

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Perkembangan perekonomian dewasa ini, tidak terlepas dari peran pelaku usaha dalam menjalankan usahanya yang digunakan untuk meningkatkan perekonomian, baik secara pribadi maupun global, adapun bentuk usaha yang disenangi dan paling banyak yang dilakukan oleh pelaku usaha seperti kegiatan usaha perdagangan barang-barang harian, termasuk kegiatan usaha lainnya yang bertujuan untuk memperoleh keuntungan, berdasarkan pada kegiatan usaha yang dilakukan oleh pelaku usaha tersebut maka para pelaku usaha memerlukan modal yang cukup untuk menjalankannya, dengan itu para pelaku usaha melakukan pinjaman kredit kepada lembaga perbankan atau bank. Bank memiliki posisi strategis, karena bank berfungsi sebagai penyalur dana dan pemberi kredit. Dalam pemberian atau penyaluran kredit oleh bank biasanya selalu disertai dengan pemberian jaminan sebagai perlindungan terhadap bank sebagai kreditur, peminjam dana sebagai debitur, dan pihak ketiga. Perlindungan tersebut menjamin kedudukan masing-masing pihak melalui suatu lembaga hak jaminan yang kuat yang dapat memberikan kepastian hukum. Jaminan tersebut dibutuhkan untuk melindungi dan meminimalisirkan resiko yang mungkin saja akan terjadi di kemudian hari.

Kredit yang diajukan oleh pelaku usaha tersebut dapat memenuhi modal yang cukup demi dapat terwujudnya usaha yang akan di jalani oleh pelaku usaha, banyak bank yang menawarkan jenis kredit kepada pelaku usaha, kredit dibidang usaha rakyat, kredit modal kerja, kredit pembelian rumah, dan banyak jenis kredit lainnya yang ditawarkan oleh bank, baik bank umum, bank syariah, maupun bank swasta, adapun cara untuk mendapatkan kredit itu sendiri pelaku usaha harus menyerahkan suatu jaminan kepada bank sebagai tanda pengajuan kredit oleh pelaku usaha, dalam melakukan perjanjian kredit biasanya pihak bank wajib menjalankan dengan jelas dan tegas prinsip-prinsip perbankan, terutama prinsip kehati-hatian, dan minimal mengikuti kebijakan pokok perkreditan demi menjaga keamanan, integritas, dan profesionalisme kerja bank tersebut.

Agunan sebagai salah satu hal terpenting yang dibutuhkan dalam suatu perjanjian kredit sebagai jaminan tambahan yang diserahkan nasabah kepada bank dalam rangka pemberian kredit atau pembiayaan, maka dalam hal ini hak tanggungan merupakan suatu jaminan atas suatu kredit tertentu. Jaminan tersebut salah satunya dapat berupa sertipikat hak atas tanah yang memiliki nilai yang cukup untuk memenuhi pengajuan kredit oleh pelaku usaha tersebut, dengan pemberian jaminan berupa sertipikat hak atas tanah tersebut maka bank akan segera menyelesaikan permintaan kredit dari pelaku usaha tersebut, dengan pemberian jaminan berupa sertipikat hak atas tanah maka nantinya bank akan membebaskan hak tanggungan pada sertipikat hak atas tanah tersebut bertujuan untuk menyelesaikan kredit yang diajukan oleh pelaku usaha.

Pihak perbankan atau bank yang dengan menawarkan produk-produk perbankan tersebut menjalankannya dengan cara menghimpun dana dari masyarakat, dan memberikan kredit dengan memperhatikan prinsip kehati-hatian yaitu dalam menjalankan fungsi dan kegiatan usahanya wajib bersikap hati-hati dalam rangka melindungi dana masyarakat yang dipercayakan kepada bank¹. Pihak bank harus mempunyai keyakinan atas kemampuan debitur untuk melunasi utang tersebut, dan juga bank melaksanakan kegiatan pembiayaan bagi nasabah, agar terjalannya perekonomian dibidang usaha, baik usaha kecil menengah maupun usaha menengah ke atas.

Bank dalam menjalankan kegiatannya memberikan kredit kepada debitur yang mana memiliki hak untuk didahulukan ataupun diutamakan dari pada yang lain yang disebut dengan Hak Preferen, berdasarkan hak tersebut bank bisa melakukan pembebanan hak tanggungan atas sertipikat hak atas tanah yang diserahkan oleh pelaku usaha atau selanjutnya disebut dengan debitur, dengan itu bank akan menyimpan sertipikat hak atas tanah yang sudah dibebani hak tanggungan, berdasarkan hal tersebut bank juga memiliki hak eksekutorial dalam melakukan penyimpanan sertipikat hak atas tanah yang dibebani hak tanggungan, yang mana hak tersebut berguna untuk melakukan penyelesaian kredit debitur.

Dalam Pasal 1 Undang-undang Hak Tanggungan selanjutnya disebut dengan UUHT, disebutkan pengertian dari hak tanggungan adapun yang dimaksud dengan hak tanggungan adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960

¹Zainal Asikin2015, *Pengantar Hukum Perbankan Indonesia*, Jakarta. Rajawali Pers. Hal.

tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria selanjutnya disebut UUPA, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lain.

Kredit yang diajukan oleh debitur harus memenuhi syarat yang diberikan oleh bank salah satunya dengan menjaminkan sertipikat hak atas tanah yang dimiliki oleh debitur, untuk nantinya dibebani hak tanggungan oleh bank sebagai tanda debitur mempunyai kredit di bank tersebut, dengan hak eksekutorial yang dimiliki oleh bank maka bank berhak untuk mengambil alih jaminan tersebut apabila nantinya debitur wanprestasi atau tidak bisa melunasi kreditnya.

Sertipikat hak atas tanah yang dimiliki oleh debitur yang dibebani hak tanggungan, yang mana nantinya akan terbit sertipikat hak tanggungan yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional atau disebut dengan BPN, sertipikat hak tanggungan tersebut akan disimpan oleh bank dan sertipikat hak atas tanah akan dipegang oleh debitur sesuai dengan Undang-Undang Hak Tanggungan Nomor 4 tahun 1996 Pasal 14 yang berbunyi :

- a. Ayat (1), sebagai tanda bukti adanya hak tanggungan, kantor pertanahan menerbitkan sertipikat hak tanggungan sesuai dengan peraturan Perundang-undangan yang berlaku.
- b. Ayat (2), sertipikat hak tanggungan sebagaimana dimaksud Ayat (1) memuat irah-irah dengan kata-kata “DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHAN-AN YANG MAHA ESA”.

- c. Ayat (3), sertipikat hak tanggungan sebagaimana dimaksud ayat (2) mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dan berlaku sebagai pengganti *grosse acte hypotheek* sepanjang mengenai hak atas tanah.
- d. Ayat (4), kecuali apabila diperjanjikan lain, sertipikat hak atas tanah yang telah dibubuhi catatan pembebanan hak tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 13 ayat (3) dikembalikan kepada pemegang hak atas tanah yang bersangkutan.
- e. Ayat (5), sertipikat hak tanggungan diserahkan kepada pemegang hak tanggungan.

Penyimpanan sertipikat hak atas tanah yang dibebani hak tanggungan tersebut dalam praktiknya tidak sesuai dengan Undang-undang Hak Tanggungan yang mana sertipikat hak atas tanah yang dibebani hak tanggungan tetap dipegang atau disimpan oleh bank, dalam halnya teori kedaulatan hukum menjelaskan hukum berasal dari perasaan hukum yang ada pada sebagian besar anggota masyarakat oleh karenanya hukum ditaati oleh anggota masyarakat, dengan bertujuan untuk memberikan rasa keadilan kepada anggota masyarakat². Terkait dengan *Teori Positivisme* yang menjelaskan hukum adalah perintah yang berisi keputusan-keputusan yang keluar dari seorang yang berkuasa didalam negara yang harus ditaati³.

² Satjipto raharjo, 2013, *Teori Hukum*, Genta Publishing, Jakarta Selatan, hal. 52

³ Sudikno Mertokusumo, 2012, *Teori Hukum*, Cahaya Atma, Jakarta, hal. 42

Praktik bank menyimpan sertifikat hak atas tanah dan juga memegang sertifikat hak tanggungan tersebut, dalam hal sebenarnya bank seharusnya hanya memegang sertifikat hak tanggungan karena dengan itu bank sudah memiliki hak eksekutorial yang sama kuatnya dengan putusan pengadilan yang sudah mengikat. Penyimpanan sertifikat hak atas tanah yang dilakukan oleh bank tersebut secara teori sudah melanggar Undang-undang yang berlaku, dalam praktiknya bank selalu memegang kedua sertifikat tersebut sebagai tanda jaminan yang diberikan oleh debitur dalam hal penyelesaian kredit, apabila kredit tersebut sudah lunas maka sertifikat hak tanggungan tersebut akan dihapuskan dari sertifikat hak atas tanah yang dimiliki debitur.

Bank dalam menjalankan usahanya diawasi oleh bank sentral yaitu, Bank Indonesia yang bertugas dan berfungsi untuk mengawasi jalannya usaha bank, dalam menjalankan atau menawarkan produk-produk perbankan agar dalam memberi produk perbankan tersebut tidak mengalami kemacetan dalam menjalankan produk perbankan tersebut, selain itu bank Indonesia juga berfungsi mengawasi pihak debitur yang akan mengajukan pinjaman terhadap produk perbankan tersebut, seperti melihat dan memeriksa *Black List* Bank Indonesia (*BI Cheking*) dari debitur tersebut apakah ada masalah pembayaran dalam produk perbankan, tujuannya agar dalam pencairan dana kedebitur tidak mengalami masalah.

Konsep perbankan di Indonesia mempunyai ciri khas sebagai sistem ekonomi Pancasila yang digerakan oleh rangsangan-rangsangan sosial dan moral, dalam perekonomian Pancasila ada hubungannya dengan Tuhan Yang Maha Esa,

sehingga dalam perekonomian Pancasila terdapat solidaritas sosial, dan juga berkaitan dengan persatuan Indonesia, yang berarti nasionalisme menjiwai tiap kebijakan ekonomi, sedangkan sistem ekonomi kapitalis pada dasarnya *kosmopolitanisme*, sehingga dalam mengejar keuntungan tidak mengenal batas-batas negara, dengan demikian bahwa bank sebagai salah satu lembaga keuangan memiliki peranan yang penting dan besar dalam kehidupan perekonomian masyarakat⁴.

Debitur dalam mengajukan produk pinjaman bank tersebut disyaratkan untuk memberi jaminan, seperti menjaminkan sertifikat hak atas tanah, agar produk pinjaman tersebut bisa diproses oleh pihak bank, jaminan merupakan kemampuan debitur untuk memenuhi atau melunasi utangnya kepada kreditur, yang dilakukan dengan cara menyimpan benda tertentu yang bernilai ekonomis sebagai tanggungan atas pinjaman atau utang yang diterima debitur terhadap krediturnya, adapun benda yang bernilai ekonomis tersebut seperti sertifikat hak atas tanah yang mana pihak bank akan memegang sertifikat tersebut sebagai suatu bentuk jaminan dari debitur, sampai utang debitur tersebut terbayar lunas.

Jaminan sertifikat hak atas tanah yang diserahkan debitur kepada bank tersebut nantinya akan dibebani hak tanggungan, tujuannya apabila nanti terjadi wanprestasi dari debitur maka pihak bank bisa langsung mengeksekusi jaminan tersebut karena kekuatan hukum dari hak tanggungan tersebut bersifat

⁴ Zaeni Asyhadie, Rahma Kusumawati, 2018, *Hukum Jaminan Di Indonesia*, Rajawali Pers, Depok, hal. 189

eksekutorial, yang bisa langsung dieksekusi oleh pihak bank, dalam hak tanggungan tersebut memuat irah-irah dengan kata “DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA”, yang mana dalam hak tanggungan tersebut memiliki prinsip keadilan yang sudah diatur dan ditetapkan dalam Pernundang-undangan yang berlaku.

Timbulnya jaminan tersebut karna adanya fasilitas kredit yang dilakukan oleh debitur. Jaminan tersebut mempunyai asas-asas sebagai berikut :

1. *Asas Publicitiet.*

Asas bahwa semua hak baik hak tanggungan hak fidusia dan hipotek harus didaftarkan supaya pihak ketiga tahu bahwa benda tersebut sedang dijaminan untuk sebuah utang atau dalam pembebanan utang.

2. *Asas Specialitiet.*

Bahwa hak tanggungan, hak fidusia dan hipotek hanya dapat dibebankan atas persil (satuan tanah) atau atas barang-barang yang sudah terdaftar atas nama orang tertentu.

3. *Asas Tidak Dapat Terbagi.*

Hak tanggungan tidak dapat dibagi walaupun telah dilakukan pembayaran sebagian.

4. *Asas Inbezittsteling.*

Barang jaminan gadai harus berada pada penerima gadai.

5. *Asas Horizontal.*

Yaitu bangunan dan tanah bukan merupakan satu kesatuan hali ini dapat dilihat dalam penggunaan hak pakai, hak guna bangunan.

Hak tanggungan atas tanah merupakan hak jaminan yang dijatuhkan terhadap hak atas tanah berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah-tanah itu, hak-hak atas tanah yang dapat dibebankan hak tanggungan adalah hak milik⁵, hak guna bangunan, dan hak guna usaha yang sebagaimana telah ditentukan oleh Pasal 4 Ayat (1) Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah, yang menjadi pemegang hak tanggungan adalah orang perseorangan atau badan hukum yang berkedudukan sebagai pihak yang berpiutang.

Sebagai pihak yang berpiutang dapat berupa lembaga keuangan berupa bank, atau lembaga keuangan bank, dan badan hukum lainnya atau perorangan, oleh karena hak tanggungan sebagai lembaga jaminan hak atas tanah tidak mengandung kewenangan untuk menguasai secara fisik dan menggunakan tanah yang dijadikan jaminan, maka tanah tetap berada dalam penguasaan pemberian hak tanggungan. Objek hak tanggungan adalah sesuatu yang dapat dibebani dengan hak tanggungan untuk dapat dibebani hak jaminan atas tanah.

Dari penjelasan dalam latar belakang diatas, penulis tertarik mengadakan penelitian ini yaitu “ Penyimpanan Sertipikat Hak Atas Tanah Yang Dibebani Hak Tanggungan Oleh Bank Untuk Kepastian Hukum Pelunasan Kredit di Kota Padang ”.

⁵ | Ketut Okta Setiawan, 2015, Hukum Perikatan, Sinar Grafika, Jakarta, Hal. 61

B. Perumusan Masalah

Dalam penyusunan Tesis tentang “Penyimpanan Sertipikat Hak Atas Tanah Yang Dibebani Hak Tanggungan Oleh Bank Untuk Kepastian Hukum Pelunasan Kredit di Kota Padang”, dapat dirumuskan permasalahan sebagai berikut:

1. Bagaimanakah proses penyimpanan sertipikat hak atas tanah yang dibebani hak tanggungan oleh bank untuk kepastian hukum pelunasan kredit di Kota Padang?
2. Bagaimana urgensinya bank menyimpan sertipikat hak atas tanah dalam hal penyelesaian kredit di Kota Padang?
3. Bagaimana tanggung jawab bank apabila sertipikat hak atas tanah tersebut hilang?

C. Tujuan Penelitian

Tujuan Penelitian ini adalah :

1. Untuk mengetahui bagaimana proses penyimpanan sertipikat hak atas tanah sebagai agunan yang dibebani hak tanggungan oleh bank.
2. Untuk mengetahui untuk apa bank menyimpan sertipikat hak atas tanah yang dibebani hak tanggungan dalam hal penyelesaian kredit.
3. Untuk mengetahui tanggung jawab bank dalam menyimpan sertipikat hak atas tanah sebagai agunan, dalam hal sertipikat tersebut hilang.

D. Manfaat Penelitian

Kegunaan penelitian ini diharapkan akan dipergunakan secara baik, secara teoritis maupun praktis.

1. Hasil Guna Teoritis.

Bahwa penelitian ini diharapkan bermanfaat bagi pengembangan perbendaharaan hukum perdata serta perkembangannya, khususnya masalah penyimpanan sertipikat hak atas tanah sebagai agunan yang dibebani hak tanggungan oleh bank.

2. Hasil Guna Praktis.

Bahwa penelitian ini diharapkan akan dapat memberikan sumbangan pendidikan bagi para praktisi yang terkait dan masyarakat.

a. Bagi Lembaga Perbankan

Agar lembaga perbankan lebih berhati-hati dalam memproses pembiayaan atau kredit dengan menyimpan sertipikat hak atas tanah sebagai agunan yang dibebani hak tanggungan.

b. Bagi Masyarakat

Dengan adanya penelitian ini masyarakat diharapkan lebih mengetahui tentang proses pengajuan kredit perbankan dengan jaminan hak tanggungan sesuai dengan prosedur dan ketentuan yang berlaku, khususnya dalam hal penyimpanan sertipikat hak atas tanah sebagai agunan yang dibebani hak tanggungan oleh bank.

E. Kerangka Pemikiran

1. Pengertian Perjanjian Kredit

Dalam Undang-undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan Pasal 1 butir 10 pengertian kredit yaitu, 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.

Mariam Darus Badruzaman memberikan defenisi bahwa perjanjian kredit adalah perjanjian pendahuluan dalam penyerahan uang. Perjanjian pendahuluan ini merupakan hasil pemufakatan antara pemberi dan penerima pinjaman yang mengenai hubungan hukum antara keduanya. Perjanjian ini bersifat *konsensuil*, *obligatoir*, sedangkan dalam penyerahaan uangnya sendiri bersifat riil, pada saat penyerahan uang dilakukan barulah berlaku ketentuan yang dituangkan dalam model perjanjian kedua belah pihak.⁶

Menurut Pasal 8 Ayat (2) Undang-undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan, disebutkan bahwa bentuk dari perjanjian kredit yaitu secara tertulis, sedangkan wujudnya merupakan kebebasan kedua belah pihak sesuai dengan yang dikehendaki. Perjanjian kredit dapat dilakukan dengan akta dibawah tangan atau dengan akta otentik.

2. Hak Tanggungan

a. Pengertian Hak Tanggungan

Pengertian hak tanggungan menurut Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan adalah : hak jaminan yang

⁶Mariam Darus Badruzaman, *Perjanjain Kredit Perbankan*, (Bandung : Alumni,1982), hal

dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam 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 yang lain. Singkatnya yang dimaksud dengan hak tanggungan adalah jaminan atas tanah untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan diutamakan kepada kreditur tertentu.

Menurut Budi Harsono mengartikan hak tanggungan adalah penguasaan hak atas tanah, berisi kewenangan bagi kreditur untuk berbuat sesuatu mengenai tanah yang dijadikan agunan.⁷ Tetapi bukan untuk dikuasai secara fisik dan digunakan, melainkan untuk menjualnya jika debitur cidera janji dan mengambil dari hasilnya seluruhnya atau sebagian dari pembayaran lunas utang debitur kepadanya.

b. Ciri - ciri Hak Tanggungan :

1. *Droit De Preference*, yaitu memberikan kedudukan yang diutamakan atau mendahului kepada pemegangnya, hal ini ditegaskan pula didalam Pasal 1 Angka (1) dan Pasal 20 Ayat (1) UUHT.
2. *Droit De Suite*, hak tanggungan selalu mengikuti obyek yang dijaminakan dalam tangan siapapun benda itu berada.

⁷Ridwan Syahrani, *Seluk Beluk dan Asas-asas Hukum Perdata*, (Bandung : Alumni,1983), hal 228

3. Memenuhi *Asas Spesialitas* dan *Publisitas*, sehingga dapat mengikat pihak ketiga dan memberikan kepastian hukum kepada pihak yang berkepentingan.
4. Mudah dan pasti dalam hal pelaksanaan eksekusinya.

c. Objek Hak Tanggungan

Objek Hak Tanggungan yang diatur dalam UUHT adalah :

1. Hak Milik

Adalah hak turun temurun, terkuat, terpenuh, yang dapat dimiliki seseorang atas tanah.

2. Hak Guna Usaha

Adalah hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai langsung oleh Negara, dalam jangka waktu tertentu, guna usaha pertanian, perikanan atau peternakan.

3. Hak Guna Bangunan

Adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dengan jangka waktu tertentu yang diatur dalam UUPA paling lama 30 tahun dan dapat diperpanjang dengan waktu paling lama 20 tahun.

4. Hak Pakai atas Tanah Negara

Hak pakai atas tanah negara yang menurut ketentuan yang berlaku wajib didaftar dan menurut sifatnya dapat dipindahtangankan dapat juga dibebani hak tanggungan.

5. Rumah susun dan hak milik atas satuan rumah susun yang berdiri di atas tanah hak pakai yang diberikan oleh negara.

F. Metode Penelitian

Dalam pembuatan suatu karya ilmiah pada umumnya tentu dilakukan penelitian terlebih dahulu, karena penelitian tersebut memegang peranan penting dalam membantu manusia memperoleh pengetahuan baru atau memperoleh jawaban atas suatu pertanyaan atau pemecahan atas suatu masalah.

Penelitian secara ilmiah dilakukan oleh manusia untuk menyalurkan rasa keingintahuan yang telah mencapai taraf ilmiah, disertai dengan suatu kenyataan bahwa setiap gejala akan dapat ditelaah dengan suatu kenyataan bahwa setiap gejala akan dapat ditelaah dan dicari hubungan sebab akibatnya.⁸

Suatu penelitian telah dimulai apabila seseorang berusaha untuk memecahkan suatu masalah secara sistematis dan dengan metode-metode dan teknik-teknik tertentu, yakni yang ilmiah dengan usaha untuk bergerak dari teori kepemilikan metode.

Metodologi merupakan upaya bagian yang harus ada memberikan bobot pada penelitian ilmiah. Jadi penelitian hukum merupakan suatu kegiatan ilmiah yang ditujukan untuk mempelajari beberapa gejala hukum tertentu dengan cara menganalisisnya. Disamping itu juga mengadakan pemeriksaan yang mendalam terhadap fakta-fakta hukum selanjutnya mengusahakan suatu pemecahan masalah yang sering timbul dari hasil yang bersangkutan.

⁸Soerjono Soekanto, *Pengantar penelitian hukum*, (Jakarta : University Indonesia Pers,1986), hal 6

1. Pendekatan Masalah

Dalam melakukan penelitian ini, penulis menggunakan metode pendekatan secara *yuridis empiris* yang akan bertumpu pada data primer atau hasil dari penelitian di lapangan dan data sekunder. Pendekatan yuridis yaitu dalam mengadakan pendekatan, prinsip-prinsip dan peraturan-peraturan yang masih berlaku dipergunakan dalam meninjau dan melihat serta menganalisa permasalahan yang menjadi objek penelitian, yang dimulai dari analisa terhadap peraturan Perundang-undangan yaitu Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah dan peraturan pelaksanaannya serta tentang ilmu hukum yang ada.

Sedangkan yang dimaksud dengan pendekatan secara empiris yaitu suatu pendekatan yang timbul dari pola berpikir dalam masyarakat dan kemudian diperoleh suatu kebenaran yang harus dibuktikan melalui pengalaman secara nyata di dalam masyarakat.

Metode ini dipergunakan dengan mengingat bahwa permasalahan yang diteliti berkisar pada peraturan perundang-undangan yaitu hubungan satu peraturan dengan peraturan yang lainnya dengan penerapannya dalam praktek.

2. Spesifikasi Penelitian

Spesifikasi penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah penelitian Deskriptif Analisis. Maksud dari penelitian ini adalah untuk memperoleh gambaran yang selengkap-lengkapnyanya dan sejelas-jelasnya

tentang permasalahan yang ada dalam masyarakat yang kemudian dengan ketentuan-ketentuan tertentu atau peraturan-peraturan hukum yang berlaku serta teori-teori hukum, sehingga akhirnya dapat diberikan suatu kesimpulan.⁹

Dalam permasalahan yang diangkat adalah yang berkaitan dengan jaminan atau agunan yang dijadikan objek hak tanggungan yang sertipikat hak atas tanah disimpan oleh bank dalam hal penyelesaian kredit.

3. Subjek dan Objek Penelitian

a. Subjek Penelitian

Subjek diartikan sebagai manusia dalam pengertian kesatuan kesanggupan dalam berakal budi dan kesadaran yang berguna untuk mengenal atau mengetahui sesuatu. Subjek penelitian adalah pelaku yang terkait dengan objek penelitian.

b. Objek Penelitian

Objek penelitian adalah sesuatu yang menjadi pokok pembicaraan dan tulisan serta menjadi sasaran penelitian yaitu Penyimpanan Sertipikat Hak Atas Tanah Yang Dibebani Hak Tanggungan Oleh Bank Untuk Kepastian Hukum Pelunasan Kredit di Kota Padang.

4. Teknik Pengumpulan Data

Dalam pengambilan data diusahakan sebanyak mungkin data yang diperoleh atau dikumpulkan mengenai masalah-masalah yang dihubungkan

⁹ *Ibid*, hal. 42

dengan penelitian ini, penulis akan menggunakan baik data primer maupun sekunder.

a. Data Primer

Data primer yaitu data yang diperoleh secara langsung dari para responden dengan cara wawancara bebas terpimpin, yaitu dengan mempersiapkan terlebih dahulu pertanyaan-pertanyaan sebagai pedoman dengan variasi-variasi yang disesuaikan dengan situasi ketika wawancara.

Peneliti melakukan wawancara ini dengan menggunakan teknik wawancara terarah yaitu peneliti terlebih dahulu merencanakan pelaksanaan wawancara. Wawancara dilakukan berdasarkan suatu daftar pertanyaan yang telah dipersiapkan terlebih dahulu. Pertanyaan disusun terbatas pada aspek-aspek dari masalah yang diteliti.

b. Data Sekunder

Data sekunder yaitu data yang diperoleh melalui studi kepustakaan guna mendapatkan landasan teoritis berupa pendapat-pendapat atau tulisan-tulisan para ahli ataupun pihak-pihak lain yang berwenang yang berhubungan erat dengan permasalahan. Disamping itu, tidak menutup kemungkinan diperoleh informasi lain baik dalam bentuk formal maupun informal seperti internet, surat kabar, dan lain sebagainya.

Data sekunder didapat dari :

1. Bahan Hukum Primer

a. Peraturan Dasar, yaitu Undang-undang Dasar 1945.

b. Peraturan perundang-undangan, yaitu :

1) Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda yang berkaitan dengan tanah.

2) Undang-undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang perubahan atas Undang-undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan.

3) Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria.

4) Peraturan pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

5) Peraturan pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

6) Peraturan menteri negara agraria/ kepala badan pertanahan nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang ketentuan Pelaksanaan PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

2. Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder yaitu bahan-bahan yang erat kaitannya dengan bahan hukum primer dan dapat membantu menganalisa dan memahami bahan hukum primer, meliputi :

- a) Buku-buku mengenai Hukum Agraria Indonesia, buku-buku mengenai Hak Tanggungan, buku-buku mengenai perbankan, serta buku-buku metodologi penelitian.
- b) Hasil karya ilmiah para sarjana tentang perjanjian, tentang perbankan, dan tentang Hak Tanggungan.

3. Bahan Hukum Tersier

Bahan hukum ini adalah sebagai penunjang bahan hukum lainnya yang berasal dari kamus hukum, ensiklopedi, ataupun internet yang menunjang pembahasan dalam tesis ini mengenai perjanjian dan Hak Tanggungan.

5. Teknik Analisis Data

Setelah semua data yang diperoleh baik data primer maupun data sekunder kemudian dilakukan pengolahan data. Pengolahan data dalam penelitian ini yaitu merapikan (*editing*) hasil pengumpulan data yang telah didapat, kemudian dilakukan *Coding* yaitu pemilahan atau klarifikasi data-data yang sesuai dengan yang ditetapkan.

Metode yang digunakan dalam menganalisa data pada penelitian ini adalah analisis kuantitatif yaitu analisis data yang dengan menggambarkan data yang telah diperoleh dengan menjawab dan memecahkan setiap masalah-masalah atau pernyataan berdasarkan teori-teori baik yang ada dalam buku, peraturan perundang-undangan maupun data-data yang diperoleh dari studi lapangan.

Analisis dilakukan atas suatu yang telah ada, berdasarkan data yang telah masuk dan diolah sedemikian rupa dengan meneliti kembali, sehingga analisis dapat diuji kebenarannya. Analisis data ini dilakukan secara cermat dengan berpedoman pada tipe dan tujuan dari penelitian yang dilakukan. Pengumpulan data secara kualitatif dilakukan dengan cara melakukan wawancara.

