

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Dalam perkembangan ekonomi yang sangat pesat mendorong globalisasi, sehingga diperlukan kepastian hukum bagi lembaga-lembaga ekonomi, khususnya bagi lembaga pemberi piutang seperti bank dan lembaga keuangan lainnya, untuk menjamin kembalinya haknya. Banyak benda yang bisa dijaminkan dalam perhutangan, bisa benda bergerak ataupun benda bergerak.

Hak Tanggungan merupakan jaminan benda tak bergerak, tentang Hak Tanggungan ini mulai berlaku tanggal 19 April 1996 dengan Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang berhubungan dengan Tanah (disingkat UUHT).¹ Pada dasarnya, dalam Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Pokok-Pokok Agraria (disingkat UUPA) yang dijanjikan bahwa akan diatur Hak Tanggungan sebagai hak yang memberi jaminan atas tanah dan benda-benda yang berada atas tanah itu, baik berikut dengan benda-benda atas tanah tersebut atau tidak, akan dibuat peraturannya oleh pemerintah.

Diberlakukannya Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996 tentang UUHT, menghapus ketentuan tentang hipotik serta *creditverband*. Sebelum ada UUHT, yang dapat dijadikan jaminan hipotik adalah hak-hak tertentu atas tanah seperti : Hak Milik, Hak Guna Bangunan. Hak Pakai belum dimungkinkan untuk dijadikan jaminan untuk hutang. Namun pada UUHT, Hak Pakai tertentu

¹ Sutan Remy Sjahdeini, *Hak Tanggungan Asas-Asas ketentuan-ketentuan Pokok dan Masalah yang dihadapi oleh perbankan (suatu kajian mengenai undang-undang Hak Tanggungan)*, Ed. 2, Cet. 1, (Bandung : Alumnus, 1999. hal. 1.

yaitu yang harus didaftarkan dan bisa dipindah tangankan, dan tidak bisa dijadikan sebagai objek dari Hak Tanggungan.

Sesuai isi dari Pasal 1 butir 1 UUHT menyatakan :

“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 kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lain.”²

Intinya Hak Tanggungan adalah salah satu bentuk jaminan pelunasan utang, dengan hak mendahului, dengan objek jaminannya berupa hak-hak atas tanah yang diatur dalam Pasal 51 UUPA, yang menyatakan :

“Hak Tanggungan yang dapat dibebankan pada Hak Milik, Hak Guna Usaha dan Hak Guna Bangunan tersebut dalam Pasal 25, 33 dan 39 diatur dengan undang-undang.”³

Jika pemberi Hak Tanggungan tidak bisa hadir dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (disingkat PPAT) di waktu pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (disingkat APHT), maka pemberi Hak Tanggungan untuk

² Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah. Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1996 Nomor 42, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3632. Pasal 1 butir 1.

³ Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. Pasal 51.

tujuan dibuatnya APHT diperkenankan untuk membuat Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (selanjutnya disebut SKMHT) yang kemudian akan diserahkan kepada seseorang agar dapat mewakili kepentingannya menghadap PPAT. Dalam keadaan demikian, maka SKMHT yang dibuat tentunya harus memenuhi ketentuan-ketentuan yang diatur dalam peraturan perundang-undangan.

Peraturan yang dimaksud berkaitan tentang substansi yang harus tertuang dalam SKMHT, maupun dari aspek bentuknya agar sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. Kepatuhan dalam pembuatan SKMHT agar sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan, sangat erat kaitannya dengan dasar dalam Hak Tanggungan, yang disebut sebagai dasar publisitas. Dimana terdapat konsekuensi hukum tertentu, jika SKMHT secara substansi maupun bentuknya tidak sesuai dengan peraturan perundang-undangan.

Secara formal mengenai SKMHT dapat dilihat dalam rumusan Pasal 15 ayat (1) sedangkan makna SKMHT merupakan surat kuasa khusus yang hanya berlaku untuk memberikan atau membebaskan Hak Tanggungan saja. SKMHT untuk terpenuhi syarat materiil (substansi) dan syarat formal dapat dilihat pada rumusan Pasal 15 ayat (2).⁴

Berkaitan dengan Perjanjian Kredit⁵ merupakan perjanjian pendahuluan (*pactum de contrahendo*) dalam BW dikemukakan bahwa *Pactum de Contrahendo*, merupakan perjanjian yang digunakan sebagai pendahuluan untuk mengadakan perjanjian lain yang lebih pasti. Disebut juga (*Preliminary*

⁴ Kartini Muljadi - Gunawan Widjaja, *Hak Tanggungan*, Kencana, Jakarta, 2006, hal. 192

⁵ R Subekti, *Hukum Perjanjian*, Citra Aditya Bhakti, Jakarta, 1987. hal.1. sedangkan menurut BW dapat dikemukakan didalam pasal 1320 (1) jo 1338.

Agreement atau *Voorovernkomst*). *Pactum de Contrahendo* belum merupakan perjanjian yang sesungguhnya.

Yang disepakati hanya pokok perjanjian, belum mengatur rincian kewajiban, *Pactum de Contrahendo* akan ditindaklanjuti kedalam perjanjian tertentu dan digunakan sebagai pendahuluan untuk perjanjian kompleks, sehingga perjanjian ini mendahului Perjanjian Hutang Piutang (perjanjian pinjam-pengganti). Perjanjian Kredit ini merupakan perjanjian pokok serta bersifat konsensual disertai adanya pemufakatan antara penerima dan pemberi pinjaman tentang hubungan hukum antara keduanya.

Perjanjian Hutang Piutang adalah Surat Perjanjian Hutang dapat disingkat dengan SPH yang dapat diartikan sebagai acuan tertulis yang bersifat resmi, keterlibatan antara pemberi hutang dan penerima hutang. Adapun tujuan dari pembuatan surat ini agar nantinya bisa menghindari berbagai hal yang dianggap merugikan. Kerugian ini bisa terjadi kepada kedua belah pihak. Tujuan lainnya adalah agar si penerima pinjaman ini dapat mengingat bahwa memiliki sebuah hutang yang harus dibayar sesuai dengan perjanjian. Karena melihat fakta yang ada bahwasanya kebanyakan orang yang memiliki hutang tidak mengingat dan membayar dengan tepat waktu. Selain itu, bisa saja akan terjadi perselisihan sehingga hutang ini tidak dibayar dan merugikan pihak pemberi. Secara khusus, mengenai perjanjian utang-piutang sebagai perbuatan pinjam-meminjam diatur dalam Pasal 1754 KUH Perdata. Sesuai dengan ketentuan Pasal 1320 KUH Perdata, ada empat syarat (kumulatif) yang diperlukan agar suatu perjanjian dapat dikatakan sah secara hukum.

Akta Pengakuan Hutang adalah suatu akta yang berisi pengakuan hutang sepihak, dimana debitur mengakui bahwa dirinya mempunyai kewajiban membayar kepada kreditur sejumlah uang dengan jumlah yang pasti (tetap) dan dalam jangka waktu yang telah disepakati bersama di antara Kreditur dan Debitur yang dimuat di Perjanjian Kredit utang piutang atau Perjanjian Hutang Piutang. Akta Pengakuan Hutang bisa ditulis dengan menggunakan akta autentik dan bisa juga dibuat dengan menggunakan akta di bawah tangan.

Dalam suatu Perjanjian Kredit antara debitur dan kreditur (bank), Perjanjian Kredit dan Akta Pengakuan Hutang tersebut pada umumnya dibuat dengan menggunakan akta autentik notaris. Apabila Akta Pengakuan Hutang dibuat dengan menggunakan akta notaris, maka Akta Pengakuan Hutang tersebut pada umumnya diikuti dengan pembuatan *Grosse akta*.⁶

SKMHT dan APHT sebagai perjanjian turunan dari Perjanjian Kredit dan atau perjanjian pokok. Jika Perjanjian Kredit awalnya ada kesalahan, maka yang harus dilakukan pihak kreditur harus membuat *addendum* sebagai perbaikan perjanjian awal. Pengaturan Lembaga Hak Tanggungan oleh undang-undang ini adalah dimaksudkan sebagai pengganti dari "*Hypotheek*" selanjutnya disebut "*Hipotek*" tertera di buku II Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Indonesia (disingkat KUH Perdata) tentang tanah dan "*Credietverband*" yang diatur di Staatblad 1908-542 yang diubah oleh Staatblad 1937-190 sesuai Pasal 57 UUPA, masih berlaku sampai sekarang dengan lahirnya undang-undang tentang Hak Tanggungan tersebut.⁷

⁶ Iswi Haryani, *Akta Pengakuan Utang (Pengertian Dan Prosedur Pembuatannya)*, Ghalia Indonesia, 2013, hal.18

⁷ Sutan Remy Sjahdeini, *Op. Cit.*, hal. 2.

Hak Tanggungan dibentuk dengan mengambil alih dan mengarah ke dasar-dasar dan peraturan pokok dari Hipotek yang tercantum dalam KUH Perdata. Hak Tanggungan adalah salah satu jenis dari hak jaminan disamping Hipotek, Gadai dan Fidusia. Hak jaminan dimaksudkan untuk menjamin seorang debitur yang memberikan hak utama kepada seorang kreditur tertentu, yaitu pemegang hak jaminan itu untuk didahulukan terhadap kreditur-kreditur lain apabila debitur cedera janji.

Jaminan adalah bentuk tanggung jawab yang diberikan kepada kreditur oleh seorang debitur atau pihak ketiga sebagai bentuk penjaminan kewajiban kepada kreditur dalam suatu perjanjian.⁸ Hak Tanggungan hanya menggantikan hipotek sepanjang yang bersangkutan dengan tanah saja.

Disamping hak-hak jaminan berupa hipotek atas kapal di laut dan pesawat di udara, juga berlaku metode gadai dan metode fidusia sebagai hak jaminan. Beberapa jenis hak jaminan dengan nama yang berbeda-beda tetapi dasar-dasar dan ketentuan-ketentuan pokoknya boleh dikatakan sama, sedangkan objek-objek hak jaminan dibedakan menjadi *benda terdaftar* dan *benda tidak terdaftar* (disebut Gadai), selanjutnya dipakai saja istilah “Hak Tanggungan” untuk semua jenis hak jaminan yang objeknya adalah benda terdaftar yaitu menggantikan istilah Hipotek.⁹

Ditiadakannya fidusia sebagai salah satu hak jaminan karena tidak lagi menjadi hak jaminan, dasar dalam gadai yang menentukan bahwa bagi sahnya gadai barang yang menjadi objek gadai itu harus secara fisik terlepas dari

⁸ Jurnal Hukum Bisnis, *Permasalahan Hukum Hak Jaminan*, Volume 11 2000, Jakarta : Yayasan Pengembangan Hukum Bisnis, 2000. hal. 11.

⁹ Sutan Remy Sjahdeini, *Op. Cit.*, hal. 5.

kekuasaan pemberi gadai, haruslah ditinggalkan. Hal ini mendukung ketentuan “*Nieuw Nederlands Burgerlijk Wetboek*” (disingkat NNBW).¹⁰

Menurut Pasal 1131 KUH Perdata, menyatakan :

*“Segala barang-barang bergerak dan tidak bergerak milik debitur, baik dan ada maupun yang akan ada, menjadi jaminan untuk perikatan perseorangan debitur itu.”*¹¹

Dalam rumusan pasal diatas dapat diartikan harta kekayaan seorang debitur, baik harta benda-benda bergerak maupun benda-benda tetap, yang sudah ada maupun yang baru akan ada, menjadi jaminan bagi semua perjanjian utangnya. Berdasarkan ketentuan Pasal 1131 KUH Perdata itu maka dengan sendirinya atau demi hukum terjadilah pemberian jaminan oleh seorang debitur kepada setiap krediturnya atas segala kekayaan debitur itu.

Terjadinya masalah timbul apabila terdapat beberapa kreditur dan ternyata debitur mematahkan janji terhadap salah satu krediturnya. Debitur bisa juga jatuh pailit dan harta kekayaan yang dimilikinya harus dilikuidasi, barang yang tentu setiap kreditur merasa mempunyai hak penggunaan harta kekayaannya sebagai jaminan piutangnya. Bahwa dasar perjanjian “*pacta sunt servanda*” yang menyatakan bahwa perjanjian yang dibuat oleh pihak-pihak yang telah bersepakat, akan menjadi peraturan yang ditanggung sepenuhnya oleh keduanya, tetap berlaku dan menjadi dasar utama dalam hukum perjanjian. Tetapi terhadap perjanjian yang memberikan penjaminan fidusia di bawah tangan tidak dapat dilakukan eksekusi sendiri.

¹⁰ *Ibid.*, hal. 6.

¹¹ Kitab Undang-undang Hukum Perdata [*Burgerlijk Wetboek*], Pasal 1131.

Peraturan perundang-undangan tentang eksekusi Hak Tanggungan secara khusus dari dulu sampai saat ini belum ada, namun sesuai dengan amanat Pasal 26 UUHT, eksekusi Hak Tanggungan masih menggunakan peraturan eksekusi hipotik. Menurut Pasal 20 UUHT, eksekusi Hak Tanggungan dapat dilakukan dengan 3 (tiga) cara yaitu:¹²

1. Menjual obyek Hak Tanggungan melalui pelelangan umum berdasarkan titel eksekusi melalui tata cara sesuai dengan Pasal 224 HIR/258 RBg dengan perintah dan dibawah pimpinan Ketua Pengadilan Negeri;
2. Menjual obyek Hak Tanggungan melalui pelelangan umum atas kekuasaan sendiri dari pemegang Hak Tanggungan pertama;
3. Menjual obyek Hak Tanggungan secara dibawah tangan berdasarkan Kesepakatan pemberi dan penerima Hak Tanggungan.

Ketiga macam eksekusi obyek Hak Tanggungan yang disebut diatas titik fokusnya adalah melakukan tindakan eksekusi dengan cara menjual obyek Hak Tanggungan melalui pelelangan umum atas kekuasaan sendiri yang ditentukan oleh Pasal 6 dan Pasal 11 ayat (2) huruf e UUHT. Isi yang diatur oleh kedua pasal tersebut tidaklah mengandung makna yang sama, dimana menurut Pasal 6 UUHT kewenangan pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual obyek Hak Tanggungan diberikan oleh hukum sendiri, sedangkan menurut Pasal 11 ayat (2) huruf e UUHT, kewenangan pemegang Hak Tanggungan ditentukan oleh adanya klausula perjanjian. Kedua pasal diatas dapat menimbulkan pengaruh yang berbeda terhadap hasil eksekusi obyek Hak Tanggungan.

¹²Kartini Muljadi - Gunawan Widjaja, *Op. Cit.*, hal. 247.

Belum ada pengaturan secara khusus atau tersendiri untuk cara melakukan eksekusi obyek Hak Tanggungan maka dikembalikan pada pola lama (ex Pasal 26 UUHT). Dengan demikian, eksekusi dengan menjual obyek Hak Tanggungan melalui pelelangan umum atas kekuasaan sendiri memiliki persamaan dengan yang pernah berlaku dulu yaitu kuasa menjual ex Pasal 1178 ayat (2) KUH Perdata yang dikenal sebagai “parate eksekusi”.¹³

Proses eksekusi harus diawali dengan pengajuan gugatan perdata kepada Pengadilan Negeri melalui proses hukum acara yang normal hingga turunnya keputusan dari pengadilan. Inilah pilihan yang prosedural hukum formil agar dapat menjaga keadilan dan penegakan terhadap hukum materiil yang dikandungnya. Proses ini hampir selalu memakan waktu panjang jika para pihak menggunakan semua upaya hukum yang tersedia.

Biaya yang harus dikeluarkan pun tidak sedikit. Tentu saja ini sebuah pilihan dilematis dengan dalih mengejar margin besar juga harus mempertimbangkan rasa keadilan semua pihak. Sementara bagi Pemerintah yang terpenting dan mendesak adalah kepastian, keadilan dan ketertiban hukum. Adanya aturan hukum mengenai pelaksanaan pembebanan Hak Tanggungan dalam suatu Perjanjian Kredit bertujuan untuk memberikan kepastian dan perlindungan hukum bagi semua pihak dalam memanfaatkan tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah sebagai jaminan kredit. Untuk itu praktik pengikatan kredit dengan jaminan Hak Tanggungan dalam kegiatan perbankan hendaknya dapat pula dilaksanakan sesuai dengan apa yang telah diatur dalam UUHT.

¹³ *Ibid.* hal.250

Ada perbedaannya antara parate eksekusi dari Hak Tanggungan dan parate eksekusi dari Hipotek. Dalam Hak Tanggungan, hak pemegang Hak Tanggungan untuk dapat melakukan parate eksekusi adalah hak yang diberikan oleh Pasal 6 UUHT, sedangkan Pemegang Hipotek hanya mempunyai hak untuk melakukan parate eksekusi apabila sebelumnya telah diperjanjikan hal yang demikian itu dalam akte pemberian Hipoteknya.

Sertifikat Hak Tanggungan, yang merupakan tanda bukti adanya Hak Tanggungan yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan dan yang memuat irah-irah dengan kata-kata **“DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA”**, 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, demikian ditentukan dalam Pasal 14 ayat (1), (2), dan (3) UUHT.¹⁴

Untuk melakukan eksekusi terhadap Hak Tanggungan yang telah dibebankan atas tanah dapat dilakukan tanpa harus melalui proses gugat menggugat (proses litigasi) apabila debitur cedera janji. Dari apa yang telah diuraikan di atas, jelaslah bahwa UUHT memberikan ketentuan-ketentuan bagi kemudahan dan kepastian atas pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan.

Dari hal tersebut diatas mendorong penulis untuk melakukan penelitian tentang eksekusi Hak Tanggungan, dengan mengambil judul **PELAKSANAAN EKSEKUSI DALAM HAL TERJADINYA WANPRESTASI AKTA PEMBERIAN HAK TANGGUNGAN (STUDI**

¹⁴ Sutan Remy Sjahdeini, *Op. Cit.*, hal. 47.

KASUS NOMOR : 213/PDT.G/2002/PN.JKT.BAR antara PT. BNP PARIBAS melawan PT.BUANATATA di JAKARTA BARAT).

1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang tersebut diatas, maka dapat dirumuskan beberapa permasalahan, sebagai berikut :

- a Bagaimana upaya hukum yang dilakukan oleh kreditur dalam bertindak apabila Perjanjian Kredit terjadi wanprestasi ?
- b Bagaimana syarat-syarat yang harus dipenuhi dalam hal mengajukan permohonan sita jaminan yang bersifat eksekutorial kepada Pengadilan Negeri setempat ?

1.3 Tujuan dan Manfaat Penelitian

1.3.1 Tujuan Penelitian

1.3.1.1 Tujuan Umum

Memberikan wawasan sekaligus mengetahui dan mengidentifikasi kreditur dalam hal mengajukan permohonan sita jaminan yang bersifat eksekutorial kepada Pengadilan Negeri setempat.

1.3.1.2 Tujuan Khusus

Penulis dapat menambah wawasan untuk mengetahui bentuk upaya hukum apa saja yang dapat dilakukan apabila dalam Perjanjian Kredit terjadi wanprestasi.

1.3.2 Manfaat Penelitian

1.3.2.1 Untuk memberi kontribusi teoritis dalam bidang (ilmu) hukum pertanahan, khususnya terkait pendaftaran Hak Tanggungan.

1.3.2.2 Untuk mengetahui peran PPAT terhadap hambatan dan kendala dalam implementasi terkait pendaftaran pendaftaran Hak Tanggungan.

1.4 Metode Penelitian

Bahwa penelitian ini dilakukan berdasarkan studi kasus. Adapun metode yang digunakan adalah sebagai berikut:

1.4.1 Jenis Penelitian

Penelitian yuridis normatif yang bersifat kualitatif adalah penelitian yang mengacu pada norma hukum yang terdapat dalam berbagai peraturan perundang-undangan, putusan pengadilan.¹⁵ Penelitian ini menggunakan metode analisis yuridis kualitatif, yaitu berupa interpretasi mendalam tentang tentang bahan-bahan hukum sebagaimana lazimnya penelitian hukum normatif. Selanjutnya hasil analisis tersebut akan penulis hubungkan dengan permasalahan dalam penelitian ini untuk menghasilkan suatu penilaian obyektif guna menjawab permasalahan dalam penelitian.

1.4.2 Lokasi Penelitian

¹⁵ Zainudin Ali, *Metode Penelitian Hukum*, cetakan ketiga Jakarta, Sinar Grafika, 2011, hal 105.

Lokasi penelitian yang dipilih adalah di Kantor Pengadilan Negeri Jakarta Barat. Pengambilan lokasi ini dipilih peneliti agar lebih mudah dan lancar dalam memperoleh data-data yang diperlukan dalam penelitian. Data adalah hasil penelitian, baik yang berupa faktor-faktor atau angka-angka yang dapat dijadikan bahan untuk suatu informasi.

Jenis data ada 2 (dua) macam adalah :

a. Data Primer

Yaitu data yang diperoleh secara langsung dari lapangan dengan mencari, mengumpulkan fakta yang ada dan sesuai dengan masalah yang dibahas. Dalam hal ini Kantor Pengadilan Negeri Jakarta Barat.

b. Data Sekunder

Data yang digunakan dalam penyusunan tesis ini adalah data sekunder, data sekunder adalah data dalam bentuk tertulis keuntungan menggunakan data sekunder, adalah :¹⁶

- 1). Pada umumnya data sekunder dalam keadaan siap terbuat dan dapat dipergunakan dengan segera.
- 2). Baik bentuk maupun isi data sekunder, telah dibentuk dan diisi oleh peneliti-peneliti terdahulu, sehingga peneliti kemudian tidak mempunyai pengawasan terhadap pengumpulan, pengolahan, analisis maupun konstruksi data.
- 3). Tidak terbatas oleh waktu maupun tempat.

¹⁶ Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, Jakarta : UI Press, 2008, hal. 12

1.4.3 Metode Pengumpulan Data

Mengadakan Studi Lapangan (*field research*)

Yaitu berusaha mengumpulkan data primer di lapangan penelitian, dalam hal ini Kantor Pengadilan Negeri Jakarta Barat, untuk mencari keterangan dan informasi yang relevan dengan obyek penelitian dengan cara wawancara secara langsung dengan menggunakan pedoman wawancara kepada narasumber.

Adapun tehnik pengumpulan data yang dipergunakan, adalah Studi dokumentasi yang merupakan usaha mempelajari dan mengumpulkan data primer tertulis yang ada di lokasi penelitian, terutama yang berupa berkas-berkas tentang putusan Hak Tanggungan. Dari fotocopy salinan putusan perkara penyelesaian sengketa Hak Tanggungan di Pengadilan Negeri Jakarta Barat dan berkas-berkas dimaksud juga akan dapat diketahui penyebab terjadinya sengketa.

1.4.4 Metode Analisis Data

Setelah data terkumpul selanjutnya dilakukan analisis data, yang digunakan pada penelitian ini adalah analisis kualitatif dengan cara pengolahan yang deskriptif. Analisis kualitatif, yaitu data yang diperoleh dari hasil penelitian, dikelompokkan dan dipilih, kemudian dihubungkan dengan masalah yang akan diteliti berdasarkan kualitas kebenarannya sehingga akan memperoleh kesimpulan dari permasalahan yang ada. Analisis dalam

penelitian ini bersifat deskriptif, yaitu pelaporan dalam penelitian yang dilakukan dengan cara mengumpulkan data dan menyusun, menjelaskan, kemudian ditarik kesimpulan dari permasalahan yang ada.¹⁷

1.4.5 Lokasi Penelitian

Penelitian Kantor Badan Pertanahan Nasional Jakarta Barat dan Pengadilan Negeri di Jakarta Barat.

1.4.6 Narasumber

Narasumber dalam penelitian ini antara lain :

1. Bapak Zakaria sebagai pelaksana loket bagian pendaftaran Hak Tanggungan di Kantor Badan Pertanahan Nasional Jakarta Barat.
2. Bapak Khamim Akhmadi, SH. sebagai Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Barat.

1.5 Sistematika Penulisan

Untuk memberikan gambaran yang jelas dan memudahkan pembaca mempelajarinya maka tesis ini disusun sedemikian rupa secara sistematis, jelas dan lengkap. Sistematika penulisan tesis ini adalah sebagai berikut :

BAB I : Pendahuluan menguraikan latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan dan kegunaan penelitian, metode penelitian diakhiri dengan sistematika penulisan.

¹⁷ Masri Singarimbun & Sofyan Effendy (Editor), *Metode Penelitian Survei*, (Jakarta : PT Pustaka LP3ES, 1995), hal. 45.

BAB II : Teori Pustaka akan meninjau atau menguraikan tentang pengertian PPAT/Notaris, pengaturan Hak Tanggungan, subyek dan obyek Hak Tanggungan selain itu dibahas tahapan pemberian Hak Tanggungan dan Janji-janji Dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT).

BAB III : Metode Penelitian berisikan data tentang pendaftaran HT di Kantor Badan Pertanahan Nasional

BAB IV : Analisis permasalahan studi kasus dengan menganalisa pertimbangan hakim tentang wanprestasi Perjanjian Kredit, dan pengertian Perjanjian Kredit, unsur-unsur kredit, dasar-dasar pemberian kredit Bank, dan akibat hukum terjadinya wanprestasi.

BAB V : Dalam bab yang terakhir ini, penulis akan mengemukakan beberapa kesimpulan dan saran-saran.