

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Meningkatnya pembangunan nasional yang bertitik pada bidang ekonomi dapat meningkatkan kesejahteraan masyarakat serta demi kesinambungan pembangunan, untuk itu baik pemerintah maupun masyarakat sangat memerlukan ketersediaan dana dalam jumlah yang besar. Hal tersebut merupakan sebuah konsekuensi dimana dengan meningkatnya kegiatan pembangunan, meningkat juga keperluan akan tersedianya dana, yang sebagian besar diperoleh melalui kegiatan perkreditan.¹

Pertumbuhan ekonomi di suatu negara, adanya hukum jaminan merupakan salah satu indikasi untuk mempercepat pertumbuhan perekonomian, karena Bank (Kreditur) sebagai penyedia dana sudah tentu memerlukan jaminan dan perlindungan hukum yang memadai ketika mengucurkan kredit kepada perorangan maupun perusahaan, bahkan keberadaan hukum jaminan yang memberikan kepastian hukum dan mudah dalam eksekusinya sangat didambakan oleh para pelaku bisnis.²

Sektor Perbankan berfungsi sebagai lembaga perantara keuangan mempunyai peranan yang sangat strategis dalam membiayai berbagai kegiatan usaha yang proaktif melalui kegiatan perkreditan perbankan. Pengertian kredit

¹ Hadi Setia Tunggal, *Undang-Undang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah Dan Peraturan Pelaksanaannya*, (Jakarta: Harvarindo, 2005), hal. 18

² Habib Adjie, *Eksekusi Hak Tanggungan., Pro Justiti*, Tahun XVII, Nomor 2 April 1999, hal. 71

menurut Pasal 1 angka (11) Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan adalah : “Kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat disamakan dengan itu berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam-meminjam antara Bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi hutangnya setelah jangka waktu dengan pemberian bunga”.

Biasanya dalam pelaksanaan pemberian kredit oleh Bank, dikaitkan dengan berbagai persyaratan, salah satunya adalah mengenai jaminan dari perjanjian kredit antara Kreditur dengan Debitur. Penyaluran dana pinjaman (kredit) dilakukan oleh pihak bank selaku lembaga perantara keuangan kepada masyarakat yang membutuhkan modal, selalu dituangkan dalam suatu perjanjian sebagai landasan hubungan hukum diantara para pihak (kreditur dan debitur).” Pelaksanaan pemberian kredit memiliki berbagai persyaratan yang telah ditetapkan dan dituangkan dalam model perjanjian kredit antara debitur (nasabah) dan kreditur (bank).

Ketentuan mengenai jaminan ditujukan untuk sedini mungkin menangkal risiko yang muncul di kemudian hari, sehingga apabila dikemudian hari terjadi wanprestasi dari debiturnya, bank telah mempunyai alat bukti yang sempurna dan lengkap untuk menjalankan suatu tindakan hukum.³

Pasal 8 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 10 tahun 1998 perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 tahun 1992 Tentang Perbankan, menyebutkan bahwa : “Dalam memberikan kredit, Bank Umum wajib mempunyai keyakinan atas kemampuan dan kesanggupan Debitur untuk

³M. Bahsan, *Hukum Jaminan Dana Jaminan Kredit Perbankan Indonesia*, (Jakarta : PT. Raja Grafindo, 2007), hal. 73

melunasi hutangnya sesuai dengan yang diperjanjikan”. Pasal 8 penjelasan Undang-Undang tersebut diatas, bahwa “Kredit yang diberikan oleh Bank mengandung resiko, sehingga dalam pelaksanaannya Bank harus memperhatikan asas-asas perkreditan yang sehat. Untuk mengurangi risiko tersebut, jaminan pemberian kredit dalam arti keyakinan atas kemampuan dan kesanggupan debitor untuk melunasi hutangnya sesuai dengan yang diperjanjikan.

Jaminan kebendaan memberikan Hak Kebendaan kepada pemegang Hak Tanggungan. Kewajiban untuk menyerahkan jaminan utang oleh pihak peminjam dalam rangka pinjaman uang sangat terkait dengan kesepakatan antara pihak-pihak yang melakukan pinjam meminjam. Sementara itu, keharusan penyerahan jaminan utang tersebut sering pula diatur dan disyaratkan oleh peraturan pihak pemberi pinjaman (Bank) dan atau peraturan perundang-undangan yang berlaku.⁴

Obyek jaminan utang yang lazimnya digunakan dalam suatu perjanjian kredit Perbankan berlandaskan pada peraturan perundang-undangan, misalkan obyek jaminan berupa tanah akan dijamin dengan Hak Tanggungan yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah (selanjutnya disebut UUHT). Hak Tanggungan adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (selanjutnya disebut UUPA),

⁴*Ibid.*, hal. 74

berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada Kreditur tertentu terhadap Kreditur-Kreditur lain (Pasal 1 ayat (1) Undang-Undang Hak Tanggungan).

Praktek perkreditan, jaminan umum tidak memuaskan bagi kreditor, karena kurang menimbulkan rasa aman dan terjamin bagi kredit yang diberikan.⁵ Dengan jaminan umum tersebut, kreditor tidak mengetahui secara pasti berapa jumlah harta kekayaan debitor yang ada sekarang dan yang akan ada di kemudian hari, serta kepada siapa debitor itu berutang.⁶ Untuk itu, kreditor memerlukan adanya benda-benda tertentu yang ditunjuk bagi kredit atau pinjaman tersebut.

Dengan kata lain kreditor memerlukan adanya jaminan khusus baginya, yang bersifat kebendaan maupun perseorangan.⁷

Hukum Positif Indonesia dikenal lembaga Grosse Akta sebagai salah satu sarana untuk melakukan eksekusi apabila terjadi cidera janji dalam suatu perjanjian guna menjamin pembayaran suatu piutang. Hal ini mengacu ketentuan Pasal 224 HIR/258 RBG yang berbunyi sebagai berikut:

Surat asli dari pada surat hipotik dan surat hutang yang dibuat dihadapan notaris di Indonesia dan yang memakai perkataan “atas nama keadilan” di kepalanya, kekuatannya sama dengan surat putusan hakim.

⁵ Sri Soedewi Masjchoen Sofwan, *Hukum Jaminan di Indonesia: Pokok-pokok Hukum Jaminan dan Jaminan Perorangan*, (Yogyakarta: Liberty, 1980), hal. 45.

⁶ Gatot Supramono, *Perbankan dan Masalah Kredit Suatu Tinjauan Yuridis*, (Jakarta: Djambatan, 1995.), hal. 59.

⁷ Sri Soedewi Masjchoen Sofwan, *Op. Cit*, hal. 45-46.

Undang-undang memberikan pengecualian dari prosedur gugatan perdata biasa dalam penagihan piutang melalui lembaga Grosse Akta. Dengan adanya pengecualian yang diciptakan undang-undang tersebut maka dalam menyelesaikan debitor yang wanprestasi kreditor tidak perlu menempuh melalui gugatan perdata kepada debitor tetapi dapat langsung mengeksekusi jaminan kredit berdasar Grosse Akta.

Grosse Akta dapat dipergunakan untuk melakukan eksekusi terhadap pihak lawan (*wederpartij*) tanpa memerlukan putusan hakim yang telah mempunyai kekuatan hukum pasti, grosse akta adalah salinan atau kutipan dengan memuat di atasnya judul akta kata-kata :

“Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa”, yang mempunyai kekuatan eksekutorial sebagai suatu keputusan pengadilan.⁸

Pengertian kekuatan eksekutorial terhadap grosse akta mengandung arti bahwa pelaksanaan (*eksekusi*) dari grosse akta tersebut dipersamakan dengan putusan hakim yang telah memiliki kekuatan hukum tetap, sehingga eksekusi dari grosse akta tersebut dapat langsung dieksekusi tanpa melalui gugatan biasa. Dengan demikian, penyelesaian perkara melalui eksekusi grosse akta ini merupakan pengecualian (*exceptional*) dari asas peradilan umum yaitu bahwa seseorang dapat menyelesaikan sengketa berdasarkan gugatan, atau *legal proceedings*.⁹

Keberadaan lembaga grosse akta yang diberikan title eksekutorial dalam hukum positif di Indonesia akibat asas konkordasi, oleh karena itu sistem

⁸ Retno Wulan Sutantio, *Surat Hutang Notariil dan Kuasa untuk Menjual*, Media Notariat No. 12-No.13, Tahun IV, Oktober 1989.

⁹ M. Yahya Harahap, *Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata*, Cet. 5. (Jakarta : Gramedia Pustaka Utama, 1996), hal 37.

hukum nasional mengakui dan mempertahankan keberadaan grosse akta. Secara yuridis yang selama ini dijadikan landasan hukum utama dalam memperlakukan lembaga grosse akta adalah Pasal 224 *Reglement* Indonesia yang diperbaruhi (Stb. 1941-41) atau HIR yang menyebutkan dengan tegas grosse akta yang dapat memiliki kekuatan eksekutorial adalah grosse akta pengakuan hutang dan grosse akta hipotik.

Pasal 26 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah menegaskan bahwa selama belum ada peraturan perundang-undangan yang mengaturnya, dengan memperhatikan ketentuan dalam Pasal 14 tersebut di atas, peraturan mengenai eksekusi *hypotheek* yang ada pada mulai berlakunya undang-undang ini, berlaku terhadap eksekusi hak tanggungan, yang dimaksud dengan peraturan mengenai eksekusi *hypotheek* yang ada dalam pasal ini, adalah ketentuan-ketentuan yang diatur dalam Pasal 224 Reglemen Indonesia yang diperbaharui (*Het Herziene Indonesische Reglement*, Staatsblad 1941-44) dan Pasal 258 Reglemen Acara Hukum Untuk Daerah Luar Jawa dan Madura.

Pasal 224 HIR menyebutkan bahwa hanya Akta Hipotik dan Akta Pengakuan Hutang yang dapat diberikan irah-irah title eksekutorial, sedangkan pencantuman titel eksekutorial dilakukan dalam Sertipikat Hak Tanggungan yang bukan merupakan suatu salinan akta otentik, dan pencantumannya dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan yang bukan pejabat umum. Dengan demikian kekuatan Sertipikat Hak Tanggungan sebagai pengganti grosse akta dalam pelaksanaan eksekusi perlu kajian lebih lanjut.

Berdasarkan atas latar belakang yang dipaparkan diatas, oleh sebab itu diangkatlah sebuah judul yaitu **“TINJAUAN PELAKSANAAN EKSEKUTORIAL TERHADAP SERTIPIKAT HAK TANGGUNGAN DALAM PERJANJIAN KREDIT PADA PT. BANK PERKREDITAN RAKYAT SINAR MITRA SEJAHTERA”**

B. Perumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang masalah tersebut diatas, maka permasalahan yang dapat dikemukakan dalam tulisan ini adalah :

1. Bagaimana pelaksanaan dari eksekutorial terhadap Sertipikat Hak Tanggungan (SHT) dalam perjanjian kredit pada PT.Bank Perkreditan Rakyat Sinar Mitra Sejahtera?
2. Bagaimana hambatan-hambatan pelaksanaan eksekutorial terhadap Sertipikat Hak Tanggungan (SHT) dalam perjanjian kredit pada PT.Bank Perkreditan Rakyat Sinar Mitra Sejahtera?
3. Bagaimana kedudukan debitur dan kreditur dalam pelaksanaan eksekutorial terhadap Sertipikat Hak Tanggungan (SHT) dalam perjanjian kredit pada PT.Bank Perkreditan Rakyat Sinar Mitra Sejahtera?

C. Tujuan Penelitian

Berdasarkan permasalahan yang terdapat pada rumusan masalah yang diatas terdapat beberapa tujuan yang akan dicapai. Adapun tujuan dari penelitian ini dapat diuraikan sebagai berikut :

1. Untuk mengetahui dan menganalisis pelaksanaan dari eksekutorial terhadap Sertipikat Hak Tanggungan (SHT) dalam perjanjian kredit pada PT.Bank Perkreditan Rakyat Sinar Mitra Sejahtera.
2. Untuk mengetahui dan menganalisis hambatan-hambatan pelaksanaan eksekutorial terhadap Sertipikat Hak Tanggungan (SHT) dalam perjanjian kredit pada PT.Bank Perkreditan Rakyat Sinar Mitra Sejahtera.
3. Untuk mengetahui dan mengkaji kedudukan debitur dan kreditur dalam pelaksanaan eksekutorial terhadap Sertipikat Hak Tanggungan (SHT) dalam perjanjian kredit pada PT.Bank Perkreditan Rakyat Sinar Mitra Sejahtera.

D. Manfaat Penelitian

Bahwa adapun pada prinsipnya manfaat yang ingin dicapai penulis dari penelitian ini antara lain:

1. Manfaat teori

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan masukan yang positif terhadap pengembangan ilmu hukum khususnya yang berkaitan dengan kekuatan Sertipikat Hak Tanggungan sebagai pengganti grosse akta untuk melakukan eksekusi.

2. Manfaat praktek

Penelitian ini untuk memberikan wawasan dan informasi bagi perbankan, notaris dan dunia pendidikan agar dapat mengetahui

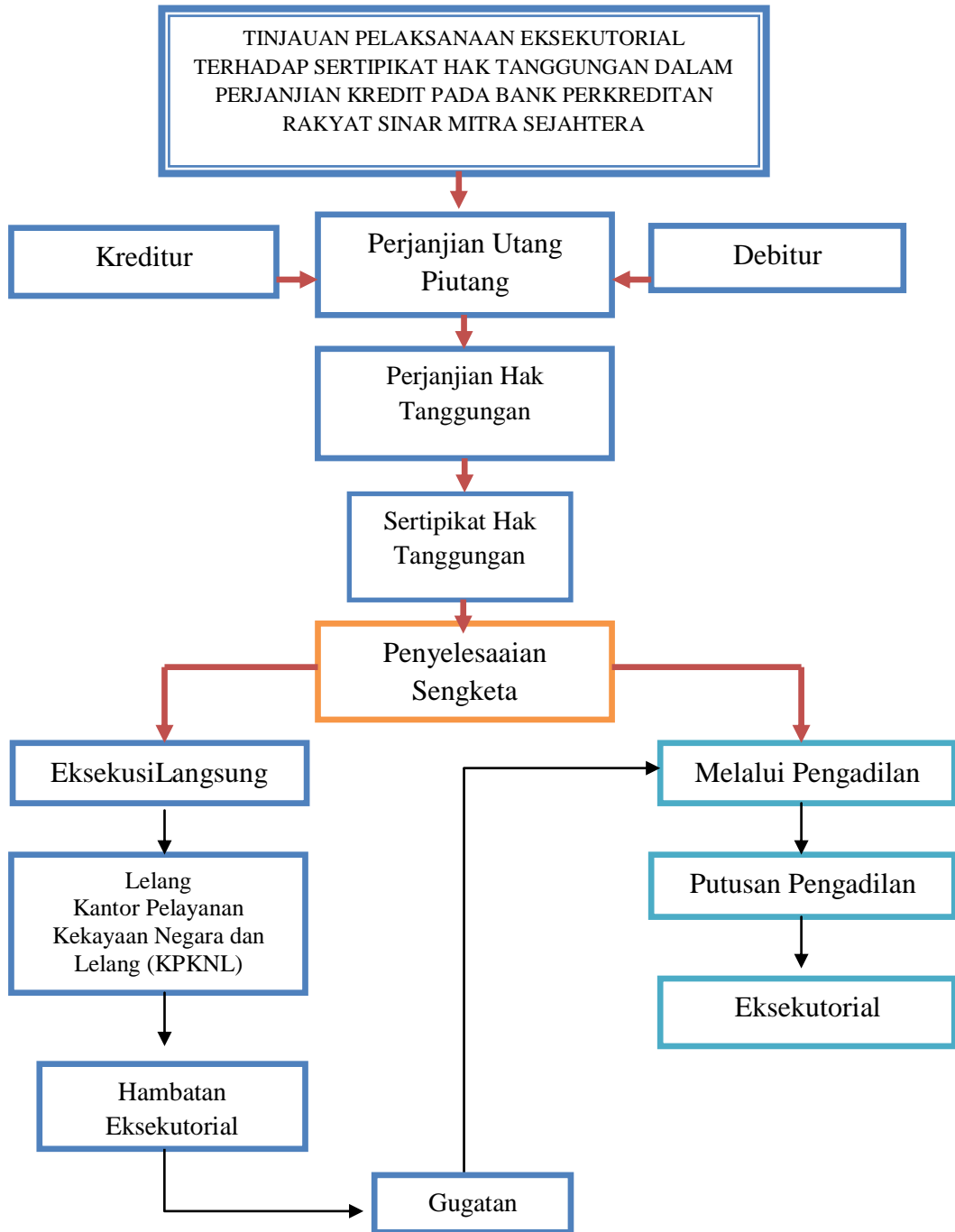
penerapan peraturan-peraturan tentang Grosse Akta dan Sertipikat Hak Tanggungan dengan titel eksekutorial serta kendalanya.

E. Kerangka Pemikiran

1. Kerangka Konseptual

Kerangka konseptual merupakan suatu konsep dasar yang menjabarkan judul penelitian, rumusan masalah serta tujuan penelitian. Hal ini menjadi pedoman untuk mengumpulkan data penelitian serta menjawab permasalahan dan tujuan dalam penelitian. Kerangka konseptual ini disusun sebagai kerangka konseptual adalah penggambaran antara konsep-konsep khusus yang merupakan kumpulan dalam arti yang berkaitan dengan istilah yang akan diteliti atau diuraikan dalam karya ilmiah¹⁰. Penelitian ini merujuk kepada doktrin-doktrin yang berkembang pada ilmu hukum pertanahan. Penelitian hukum ini juga menggunakan konsep hukum yang ada dalam perundang-undangan melalui pandangan-pandangan dan doktrin yang ada.

¹⁰ Zainuddin Ali, *Metode Penelitian Hukum*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2011), hlm. 96.



Pada dasarnya perjanjian pokok hak tanggungan adalah perjanjian utang piutang. Perjanjian ini kemudian dilekatkan jaminan hak tanggungan berupa tanah ataupun bangunan seperti rumah. Terkadang perjanjian utang piutang dapat tidak berjalan baik, dan terkadang menimbulkan wanprestasi. Oleh karena itu hukum perdata memberikan dua alternatif penyelesaian sengketa. Sertipikat Hak tanggungan sebenarnya memiliki kekuatan eksekutorial, dengan demikian penyelesaian hutang dapat diselesaikan melalui lembaga lelang. Nilai tertinggi akan dipilih, sedangkan sisanya akan dikembalikan kepada debitur.

Pihak kreditur sengaja menjual dengan harga yang pas atau sedikit lebih tinggi di atas harga taksiran, sehingga debitur yang kehilangan asetnya merugi. Oleh karena itu timbulah hambatan. Walaupun terkadang sertipikat sudah berpindah kepemilikan, biasanya kreditur yang kurang puas mengajukan gugatan ke pengadilan. Hal ini tentunya memakan waktu yang lama. Oleh karena itu kembali dipertanyakan apabila demikian, yaitu kekuatan eksekutorial Sertifikat Hak Tanggungan dalam penyelesaian kredit macet, sedangkan penyelesaian melalui lelang terkadang tidak membuahkan hasil, bahkan sering berujung pada gugatan debitur ke pengadilan.

2. Kerangka Teoritik

Sutan Remy Sjahdeini berpendapat bahwa yang dimaksudkan dengan teori adalah serangkaian proposisi atau keterangan yang saling berhubungan dan tersusun dalam sistem deduksi yang mengemukakan

penjelasan atas suatu gejala.¹¹ Teori juga digunakan untuk menggali lebih mendalam aturan hukum dengan memasuki teori hukum demi mengembangkan suatu kajian hukum tertentu¹², yang diperinci lagi oleh Soerjono Soekanto dalam kegunaan teori sebagai berikut:¹³

- 1) Untuk mempertajam atau lebih mengkhususkan fakta yang hendak diselidiki atau diujikebenarannya.
- 2) Sebagai suatu ikhtisar daripada hal-hal yang telah diketahui serta diuji kebenarannya yang menyangkut objek yang diteliti.
- 3) Sebagai kemungkinan prediksi pada fakta mendatang, oleh karena telah diketahui sebab-sebab terjadinya fakta tersebut dan mungkin faktor-faktor tersebut akan timbul lagi pada masa-masa mendatang.

a) Teori Kepastian Hukum

Apabila kita cermati para pemikir-pemikir filsafat hukum sebenarnya tujuan hukum berkisar pada tiga nilai dasar hukum, sebagaimana diuraikan oleh Gustav Radbruch yaitu: keadilan, kepastian dan kemanfaatan hukum.¹⁴ Menurut Peter Mahmud Marzuki kepastian hukum mengandung 2 (dua) pengertian yaitu:¹⁵ pertama, adanya aturan yang bersifat umum membuat individu mengetahui perbuatan apa yang boleh atau

¹¹ Sutan Remy Sjahdeini, *Kebebasan Berkontrak dan Perlindungan Yang Seimbang Bagi Para Pihak Dalam Perjanjian Kredit Bank di Indonesia*, (Jakarta: PT. Pustaka Utama Graffiti, 2009), hlm. 8

¹² Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2010), hlm.73

¹³ Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, Cetakan ke-3, (Jakarta: UI Press, 2006), hlm.121

¹⁴ Satjipto Rahardjo, *Pengantar Ilmu Hukum*, (Bandung: Alumni, 1986). hlm. 20.

¹⁵ Peter Mahmud Marzuki, *Pengantar Ilmu Hukum*, (Jakarta: Kencana Pranada Media Group, 2008), hlm 158

tidak boleh dilakukan, dan, kedua, berupa keamanan hukum bagi individu dari kesewenangan pemerintah karena dengan adanya aturan hukum yang bersifat umum itu individu dapat mengetahui apa saja yang boleh dibebankan atau dilakukan oleh Negara terhadap individu. Kepastian hukum bukan hanya berupa Pasal-Pasal dalam undang-undang melainkan juga adanya konsistensi dalam putusan Hakim antara putusan Hakim yang satu dengan putusan Hakim lainnya untuk kasus yang serupa yang telah diputuskan.

Masyarakat tidak hanya butuh peraturan-peraturan yang menjamin kepastian hukum dalam hubungan mereka satu sama lain, tetapi butuh juga keadilan. Hukum yang baik harusnya memenuhi unsur keadilan dan kepastian secara bersamaan. Seperti uang logam, bila hanya ada satu sisi maka ia tidak dapat menjadi alat tukar atau seperti manusia, bila ada fisik tanpa jiwa maka namanya jenazah. Jiwa dapat dianalogikan sebagai keadilan dan fisik dapat dianalogikan sebagai kepastian hukum. Disamping itu, hukum dituntut pula melayani kepentingan-kepentingan masyarakat agar dapat memberikan kemanfaatan.

b) Teori Keadilan

Pengertian keadilan menurut Aristoteles adalah tindakan yang terletak diantara memberikan terlalu banyak dan sedikit

yang dapat diartikan memberikan sesuatu kepada setiap orang sesuai dengan apa yang menjadi haknya. Keadilan berasal dari kata “Adil” yang berarti tidak berat sebelah, tidak memihak (memihak pada yang benar), berpegang pada kebenaran (sepatutnya), dan tidak sewenang-wenang.

Pada hakikatnya, keadilan adalah suatu sikap untuk memperlakukan seseorang sesuai dengan haknya. Dan yang menjadi hak setiap orang adalah diakui dan diperlakukan sesuai dengan harkat dan martabatnya, yang sama derajatnya, yang sama hak dan kewajibannya, tanpa membedakan suku, keturunan, agama, dan golongan.¹⁶

F. Metode Penelitian

Metode adalah proses, prinsip-prinsip dan tata cara memecahkan suatu masalah, sedangkan penelitian adalah pemeriksaan secara hati-hati, tekun, dan tuntas terhadap suatu gejala untuk menambah pengetahuan manusia, maka metode penelitian dapat diartikan sebagai proses prinsip-prinsip dan tata cara untuk memecahkan masalah yang dihadapi dalam melaksanakan penelitian.¹⁷

1. Metode Pendekatan

Metode pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode pendekatan *yuridis empiris*, yaitu pendekatan yang berdasarkan

¹⁶Aristoteles, didalam *Teori atau Konsep Keadilan Menurut Aristoteles*, <http://www.siswamaster.com/2016/01/teori-keadilan-menurut-aristoteles-dan-contoh.html>, diakses pada tanggal 29 Januari 2018.

¹⁷Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, (Jakarta: UI-Press, 1985), hal. 6

hukum yang berlaku dan berdasarkan kenyataan dalam praktek.¹⁸ Aspek yuridis dalam penelitian ini adalah peraturan-peraturan yang berhubungan dengan Hak Tanggungan dalam kaitannya dengan pembuatan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) dan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) serta kekuatan hukum pelaksanaan eksekutorialnya.

Faktor empirisnya adalah pelaksanaan dari peraturan tersebut dalam praktek kegiatan yang berhubungan dengan pelaksanaan eksekutorial APHT dan SKMHT. Jadi metode *yuridis empiris* dalam penelitian inimeninjau dan melihat serta menganalisis permasalahan yang menjadi objek penelitian yaitupelaksanaan eksekutorial APHT dan SKMHT yang dibuat oleh Notaris/PPAT dalam perjanjian kredit pada PT. Bank Perkreditan Rakyat Sinar Mitra Sejahtera (BPR SMS) Semarang.

2. Spesifikasi Penelitian

Spesifikasi penelitian yang digunakan adalah *Deskriptif Analitis* yaitu menggambarkan peraturan perundangan yang berlaku dikaitkan dengan teori-teori hukum dan praktek pelaksanaannya.¹⁹

Dikatakan deskriptif, maksudnya dari penelitian ini diharapkan dapat diperoleh gambaran secara menyeluruh dan sistematis mengenai segala hal yang berhubungan dengan aspek-aspek pelaksanaan

¹⁸ Soerjono Soekanto dan Sri Mamuji, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2009), hal. 26

¹⁹ Sumardi Suryabrata, *Metodologi Penelitian*, (Jakarta: Rajawali, 1993), hal.19

eksekutorial terhadap Akta Pemberian Hak Tanggungan dan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan yang dibuat oleh Notaris PPAT dalam perjanjian kredit pada PT. Bank Perkreditan Rakyat Sinar Mitra Sejahtera (BPR SMS) Semarang.

3. Sumber dan jenis data

Secara umum jenis data yang diperlukan dalam suatu penelitian hukum terarah pada penelitian data sekunder dan data primer. Jenis dan sumber data yang dipergunakan dalam penelitian ini adalah :

1. Data primer

Pengumpulan data primer dilakukan dengan metode wawancara. Wawancara adalah proses tanya jawab dalam penelitian yang berlangsung secara lisan dalam mana dua orang atau lebih bertatap muka mendengarkan secara langsung informasi-informasi atau keterangan-keterangan.²⁰ Jenis wawancara yang digunakan dalam penelitian ini menggunakan wawancara bebas terpimpin, adalah merupakan kombinasi antara wawancara bebas dan terpimpin.²¹ Peneliti membuat pokok-pokok masalah yang akan diteliti, selanjutnya dalam proses wawancara berlangsung mengikuti situasi pewawancara harus pandai mengarahkan jalannya wawancara jika ternyata yang

²⁰Ronny Hanitijo Soemitro, *Op Cit*, hal. 83

²¹*Ibid*, hal. 84

menjadi responden dan narasumber menyimpang dari permasalahan. Narasumber didapat dari :

- a. Kantor Pertanahan Kota Semarang
- b. Kantor Bank Perkreditan Rakyat Sinar Mitra Sejahtera (BPR SMS) Semarang
- c. Notaris/PPAT Kota Semarang

2. Data sekunder

Data sekunder adalah data yang diperoleh melalui studi kepustakaan melalui studi dokumen yang mengumpulkan bahan hukum. Bahan hukum yang dipergunakan dalam penulisan ini adalah:²²

- a. Bahan hukum primer, meliputi peraturan perundang-undangan :
 - 1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata
 - 2) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria.
 - 3) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan Dengan Tanah.
 - 4) Undang-Undang Nomor 2 tahun 2014 tentang perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 tahun 2004 Jabatan Notaris

²²Burhan Ashosofa, *Metode Penelitian Hukum*, (Jakarta: Rineka Cipta, 2000), hal. 104

- 5) Undang-Undang Nomor 10 tahun 1998 perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan
 - 6) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pembuat Akta Tanah
 - 7) Peraturan Kepala BPN Nomor 1 Tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan PP Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.
- b. Bahan hukum sekunder, yaitu bahan hukum yang menerangkan bahan hukum primer berupa buku teks, jurnal-jurnal, pendapat para sarjana, artikel dari koran, majalah, internet, maupun makalah-makalah yang berhubungan dengan penelitian.
 - c. Bahan hukum tersier, yaitu bahan yang melengkapi data dan informasi yang didapat dari bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder, seperti kamus Bahasa Inggris, Bahasa Indonesia, kamus hukum, ensiklopedia, dan lain-lain.

4. Teknik Pengumpulan Data

Dalam pengumpulan data diusahakan sebanyak mungkin data yang

diperoleh atau dikumpulkan mengenai masalah-masalah yang berhubungan dengan penelitian ini. Disini penulis akan mempergunakan data primer dan data sekunder yaitu data yang diperoleh dengan cara sebagai berikut :

a. Data Primer

Data Primer merupakan data yang diperoleh melalui studi lapangan yang meliputi data perilaku terapan dari ketentuan normatif terhadap peristiwa hukum *in concreto*. Untuk memperoleh data primer tersebut penulis menggunakan wawancara untuk memperoleh informasi dengan bertanya langsung pada narasumber. Wawancara yang digunakan dalam penelitian ini adalah wawancara bebas terpimpin, yaitu dengan mempersiapkan terlebih dahulu pertanyaan-pertanyaan sebagai pedoman, tetapi tidak menutup kemungkinan adanya variasi pertanyaan sesuai dengan situasi ketika wawancara berlangsung.²³

b. Data Sekunder

Data Sekunder merupakan data yang diperoleh dari hasil penelaahan kepustakaan atau penelaahan terhadap berbagai literatur atau bahan pustaka yang berkaitan dengan masalah atau materi penelitian yang sering disebut bahan hukum.²⁴

²³ Suharsini Arikunto, *Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktis* (Jakarta: Rineka Cipta, 2006), hal. 227

²⁴ Mukti Fajar dan Yulianto, *Dualisme Penelitian Hukum Normatif dan Empiris*, (Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2010), hal. 156

Pengumpulan data dengan cara mengambil beberapa keterangan dari literatur dan dokumentasi ataupun peraturan perundang-undangan lainnya yang ada hubungannya dengan pokok permasalahan yang dibahas, dan diharapkan dapat memberikan solusi dari suatu permasalahan.

5. Teknik Analisis Data

Analisa data yang digunakan dalam penelitian ini adalah analisa *Kualitatif* yaitu data-data yang sudah didapatkan dari studi lapangan dan studi pustaka akan di kumpulkan dan dikelompokkan secara sistematis sesuai dengan fakta dan karakteristik objek yang diteliti secara tepat kemudian dianalisa secara kualitatif dengan tujuan mendapatkan suatu kesimpulan dari permasalahan penelitian.²⁵

Cara untuk menarik kesimpulan dari hasil penelitian menggunakan metode induktif. Metode induktif merupakan suatu cara penelitian yang berangkat dari fakta-fakta yang ditemukan di lapangan kemudian dianalisis dengan konsep-konsep teori yang digunakan dalam penelitian.²⁶

G. Sistematika Penulisan

Agar penulisan ini lebih terarah dalam penyusunan penelitian nantinya, maka sistematika penulisan yang disusun antara lain sebagai berikut:

²⁵Sudarwan Denim, *Menjadi Peneliti Kualitatif*, (Bandung: Pustaka Setia, 2002), hal.

²⁶*Ibid*, hal. 63

BAB I : PENDAHULUAN

Merupakan bagian pendahuluan yang memberikan informasi yang bersifat umum dan menyeluruh secara sistematis yang terdiri dari latar belakang masalah, perumusan masalah, tujuan penelitian, dan manfaat penelitian. Untuk itu maka diuraikan juga kerangka Pemikiran yang digunakan serta Metode Penelitian dan Sistematika Penulisan.

BAB II : TINJAUAN PUSTAKA

Bab ini menguraikan mengenai tinjauan umum berisikan tentang perjanjian pada umumnya, hak tanggungan, akibat hukum hak tanggungan, pelelangan hak tanggungan.

BAB III : HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Bab ini berisi uraian mengenai hasil penelitian dan pembahasan mengenai permasalahan yang diteliti khususnya membahas mengenai hasil penelitian yang berupa data-data yang diperoleh, sesuai yang dijelaskan pada bab pendahuluan, kemudian langsung dianalisis. Analisis diarahkan untuk menjawab semua rumusan masalah. Adanya kesenjangan antara *das sollen* dengan *das sein*.

BAB IV : PENUTUP

Bab ini merupakan bagian terakhir yang berisikan tentang simpulan yang merupakan jawaban umum dari permasalahan yang ditarik dari hasil penelitian, selain itu dalam bab ini juga berisi tentang saran yang diharapkan berguna bagi pihak terkait.