

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Negara hukum adalah negara berdasarkan atas hukum dan keadilan bagi warganya. Maksudnya adalah segala kewenangan dan tindakan alat-alat perlengkapan negara atau dengan kata lain diatur oleh hukum. Hal yang demikian akan mencerminkan keadilan bagi pergaulan hidup warganya.¹ Indonesia sebagai negara hukum tentu saja memiliki konstitusi. Konstitusi yang dikenal di Indonesia dikenal dengan Undang Undang Dasar Negara Republik Indonesia 1945. Menyadari bahwa di dalam memahami, mengerti, menghayati dan mengamalkan Undang Undang Dasar Negara Republik Indonesia 1945 perlu mengetahui maksud dan tujuan yang terkandung di dalamnya.

Pembangunan nasional Indonesia merupakan suatu upaya untuk meningkatkan kesejahteraan bangsa Indonesia. Tujuan pembangunan indonesia sebagaimana ditegaskan dalam pembukaan Undang Undang Dasar Negara Republik Indonesia 1945 alinea ke-4, yaitu melindungi segenap bangsa Indonesia dan seluruh tumpah darah Indonesia dan untuk memajukan kesejahteraan umum, mencerdaskan kehidupan bangsa, dan ikut melaksanakan

Abdul Aziz Hakim, *Negara Hukum dan Demokrasi*, (Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2011), hal. 8

ketertiban dunia yang berdasarkan kemerdekaan, perdamaian abadi dan keadilan sosial.

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”.

Pelaksanaan pemberian kredit oleh Bank biasanya 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).” Pelaksanan 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.² 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 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 debitur 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. 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

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

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 Kreditur tertentu terhadap Kreditur-Kreditur lain (Pasal 1 ayat (1) Undang-Undang Hak Tanggungan).

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.

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*.³

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 akta*.

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 *title* eksekutorial dilakukan dalam Sertipikat Hak Tanggungan yang bukan merupakan suatu salinan akta otentik, dan pencantumannya

³ M. Yahya Harahap, *Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata*, Cet. 5. (Jakarta : Gramedia Pustaka Utama, 1996), hal 37

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.

Pada prakteknya, walaupun piutangnya telah dijamin dengan Hak Tanggungan telah dilengkapi dengan hak eksekutorial, dengan dicantumkan irah-irah dengan kata-kata “DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA”, ternyata dalam pelaksanaannya di Bank Mandiri Cabang Semarang tidak dapat dilakukan secara mudah, cepat dan pasti. Keadaan tersebut tentunya menimbulkan tanda tanya yaitu seberapa besar sebenarnya kekuatan hak eksekutorial, dari Sertipikat Hak Tanggungan yang telah dicantumkan irah-irah dengan kata-kata “DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA”.

Berdasarkan atas latar belakang yang dipaparkan diatas, oleh sebab itu diangkatlah sebuah judul yaitu **“KEKUATAN EKSEKUTORIAL ATAS SERTIPIKAT HAK TANGGUNGAN YANG DIDASARKAN PERJANJIAN KREDIT DI BANK MANDIRI CABANG SEMARANG.**

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang permasalahan di atas penulis tertarik merumuskan permasalahan sebagai berikut:

1. Bagaimana Sertipikat Hak Tanggungan (SHT) mempunyai kekuatan

- eksekutorial dalam perjanjian kredit pada Bank Mandiri Cabang Kota Semarang?
2. Apakah hambatan-hambatan dalam pelaksanaan eksekusi berdasarkan Sertipikat Hak Tanggungan (SHT) dan solusinya pada Bank Mandiri Cabang Kota Semarang?
 3. Bagaimana kedudukan debitur dan kreditur dalam pelaksanaan eksekutorial terhadap Sertipikat Hak Tanggungan (SHT) dalam perjanjian kredit pada Bank Mandiri Cabang Kota Semarang?
 4. Bagaimana contoh akta sertipikat hak tanggungan pada Bank Mandiri Cabang Kota Semarang?

C. Tujuan Penelitian

Tujuan penelitian dalam penulisan tesis ini adalah sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui dan menganalisis Sertipikat Hak Tanggungan (SHT) mempunyai kekuatan eksekutorial dalam perjanjian kredit pada Bank Mandiri Cabang Kota Semarang.
2. Untuk mengetahui dan menganalisis hambatan-hambatan dalam pelaksanaan eksekusi berdasarkan Sertipikat Hak Tanggungan (SHT) dan solusinya pada Bank Mandiri Cabang Kota Semarang.
3. Untuk mengetahui dan menganalisis kedudukan debitur Dan kreditur dalam pelaksanaan eksekutorial terhadap Sertipikat Hak Tanggungan (SHT) dalam perjanjian kredit pada Bank Mandiri Cabang Kota Semarang.

4. Untuk mengetahui dan menganalisis contoh akta sertipikat hak tanggungan pada Bank Mandiri Cabang Kota Semarang.

D. Manfaat Penelitian

Penulis berharap karya ilmiah yang dalam bentuk tesis ini dapat memberikan manfaat-manfaat baik secara teoritis maupun secara praktis, adapun manfaat penelitian dalam penulisan ilmiah ini adalah sebagai berikut:

1. Manfaat Teoritis

Hasil 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 Praktis

Melalui penelitian ini, diharapkan dapat 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 hambatannya.

E. Kerangka Konseptual

Kerangka konseptual merupakan gambaran bagaimana hubungan antara konsep-konsep yang akan diteliti.⁴ Kerangka konseptual dapat penulis gambarkan berikut ini:

Amirudin dan Zainal Asikin, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, (Jakarta: Rajawali Pers, 2004), hal.. 47

a. Konsep Perjanjian Kredit

Perjanjian kredit adalah perjanjian pokok (*principal*) yang bersifat *riel*. Sebagai perjanjian *principal*, maka perjanjian jaminan adalah asesornya. Ada dan berakhrinya perjanjian jaminan bergantung perjanjian pokok.

Perjanjian kredit selalu terkait dengan pengikatan jaminan. Hal ini dilakukan oleh pihak bank agar bank mendapat kepastian bahwa kredit yang diberikan kepada nasabahnya dapat dipergunakan sesuai dengan kebutuhan dan dapat kembali dengan aman.

b. Kekuatan Eksekutorial

Pengertian kekuatan Eksekutorial menurut Pasal 6 UUHT dapat ditafsirkan sebagai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri merupakan salah satu perwujudan dari kedudukan diutamakan yang dipunyai oleh pemegang Hak Tanggungan atau pemegang Hak Tanggungan pertama dalam hal terdapat lebih dari satu pemegang Hak Tanggungan.

c. Sertipikat

Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum, kepada pemegang hak atas tanah diberikan sertipikat sebagai tanda bukti hak atas tanah. UUPA tidak menyebutkan

nama surat tanda bukti hak atas tanah yang didaftar. Baru pada Pasal 13 ayat 3 Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 dinyatakan bahwa surat tanda bukti hak atas tanah yang didaftar dinamakan sertipikat, yaitu salinan dari buku tanah dan surat ukur setelah dijahit menjadi satu bersama-sama dengan suatu kertas sampul yang bentuknya ditetapkan oleh Menteri Agraria.

d. Hak Tanggungan

Pengertian hak tanggungan sesuai dengan Pasal 1 Angka 1 UUHT, yaitu: 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.

e. Wanprestasi

Wanprestasi adalah tidak memenuhi atau lalai melaksanakan kewajiban sebagaimana yang ditentukan dalam perjanjian yang dibuat antara kreditur dengan debitur.⁵ Wanprestasi atau tidak dipenuhinya janji dapat terjadi baik karena disengaja maupun tidak disengaja. Wujud dari wanprestasi tersebut dapat berupa:

1. Tidak melaksanakan apa yang telah diperjanjikan untuk dilaksanakan.

⁵Salim HS, *Pengantar Hukum Perdata Tertulis (BW)*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2008), hal. 180.

2. Melaksanakan apa yang telah diperjanjikan tetapi tidak sama dengan isi perjanjian.
3. Terlambat dalam melakukan kewajiban perjanjian.
4. Melakukan sesuatu yang diperjanjikan untuk tidak dilakukan.⁶

Dari ketentuan tersebut dapat diketahui bahwa salah satu pihak yang melakukan wanprestasi dapat dihukum untuk membayar ganti rugi, pembatalan perjanjian, peralihan risiko atau membayar biaya perkara kalau sampai di pengadilan.⁷ Dalam Pasal 1233 KUH Perdata menyatakan, bahwa “Tiap-tiap perikatan dilahirkan baik karena persetujuan, baik karena undang-undang”, ditegaskan bahwa setiap kewajiban perdata dapat terjadi karena dikehendaki oleh pihak-pihak yang terkait dalam perikatan / perjanjian yang secara sengaja dibuat oleh mereka, ataupun karena ditentukan oleh peraturan perundang-undangan yang berlaku.

F. Kerangka Teoritis

Kerangka teoretik merupakan teori-teori yang digunakan untuk menjawab rumusan masalah. Berdasarkan rumusan masalah dan kerangka konseptual yang telah penulis paparkan tersebut diatas, maka teori yang

⁶Djoko Trianto, *Hubungan Kerja di Perusahaan Jasa Konstruksi*, (Bandung: Mandar Maju, 2004), hal. 61.

⁷*Ibid*, hal. 61.

mendukung untuk menjawab permasalahan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:⁸

1) Teori Progresif

Istilah hukum progresif, diperkenalkan oleh Satjipto Rahardjo, yang dilandasi asumsi dasar bahwa hukum adalah untuk manusia.

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.

2) Teori Penegakkan Hukum

Pengertian penegakan hukum dapat juga diartikan penyelenggaraan hukum oleh petugas penegak hukum dan oleh setiap orang yang mempunyai kepentingan sesuai dengan kewenangannya masing-masing menurut aturan hukum yang berlaku.

Menurut Soerjono Soekanto, mengatakan bahwa penegakan hukum adalah kegiatan menyeraskan hubungan nilai-nilai yang terjabarkan dalam kaidah-kaidah mantap dan sikap tindak sebagai

⁸ Fx Adji Samekto, *Hukum Dalam Lintasan Sejarah*, (Semarang: Indepth Publishing, 2013), hlm. 48

rangkaian penjabaran nilai tahap akhir. Untuk menciptakan, memelihara dan mempertahankan kedamaian pergaulan hidup.⁹

G. Metode Penelitian

Metode penelitian dapat diartikan sebagai proses prinsip-prinsip dan tata cara untuk memecahkan masalah yang dihadapi dalam melaksanakan penelitian.¹⁰

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.¹¹ 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

⁹ Soerjono Soekanto, *Faktor-faktor Yang Mempengaruhi Penegakan Hukum*, (Jakarta: UI Pres, 1983), hal. 35

¹⁰ Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, (Jakarta: UI-Press, 1985), hlm. 6

¹¹ Soerjono Soekanto dan Sri Mamuji, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2009), hal. 26

Sertipikat Hak Tanggungan serta solusinya. Jadi metode *yuridis empiris* dalam penelitian ini meninjau dan melihat serta menganalisis permasalahan yang menjadi objek penelitian yaitu kekuatan eksekutorial atas Sertipikat Hak Tanggungan yang didasarkan Perjanjian Kredit di Bank Mandiri Cabang 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.¹² 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 yang terjadi 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 :

1. Data primer

Pengumpulan data primer dilakukan dengan metode *wawancara*.

Wawancara adalah proses tanya jawab dalam penelitian yang

¹² Sumardi Suryabrata, *Metodologi Penelitian*, (Jakarta: Rajawali, 1993), hal.19

berlangsung secara lisan dalam mana dua orang atau lebih bertatap muka mendengarkan secara langsung informasi-informasi atau keterangan-keterangan.¹³ Jenis wawancara yang digunakan dalam penelitian ini menggunakan wawancara bebas terpimpin, adalah merupakan kombinasi antara wawancara bebas dan terpimpin.¹⁴ 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

(Jalan Siliwangi Nomor 512 , Kembangarum, Semarang Barat) .

b. Kantor Bank Mandiri Cabang Kota Semarang

(Jalan Pahlawan Nomor 03 , Semarang).

c. Notaris/PPAT Kota Semarang

(Jalan Sri Kuncoro I 4 , Kalibanteng Kulon, Semarang Barat).

2. Data sekunder

Data sekunder adalah data yang diperoleh melalui studi kepustakaan melalui studi dokumen yang mengumpulkan bahan

¹³ Ronny Hanitijo Soemitro, *Op Cit*, hal. 83

¹⁴ *Ibid*, hal. 84

hukum. Bahan hukum yang dipergunakan dalam penulisan ini adalah:¹⁵

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.

¹⁵ Burhan Ashosofa, *Metode Penelitian Hukum*, (Jakarta: Rineka Cipta, 2000), hal. 104

- 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. Metode 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. Untuk memperoleh data primer tersebut penulis menggunakan wawancara untuk memperoleh informasi dengan bertanya langsung pada narasumber.¹⁶

- b. Data Sekunder

¹⁶ Suharsini Arikunto, *Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktis* (Jakarta: Rineka Cipta, 2006), hal. 227

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.¹⁷

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. Metode 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.¹⁸

H. Sistematika Penelitian

Sistematika penulisan dalam penulisan hukum ini mengacu pada pedoman penulisan usulan penelitian dan tesis program studi Magister Kenotariatan Universitas Islam Sultan Agung Semarang penulisan hukum ini

¹⁷ Mukti Fajar dan Yulianto, *Dualisme Penelitian Hukum Normatif dan Empiris*, (Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2010), hal. 156

¹⁸ Sudarwan Denim, *Menjadi Peneliti Kualitatif*, (Bandung: Pustaka Setia, 2002), hal. 62

terbagi menjadi 4 (empat) bab, masing-masing bab saling berkaitan. Adapun gambaran yang jelas mengenai penulisan hukum ini akan diuraikan dalam sistematika sebagai berikut:

BAB I Pada Bab Pendahuluan berisi mengenai alasan atau latar belakang diadakannya penelitian ini. Bab ini juga memuat tentang perumusan masalah, tujuan penelitian, kegunaan penelitian dan sistematika penulisan.

BAB II Tinjauan Pustaka, Bab ini berisikan tinjauan pustaka yang menjadikan landasan teori tentang Perjanjian, Kredit dan Perjanjian Kredit, Tinjauan Umum tentang Hak Tanggungan, Tinjauan Umum Gugatan dan Eksekusi serta Tinjauan Umum Hak Tanggungan dalam Perspektif Hukum Islam.

BAB III Hasil Penelitian dan Pembahasan, dalam bab ini akan diuraikan, hasil penelitian yang relevan dengan permasalahan dan pembahasannya yaitu, Sertipikat Hak Tanggungan (SHT) mempunyai kekuatan eksekutorial dalam perjanjian kredit pada Bank Mandiri Cabang Kota Semarang, hambatan-hambatan dalam pelaksanaan eksekusi berdasarkan Sertipikat Hak Tanggungan (SHT) dan solusinya pada Bank Mandiri Cabang Kota Semarang, kedudukan debitur Dan kreditur dalam pelaksanaan eksekutorial terhadap Sertipikat Hak Tanggungan (SHT) dalam perjanjian kredit pada Bank Mandiri Cabang Kota Semarang dan Contoh Akta Sertipikat Hak Tanggungan pada Bank Mandiri Cabang Kota Semarang.

BAB IV Penutup, yang memuat kesimpulan dan saran dan hasil penelitian ini, yang kemudian diakhiri dengan lampiran-lampiran yang terkait dengan hasil penelitian yang ditemukan di lapangan yang dipergunakan sebagai pembahasan atau hasil penelitian.

