

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah.

Pembangunan nasional di bidang ekonomi dan dunia usaha memerlukan dukungan modal yang cukup besar. Modal tersebut dapat diperoleh dari berbagai sumber, yang salah satunya adalah berasal dari fasilitas pinjaman atau kredit yang diberikan oleh bank. Bank adalah badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkan kepada masyarakat dalam bentuk kredit dan atau bentuk-bentuk lainnya dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat banyak.¹

Pengertian "kredit" dikenal dalam Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan atas Undang-undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan Pasal 1 ayat (11):

"Kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam-meminjam antara Bank dan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga. " Pada perjanjian tersebut, bank sebagai pemberi kredit percaya kepada nasabahnya bahwa dalam jangka waktu yang telah disepakati debitur akan dapat melunasi

¹ Zainal Asikin, *Pengantar Hukum Perbankan Indonesia*, PT Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2015, hlm 28.

pinjamannya. Jangka waktu pembayaran tersebut dapat beberapa bulan ataupun beberapa tahun sesuai kesepakatan kedua belah pihak.

Bank yang dapat menyalurkan kredit tidak hanya Bank Umum saja, melainkan juga Bank Perkreditan Rakyat (BPR). Hal ini sejalan dengan pendapat Hermansyah, yang menyatakan sebagai berikut :

Usaha BPR hanya meliputi :²

- a. Menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan berupa deposito berjangka, tabungan, dan/atau bentuk kegiatan yang dipersamakan dengan itu.
- b. Memberikan kredit
- c. Menyediakan pembiayaan dan kesempatan dana berdasarkan Prinsip Syariah sesuai ketentuan yang ditetapkan oleh Bank Indonesia.
- d. Menempatkan dananya dalam bentuk Sertipikat Bank Indonesia (SBI), deposito berjangka, sertipikat deposito dan/atau tabungan pada bank lain

Setiap proses pemberian kredit oleh bank harus didahului dengan penelitian dan analisis yang mendalam dari berbagai aspek, baik aspek ekonomi maupun aspek hukum.

Ketentuan Pasal 8 dan Pasal 15 UU Perbankan menegaskan bahwa dalam pemberian kredit bank wajib mempunyai keyakinan berdasarkan analisis yang mendalam atas itikad dan kemampuan serta kesanggupan nasabah debitur untuk melunasi utangnya sesuai dengan yang diperjanjikan. Dengan demikian diperlukan analisis yang mendalam sebelum bank memutuskan menyetujui permohonan kredit dari si debitur. Sesuai dengan penjelasan Pasal 8 UU Perbankan maka analisis tersebut mencakup penilaian-penilaian terhadap 5C (*the five C's principles*), yaitu:

² Hermansyah, *Hukum Perbankan Nasional Indonesia*, Kencana Prenada Group, Jakarta, 1996, hlm 24

Character (kejujuran atau itikat baik), *Capacity* (kemampuan); *Capital* (modal); *Condition of Economic* (kondisi ekonomi); *Collateral* (agunan dan jaminan).³ Yang semuanya terkait kepada pemohon kredit.

Pemberian kredit oleh bank selaku Kreditur kepada Debitur diawali dengan perjanjian kredit, yang pada intinya merupakan proses pemberian “jaminan atau agunan” dari pihak Debitur sebagai peminjam dana. Agunan adalah sesuatu yang diberikan kepada Kreditur untuk menimbulkan keyakinan bahwa Debitur akan memenuhi kewajiban yang timbul dari suatu perikatan.⁴ Atau bisa disebut juga jaminan atau agunan merupakan barang bergerak ataupun yang tidak bergerak yang diserahkan oleh debitur untuk menjamin ketepatan dan pembayaran kembali kredit yang diberikan oleh Bank kepada Debitur, yang suatu saat dapat dipergunakan oleh Bank sebagai sumber pelunasan pembayaran kembali pinjaman debitur apabila karena suatu hal debitur tidak dapat melaksanakan pembayaran kembali pinjaman kepada Bank dengan baik.

Pada zaman sekarang penggunaan hak atas tanah sebagai jaminan bukan merupakan hal yang asing lagi. Karena untuk menjamin pelunasan utang debitur, maka hak atas tanah itulah yang digunakan sebagai jaminannya. Keadaan

³ Muhammad Djumhana, *Hukum Perbankan Indonesia*, Citra Aditya Bakti, Bandung 1997, hlm 394

⁴ Hermansyah, *op cit*

demikian menuntut untuk mengadakan peraturan hukum tentang lembaga penjaminan yang tangguh, yang dapat memenuhi tuntutan dan kebutuhan jaman.⁵

Pada tanggal 9 April 1996 barulah lahir ketentuan mengenai hak tanggungan, yaitu Undang-undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah. Sebagai hukum materil yang mengatur tentang Hak Tanggungan, undang-undang tersebut terdiri dari tiga puluh satu pasal. Materi yang diatur antara lain mengenai ketentuan umum Hak Tanggungan, pihak-pihak dalam Hak Tanggungan, tata cara pemberian Hak Tanggungan, dan lain-lain.

Pengertian Hak Tanggungan dapat dilihat dalam Pasal 1 angka 1 Undang-undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah, yaitu :

“Hak Tanggungan adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud pada 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.”

Fungsi Lembaga Hak Tanggungan adalah sebagai sarana perlindungan bagi keamanan bank selaku kreditor, yaitu berupa kepastian atas pelunasan utang debitur atau pelaksanaan atas suatu prestasi oleh debitur atau penjaminnya, apabila debitur

⁵ Abdurrahman. *Beberapa Catatan tentang Hukum Jaminan dan Hak-Hak Jaminan atas Tanah*, Alumni, Bandung, 1985, hlm. 4.

tidak mampu menyelesaikan segala kewajiban yang berkaitan dengan kredit tersebut.⁶

Hak Tanggungan melindungi bank selaku pemegang Hak Tanggungan setelah memberikan pinjaman kepada debitur yang bisa saja tidak melunasi hutangnya sebagaimana yang telah diperjanjikan. Hak tersebut bersifat membatasi pemberi jaminan untuk melakukan perbuatan hukum atas objek Hak Tanggungan. Bahkan menghapus hak Pemberi Hak Tanggungan apabila debitur tidak memenuhi prestasinya. Berdasarkan Pasal 4 Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 (UUHT) bahwa hak atas tanah yang dapat dibebani dengan hak tanggungan adalah :⁷

- a. Hak Milik
- b. Hak Guna Usaha
- c. Hak Guna Bangunan
- d. Hak pakai atas Negara, yang wajib didaftar dan menurut sifatnya dapat dipindahtangankan.

Tanah-tanah yang dapat dibebani dengan hak tanggungan ada yang telah bersertipikat namun ada pula yang belum bersertipikat. Sertipikat merupakan surat tanda bukti hak, yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan sesuai ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1960, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 203) untuk selanjutnya ditulis PP 24/1997. Sedangkan hak atas tanah yang belum

⁶ Herawati, Poesoko, *Parate Executie Objek Hak Tanggungan* (Inkonsistensi, Konflik Norma dan Kesesatan Penalaran Dalam UUHT), Cet. I, Laksbang Pressindo, Yogyakarta, hlm 185.

⁷ *ibid*

bersertipikat merupakan tanah yang belum terdaftar pada Kantor Pertanahan setempat. Dalam Pasal 10 ayat (3) UUHT menyatakan bahwa :

“Apabila obyek hak tanggungan berupa hak atas tanah yang berasal dari konversi hak lama yang telah memenuhi syarat untuk didaftarkan akan tetapi pendaftarannya belum dilakukan, pemberian hak tanggungan dilakukan bersamaan dengan permohonan pendaftaran hak atas tanah yang bersangkutan.”

Jadi pada saat penandatanganan perjanjian kredit diserahkan juga dokumen-dokumen keperluan pendaftaran tanah untuk pertama kalinya sehingga setelah sertipikat hak atas tanah terbit bisa langsung diproses pendaftaran pembebanan hak tanggungannya oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Berdasarkan Pasal 2 ayat (1) PP Nomor 37 tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah menyebutkan bahwa :

“PPAT bertugas pokok melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun, yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu.”

Dan didalam Pasal 2 ayat (2) nya menyebutkan perbuatan hukum tersebut diantara lain adalah jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan kedalam perusahaan (inbrengr), pembagian hak bersama, pemberian hak guna bangunan/hak pakai atas tanah hak milik, pemberian hak tanggungan dan pemberian kuasa memberikan hak tanggungan. Dalam melaksanakan tugas pokok tersebut maka PPAT mempunyai kewenangan untuk membuat akta otentik mengenai semua perbuatan hukum tersebut.

Walaupun dalam Undang-Undang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah dan dalam SK Direksi Bank Indonesia Nomor 23/69/KEP/DIR/1991 Tentang Jaminan Pemberian Kredit menyebutkan bahwa tanah-tanah yang belum terdaftar tidak dilarang untuk dijadikan sebagai jaminan atau agunan pada perbankan namun pada kenyataannya tidak semua bank mau menerima jaminan tanah yang belum terdaftar ini. Banyak bank yang menolak jaminan terhadap objek tanah yang belum terdaftar dengan alasan untuk keamanan bank. Bank tersebut takut jika mereka menerima jaminan berupa objek tanah yang belum terdaftar dan dalam rentang waktu pengurusan sertipikat atas objek tanah yang belum terdaftar tersebut memakan waktu yang cukup lama, dan debitur melakukan suatu wanprestasi maka pihak Bank atau lembaga pembiayaan tidak memiliki pegangan yang kuat untuk dapat mengeksekusi barang jaminan yaitu objek tanah yang belum terdaftar tersebut. Ini disebabkan karna proses pemasangan Akta Pembebanan Hak Tanggungan (APHT) belum terlaksana disebabkan tanah masih dalam proses pendaftaran. Dan hal ini tentunya berpotensi merugikan pihak Bank sebagai kreditur.

Di sebagian besar daerah Kabupaten Tulang Bawang Provinsi Lampung masih sangat banyak tanah-tanah yang belum terdaftar atau belum bersertipikat. Sebagian besar adalah masyarakat yang ada di pedalaman yang akses jalannya tidak bagus dan membutuhkan waktu yang lama jika ingin ke pusat kota dimana pusat pemerintahan berjalan. Pada umumnya masyarakat disana hanya memiliki Surat Keterangan Tanah (SKT) atau Surat Pernyataan Pemilikan dan Penguasaan Fisik

Bidang Tanah (Sporadik) saja. Dan jika mereka menjual tanah tersebut maka mereka hanya menggunakan selebar kwitansi pembayaran dan penyerahan Surat Keterangan Tanah (SKT) atau Surat Pernyataan Pemilikan dan Penguasaan Fisik Bidang Tanah (Sporadik) itu saja, tanpa melalui Akta Jual Beli dan Balik Nama oleh PPAT ataupun PPATS Camat. Karena menurut mereka dengan mereka menyerahkan uang untuk pembelian sebidang tanah dan diserahkan kwitansi lunas beserta Surat Keterangan Tanah (SKT) atau Surat Pernyataan Pemilikan dan Penguasaan Fisik Bidang Tanah (Sporadik) maka mereka sudah dapat hak milik atas sebidang tanah tersebut.

Dewasa ini lembaga perbankan sudah sangat dikenal dan sangat akrab dengan seluruh lapisan masyarakat di Indonesia. Ini disebabkan karyawan-karyawan dari bank konvensional ataupun bank perkreditan rakyat yang sudah main jempit bola yaitu dengan mendatangi masyarakat untuk memperkenalkan produk-produk perbankan mereka. Sehingga masyarakat yang jauh dari perkotaanpun sudah mengenal apa itu pinjaman kredit dari bank. Walaupun mereka hanya memiliki Surat Keterangan Tanah (SKT) atau Surat Pernyataan Pemilikan dan Penguasaan Fisik Bidang Tanah (Sporadik) yang akan dijadikan jaminan untuk pinjaman kredit mereka. Dan dari beberapa lembaga perbankan yang ada di Kabupaten Tulang Bawang hanya PT. BPR Cempaka Mitra Usaha yang dapat menerima Surat Keterangan Tanah (SKT) atau Surat Pernyataan Pemilikan dan Penguasaan Fisik Bidang Tanah (Sporadik) sebagai jaminan atas fasilitas kredit yang akan diberikan. Pemberian pembiayaan terhadap objek tanah yang belum terdaftar juga perlu adanya dukungan tindakan yang

memberikan perlindungan hukum terhadap hak bagi pemberi kredit (kreditur) maupun bagi penerima kredit (debitur). Seperti contoh kasus Debitur atas nama SUTRISNO pada PT. BPR Cempaka Mitra Usaha Kabupaten Tulang Bawang yang menjaminkan Surat Keterangan Tanah (SKT) atau Surat Pernyataan Pemilikan dan Penguasaan Fisik Bidang Tanah (Sporadik) untuk mendapatkan fasilitas kredit. Dan dalam perjalanan masa kredit tersebut 2 (dua) bulan menjelang jangka waktu kredit habis Debitur atas nama SUTRISNO menunggak pembayaran dan ketika kredit jatuh tempo Debitur menolak melunasi utangnya dengan alasan sertipikat atas tanahnya belum selesai didaftarkan, karena ternyata proses pendaftaran pertama kali untuk sertipikat hak memerlukan waktu yang cukup lama. Dari kasus tersebut maka perlindungan hukum harus diberikan kepada kreditur yang jaminan kreditnya atas tanah yang belum terdaftar karena pada saat rentang waktu proses penerbitan sertipikat itu debitur wanprestasi hak-hak kreditur dapat terlindungi dan supaya apabila nantinya terbit sertipikat dapat segera dipasang Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) dan diterbitkan Sertipikat Hak Tanggungan (SHT), sehingga kedudukan kreditur dapat sebagai kreditur *preferent*.

Dari uraian di atas menarik untuk dilakukan penelitian yang dituangkan dalam karya tulis berbentuk tesis dengan judul **“PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP KREDITUR DALAM PEMBEBANAN HAK TANGGUNGAN YANG OBJEKNYA BELUM TERDAFTAR (Studi di BPR Cempaka Mitra Usaha Kabupaten Tulang Bawang).”**

B. Rumusan Masalah

Dari uraian latar belakang di atas, maka dirumuskan permasalahan sebagai berikut :

1. Bagaimanakah proses pengikatan objek Hak Tanggungan yang belum terdaftar pada PT. BPR Cempaka Mitra Usaha Kabupaten Tulang Bawang?
2. Bagaimana kepastian hukum menyangkut objek Hak Tanggungan yang belum terdaftar yang dijadikan jaminan PT. BPR Cempaka Mitra Usaha Kabupaten Tulang Bawang?
3. Bagaimana perlindungan hukum terhadap kreditur dalam pembebanan Hak Tanggungan yang objeknya belum terdaftar pada PT. BPR Cempaka Mitra Usaha Kabupaten Tulang Bawang?

C. Tujuan Penelitian

Dalam melakukan penelitian agar diperoleh data yang benar diperlukan dan diharapkan, sehingga penelitian dapat dilakukan secara terarah. Penulis sebelumnya telah menentukan tujuan-tujuan dalam melaksanakan penelitian, yaitu:

1. Untuk mengetahui bagaimana proses pengikatan objek Hak Tanggungan yang belum terdaftar pada PT. BPR Cempaka Mitra Usaha Kabupaten Tulang Bawang.
2. Untuk mengetahui kepastian hukum menyangkut objek Hak Tanggungan yang belum terdaftar yang dijadikan jaminan PT. BPR Cempaka Mitra Usaha Kabupaten Tulang Bawang.

3. Untuk mengetahui perlindungan hukum terhadap kreditur dalam pembebanan Hak Tanggungan yang objeknya belum terdaftar pada PT. BPR Cempaka Mitra Usaha Kabupaten Tulang Bawang.

D. Manfaat Penelitian

Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat dalam hal sebagai berikut:

1. Secara Teoritis.

Hasil penelitian ini diharapkan dapat menjadi kontribusi bagi pengembangan ilmu pengetahuan di bidang hukum, khususnya dalam bidang hukum hukum jaminan terkait pengikatan objek Hak Tanggungan yang belum terdaftar, kepastian hukum terhadap objek Hak Tanggungan yang belum terdaftar yang dijadikan jaminan dan perlindungan hukum terhadap kreditur dalam pembebanan hak tanggungan yang objeknya belum terdaftar.

4. Secara Praktis.

Selain kegunaan secara teoritis, diharapkan hasil penelitian ini juga mampu memberikan manfaat secara praktis. Adapun manfaat praktis yang dari penelitian ini antara lain memberikan masukan kepada Pemerintah, Bank, maupun masyarakat tentang bagaimana pengikatan objek Hak Tanggungan yang belum terdaftar, kepastian hukum terhadap objek Hak Tanggungan yang belum terdaftar yang dijadikan jaminan dan perlindungan hukum terhadap kreditur dalam pembebanan hak tanggungan yang objeknya belum terdaftar.

E. Penelitian Terdahulu

Dalam penelitian-penelitian terdahulu penulis belum menemukan adanya pembahasan yang persis sama. Banyak yang serupa tetapi waktu dan tempat jelas berbeda, salah satunya adalah Tesis Firstly Markhaputri yang berjudul Penggunaan Girik sebagai Alas Hak Dalam Pendaftaran Tanah Hak Milik Pertama Kali Di Kabupaten Bekasi pada Universitas Andalas pada tahun 2017, tidak akan mengurangi keesensialan karya yang penulis maksud dikarenakan berdasarkan penelusuran dari tesis dengan judul seperti yang dijelaskan di atas, menunjukkan bahwa penelitian dengan judul Perlindungan Hukum Bagi Kreditur Dalam Pembebanan Hak Tanggungan Yang Objeknya Belum Terdaftar, belum ada yang membahasnya, sehingga tesis ini dapat dipertanggungjawabkan secara ilmiah, baik orisinalitas ataupun keasliannya

F. Kerangka Teoritis dan Konseptual

Melihat permasalahan hukum secara seksama diperlukan beberapa teori yang merupakan rangkaian asumsi, konsep, defenisi, untuk pengembangan, menekankan serta menerangkan, sesuatu gejala sosial secara sistematis.

1. Kerangka Teoritis.

Penelitian memerlukan adanya kerangka teoritis, sebagaimana yang dikemukakan oleh Ronny H. Soemitro, untuk memberikan landasan yang mantap, pada umumnya setiap penelitian harus selalu disertai dengan

pemikiran-pemikiran teoritis.⁸ Dalam penulisan ini, kerangka teori yang digunakan terbagi dua, yaitu :

a. Teori Pemberian Kredit

Prinsip kehati-hatian merupakan salah satu prinsip yang penting dalam pemberian suatu kredit dalam perbankan. Prinsip kehati-hatian adalah suatu asas atau prinsip yang menyatakan bahwa bank dalam menjalankan fungsi dan kegiatan usahanya wajib bersikap hati-hati dalam rangka melindungi dana masyarakat yang dipercayakan padanya.⁹ Prinsip kehati-hatian ini tercantum dalam Pasal 2 Undang-Undang Nomor 7 tahun 1992 jo Undang-undang Nomor 10 tahun 1998 tentang Perbankan yang berbunyi :

“Perbankan Indonesia dalam melakukan usahanya berasaskan demokrasi ekonomi dengan menggunakan prinsip kehati-hatian.”

Penegasan prinsip kehati-hatian juga diatur dalam Pasal 29 ayat (2) Undang-Undang Nomor 7 tahun 1992 jo Undang-undang Nomor 10 tahun 1998 tentang Perbankan yang menegaskan: “bank wajib memelihara tingkat kesehatan bank sesuai dengan ketentuan kecukupan modal, kualitas asset, kualitas manajemen, likuiditas, rentalibilitas, solvabilitas, dan aspek lain yang berhubungan dengan

⁸Ronny H. Soemitro, *Metode Penelitian Hukum*, Penerbit Ghalia, Jakarta, 1982, hlm. 37.

⁹ Rachmadi usman, *aspek-aspek hukum perbankan di indonesia*, PT Gramedia Pustaka Utama, Jakarta, 2001, hlm 18

usaha bank, dan wajib melakukan kegiatan usaha sesuai dengan prinsip kehati-hatian”.¹⁰

Setiap bank seharusnya menerapkan prinsip kehati-hatian dalam menjalankan kegiatan usahanya dan wajib menjunjung tinggi serta berpegang teguh pada prinsip ini. Bank sebagai kreditur yang memberikan kredit/pembiayaan kepada masyarakat harus bertindak dengan prinsip kehati-hatian karena dana yang disalurkan dalam bentuk kredit/pembiayaan tersebut pada dasarnya adalah dana yang berasal dari dana masyarakat yang dihimpun bank dalam bentuk simpanan, sehingga dana yang disalurkan dalam bentuk kredit/pembiayaan tersebut harus dapat dipertanggung jawabkan kepada nasabah penyimpan. Bentuk pertanggung jawaban tersebut adalah bank harus berhati-hati dalam memberikan kredit/pembiayaan selain itu bank juga harus melakukan pengelolaan, pembinaan, dan pengawasan secara teliti dan hati-hati, sehingga dana dalam bentuk kredit/pembiayaan tersebut dapat kembali kepada nasabah penyimpan.

Dari yang dijelaskan diatas jelaslah bahwa dalam menyalurkan kredit bank harus menerapkan prinsip kehati-hatian untuk mempertanggung jawabkan dana yang disalurkan tersebut kepada

¹⁰ Sultan Remy Syahdeini, *Perbankan Islam (Dalam Kedudukannya Dalam Tata Hukum di Indonesia)*, Utama Pustaka Grafiki, Jakarta, 2005, hlm 172

pemilik dana yaitu masyarakat penyimpan dana. Maka hendaknya bank dalam memberikan fasilitas kredit hendaknya menganalisis dengan tepat dan dalam mengenai jaminan yang akan diberikan debitur kepada bank untuk menjamin utangnya.

b. Teori Kewenangan

Fokus kajian teori kewenangan adalah berkaitan dengan sumber kewenangan dari pemerintah dalam melakukan perbuatan hukum dalam hubungannya dengan hukum public maupun dalam hubungannya dengan hukum privat. Kewenangan atau wewenang adalah suatu istilah yang biasa digunakan dalam lapangan hukum public, namun terdapat perbedaan diantara keduanya. Kewenangan adalah apa yang disebut “kekuasaan formal”, kekuasaan yang berasal dari kekuasaan yang diberikan oleh undang-undang atau legislative dari kekuasaan eksekutif atau administrative. Kewenangan merupakan kekuasaan dari segolongan orang tertentu atau kekuasaan terhadap suatu bidang pemerintahan atau urusan pemerintahan tertentu yang bulat sedangkan wewenang hanya mengenai suatu bagian tertentu saja dari kewenangan. Wewenang adalah hak untuk member perintah dan kekuasaan untuk meminta dipatuhi.¹¹ Kewenangan juga dapat dikatakan sebagai kemampuan yang

¹¹Andi Asrianti, Teori Kewenangan, diakses dari [URL:http://andi-asrianti.blogspot.com](http://andi-asrianti.blogspot.com), pada hari Selasa, tanggal 3 Maret 2019, pukul 16.00 WIB

diberikan oleh peraturan perundang-undangan untuk menimbulkan akibat-akibat hukum.

Indroharto, mengemukakan tiga macam kewenangan yang bersumber dari peraturan perundang-undangan, kewenangan itu meliputi

.¹²

1. Atribusi

Adalah pemberian kewenangan oleh pembuat undang-undang sendiri kepada suatu organ pemerintahan, baik yang sudah ada maupun yang baru sama sekali.

2. Delegasi

Adalah penyerahan wewenang yang dipunyai oleh organ pemerintahan kepada organ yang lain.

3. Mandat

Adalah suatu pelimpahan wewenang kepada bawahan.

Dalam kaitannya dengan penelitian ini, maka dapat dilihat mengenai kewenangan dari seorang PPAT yang telah diatur dalam Pasal 1 angka 1 PP Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, kewenangan yang diberikan oleh Negara untuk membuat akta-akta yang berhubungan dengan tanah. Dan dalam penelitian ini berkaitan dengan akta pendaftaran hak tanggungan (APHT) terhadap objek hak tanggungan yang belum terdaftar.

¹² Ridwan HR, *Hukum Administrasi Negara*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2008, hlm 104.

c. Teori Kepastian Hukum

Teori kepastian hukum mengandung 2 (dua) pengertian yaitu pertama adanya aturan yang bersifat umum membuat individu mengetahui perbuatan apa yang boleh atau 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 individu¹³. 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.

Kepastian hukum atau *rechtszekerheid* berdasarkan pendapat J.M Otto menjadi beberapa unsur sebagai berikut:

- 1) Adanya aturan yang konsisten dan dapat diterapkan yang ditetapkan oleh Negara;
- 2) Aparat pemerintah menerapkan aturan hukum tersebut secara konsisten dan berpegang pada aturan hukum tersebut;
- 3) Rakyat pada dasarnya tunduk pada hukum;
- 4) Hakim yang bebas dan tidak memihak secara konsisten menerapkan aturan hukum tersebut;
- 5) Putusan hukum dilaksanakan secara nyata.¹⁴

Arti penting kepastian hukum menurut Soedikno Mertokusumo adalah.¹⁵

¹³ Peter Mahmud Marzuki, *Pengantar Ilmu Hukum*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, 2008, hlm 158.

¹⁴ *Ibid*

“Masyarakat mengharapkan adanya kepastian hukum karena dengan adanya kepastian hukum, masyarakat akan lebih tertib. Hukum bertugas menciptakan kepastian hukum karena bertujuan untuk ketertiban masyarakat. Tanpa kepastian hukum, orang tidak tau apa yang harus diperbuatnya sehingga akhirnya timbul keresahan. Tetapi jika terlalu menitikberatkan pada kepastian hukum, dan ketat menaati peraturan hukum, maka akibatnya akan kaku serta menimbulkan rasa tidak adil. Adapun yang terjadi peraturannya tetap demikian, sehingga harus ditaati atau dilaksanakan. Undang-Undang itu sering terasa kejam apabila dilaksanakan secara ketat, *lex dure, sed tamen scripta* (Undang-Undang itu kejam, tapi memang demikianlah bunyinya).”

Kepastian hukum ditujukan pada sikap lahir manusia, ia tidak mempersoalkan apakah sikap batin seseorang itu baik atau buruk, yang diperhatikan adalah bagaimana perbuatan lahiriahnya. Kepastian hukum sangat diperlukan untuk menjamin ketentraman dan ketertiban dalam masyarakat karena kepastian hukum (peraturan/ ketentuan umum) mempunyai sifat sebagai berikut :

- 1) Adanya paksaan dari luar (sanksi) dari penguasa yang bertugas mempertahankan dan membina tata tertib masyarakat dengan perantara alat- alatnya.
- 2) Sifat Undang- Undang yang berlaku bagi siapa saja.¹⁶

Aristoteles dalam bukunya “*Rhetorica*” mengatakan bahwa tujuan dari hukum adalah menghendaki keadilan semata- mata dan isi dari pada hukum ditentukan oleh kesadaran etis mengenai apa yang di katakan adil dan apa yang dikatakan tidak adil. Menurut teori ini, hukum mempunyai tugas suci dan luhur ialah keadilan dengan memberikan

¹⁵ Sudikno Mertokusuko, *Mengenal Hukum (Suatu Pengantar)*, Cet. I, Edisi Kedua, Liberty, Yogyakarta, 1988, hlm. 136.

¹⁶ *Ibid*

kepada tiap-tiap orang apa yang berhak ia terima serta memerlukan peraturan tersendiri bagi tiap- tiap kasus. Untuk terlaksananya hal tersebut, maka menurut teori ini hukum harus membuat apa yang dinamakan “*Algemene Regels*” (peraturan/ketentuan umum). Dimana peraturan/ketentuan umum ini diperlukan masyarakat demi kepastian hukum.

Kepastian hukum tidak memberi sanksi kepada seseorang yang mempunyai sikap batin yang buruk, akan tetapi yang di beri sanksi adalah perwujudan dari sikap batin yang buruk tersebut atau menjadikannya perbuatan yang nyata atau konkrit. Namun demikian dalam prakteknya apabila kepastian hukum dikaitkan dengan keadilan, maka akan kerap kali tidak sejalan satu sama lain. Adapun hal ini di karenakan di suatu sisi tidak jarang kepastian hukum mengabaikan prinsip-prinsip keadilan dan sebaliknya tidak jarang pula keadilan mengabaikan prinsip-prinsip kepastian hukum.

Dari apa yang dikemukakan di atas, jelaslah bahwa kepastian hukum bertujuan untuk menciptakan ketentraman dan ketertiban dalam masyarakat. Kepastian hukum menjadi jaminan tersendiri bagi manusia dalam melakukan suatu hubungan hukum, sehingga manusia merasa aman dalam bertindak. Jika dikaitkan dengan penelitian ini, teori kepastian hukum menjadi landasan bagi kreditur dan debitur dalam

melaksanakan kewajiban berdasarkan perjanjian yang telah mereka buat.

Dengan adanya kepastian hukum, bagi kreditur khususnya akan merasa terlindungi dan dapat menuntut haknya yang telah dijaminan oleh Undang-Undang jika debitur melakukan wanprestasi yakni melalui Titel Eksekutorial, pada Sertipikat Hak Tanggungan (SHT) apabila suatu saat terjadi wanprestasi yang dilakukan oleh debitur. Titel Eksekutorial pada Sertipikat Hak Tanggungan yang sama halnya dengan putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap, memberikan kepastian hukum kepada kreditur untuk menuntut haknya kepada debitur yang tidak melunasi hutangnya seperti yang telah diperjanjikan sebelumnya.

d. Teori Perlindungan Hukum.

Satjipto Rahardjo mengatakan bahwa hukum hadir dalam masyarakat adalah untuk mengintegrasikan dan mengkoordinasikan kepentingan-kepentingan yang bisa bertubrukan satu sama lain. Pengkoordinasian kepentingan-kepentingan tersebut dilakukan dengan cara membatasi dan melindungi kepentingan-kepentingan tersebut.¹⁷ Hukum melindungi kepentingan seseorang dengan cara memberikan kekuasaan kepadanya untuk bertindak dalam memenuhi kepentingannya

¹⁷ Satjipto Rahardjo, *Ilmu Hukum*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2000, hlm 53.

tersebut. Pemberian kekuasaan, atau yang sering disebut dengan hak ini, dilakukan secara terukur, keluasan dan kedalamannya.

Fitzgerald kemudian mengemukakan hukum bertujuan mengintegrasikan dan mengkoordinasikan berbagai kepentingan dalam masyarakat karena dalam suatu lalu lintas kepentingan, perlindungan terhadap kepentingan tertentu hanya dapat dilakukan dengan cara membatasi berbagai kepentingan di lain pihak.¹⁸ Menurut Van Apeldoorn tujuan hukum adalah untuk mengatur pergaulan hidup secara damai.¹⁹ Hukum menginginkan kedamaian. Kedamaian diantara manusia dipertahankan oleh hukum dengan melindungi kepentingan-kepentingan manusia yang tertentu, yaitu kehormatan, kemerdekaan, jiwa, harta benda, dan sebagainya terhadap hal-hal yang merugikannya.

Philipus M. Hadjon membedakan perlindungan hukum menjadi dua jenis yaitu:

1. Perlindungan hukum preventif

Perlindungan hukum preventif adalah perlindungan hukum yang bertujuan untuk mencegah terjadinya permasalahan atau sengketa.

2. Perlindungan hukum represif

¹⁸ *Ibid*

¹⁹ L.J van Apeldoorn, *Pengantar Ilmu Hukum*, Pradnya Paramita, Jakarta, 2004, hlm 10

Perlindungan hukum represif adalah perlindungan hukum yang bertujuan untuk menyelesaikan permasalahan atau sengketa yang timbul.²⁰

Dalam penelitian ini teori ini diharapkan mampu menganalisa perlindungan hukum bagi kreditur terhadap pembebanan hak tanggungan objek yang belum terdaftar. Kepentingan bank atas jaminan hak tanggungan yang diberikan oleh debitur berupa objek tanah yang belum terdaftar. Perlindungan hukum yang digunakan dalam permasalahan ini adalah perlindungan hukum preventif dan represif.

Perlindungan hukum preventif adalah perlindungan hukum yang bertujuan untuk mencegah terjadinya permasalahan atau sengketa. Perlindungan hukum represif adalah perlindungan hukum yang bertujuan untuk menyelesaikan permasalahan atau sengketa yang timbul. Perlindungan hukum preventif digunakan sebelum terjadinya sengketa dan bersifat pencegahan agar sengketa tidak timbul. Perlindungan hukum preventif bagi kreditur dan debitur adalah melalui tindakan-tindakan sebelum terjadinya peristiwa hukum. Perlindungan hukum represif digunakan karena masalah perlindungan hukum bagi kreditur untuk dijamin haknya agar objek tanah yang belum terdaftar tersebut dapat diterbitkan sertifikatnya dan setelah itu dapat dibebani

²⁰ Philipus M. Hadjon, *Perlindungan Hukum Bagi Rakyat Indonesia*, Bina Ilmu, Surabaya, 1987, hlm 205

dengan hak tanggungan dan diterbitkan Sertipikat Hak Tanggungannya (SHT) sehingga kedudukan kreditur dapat sebagai kreditur *preferent*.

2. Kerangka Konseptual.

Dalam penelitian ini untuk menemukan atau mendapatkan pengertian atau penafsiran dalam tesis ini, maka berikut ini adalah definisi operasional tentang batasan objek yang diteliti.

a. Perlindungan Hukum

Perlindungan hukum adalah memberikan pengayoman kepada hak asasi manusia yang dirugikan orang lain dan perlindungan tersebut diberikan kepada masyarakat agar mereka dapat menikmati semua hak-hak yang diberikan oleh hukum atau dengan kata lain perlindungan hukum adalah berbagai upaya hukum yang harus diberikan oleh aparat penegak hukum untuk memberikan rasa aman, baik secara pikiran maupun fisik dari gangguan dan berbagai ancaman dari pihak manapun.²¹ Hukum melindungi kepentingan seseorang dengan cara memberikan kekuasaan kepadanya untuk bertindak dalam memenuhi kepentingannya tersebut. Pemberian kekuasaan, atau yang sering disebut dengan hak ini, dilakukan secara terukur, keluasan dan kedalamannya.

b. Kreditur

Kreditur adalah pihak (perorangan, organisasi, perusahaan atau pemerintah), yang memiliki tagihan kepada pihak lain (pihak kedua)

²¹ Satjipto Raharjo, *Loc Cit*, hlm 74.

atas property atau layanan jasa yang diberikannya (biasanya dalam bentuk kontrak atau perjanjian) dimana diperjanjikan bahwa pihak kedua tersebut akan mengembalikan property yang nilainya sama. Pihak kedua ini disebut sebagai peminjam atau yang berhutang (Debitur).²²

Secara singkat dapat kreditur merupakan pihak yang memberikan kredit atau pinjaman kepada pihak lainnya. Penggolongan kreditur ada dua macam yaitu Kreditur Preferen dan Kreditur konkruen. Kreditur Preferen yaitu kreditur yang mempunyai hak pengambilan pelunasan terlebih dahulu dari pada kreditur lain jadi tagihan dari kreditur preferen ini didahulukan atau diistimewakan dari tagihan kreditur lain sedangkan kreditur konkruen yaitu kreditur yang tidak mempunyai hak pengambilan pelunasan terlebih dahulu dari pada kreditur lain.

c. Hak Tanggungan

Menurut pendapat dari Adrian Sutedi "Hak Tanggungan adalah hak jaminan atas tanah untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada Kreditor tertentu terhadap Kreditor-Kreditor lain."²³ Berdasarkan ketentuan Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Hak Tanggungan merumuskan definisi Hak Tanggungan :

²² <http://id.wikipedia.org>, Pengertian Kreditur, (dikunjungi pada tanggal 28 Desember 2018)

²³ Adrian Sutedi, *Hukum Hak Tanggungan*, Sinar Grafika, Jakarta (selanjutnya disebut Adrian Sutedi I), 2010, hlm. 4.

“Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, yang selanjutnya disebut 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.”

Boedi Harsono mendefinisikan hak tanggungan sebagai penguasaan hak atas tanah, berisi kewenangan bagi kreditor untuk berbuat sesuatu mengenai tanah yang dijadikan agunan, tetapi bukan untuk dikuasai secara fisik dan digunakan, melainkan untuk menjualnya jika debitur cedera janji dan mengambil dari hasilnya seluruhnya atau sebagian sebagai pembayaran lunas debitur kepadanya.²⁴ Hak tanggungan merupakan perjanjian aksesoir artinya disampingnya ada perjanjian pokok yang berwujud perjanjian pinjam-meminjam uang. Sifat hak tanggungan yang merupakan perjanjian aksesoir maka adanya tergantung pada perjanjian pokok, dan akan hapus dengan hapusnya perjanjian pokok.²⁵

d. Tanah

Definisi tanah dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia, adalah permukaan bumi atau lapisan bumi yang diatas sekali, sebagai

²⁴Salim HS, *Perkembangan Hukum Jaminan Di Indonesia*, Raja Grafindo Persada, Jakarta (selanjutnya disebut Salim HS I), 2004, hlm 21.

²⁵ Titik Triwulan Tutik, *Hukum Perdata dalam Sistem Hukum Nasional*, Prenada Media Group, Jakarta, 2008, hlm 182.

permukaan bumi atau lapisan bumi.²⁶ Dalam lingkup agraria, tanah merupakan bagian dari bumi yang disebut permukaan bumi. Tanah yang dimaksudkan disini bukanlah mengatur tanah dalam segala aspeknya, melainkan hanya mengatur salah satu aspeknya yaitu tanah dalam pengertian yuridis yang disebut hak.²⁷ Tanah sebagai bagian dari bumi dirumuskan dalam Pasal 4 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1960 Nomor 104 Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2043, selanjutnya disebut Undang-Undang Pokok Agraria) yang merumuskan:

“Atas dasar hak menguasai dari negara sebagai yang dimaksud dalam Pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang-orang lain serta badan-badan hukum.”

G. Metode Penelitian.

1. Pendekatan dan Sifat Penelitian

a. Metode Pendekatan Penelitian.

Metode pendekatan dalam penelitian ini, peneliti menggunakan tipe penelitian empiris yaitu pendekatan terhadap masalah yang ada dengan jalan memahami atau mempelajari hukum positif dari

²⁶W.J.S Poerwadarminta, *Kamus Umum Bahasa Indonesia*, Balai Pustaka, Jakarta, 2007, hlm 1195.

²⁷ Urip Santoso, *Hukum Agraria dan Hak-Hak Atas Tanah*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, 2005, hlm 10.

suatu objek penelitian dan bagaimana kenyataan atau prakteknya dilapangan. Dengan demikian penulis mengkaji tentang bagaimana pengikatan terhadap objek hak tanggungan yang belum terdaftar dan perlindungan hukum terhadap kreditur dalam pembebanan hak tanggungan objek yang belum terdaftar.

b. Sifat Penelitian.

Penelitian ini bersifat deskriptif yang bertujuan untuk melukiskan tentang suatu hal didaerah tertentu dan pada saat tertentu.²⁸ Biasanya dalam penelitian ini, peneliti sudah mendapatkan atau mempunyai gambaran yang berupa data awal tentang permasalahan yang akan diteliti.

2. Sumber Data.

Sesuai dengan pendekatan yang dilakukan dalam penelitian ini, maka data yang digunakan adalah :

a. Data Primer.

Data Primer adalah data diperoleh sendiri secara langsung dari sumber data (responden) dilapangan atau dari hasil obeservasi, kemudian diolah sendiri oleh peneliti. Pengumpulan data primer terutama diperlukan untuk penelitian hukum empiris guna membuktikan kesahihan konsep, teori dan tesis.

b. Data Sekunder.

²⁸ Bambang Waluyo, *Penelitian Hukum dalam Praktek*, Sinar Grafika, Jakarta, 2008, hlm. 8.

Data sekunder adalah data yang sudah terolah dan diperoleh dari penelitian kepustakaan (*library research*). Data sekunder ini untuk mendapatkan:

- 1) Bahan hukum primer, yaitu bahan hukum yang mengikat,²⁹ yang dapat membantu dalam penelitian, terdiri dari berbagai peraturan seperti:
 - a. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Per).
 - b. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-pokok Agraria
 - c. Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah.
 - d. Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan.
 - e. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.
 - f. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.
 - g. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Penetapan Batas Waktu Penggunaan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Untuk Menjamin Pelunasan Kredit-kredit Tertentu.
 - h. SK Direksi Bank Indonesia Nomor 23/69/KEP/DIR/ 1991 Tentang Jaminan Pemberian Kredit.

²⁹ Bambang Sunggono, *Metode Penelitian Hukum*, PT. Raja Grafindo, Jakarta, 2010, hlm 116.

- 2) Bahan hukum sekunder, yaitu bahan hukum yang berisikan pendapat para ahli dan atau teori-teori hasil penelitian yang telah dipublikasikan atau belum, serta literatur yang dipakai, yaitu berupa:
 - a. Hasil-hasil penelitian;
 - b. Teori-teori hukum dan pendapat para sarjana yang berkaitan dengan penelitian;
 - c. Buku dan makalah yang berhubungan dengan permasalahan yang Penulis teliti.
 - 3) Bahan hukum tertier, merupakan bahan hukum pendukung yang memberikan petunjuk dan penjelasan terhadap bahan hukum primer dan sekunder yang berkaitan dengan masalah yang dikaji oleh Penulis. Dalam penelitian ini, Penulis mengambil data dari:
 - a. kamus hukum
 - b. *web site* internet.
3. Populasi dan Sampel
- a. Populasi merupakan seluruh objek/individu/gejala/kejadian/unit yang diteliti untuk mengetahui luas atau batas serta ciri-ciri khusus populasi. Yang menjadi populasi dalam penelitian ini adalah seluruh Bank yang melakukan pembebanan hak tanggungan yang objeknya belum terdaftar di Kabupaten Tulang Bawang.
 - b. Sampel adalah dengan menggunakan teknik *purposive sampling*, karena dalam melakukan penelitian ini penulis memilih sampel berdasarkan

pertimbangan atau penelitian subjektif yang dilakukan Penulis di lokasi penelitian. Menurut Amiruddin dan Zainal Asikin, purposive sampling adalah pemilihan sekelompok subjek atas ciri-ciri atau sifat-sifat tertentu yang dipandang mempunyai sangkut paut yang erat dengan ciri-ciri atau sifat-sifat populasi yang sudah diketahui sebelumnya.³⁰ Sampel dalam penelitian ini adalah pihak-pihak yang terkait dalam pembebanan Hak Tanggungan yang objeknya belum terdaftar pada BPR Cempaka Mitra Usaha Kabupaten Tulang Bawang.

4. Teknik Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data yang digunakan dalam penelitian ini yaitu:

a. Studi dokumen.

Studi dokumen, yaitu pengumpulan data yang mengidentifikasi semua data sekunder, yakni semua data yang diperoleh dari bahan hukum primer, sekunder, dan tertier yang relevan dengan permasalahan yang akan diteliti. Dokumen yaitu bahan-bahan tertulis (arsip-arsip) yang digunakan dalam suatu hubungan hukum. Dokumen yang dipergunakan Penulis adalah yang berkaitan dengan pengikatan objek hak tanggungan yang belum terdaftar dan perlindungan hukum terhadap kreditur dalam pembebanan hak tanggungan objek yang belum terdaftar.

b. Wawancara.

³⁰ Amiruddin dan Zainal Asikin, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, PT. Rfa Grafindo Persada, Jakarta, 2008, hlm. 106

Wawancara, yaitu pengumpulan data yang dapat membahas pokok permasalahan dengan menanyakan langsung atau tatap muka dengan nara sumber yang bersifat terbuka yang berkaitan dengan permasalahan. Bentuk wawancara yang digunakan Penulis adalah yaitu *in-depth interview* yaitu wawancara secara mendalam dengan substansi yang diinginkan. Wawancara ini dimulai dengan mengajukan pertanyaan yang bersifat umum kemudian dilanjutkan dengan pertanyaan yang lebih spesifik.³¹ Penulis mewawancarai pihak-pihak yang terkait dengan objek penelitian Penulis, diantaranya yaitu: pegawai bank (AO, Admin kredit, Analisis Kredit dan Kabag Kredit), dan Notaris/PPAT rekanan Bank.

5. Pengolahan dan Analisa Data

a. Pengolahan data

Merupakan penyajian data mentah yang telah diperoleh baik data primer maupun data sekunder, kemudian diolah dengan menggunakan teknik *editing*, dengan maksud untuk menghindari data yang tidak relevan, salah atau keliru sehingga dapat menimbulkan keraguan. Proses *editing* tersebut dilakukan dengan cara mengklasifikasikan data yang diperoleh sesuai dengan hasil penelitian ke dalam kategorinya masing-masing sehingga penulisan akan menjadi teratur dan sistematis.

³¹ Maria S.W. Sumardjono, *Bahan Kuliah Metodologi Penelitian Ilmu Hukum*, Universitas Gajah Mada, Yogyakarta, 2005, hlm. 27.

b. Analisis Data

Setelah dilakukan pengolahan data, maka kemudian data yang dianalisis secara kualitatif,³² yaitu data sekunder yang berupa teori, definisi dan substansinya dari berbagai literatur, dan peraturan perundang-undangan, serta data primer yang diperoleh dari wawancara, kemudian dianalisis dengan teori dan pendapat pakar yang relevan, sehingga didapat kesimpulan.

H. Sistematika Penelitian

Dalam hal untuk lebih memudahkan pemahaman dalam tulisan ini, maka akan diuraikan secara garis besar dan sistematis mengenai hal-hal yang akan diuraikan lebih lanjut :

BAB I : PENDAHULUAN

Memaparkan mengenai latar belakang masalah, perumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, penelitian terdahulu, kerangka teoritis dan konseptual, metode penelitian dan sistematika penelitian.

BAB II : TINJAUAN PUSTAKA

Menguraikan tentang tinjauan umum tentang kredit yang diberikan oleh lembaga perbankan dan tentang kredit dengan jaminan hak tanggungan.

BAB III : HASIL DAN PEMBAHASAN

³² Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, UI Press, Jakarta, 2008, hlm. 250

Bab ini menguraikan tentang hasil dan pembahasan mengenai rumusan masalah yang diteliti yaitu proses pengikatan objek hak tanggungan yang belum terdaftar, kepastian hukum menyangkut objek hak tanggungan yang belum yang dijadikan jaminan dan perlindungan hukum terhadap kreditur dalam pembebanan hak tanggungan yang objeknya belum terdaftar pada PT BPR Cempaka Mitra Usaha Kabupaten Tulang Bawang.

BAB IV : PENUTUP

Bab ini akan memuat kesimpulan dari seluruh pembahasan pada bab-bab sebelumnya. Selain itu juga memuat saran-saran dari penulis yang berhubungan dengan masalah yang dibahas.

