiri belum lunas maka perjanjian jual beli yang dapat dilakukan hanya sebatas PPJB belum ditingkatkan menjadi AJB. Setelah itu diwaktu yang sama pihak ketiga membuat perjanjian dengan Bank melalui perjanjian pemberian jaminan dan kuasa (PPJK) untuk mengambil pinjaman sebesar dengan jaminan yang masih dalam proses PPJB tersebut, ketika permohonan pinjaman dari pihak ketiga ini direalisasi maka pihak ketiga dapat melunasi kewajiban Debitur dan otomatis aset Debitur yang masih diagunkan namun telah dilakukan PPJB dengan pihak ketiga dapat ditingkatkan menjadi AJB setelah aset ditingkatkan menjadi AJB aset tersebut dapat dibebani hak tanggungan atas nama pihak ketiga.

Pembuatan PPJK oleh Notaris terdapat risiko adanya kesalahan pengetikan. Salah satu bentuk tanggungjawab notaris apabila terdapat kesalahan ketik/tulis baik yang bersifat substantive maupun nonsubstantif, yang diketahui sebelum minuta akta ditandatangani maka kesalahan tersebut dapat diperbaiki dengan cara melakukan perubahan atau renvoi

sebagaimana yang tercantum dalam Pasaal 48 ayat (1) dan ayat (2), serta Pasal 50 UUJN. Renvoi adalah perubahan terhadap akta berupa penambahan dan penggantian, dimana tempat renvoi dapat dilakukan yaitu sisi kiri akta atau pada akhir akta sebelum penutup akta atau pada lembar tambahan dengan menunjuk bagian yang direnvoi dan setiap renvoi harus diberikan tanda pengesahan atau paraf oleh para penghadap, saksi dan notaris.⁵

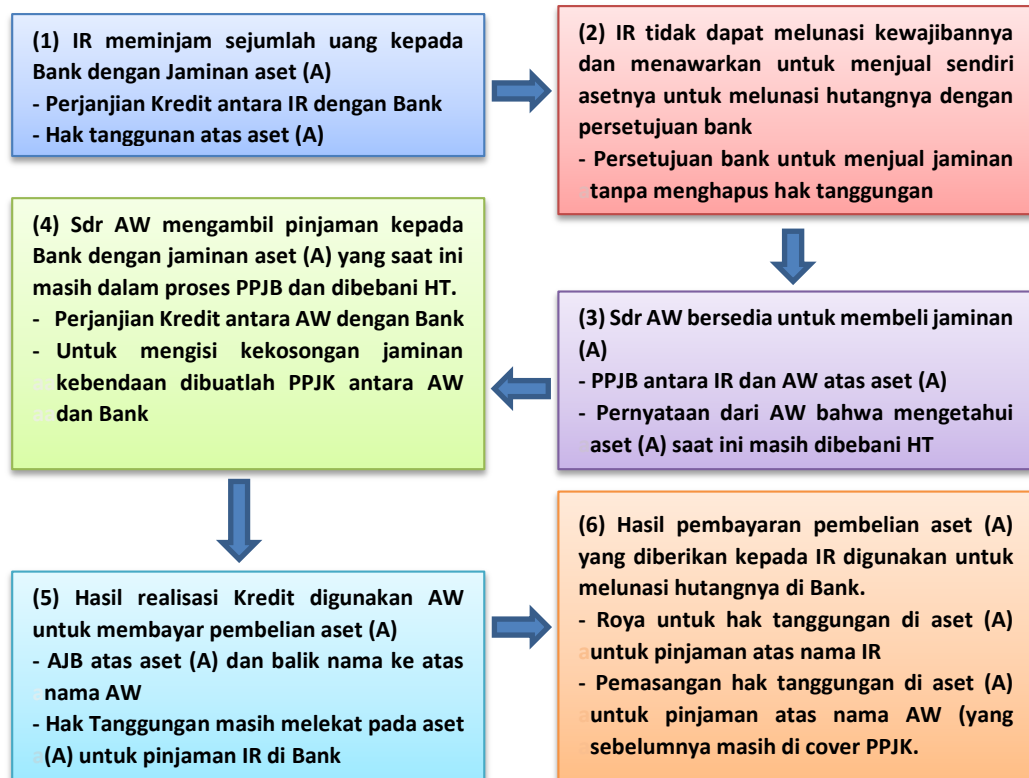
Ketika proses aset yang awalnya masih PPJB kemudian menjadi AJB dan bisa dibebani hak tanggungan pihak Bank sendiri dalam kondisi tidak memiliki jaminan atas pinjaman yang dimiliki pihak ketiga, oleh karena itu dalam perjanjian PPJK bank sering mensyaratkan berbagai klausula seperti, Bank berhak untuk melakukan pengurusan dari PPJB menjadi AJB, melakukan balik nama aset dari milik Debitur menjadi milik pihak ketiga, atau bahkan menerima uang pembayaran dari Pihak Ketiga kepada Debitur untuk melunasi pinjaman Pihak Ketiga meski pada dasarnya dana untuk membayar Debitur tersebut dari pihak bank sendiri.

Akta Perjanjian Pemberian Jaminan dan Kuasa dalam rangka pemberian kredit seharusnya tidak mengalihkan hak kepemilikan atas objek jaminan. Hal ini disebabkan karena akta perjanjian jaminan yang mengandung janji untuk memiliki objek jaminan tergolong sebagai perjanjian yang secara langsung batal demi hukum.

⁵ Materi Perkuliahan Teknik Perancangan Akta I, Fakultas Hukum Universitas Airlangga Magister Kenotariatan, 2018.

Berdasarkan kasus yang ada di Surabaya, Tuan AW dengan mendapat persetujuan istrinya yaitu Nyonya SJ sebagai Debitur sekaligus sebagai pembeli atas tanah dan bangunan yang terletak di Sidoadi sesuai dengan SHM No. 569 seluas 216 M2 atas nama Tuan IR sebagai penjual. Tanah dan bangunan tersebut sesuai dengan surat pernyataan yang dibuat di bawah tangan oleh Tuan AW masih berstatus sebagai jaminan pada bank dan sesuai keterangan dalam sertipikat tanah dan bangunan itu masih dibebani hak tanggungan oleh karena itu tidak bisa serta merta dilakukan peralihan hak milik atas tanah dan bangunan tersebut sebelum dilakukan pelunasan dan penghapusan hak tanggungan (roya) terlebih dahulu. Jual beli yang dilakukan antara Tuan AW dengan Tuan IR hanya dilakukan berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB), karena Tuan AW belum melunasi harga jual beli sebab dana yang diperjanjikan untuk membayar jual beli berasal dari pinjaman bank dan pinjaman itu sendiri belum direalisasi, sehingga tanah dan bangunan yang dibeli oleh Tuan AW tersebut sampai saat ini belum dapat dibuatkan akta jual-belinya. Dengan berpedoman pada PPJB tersebut, Tuan AW bermaksud menjaminkan tanah dan bangunan tersebut kepada Bank melalui Perjanjian Pemberian Jaminan dan Kuasa (PPJK) yang telah disetujui oleh Bank dan mendapatkan fasilitas kredit untuk melunasi harga jual beli. Tuan AW berjanji untuk menandatangani Akta Jual Beli atas tanah dan bangunan sebagaimana dimaksud dengan Tuan IR selambat-lambatnya 12 bulan sejak penandatanganan PPJK, yang dibuat dihadapan PPAT yang berwenang dan

atas persetujuan Bank. Dan maka sertifikat tersebut akan dibalik nama ke atas nama Tuan AW. Kronologi kasus sebagaimana disebut diatas, apabila diuraikan adalah sebagai berikut :



Dalam perjanjian pada kasus tersebut menggunakan Perjanjian Pemberian Jaminan dan Kuasa (PPJK) merupakan salah satu syarat pemberian kredit yang diberlakukan pada bank dengan maksud untuk memberikan perlindungan hukum terhadap bank selama masa kosongnya jaminan, karena bank belum memegang hak jaminan kebendaan. PPJK

merupakan perjanjian tambahan dari perjanjian kredit atau perjanjian pinjam meminjam uang antara bank dan debitur (nasabah).⁶

PPJK dibuat berdasarkan kesepakatan atau persesuaian kehendak antara bank dengan pihak debitur dan/atau penjamin dengan adanya persetujuan/kesepakatan kedua belah pihak, maka menimbulkan hak dan kewajiban para pihak.⁷

Hak-hak jaminan sebagaimana diketahui umumnya mempunyai ciri, bahwa selain bersifat lebih memberikan jaminan atas pemenuhan suatu piutang, sebagian besar juga memberikan hak untuk didahulukan di dalam mengambil pelunasan.⁸ Sebagaimana hal tersebut bahwa PPJK berisi janji debitur atau penjamin untuk akan melaksanakan pengikatan jaminan dengan pembebanan utang.

Pada prakteknya, suatu kredit yang diberikan Bank dalam jumlah yang tinggi, namun status tanah dan bangunan masih dalam proses Pengikatan Jual Beli (PPJB) antara pihak lain dengan debitur ternyata tidak dipermasalahkan oleh Bank status dari tanah tersebut yang akan dijadikan jaminan utang. Fasilitas kredit yang diberikan oleh Bank diberikan dengan mensyaratkan pembuatan suatu Akta Perjanjian Pemberian Jaminan dan Kuasa (PPJK) sebagai perjanjian pendahuluan untuk mengisi kekosongan akibat legalitas objek jaminan belum

⁶ Abdul Basit, *Jaminan Kredit Pemilikan Rumah dengan Perjanjian Pemberian Jaminan dan Kuasa*, Fakultas Hukum Universitas Lambung Mangkurat, 2016, h. 6.

⁷ *Ibid*, h. 7.

⁸ J. Satrio, *Hukum Jaminan Hak Kebendaan*, Cetakan ke V, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2007, h. 16.

memenuhi sebagai objek jaminan yang pada akhirnya akan dituangkan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT). Kuasa dalam akta PPJK dan kuasa tersebut tergolong sebagai kuasa mutlak oleh pemberi kuasa atau debitur. Kuasa mutlak tersebut tergolong dalam pengecualian yang bukan merupakan praktek pemberian kuasa mutlak yang dilarang dalam Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 tahun 1982 tanggal 8 Maret 1982 tentang Larangan Penggunaan Kuasa Mutlak sebagai Pemindahan Hak atas Tanah.

Dalam proses peralihan hak pun dilakukan tidak sebagaimana biasanya terjadi, dimana biasanya peralihan hak atas objek yang masih menjadi jaminan bank dilakukan setelah melalui proses roya terlebih dahulu namun berdasarkan keterangan dalam sertifikat sebagaimana dimaksud peralihan haknya tidak melalui proses roya melainkan asset beralih hak terlebih dahulu kepada pembeli dengan status pengikatan hak tanggungan peringkat pertama masih melekat, kemudian baru dilakukan proses roya untuk selanjutnya dilakukan APHT atas nama Pembeli.

Oleh karena itu, akan dianalisis lebih lanjut terkait PPJK yang digunakan sebagai dasar peralihan hak melalui jual beli objek jaminan bank tanpa proses roya terlebih dahulu serta akibat hukum dari peralihan hak melalui jual beli tanpa proses roya terlebih dahulu.

1.2. Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian latar belakang yang telah diuraikan sebelumnya, maka rumusan masalah yang akan dibahas adalah :

- a. Apakah Perjanjian Pemberian Jaminan dan Kuasa (PPJK) dapat dijadikan dasar untuk melakukan peralihan hak melalui jual beli objek yang masih menjadi jaminan bank tanpa melalui proses roya terlebih dahulu?
- b. Apa akibat hukum jual beli terhadap objek jaminan bank tanpa proses roya terlebih dahulu?

1.3. Tujuan Penelitian

- a. Untuk menganalisis tentang Perjanjian Pemberian Jaminan dan Kuasa (PPJK) yang dijadikan dasar untuk melakukan peralihan hak melalui jual beli objek yang masih menjadi jaminan hak tanggungan bank tanpa melalui proses roya terlebih dahulu ; dan
- b. Untuk menganalisis tentang akibat hukum jual beli terhadap objek jaminan hak tanggungan bank tanpa proses roya terlebih dahulu.

1.4. Manfaat Penelitian

Melalui penelitian ini, diharapkan dapat memberikan manfaat secara teoritis dan praktis sebagai berikut :

1.4.1. Manfaat Teoritis

Hasil penelitian ini diharapkan dapat menambah wawasan pengetahuan dan pengembangan ilmu hukum terkait dengan berbagai

permasalahan yang timbul dalam Perjanjian Pemberian Jaminan dan Kuasa (PPJK) dalam praktik perbankan.

1.4.2. Manfaat Praktis

Hasil penelitian ini diharapkan dapat digunakan sebagai suatu masukan bagi masyarakat dalam bidang yang berkenaan dengan Perjanjian Pemberian Jaminan dan Kuasa (PPJK) dalam kaitannya dengan peralihan hak melalui jual beli objek jaminan bank.

1.5. Orisinalitas Penelitian

Pembahasan terkait perikatan sering diajukan sebagai judul dalam sebuah penelitian terutama dalam bidang Hukum Perdata. Dalam hal ini peneliti menemukan Tesis terkait Perjanjian Pemberian Jaminan dan Kuasa (PPJK), yaitu:

Tesis Damayanthi Prahastini Puteri Maarif di Program Pascasarjana Universitas Airlangga Surabaya yang berjudul “Kedudukan Bank Atas Objek Jaminan Berupa Hak Atas Tanah Berdasarkan Perjanjian Pemberian Jaminan Dan Kuasa (PPJK)” pada tahun 2019. Tesis ini membahas bagaimana karakteristik objek jaminan Hak Atas Tanah berdasarkan Perjanjian Pemberian Jaminan dan Kuasa (PPJK); dan Apa bentuk perlindungan hukum bagi Bank atas jaminan Hak Atas Tanah berdasarkan Perjanjian Pemberian Jaminan dan Kuasa (PPJK).

Tesis sebagaimana tersebut diatas berbeda dengan tesis yang peneliti tulis dimana fokus penelitian diatas berada di perlindungan hukum bagi bank atas jaminan berdasarkan PPJK sedangkan fokus penelitian yang

peneliti tulis berada di proses peralihan hak atas aset yang dijadikan jaminan hak tanggungan tanpa dilakukan royalti terlebih dahulu.

Selain tesis sebagaimana disebut diatas, juga terdapat tesis dari Mario Untung Jeremia di Program Pascasarjana Universitas Airlangga Surabaya yang berjudul “Perjanjian Pemberian Jaminan Dan Kuasa (PPJK) Dalam Rangka Pengadaan Rumah Hunian” pada tahun 2010. Tesis ini membahas bagaimana hubungan hukum para pihak dalam rangka pengadaan Rumah Hunian yang sertipikat induknya masih dijaminan oleh pengembang; dan apa yang dilakukan oleh pihak Bank yang mengeluarkan dana pembelian rumah hunian pada konsumen apabila debitur wanprestasi.

Tesis sebagaimana tersebut diatas berbeda dengan tesis yang peneliti tulis dimana fokus penelitian diatas adalah PPJK untuk pembiayaan yang bersifat konsumtif (pembiayaan KPR) sedangkan fokus penelitian yang peneliti tulis adalah PPJK untuk pembiayaan umum tidak terbatas pada pembiayaan konsumtif.

1.6. Metode Penelitian

1.6.1. Tipe Penelitian

Tipe penelitian yang digunakan untuk penulisan tesis ini adalah penelitian hukum normatif, dengan harapan dapat ditemukan aturan hukum, prinsip-prinsip hukum maupun doktrin-doktrin hukum yang menjadi dasar

pemecahan masalah hukum terkait. Tipe penelitian hukum normatif menurut Peter Mahmud,⁹ adalah :

Suatu proses untuk menemukan suatu aturan hukum, prinsip-prinsip hukum, maupun doktrin-doktrin hukum guna menjawab isu hukum yang dihadapi, serta dilakukan bertujuan untuk menghasilkan argumentasi, teori atau konsep baru sebagai preskripsi dalam menyelesaikan masalah yang dihadapi.

Penelitian hukum normatif yang nama lainnya adalah penelitian hukum doktrinal yang disebut juga sebagai penelitian perpustakaan atau studi dokumen karena penelitian ini dilakukan atau ditujukan hanya pada peraturan-peraturan yang tertulis atau bahan-bahan hukum yang lain. Pada intinya penelitian yang dilakukan dengan cara meneliti bahan-bahan pustaka atau data sekunder yang terdiri dari bahan hukum primer, dan bahan hukum sekunder.

1.6.2. Pendekatan Masalah

Pendekatan masalah yang digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan perundang-undangan (*statute approach*) dan pendekatan konsep (*conceptual approach*). Peraturan perundang-undangan sebagai dasar awal melakukan analisis, karenanya pendekatan perundang-undangan disini dilakukan dengan cara menelaah terhadap semua undang-undang dan regulasi yang bersangkutan paut dengan isu hukum yang sedang ditangani.¹⁰ Selain itu juga, digunakan pendekatan konseptual, yaitu pendekatan yang

⁹ Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, Kencana Prenadamedia Group, Jakarta, 2010, h. 35. (selanjutnya disingkat Peter Mahmud Marzuki 1)

¹⁰ *Ibid*, h. 93.

beranjak dari pandangan-pandangan dan doktrin-doktrin yang berkembang di dalam ilmu hukum¹¹ dan terkait permasalahan yang diteliti.

Pendekatan perundang-undangan (*statute approach*) dilakukan dengan menelaah semua undang-undang dan regulasi yang berkaitan dengan isu yang sedang ditangani.¹²

Landasan hukum yang kuat tidak hanya membutuhkan suatu peraturan perundang-undangan saja, melainkan harus digabungkan dengan konsep-konsep serta prinsip-prinsip hukum. Sehingga akan memunculkan keterkaitan yang baik antara keduanya. Oleh karena itu penulis dalam hal ini juga menggunakan pendekatan konseptual (*Conceptual Approach*). Pendekatan konseptual (*conceptual approach*) beranjak dari pandangan-pandangan dan doktrin-doktrin yang berkembang di dalam ilmu hukum¹³. Pandangan-pandangan dan doktrin-doktrin yang digunakan dalam penulisan tesis ini terkait Perjanjian Pemberian Jaminan dan Kuasa (PPJK) yang digunakan sebagai dasar untuk melakukan peralihan hak melalui jual beli objek yang masih menjadi jaminan bank tanpa melalui proses roya terlebih dahulu serta akibat hukum jual beli terhadap objek jaminan bank tanpa proses roya terlebih dahulu.

1.6.3. Sumber Bahan Hukum

Penelitian ini menggunakan dua bahan hukum, yaitu bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder.

¹¹ *Ibid*, h. 95.

¹² Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum, Edisi Revisi*, Kencana Prenadamedia Group, Jakarta, 2016, h. 133. (selanjutnya disingkat Peter Mahmud Marzuki 2).

¹³ *Ibid.*, h. 135.

a. Bahan Hukum Primer.

Bahan hukum primer merupakan bahan hukum yang bersifat autoritatif, artinya mempunyai otoritas.¹⁴ Bahan hukum primer ini merupakan bahan hukum utama yang berkaitan dengan permasalahan apa yang sedang dibahas. Bahan hukum primer yang digunakan dalam penulisan tesis ini adalah :

1. Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.
2. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (*Burgerlijk Wetboek voor Indonesie*).
3. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (Tambahan Lembaran Negara Nomor 2043).
4. Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1996 Nomor 42).
5. Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan (Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3790).

¹⁴ *Ibid.*, h. 181.

6. Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 42 Tahun 1999 Tentang Jaminan Fidusia (Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1999 Nomor 168).
7. Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 1961 Tentang Pendaftaran Tanah (Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2171).
8. Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah (Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3696).
9. Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 2016 Tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5893).
10. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 Tahun 1999 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

b. Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder adalah bahan hukum yang bukan merupakan dokumen resmi,¹⁵ yang diperoleh dari literatur

¹⁵ *Ibid.*, h. 206.

maupun karya ilmiah lainnya yang bersifat mendukung dan menunjang bahan hukum primer di atas.

1.6.4. Metode Pengumpulan Bahan Hukum

Metode pengumpulan bahan hukum dalam penulisan tesis ini adalah dengan menggunakan teknik tertulis atau disebut juga penelitian pustaka. Setelah diperoleh bahan-bahan hukum, bahan-bahan hukum tersebut dikelompokkan dan dikaji dengan pendekatan kasus dan pendekatan konseptual guna memperoleh gambaran yang sinkronisasi dari semua bahan hukum. Selanjutnya dilakukan sistematisasi, klasifikasi dan dikaji dengan teori dan prinsip hukum oleh para ahli untuk dianalisis secara normatif dalam rangka menjawab pokok-pokok permasalahan dalam penulisan Tesis ini.

1.7. Sistematika Penulisan

Sistematika penulisan tesis ini disusun dalam bentuk bab yang keseluruhannya terdiri dari 4 (empat) bab. Setiap bab terdiri dari sub bab yang disusun dengan sistematika sebagai berikut :

Bab I merupakan pendahuluan sebagai awal dari penulisan Tesis ini yang merupakan gambaran umum isi dari tesis yang disusun. Gambaran umum ini dipaparkan dalam latar belakang, rumusan masalah, tujuan dan manfaat penelitian, tinjauan pustaka, metode penelitian, dan sistematika penulisan.

Bab II merupakan pembahasan atas rumusan masalah pertama mengenai Perjanjian Pemberian Jaminan dan Kuasa (PPJK) yang dijadikan

dasar untuk melakukan peralihan hak melalui jual beli objek yang masih menjadi jaminan bank tanpa melalui proses roya terlebih dahulu. Pembahasan ini kemudian akan ditulis dengan sistematika yang baik dengan membaginya dalam beberapa sub-bab sehingga menjadi uraian yang runtut dan mudah dipahami.

Bab III merupakan pembahasan atas rumusan masalah kedua mengenai akibat hukum jual beli terhadap objek jaminan bank tanpa proses roya terlebih dahulu. Pembahasan ini kemudian akan ditulis dengan sistematika yang baik dengan membaginya dalam beberapa sub-bab sehingga menjadi uraian yang runtut dan mudah dipahami.

Bab IV merupakan bab penutup, yang pada hakikatnya merupakan suatu kajian yang beranjak dari masalah dan diakhiri dengan suatu konklusi yang merupakan jawaban atas permasalahan sebagaimana yang dituliskan dalam rumusan masalah yang dikaji. Sub-babnya terdiri atas kesimpulan yang merupakan perumusan jawaban kembali secara singkat atas pokok masalah sebagaimana diuraikan dalam Bab II dan Bab III. Sub-bab berikutnya adalah saran, yakni saran dari penulis yang berkesinambungan dengan kesimpulan.