

## BAB I

### PENDAHULUAN

#### A. Latar Belakang Masalah

Rumah adalah salah satu kebutuhan primer sebagai tempat tinggal untuk berlindung dan berteduh yang aman dan nyaman serta bebas dari ancaman eksternal seperti kondisi iklim dan sebagainya. Rumah merupakan tempat berkumpul dan berlangsungnya aktivitas keluarga, serta dapat berfungsi sebagai sarana investasi dan tempat usaha bisnis bagi pemiliknya. Definisi rumah dijelaskan lebih lanjut dalam Pasal 1 angka 7 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 12 Tahun 2021 Tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 Tentang Penyelenggaraan Perumahan Dan Kawasan Permukiman, “Rumah adalah bangunan gedung yang berfungsi sebagai tempat tinggal yang layak huni, sarana pembinaan keluarga, cerminan harkat dan martabat penghuninya, serta aset bagi pemiliknya.”

Harga rumah dari waktu ke waktu semakin meningkat, disebabkan oleh pembangunan lahan yang terus berjalan karena tingginya permintaan akan rumah terlebih pada lokasi-lokasi tanah yang strategis. Sehingga sulit bagi masyarakat berpenghasilan rendah (MBR) membeli perumahan secara *cash*. Sehubungan dengan hal tersebut, pengembang perumahan (untuk selanjutnya disebut *developer*) membangun proyek perumahan subsidi yang diperjualbelikan kepada masyarakat berpenghasilan rendah dengan pembelian dilakukan secara KPR-Subsidi. KPR Bersubsidi adalah Kredit/pembiayaan pemilikan rumah yang

mendapat bantuan dan/atau kemudahan perolehan rumah bagi pemerintah berupa dana murah jangka panjang dan subsidi perolehan rumah yang diterbitkan oleh Bank Pelaksana baik secara konvensional maupun dengan prinsip syariah.<sup>1</sup> Hal ini diatur dalam Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia Nomor 35 Tahun 2021 Tentang Kemudahan Dan Bantuan Pembiayaan Perumahan Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah.

Untuk membangun perumahan tersebut, *developer* membutuhkan dukungan dari perbankan sebagai kreditor. Pengertian kredit dapat dilihat pada pasal 1 angka 11 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan dalam menyebutkan bahwa:

“Kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam-meminjam antara Bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga.”

Fasilitas kredit yang diberikan oleh bank kepada *developer* dalam membangun perumahan adalah Fasilitas Kredit konstruksi. Salah satu syarat agar *developer* mendapatkan kredit yaitu dengan menyerahkan jaminan kepada bank yang disebut dengan jaminan kredit atau agunan. Agunan merupakan jaminan tambahan yang diperlukan dalam hal pemberian fasilitas kredit.<sup>2</sup> Hal demikian sesuai dengan pengertian agunan yang termuat dalam Pasal 1 angka 23 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 7

---

<sup>1</sup> Apa Yang Dimaksud Dengan KPR Bersubsidi ? <http://pembiayaan.pu.go.id/faq/faq/p/5-apa-yang-dimaksud-dengan-kpr-bersubsidi> diakses tanggal 11 Desember 2021 pukul 16.20 WIB

<sup>2</sup> Muhammad Djumhana, 2012, *Hukum Perbankan di Indonesia*, PT Citra Aditya Bakti, Bandung, hal. 452

Tahun 1992 tentang Perbankan, yaitu bahwa “Agunan adalah jaminan tambahan yang diserahkan nasabah debitur kepada bank dalam rangka pemberian fasilitas kredit atau pembiayaan berdasarkan prinsip Syariah.”

Sebagai agunan untuk mendapatkan kredit konstruksi dari pihak bank, *developer* dapat memberikan tanah lokasi proyek perumahan, berikut bangunan-bangunan yang akan didirikan di atas tanah tersebut.<sup>3</sup> Tanah yang dijadikan jaminan kepada pihak bank tersebut berupa sertifikat induk dibebankan Hak Tanggungan.

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 berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain.<sup>4</sup>

Definisi Hak Tanggungan diatur dalam Pasal 1 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (selanjutnya disingkat UUHT) sebagai berikut:

“Hak Tanggungan adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk

---

<sup>3</sup> Gatot Supramono, 2009, *Perbankan dan Masalah Kredit Suatu Tinjauan di Bidang Yuridis*, PT. Rineka Cipta, Jakarta, hal 154.

<sup>4</sup> Purwahid Patrik dan Kashadi, 2008, *Hukum Jaminan, Edisi Revisi dengan UUHT*, Fakultas Hukum Universitas Diponegoro Semarang, Semarang, hal. 51

pelunasan hutang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lain.”

Hak Tanggungan merupakan satu-satunya lembaga hak jaminan atas tanah, sesuai dengan Alinea Ketiga Angka 5 Penjelasan Umum UUHT, yang berbunyi: “Hak Tanggungan merupakan satu-satunya lembaga hak jaminan atas tanah, dan dengan demikian menjadi tuntaslah unifikasi Hukum Tanah Nasional, yang merupakan salah satu tujuan utama Undang-Undang Pokok Agraria.”

Apabila tanah sedang terikat hak tanggungan, maka Pemilik hak atas tanah sebagai pemberi hak tanggungan tidak boleh mengalihkan hak atas tanah yang sedang dibebani dengan hak tanggungan tanpa persetujuan dari si pemegang hak tanggungan. Terlebih lagi jika suatu tanah sedang dibebani hak tanggungan, maka sertifikat asli hak atas tanah ada di tangan pemegang hak tanggungan, dengan begitu pemberi hak tanggungan pada dasarnya tidak bisa melakukan jual beli karena dalam melakukan jual beli harus dilakukan pengecekan terlebih dahulu atas sertifikat asli hak atas tanah.<sup>5</sup>

Jika rumah yang diperjual-belikan masih terikat hak tanggungan, maka jual beli yang dilakukan tidak bisa dilakukan dihadapan PPAT dan belum bisa dibuatkan Akta Jual Beli (AJB) karena sebelum melakukan jual beli, PPAT harus melakukan pemeriksaan/pengecekan terhadap keaslian sertipikat untuk memastikan kesesuaian data fisik dan yuridis antara sertipikat tanah dengan buku tanah yang ada di Kantor Pertanahan. Pengecekan sertipikat hak atas tanah juga

---

<sup>5</sup> Winengku Rahajeng, Pieter Everhardus Latumeten, Widodo Suryandono, 2019, *Keabsahan Jual Beli Hak atas Tanah yang Terikat Jaminan Tanpa Sertifikat Asli* (Studi Kasus Putusan Nomor 29/PDT.G/2017/PN TGL.), Indonesian Notary Jurnal Vol. 1 No. 004, hal.4

dilakukan Notaris untuk memastikan bahwa tanah tersebut tidak dalam sengketa hukum, tidak sedang dijaminkan, atau tidak sedang berada dalam penyitaan pihak berwenang.<sup>6</sup>

Pembelian rumah dari *developer* oleh konsumen, pada prinsipnya adalah lunas, akan tetapi dilakukan dengan cara KPR-Subsidi, dimana bank yang memberikan KPR-Subsidi akan menggantikan si pembeli/konsumen untuk membayar kepada penjual. Selanjutnya posisi si pembeli adalah sebagai debitur dari bank tersebut untuk mencicil kepada bank pemberi KPR-Subsidi.<sup>7</sup>

Dalam penjualan rumah subsidi, *developer* sudah melakukan promosi kepada konsumen dan menjual unit-unit bangunan rumah pada saat perumahan sedang dalam masa pembangunan. Hal ini dilakukan agar sebagian dari hasil penjualan dapat dibayarkan untuk melunasi kredit konstruksi tersebut. Oleh karena itu, rumah yang diperjual-belikan tersebut, masih dibebani hak tanggungan dan sertifikat induk yang dijaminkan belum dilakukan pemisahan-pemisahan.

Cara pembelian unit-unit rumah tersebut merupakan penyimpangan dari UUHT pasal 2 ayat (1) UUHT yang menyebutkan bahwa “Hak Tanggungan mempunyai sifat yang tidak dapat dibagi-bagi, kecuali diperjanjikan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan”. Namun, dalam ketentuan Pasal 2 ayat (2) menyatakan pengecualian yang mengatur pencoretan Hak Tanggungan secara

---

<sup>6</sup> Puti Karamina Adella, Widodo Suryandono, 2019, *Pertanggungjawaban Notaris Atas Kelalaiannya Dalam Proses Pengikatan Jual Beli Tanah Yang Objeknya Sudah Terjual Kepada Pihak Lain* (Studi Kasus Putusan Majelis Pengawas Wilayah Notaris Provinsi Jawa Barat Nomor: 04/Pts-Mpwn Provinsi Jawa Barat/V/2019) Indonesian Notary Jurnal, Vol. 1 No. 004, hal. 5.

<sup>7</sup> Ivor Ignasio Pasaribu, 2012, *Aturan Penandatanganan Akta Jual Beli (AJB) Rumah*, <https://www.hukumonline.com/klinik/a/aturan-penandatanganan-akta-jual-beli-ajb-rumah-1t4e8c25272847f> diakses tanggal 11 Desember 2021 pukul 16.20 WIB

sebagian, sehingga bagian yang bersangkutan akan terbebas dari Hak Tanggungan yang semula membebaninya dan Hak Tanggungan tersebut selanjutnya hanya membebani sisa objeknya untuk menjamin sisa hutang yang belum dilunasinya, pengecualian ini disebut Royalty Parsial<sup>8</sup>

Terhadap sertifikat induk yang dibebankan hak tanggungan sebagai jaminan fasilitas kredit konstruksi, maka apabila dilakukan pemisahan sertifikat terhadap masing-masing kavling yang dibangun dengan dibiayai fasilitas KYG tersebut terhadap pemisahan-pemisahannya otomatis terikat hak tanggungan mengikuti induknya, sesuai dengan Pasal 49 ayat (3) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah “Terhadap pemisahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berlaku ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 48 ayat (3) dan ayat (4).” yang mana ketentuan pasal 48 ayat (3) menyatakan :

“Jika hak atas tanah yang bersangkutan dibebani hak tanggungan, dan atau beban-beban lain yang terdaftar, pemecahan sebagaimana dimaksud pada ayat(1) baru boleh dilaksanakan setelah diperoleh persetujuan tertulis dari pemegang hak tanggungan atau pihak lain yang berwenang menyetujui penghapusan beban yang bersangkutan.”

Penghapusan sebagian hak tanggungan (royalty partial) tersebut harusnya dilakukan sebelum Akad KPR-Subsidi, dimana para pihak dapat membuat Akta Jual Beli (AJB) dihadapan PPAT, karena pada pembelian rumah secara KPR-Subsidi artinya konsumen membeli rumah secara lunas kepada *developer* dan

---

<sup>8</sup> Boedi Harsono, 2000, Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya, Djambatan, Jakarta, hal. 413

selanjutnya konsumen yang akan melakukan angsuran/cicilan kepada bank untuk melunasi pembelian rumah tersebut.

Untuk memenuhi hubungan hukum antara konsumen dari *developer* selaku debitur bank, dengan pihak kreditur (Bank) maka dibuatlah oleh Notaris Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB). Pengaturan terkait PPJB Rumah Subsidi diatur dalam Pasal 1 angka 5 Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia Nomor 16 Tahun 2021 Tentang Pelaksanaan Perjanjian Pendahuluan Jual Beli Atau Perjanjian Pengikatan Jual Beli Untuk Rumah Umum Dan Satuan Rumah Susun Umum yang dijabarkan sebagai berikut :

“PPJB adalah Perjanjian Pendahuluan Jual Beli atau Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang selanjutnya disebut PPJB adalah kesepakatan antara Pelaku Pembangunan dan setiap orang untuk melakukan jual beli Rumah atau satuan Rumah Susun yang dapat dilakukan oleh Pelaku Pembangunan sebelum pembangunan untuk Rumah Susun atau dalam proses pembangunan untuk Rumah tunggal dan Rumah deret yang dibuat di hadapan notaris.”

PPJB dibuat oleh Notaris dikarenakan PPAT belum dapat melakukan proses pembuatan Akta Jual Beli dari perumahan yang dibeli oleh konsumen, karena belum terpenuhinya syarat-syarat untuk pembuatan Akta Jual Beli. PPJB hanyalah sebagai bukti telah dilakukannya jual beli dengan adanya kesepakatan antara *developer* dengan konsumen, bukan bukti peralihan hak, padahal dimuat pada Pasal 37 ayat (1) [Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah](#) (“PP 24/1997”), menyatakan bahwa:

“peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat

oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.”

Oleh karena itu *developer* mempunyai kewajiban melengkapi persyaratan-persyaratan untuk pembuatan Akta Jual Beli antara *developer* dengan konsumen, termasuk melakukan pembebasan hak tanggungan terhadap tanah yang akan dibeli oleh konsumen secara parsial. Hal ini sesuai dengan format Akta Jual Beli dalam lampiran Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 8 Tahun 2012 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, yang mengharuskan pembuatan Akta Jual Beli mencantumkan pernyataan Pada Pasal 2

“Pihak Pertama menjamin bahwa objek jual beli tersebut diatas tidak tersangkut dalam suatu sengketa, bebas dari sitaan, tidak terikat sebagai jaminan untuk sesuatu utang yang tidak tercatat dalam sertipikat, dan bebas dari beban-beban lainnya yang berupa apapun.”

Jika hal tersebut tidak dilakukan maka konsumen bisa saja dirugikan, karena tanah dan rumah yang sudah dibeli belum bisa dibuatkan Akta Jual Belinya dan belum bisa dilakukan pengurusan proses balik nama. Sedangkan kewajiban dari konsumen kepada bank untuk membayar cicilan telah muncul setelah akad KPR-Subsidi dilakukan. Dari pencairan hasil KPR-Subsidi digunakan oleh *developer* untuk melunasi sebagian Kredit Konstruksi.

PT. Bukit Napa Jaya merupakan perusahaan yang melakukan usaha properti. Perusahaan ini membangun kompleks perumahan Bukit Napa Permai di Jalan Bukit Napa depan SMAN 19 Padang, Kelurahan Kuranji, Kecamatan Kuranji, Kota Padang. PT. Bukit Napa Jaya didukung oleh Kredit Konstruksi (KYG) BTN Padang untuk membangun perumahan Bukit Napa Permai, dan



pelunasannya dilakukan terhadap pemotongan sebagian dari hasil penjualan rumah tiap unitnya. Ketika melaksanakan jual beli perumahan kepada konsumen, PT. Bukit Napa Jaya haruslah melakukan roya partial terhadap rumah yang dibeli oleh konsumen. Namun dalam pelaksanaan roya partial tersebut tidak dapat dilakukan oleh *developer* sebelum melaksanakan jual beli karena adanya kendala-kendala yang dihadapi.

Oleh karena itu, berdasarkan uraian dari permasalahan pada latar belakang diatas, maka dalam penulisan hukum ini, penulis tertarik untuk mengkaji dengan melakukan penelitian lebih lanjut terhadap masalah pelaksanaan Roya partial dalam proses akad jual beli perumahan subsidi di PT. Bukit Napa Jaya yang akan dituangkan dalam bentuk skripsi dengan judul:

**“PELAKSANAAN ROYA PARTIAL DALAM AKAD JUAL BELI PERUMAHAN SUBSIDI PADA PT. BUKIT NAPA JAYA KOTA PADANG”**

## **B. Rumusan Masalah**

Rumusan masalah digunakan untuk menegaskan masalah-masalah yang akan diteliti sehingga lebih memudahkan penulis dalam melakukan penelitian. Berdasarkan latar belakang permasalahan tersebut, maka penulis merumuskan masalah sebagai berikut:

1. Bagaimana proses roya partial dalam akad jual beli perumahan subsidi pada PT. Bukit Napa Jaya?

2. Apa saja kendala-kendala yang dihadapi pada pelaksanaan royalti partial dalam akad jual beli perumahan subsidi pada PT. Bukit Napa Jaya?

### **C. Tujuan Penelitian**

Berdasarkan rumusan masalah yang telah diuraikan diatas, maka tujuan penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui proses royalti partial dalam akad jual beli perumahan subsidi pada PT. Bukit Napa Jaya.
2. Untuk mengetahui kendala-kendala yang dihadapi pada pelaksanaan royalti partial dalam akad jual beli perumahan subsidi pada PT. Bukit Napa Jaya.

### **D. Manfaat Penelitian**

Penelitian ini diharapkan dapat memberi manfaat sebagai berikut:

1. Manfaat Teoritis
  - a. Penelitian ini diharapkan dapat menambah pengetahuan hukum khususnya Hukum Perdata serta bermanfaat dalam pengembangan ilmu pengetahuan di bidang hukum terutama Hukum Perdata.
  - b. Penelitian ini diharapkan dapat membantu sebagai bahan bacaan dalam mempelajari serta sebagai bahan kajian dalam melakukan penelusuran tentang pelaksanaan royalti partial dan pelaksanaan jual beli perumahan subsidi.
  - c. Hasil penelitian mengenai pelaksanaan royalti partial dalam pelaksanaan royalti partial dalam akad jual beli perumahan subsidi pada PT. Bukit

Napa Jaya Kota Padang ini diharapkan juga dapat memperbanyak khasanah kepustakaan di bidang Ilmu Hukum Perdata.

## 2. Manfaat Praktis

- a. Hasil penelitian ini diharapkan akan berguna dalam memberikan jawaban terhadap masalah yang akan diteliti yaitu mengenai pelaksanaan royas partial dalam akad jual beli perumahan subsidi pada PT. Bukit Napa Jaya Kota Padang.
- b. Penulis berharap hasil penelitian ini dapat memberi manfaat kepada individu dan masyarakat dalam menambah pengetahuan dan informasi khususnya mengenai pelaksanaan royas partial dalam akad jual beli perumahan subsidi pada PT. Bukit Napa Jaya Kota Padang.

## E. Metode Penelitian

Metode penelitian yang digunakan dalam penulisan ini adalah:

### 1. Pendekatan Masalah

Pendekatan masalah yang digunakan dalam penelitian ini adalah yuridis-empiris. Penelitian yuridis empiris adalah penelitian hukum mengenai pemberlakuan atau implementasi ketentuan hukum normatif secara *in action* pada setiap peristiwa hukum tertentu yang terjadi dalam masyarakat.<sup>9</sup> Artinya, pendekatan yang dilakukan untuk menganalisis tentang sejauh manakah suatu Peraturan/ Perundang-undangan atau hukum yang sedang berlaku secara efektif terjadi dilapangan.

---

<sup>9</sup> Abdulkadir Muhammad, 2004, *Hukum dan Penelitian Hukum*, Citra Aditya Bakti, Bandung, hal. 134.

## 2. Sifat Penelitian

Penelitian ini bersifat deskriptif, yaitu penelitian yang bertujuan untuk menggambarkan secara tepat dari sifat-sifat suatu individu, keadaan, gejala, atau kelompok tertentu, atau untuk menentukan penyebaran suatu gejala, atau untuk menentukan ada tidaknya hubungan suatu gejala dengan gejala lainnya dalam masyarakat.<sup>10</sup>

## 3. Populasi dan Sampel

### a. Populasi

Populasi adalah keseluruhan atau himpunan objek dengan ciri yang sama.<sup>11</sup> Populasi dalam penelitian ini adalah konsumen yang telah melakukan akad KPR-Subsidi di BTN Cabang Padang terhadap perumahan yang dibeli pada PT. Bukit Napa Jaya Kota Padang.

### b. Sampel

Sampel adalah himpunan bagian atau sebagian dari populasi.<sup>12</sup> Sampel dalam penelitian ini sebanyak 4 konsumen yang rumahnya telah dilakukan roya partial oleh *developer*. Pengambilan sampel dilakukan dengan cara *purposive sampling*, yaitu cara pengambilan sampel berdasarkan pertimbangan tertentu terhadap ciri-ciri atau sifat-sifat tertentu yang

---

<sup>10</sup> Amiruddin dan Zainal Asikin, 2012, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, PT Raja Grafindo Persada, Jakarta, hal. 25.

<sup>11</sup> Bambang Sunggono, 2018, *Metode Penelitian Hukum*, Rajawali Press, Depok, hal. 118

<sup>12</sup> *Ibid*, hal.119.

dipandang mempunyai kaitan dengan objek penelitian untuk menjamin bahwa unsur yang diteliti masuk dalam kategori.<sup>13</sup>

#### **4. Sumber Data dan Jenis Data**

##### **a. Sumber Data**

###### **1) Penelitian Lapangan (*Field Research*)**

Penelitian lapangan (*Field Research*) yaitu sumber data primer diperoleh melalui penelitian yang dilakukan secara langsung ke objek yang akan diteliti di lapangan. Berdasarkan topik yang penulis angkat, maka penelitian lapangan akan dilakukan pada PT. Bukit Napa Jaya, Bank Tabungan Negara (BTN) Cabang Padang, Kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kota Padang, dan Kantor Notaris/PPAT.

###### **2) Penelitian Kepustakaan (*Library Research*)**

Pengumpulan data penelitian dengan mencari berbagai literatur yang ada terkait dengan pokok pembahasan, baik dengan memperoleh keterangan dan mempelajari buku-buku, dokumen-dokumen yang berkaitan dengan objek penelitian. Penelitian kepustakaan ini dilakukan pada perpustakaan pusat Universitas Andalas, perpustakaan Fakultas Hukum Universitas Andalas serta buku-buku milik pribadi penulis.

##### **b. Jenis Data**

###### **1) Data Primer**

Merupakan sejumlah keterangan atau fakta yang diperoleh secara langsung dari hasil penelitian lapangan, dalam hal ini data yang

---

<sup>13</sup> Amiruddin dan Zainal Asikin, *Op. Cit.*, hal.106.

didapatkan dari hasil penelitian lapangan di PT. Bukit Napa Jaya, Bank Tabungan Negara Cabang Padang, Kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kota Padang, dan Notaris/PPAT.

## **2) Data Sekunder**

Data sekunder merupakan jenis data yang digunakan untuk menjawab permasalahan yang ada dalam penelitian ini melalui studi kepustakaan.

### **a) Bahan Hukum Primer**

Bahan hukum primer ini terdiri dari peraturan perundang-undangan, catatan-catatan resmi, atau risalah dalam pembuatan peraturan perundang-undangan. Bahan hukum primer yang digunakan Penulis dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

- (1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata
- (2) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan.
- (3) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah.

- (4) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 2016 Tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.
- (5) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.
- (6) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 12 Tahun 2021 Tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 Tentang Penyelenggaraan Perumahan Dan Kawasan Permukiman.
- (7) Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 22 Tahun 2017 Tentang Penetapan Batas Waktu Penggunaan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan Untuk Menjamin Pelunasan Kredit Tertentu
- (8) Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia Nomor 35 Tahun 2021 Tentang Kemudahan Dan Bantuan Pemilikan Rumah Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah.
- (9) Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia Nomor 16 Tahun 2021 Tentang Pelaksanaan Perjanjian Pendahuluan Jual Beli Atau Perjanjian Pengikatan Jual Beli Untuk Rumah Umum Dan Satuan Rumah Susun Umum.

(10) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 8 Tahun 2012 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

**b) Bahan Hukum Sekunder**

Bahan hukum yang berasal dari hasil karya orang-orang dari kalangan hukum, berupa pendapat para sarjana, hasil penelitian para ahli, karya ilmiah, buku-buku ilmiah, dan sebagainya yang dapat memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer.

**c) Bahan Hukum Tersier**

Merupakan pelengkap yang sifatnya memberikan petunjuk dan penjelasan terhadap bahan hukum primer dan sekunder. Bahan hukum tersier dapat di contohkan seperti: Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI), ensiklopedia, indeks kumulatif dan seterusnya.<sup>14</sup> Bahan hukum tersier juga dapat bersumber dari media internet.

**5. Teknik Pengumpulan Data**

Dalam penelitian ini akan digunakan teknik pengumpulan data dengan cara sebagai berikut:

**a. Studi Kepustakaan**

Dilaksanakan untuk mengumpulkan sejumlah data meliputi bahan pustaka yang bersumber dari peraturan perundang-undangan, buku-buku dan

---

<sup>14</sup> Soerjono Suekanto dan Sri Mamudji, 2014, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, PT Raja Grafindo Persada, Jakarta, hal. 54.



dokumen-dokumen lainnya yang mengacu pada tiga bahan hukum di atas dengan pokok permasalahan yang berhubungan dengan penelitian.

#### **b. Wawancara**

Wawancara atau *interview* adalah teknik di mana data di kumpulkan melalui teknik percakapan yang bertujuan untuk memperoleh data atau informasi dari hasil wawancara akan di peroleh data kualitatif. Data tersebut diperoleh dari:

- 1) Wawancara bersama *staff* PT. Bukit Napa Jaya.
- 2) Wawancara bersama *staff* bagian kredit KYG dan kredit KPR Bank BTN Cabang Padang
- 3) Wawancara dengan Notaris/PPAT rekanan Bank BTN Cabang Padang
- 4) Wawancara dengan *Staff* Bagian Pendaftaran Hak BPN Kota Padang.

#### **6. Teknik Pengolahan dan Analisis Data**

Pada tahapan ini data yang terkumpul kemudian, akan penulis olah dengan menggunakan metode analisis data kualitatif yaitu data yang terkumpul akan di analisis melalui tiga tahap yang meliputi reduksi data, penyajian dan menarik kesimpulan/verifikasi.<sup>15</sup> Reduksi data diartikan sebagai proses pemusatan perhatian pada penyerdehanaan, transformasi data yang muncul dari catatan tertulis dilapangan. Sedangkan penyajian data sebagai suatu kumpulan informasi yang tersusun dalam kesatuan dan bentuk yang

---

<sup>15</sup> Milles dan Huberman, 1992, *Analisis Data Kualitatif*, Universitas Indonesia Press, Jakarta, hal. 16.

diserhanakan, selektif sehingga memungkinkan adanya pengambilan kesimpulan.

