

# 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.<sup>1</sup>

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 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”.

---

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

Biasanya dalam pelaksanaan pemberian kredit oleh Bank, dikaitkan dengan berbagai persyaratan, salah satunya adalah mengenai jaminan dari perjanjian kredit antara Kreditor dengan Debitor. 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 (kreditor dan debitor).” Pelaksanaan pemberian kredit memiliki berbagai persyaratan yang telah ditetapkan dan dituangkan dalam model perjanjian kredit antara debitor (nasabah) dan kreditor (bank).

Ketentuan mengenai jaminan ditujukan untuk sedini mungkin menangkal risiko yang muncul di kemudian hari, sehingga apabila dikemudian hari terjadi wanprestasi dari debitornya, bank telah mempunyai alat bukti yang sempurna dan lengkap untuk menjalankan suatu tindakan hukum.<sup>2</sup>

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 Debitor untuk 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

---

<sup>2</sup> M. Bahsan, *Hukum Jaminan Dana Jaminan Kredit Perbankan Indonesia* (Jakarta : PT. Raja Grafindo, 2007), hal. 73

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.<sup>3</sup>

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), 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

---

<sup>3</sup> *Ibid.*, hal. 74

tertentu terhadap Kreditor-Kreditor 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.<sup>4</sup> 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.<sup>5</sup> 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.<sup>6</sup>

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.

Undang-undang memberikan pengecualian dari prosedur gugatan perdata biasa dalam penagihan piutang melalui lembaga Grosse Akta. Dengan

---

<sup>4</sup> Sri Soedewi Masjchoen Sofwan, *Hukum Jaminan di Indonesia: Pokok-pokok Hukum Jaminan dan Jaminan Perorangan*, (Yogyakarta: Liberty, 1980), hal. 45.

<sup>5</sup> Gatot Supramono, *Perbankan dan Masalah Kredit Suatu Tinjauan Yuridis*, (Jakarta: Djambatan, 1995.), hal. 59.

<sup>6</sup> Sri Soedewi Masjchoen Sofwan, *Op. Cit*, hal. 45-46.

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 (*wederpatij*) 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.<sup>7</sup>

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*.<sup>8</sup>

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

---

<sup>7</sup> Retno Wulan Sutantio, *Surat Hutang Notariil dan Kuasa untuk Menjual*, Media Notariat No. 12-No.13, Tahun IV, Oktober 1989.

<sup>8</sup> M. Yahya Harahap, *Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata*, Cet. 5. (Jakarta : Gramedia Pustaka Utama, 1996), hal 37.

akta. Secara yuridis yang selama ini dijadikan landasan hukum utama dalam memperlakukan lembaga grosse akta adalah Pasal 224 *Reglement* Indonesia yang diperbarui (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 **“KAJIAN HUKUM KEKUATAN EKSEKUTORIAL TERHADAP SERTIPIKAT HAK TANGGUNGAN (SHT) DALAM PERJANJIAN KREDIT (Studi Pada PT. Bank Rakyat Indonesia Cabang Juwana Pati).”**

#### **B. Perumusan Masalah**

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

1. Mengapa Sertipikat Hak Tanggungan (SHT) mempunyai kekuatan eksekutorial dalam perjanjian kredit pada bank Rakyat Indonesia (BRI) Cabang Juwana Pati ?
2. Apakah hambatan-hambatan dalam pelaksanaan eksekusi berdasarkan Sertipikat Hak Tanggungan dan solusinya?

#### **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 Sertipikat Hak Tanggungan (SHT) mempunyai kekuatan eksekutorial dalam perjanjian kredit pada bank Rakyat Indonesia (BRI) Cabang Juwana Pati
2. Untuk mengetahui dan mengkaji hambatan-hambatan dalam pelaksanaan eksekusi berdasarkan Sertipikat Hak Tanggungan dan solusinya

#### **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**

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

## 2. Kerangka Teoritik

Sesuai dengan falsafah bangsa Indonesia, Pancasila, Satjipto Raharjo menyatakan bahwa negara hukum yang dianut harus didasarkan pada Pancasila yang lebih menekankan pada substansi, bukan prosedur dalam peraturan perundang-undangan semata. Negara hukum Pancasila yang diunggulkan adalah “olah hati nurani” untuk mencapai keadilan, oleh karena itu negara hukum Pancasila bercirikan rule of moral atau rule of justice. Negara hukum Indonesia juga harus didasarkan pada posisi dasar manusia di dalam hukum dalam konteks sosiologis Indonesia. Semua instrumen hukum harus menempatkan manusia sebagai pusat orientasi, oleh karena itu, dalam kedudukan manusia yang sentral, pemahaman sifat-sifat manusia harus menjadi perhatian utama dalam hukum. Perubahan orientasi hukum sangat diperlukan untuk mencapai tujuan hukum itu sendiri, yaitu keadilan dan ketertiban.

Tujuan itu dihadapkan pada dinamika masyarakat yang sangat cepat sehingga hukum selalu tertinggal. Perkembangan hukum modern yang semakin berwatak teknologi tidak dapat digunakan untuk menyelesaikan berbagai soal dalam masyarakat karena lebih menekankan pada struktur rasional, prosedur, dan format formal.

Hukum tidak dapat ditegakkan hanya dengan menerapkan peraturan begitu saja, tetapi juga harus menimbang nilai dan cita-cita yang ingin diwujudkan oleh hukum, yang tidak mudah dibaca dalam peraturan. Hukum dimaknai tidak semata-mata sebagai teknologi, melainkan juga sarana

mengekspresikan nilai dan moral. Hukum tidak dapat didekati secara utuh hanya dari ilmu hukum positif. Objek studi hukum sangat luas termasuk menggunakan berbagai bidang ilmu lain.

Suatu sistem hukum, peraturan-peraturan hukum dikehendaki tidak ada yang bertentangan satu sama lain, tetapi tidak mustahil terjadi pertentangan karena adanya berbagai kepentingan dalam masyarakat. Jika terjadi pertentangan maka akan berlaku secara konsisten asas-asas hukum, seperti *lex specialis derogat legi generali*, *lex posterior derogat legi priori*, atau *lex superior derogat legi inferiori*. Hans Kelsen dalam Teori Stufenbau membahas mengenai jenjang norma hukum, dimana ia berpendapat bahwa norma-norma hukum itu berjenjang-jenjang dan berlapis-lapis dalam suatu hierarki tata susunan. Teori Stufenbau adalah teori mengenai sistem hukum oleh Hans Kelsen yang menyatakan bahwa sistem hukum merupakan sistem anak tangga dengan kaidah berjenjang dimana norma hukum yang paling rendah harus berpegangan pada norma hukum yang lebih tinggi, dan kaidah hukum yang tertinggi (seperti konstitusi) harus berpegangan pada norma hukum yang paling mendasar (*grundnorm*).<sup>9</sup>

Kenyataannya ketika dalam implementasinya setiap institusi menginginkan suatu kewenangan yang besar berada diposisinya walaupun suatu aturan mempunyai suatu kewenangan yang sama dalam hal pelaksanaannya. Terobosan atau tindakan yang progresif sangat dibutuhkan

---

<sup>9</sup> Fadli, *Hierarki Peraturan Perundang-Undangan dan Kedudukan Peraturan Desa*, <http://fadlilaw.blogspot.com/>, di unduh pada tanggal 10 Maret 2016

agar suatu kepentingan dalam kewenangan yang sama tidak merugikan salah satu pihak maupun pihak ketiga.

Progresif adalah kata yang berasal dari bahasa asing (Inggris) yang asal katanya adalah *progress* yang artinya maju. Hukum Progresif berarti hukum yang bersifat maju. Istilah hukum progresif, diperkenalkan oleh Satjipto Rahardjo, yang dilandasi asumsi dasar bahwa hukum adalah untuk manusia. Satjipto Rahardjo merasa prihatin dengan rendahnya kontribusi ilmu hukum dalam mencerahkan bangsa Indonesia, dalam mengatasi krisis, termasuk krisis dalam bidang hukum itu sendiri.

Pengertian hukum progresif, adalah mengubah secara cepat, melakukan pembalikan yang mendasar dalam teori dan praksis hukum, serta melakukan berbagai terobosan. Pembebasan tersebut di dasarkan pada prinsip bahwa hukum adalah untuk manusia dan bukan sebaliknya dan hukum itu tidak ada untuk dirinya sendiri, melainkan untuk sesuatu yang lebih luas yaitu untuk harga diri manusia, kebahagiaan, kesejahteraan, dan kemuliaan manusia.

Pengertian sebagaimana dikemukakan oleh Satjipto Rahardjo tersebut berarti hukum progresif adalah serangkaian tindakan yang radikal, dengan mengubah sistem hukum (termasuk merubah peraturan-peraturan hukum bila perlu) agar hukum lebih berguna, terutama dalam mengangkat harga diri serta menjamin kebahagiaan dan kesejahteraan manusia.<sup>10</sup>

---

<sup>10</sup> Satjipto Raharjo, *Penegakan Hukum Suatu Tinjauan Sosiologis*, (Genta Publishing, Yogyakarta, 2009), hal. 15

Hukum progresif adalah hukum yang melakukan pembebasan, baik dalam cara berpikir maupun bertindak dalam hukum, sehingga mampu membiarkan hukum itu mengalir saja untuk menuntaskan tugasnya mengabdikan kepada manusia dan kemanusiaan. Jadi tidak ada rekayasa atau keberpihakan dalam menegakkan hukum. Sebab menurutnya, hukum bertujuan untuk menciptakan keadilan dan kesejahteraan bagi semua rakyat.

Satjipto Rahardjo mencoba menyoroti kondisi di atas ke dalam situasi ilmu-ilmu sosial, termasuk ilmu hukum, meski tidak sedramatis dalam ilmu fisika, tetapi pada dasarnya terjadi perubahan yang fenomenal mengenai hukum yang di rumuskannya dengan kalimat dari yang sederhana menjadi rumit dan dari yang terkotak-kotak menjadi satu kesatuan, inilah yang disebutnya sebagai pandangan holistik dalam ilmu (hukum).<sup>11</sup>

Pandangan holistik tersebut memberikan kesadaran visioner bahwa sesuatu dalam tatanan tertentu memiliki bagian yang saling berkaitan baik dengan bagian lainnya atau dengan keseluruhannya. Hukum progresif bermakna hukum yang peduli terhadap kemanusiaan sehingga bukan sebatas dogmatis belaka. Secara spesifik hukum progresif antara lain bisa disebut sebagai hukum yang pro rakyat dan hukum yang berkeadilan. Konsep hukum progresif adalah hukum tidak ada untuk kepentingannya sendiri, melainkan untuk suatu tujuan yang berada di luar dirinya.<sup>12</sup>

---

<sup>11</sup> *Ibid* hal. 16

<sup>12</sup> *Loc Cit*

## **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.<sup>13</sup>

### **1. Metode Pendekatan**

Metode pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode pendekatan *yuridis empiris*, yaitu pendekatan yang berdasarkan hukum yang berlaku dan berdasarkan kenyataan dalam praktek.<sup>14</sup> Aspek yuridis dalam penelitian ini adalah peraturan-peraturan yang berhubungan dengan pelaksanaan Sertipikat Hak Tanggungan (SHT) mempunyai kekuatan eksekutorial dalam perjanjian kredit dan hambatan-hambatan dalam pelaksanaan eksekusi berdasarkan Sertipikat Hak Tanggungan serta solusinya.

Faktor empirisnya adalah pelaksanaan dari peraturan tersebut dalam praktek kegiatan yang berhubungan dengan pelaksanaan Sertipikat Hak Tanggungan (SHT) mempunyai kekuatan eksekutorial dalam perjanjian kredit dan hambatan-hambatan dalam pelaksanaan eksekusi berdasarkan Sertipikat Hak Tanggungan serta solusinya. Jadi metode

---

<sup>13</sup> Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, (Jakarta: UI-Press, 1985), hal. 6

<sup>14</sup> Soerjono Soekanto dan Sri Mamuji, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2009), hal. 26

*yuridis empiris* dalam penelitian ini meninjau dan melihat serta menganalisis permasalahan yang menjadi objek penelitian yaitu pelaksanaan Sertipikat Hak Tanggungan (SHT) mempunyai kekuatan eksekutorial dalam perjanjian kredit dan hambatan-hambatan dalam pelaksanaan eksekusi berdasarkan Sertipikat Hak Tanggungan serta solusinya.

## **2. Spesifikasi Penelitian**

Spesifikasi penelitian yang digunakan adalah *Deskriptif Analitis* yaitu menggambarkan peraturan perundangan yang berlaku dikaitkan dengan teori-teori hukum dan praktek pelaksanaannya.<sup>15</sup> Dikatakan deskriptif, maksudnya dari penelitian ini diharapkan dapat diperoleh gambaran secara menyeluruh dan sistematis mengenai segala hal yang berhubungan dengan aspek-aspek pelaksanaan Sertipikat Hak Tanggungan (SHT) mempunyai kekuatan eksekutorial dalam perjanjian kredit dan hambatan-hambatan dalam pelaksanaan eksekusi berdasarkan Sertipikat Hak Tanggungan serta solusinya.

## **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 :

---

<sup>15</sup> Sumardi Suryabrata, *Metodologi Penelitian*, (Jakarta: Rajawali, 1993), hal.19

## 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.<sup>16</sup> Jenis wawancara yang digunakan dalam penelitian ini menggunakan wawancara bebas terpimpin, adalah merupakan kombinasi antara wawancara bebas dan terpimpin.<sup>17</sup> Peneliti membuat pokok-pokok masalah yang akan diteliti, selanjutnya dalam proses wawancara berlangsung mengikuti situasi pewawancara harus pandai mengarahkan jalannya wawancara jika ternyata yang menjadi responden dan narasumber menyimpang dari permasalahan. Narasumber didapat dari :

- a. Kantor Pengadilan Negeri
- b. Kantor Bank Rakyat Indonesia (BRI) Cabang Juwana Pati
- c. Notaris/PPAT Kabupaten Pati

## 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:<sup>18</sup>

---

<sup>16</sup> Ronny Hanitijo Soemitro, *Op Cit*, hal. 83

<sup>17</sup> *Ibid*, hal. 84

<sup>18</sup> Burhan Ashosofa, *Metode Penelitian Hukum*, (Jakarta: Rineka Cipta, 2000), hal. 104

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
- 5) Undang-Undang Nomor 10 tahun 1998 perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan
- 6) 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.<sup>19</sup>

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.<sup>20</sup>

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.<sup>21</sup>

---

<sup>19</sup> Suharsini Arikunto, *Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktis* (Jakarta: Rineka Cipta, 2006), hal. 227

<sup>20</sup> Mukti Fajar dan Yulianto, *Dualisme Penelitian Hukum Normatif dan Empiris*, (Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2010), hal. 156

<sup>21</sup> Sudarwan Denim, *Menjadi Peneliti Kualitatif*, (Bandung: Pustaka Setia, 2002), hal. 62

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.<sup>22</sup>

### **G. Sistematika Penulisan**

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

#### **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 tentang perjanjian, terdiri dari: pengertian perjanjian, asas-asas hukum perjanjian, unsur-unsur perjanjian, syarat sah perjanjian, wanprestasi, tinjauan umum tentang kredit dan perjanjian kredit, yang terdiri dari: tinjauan tentang kredit, tinjauan tentang perjanjian kredit, tinjauan

---

<sup>22</sup> *Ibid*, hal. 63

umum tentang perjanjian kredit dalam perspektif hukum Islam dan tinjauan umum tentang hak tanggungan, terdiri dari: hak tanggungan sebagai lembaga jaminan atas tanah, ciri-ciri hak tanggungan, asas-asas hak tanggungan, obyek dan subyek hak tanggungan, pembebanan hak tanggungan, mekanisme pendaftaran hak tanggungan secara elektronik, sertipikat hak tanggungan, hapusnya hak tanggungan, eksekusi 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 bagaian 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.