

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Kebijakan umum perkreditan yang ditempuh pemerintah sebagai bagian integral dari kebijakan pembangunan nasional bersifat pragmatis dan senantiasa disesuaikan dengan perkembangan dan masalah pokok yang dihadapi perekonomian nasional.¹

Salah satu kewajiban pemerintah melalui Bank Indonesia adalah memajukan perkembangan urusan kredit dan urusan perbankan yang sehat, serta mengadakan pengawasan terhadap urusan kredit. Selama itu, pemerintah melalui Bank Indonesia menyalurkan kredit kepada bank untuk sektor-sektor yang sesuai dengan kebijakan perkreditan yang telah ditetapkan, serta memberikan kredit likuiditas kepada bank untuk mengatasi kesulitan likuiditas dalam keadaan darurat. Untuk mengawasi pelaksanaan ketentuan yang telah dikeluarkan, maka Bank Indonesia mengadakan pemeriksaan aktif (*on the spot*), maupun pemeriksaan pasif melalui laporan yang wajib disampaikan oleh bank-bank tersebut kepada Bank Indonesia.

Tugas pokok perbankan di bawah bimbingan Bank Indonesia adalah menghimpun segala dana dari masyarakat untuk diarahkan ke

¹ Thomas Suyatno et.all, 1992, *Dasar-Dasar Perkreditan*, (Jakarta; Gramedia Pustaka Utama), hlm. 32

bidang-bidang yang mempertinggi taraf hidup rakyat. Di samping itu, pengaturan kembali tata perbankan di Indonesia seperti tercermin dalam Undang-undang Nomor : 10 Tahun 1998 dimaksudkan sebagai pembinaan sistem ekonomi Indonesia yang berlandaskan Pancasila, yakni menjamin berlangsungnya demokrasi ekonomi dan bertujuan menciptakan masyarakat adil makmur. Untuk mencapai hal tersebut, segala potensi, inisiatif, dan daya kreasi rakyat wajib dimobilisasikan dan dikembangkan sepenuhnya dalam batas-batas yang tidak merugikan kepentingan umum. Dengan demikian, segala kekuatan ekonomi potensial dapat dikerahkan menjadi kekuatan ekonomi riil bagi kemanfaatan kemakmuran rakyat. Sehubungan dengan hal tersebut, maka ditetapkanlah salah satu usaha bank umum memberi kredit, terutama dengan tanggungan efek, hasil bumi, barang disertai dokumen pengangkutan dan dokumen penyimpanan yang mewakili barang tersebut, serta memberi kredit jangka menengah dan panjang untuk tujuan bidang produksi sesuai dengan syarat yang ditetapkan oleh Bank Indonesia.

Setiap perjanjian kredit yang dilakukan oleh debitor dan kreditor selalu disyaratkan adanya jaminan, baik yang berupa benda bergerak atau tidak bergerak. Tujuan dari jaminan tersebut adalah untuk menjamin prestasi dari debitor kepada kreditor dengan baik. Apabila debitor wanprestasi, maka untuk pelunasan hutang kreditor berhak untuk mengeksekusi benda jaminan tersebut.

Berdasarkan penjelasan Pasal 8 UU Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan atas UU No. 7 tahun 1992 tentang Perbankan suatu kredit dengan prinsip syariah atau bank umum mengandung risiko, sehingga dalam pelaksanaannya bank harus memperhatikan asas pemberian kredit yang sehat. Untuk mengurangi risiko tersebut, maka diperlukan adanya jaminan kredit. Pihak bank sebelum memberikan kredit harus ada keyakinan dalam memberikan kredit dengan cara penilaian yang seksama tentang watak, kemampuan, modal, agunan, dan prospek usaha dari nasabah atau debitor. Salah satu bentuk lembaga jaminan kredit yang dikenal dalam sistem hukum di Indonesia adalah hak tanggungan sesuai dalam ketentuan Pasal 1 Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan yaitu 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 diatur dalam UU 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 hutang tertentu yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor lain.

Pasal 10 ayat (1) Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, menyatakan bahwa pemberian hak tanggungan didahului dengan janji untuk memberikan hak tanggungan sebagai

jaminan pelunasan hutang tertentu, yang dituangkan dalam dan merupakan bagian tak terpisahkan dari perjanjian hutang piutang yang bersangkutan atau perjanjian lainnya yang menimbulkan hutang tersebut.²

Proses demikian wajib dilakukan oleh para pihak agar lebih memberikan kepastian hak dan kepastian hukum bagi para pihak sehingga tujuan pemberian jaminan yang sesungguhnya dapat tercapai yaitu memberikan rasa aman dan pasti kepada kreditor bahwa debitor akan membayar hutangnya seperti yang diperjanjikan. Akan tetapi dalam praktiknya, terkadang pihak kreditor melakukan kekeledoran sehingga menimbulkan hilangnya hak tanggungan. Hilangnya hak tanggungan ini terjadi karena kekeledoran petugas dalam penyimpanan atau pemberkasan atau kehilangan saat dalam perjalanan ketika dibawa petugas saat akan memproses APHT di notaris. Berdasarkan alasan tersebut, penulis memilih judul : “Tanggung Jawab Pemegang Hak Tanggungan atas Hilangnya Sertipikat Hak Milik Atas Tanah yang Disimpan oleh Pemegang Hak Tanggungan dalam Perjanjian Kredit pada PT. BPR Sami Makmur Sukoharjo.”

² ST Remy Syahdeini, 1999, *Hak Tanggungan Asas-Asas Ketentuan-ketentuan Pokok dan Masalah yang Dihadapi oleh Perbankan* (Bandung: Alumni) hlm. 49

B. Perumusan Masalah

1. Bagaimanakah pelaksanaan perjanjian kredit dengan menggunakan jaminan hak milik atas tanah di PT. BPR Sami Makmur Sukoharjo?
2. Bagaimanakah tanggung jawab pemegang hak tanggungan atas hilangnya Sertipikat hak atas tanah yang disimpan oleh pemegang hak tanggungan dalam perjanjian kredit pada PT. BPR Sami Makmur Sukoharjo?

C. Tujuan Penelitian

1. Untuk mengetahui pelaksanaan perjanjian kredit dengan menggunakan jaminan hak milik atas tanah di PT. BPR Sami Makmur Sukoharjo.
2. Untuk mengetahui tanggung jawab pemegang hak tanggungan atas hilangnya Sertipikat hak atas tanah yang disimpan oleh pemegang hak tanggungan dalam perjanjian kredit pada PT. BPR Sami Makmur Sukoharjo.

D. Manfaat Penelitian

Nilai suatu penelitian selain ditentukan dari metodologinya juga ditentukan dari besarnya manfaat yang dapat diperoleh melalui penelitian yang dilakukan tersebut. Adapun manfaat dari penelitian ini adalah:

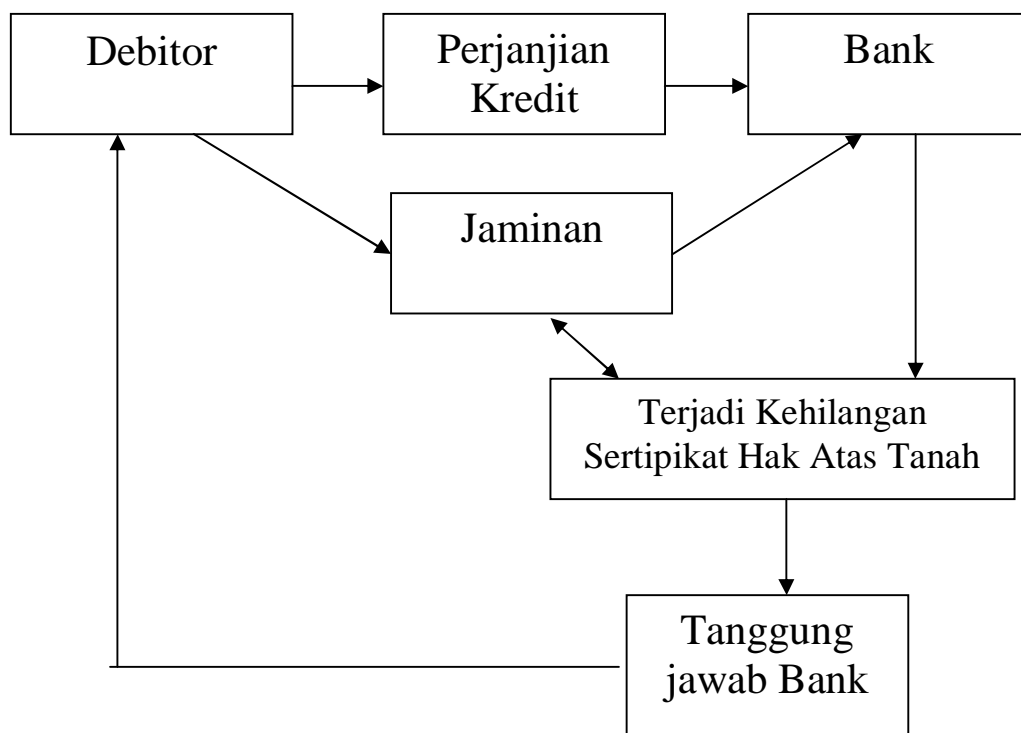
1. Manfaat Teoretis

Mengetahui penerapan serta membandingkan teori-teori yang diperoleh pada bangku kuliah dengan kenyataan yang ada. Khususnya mengenai tanggung jawab pemegang hak tanggungan atas hilangnya Sertipikat hak atas tanah yang disimpan oleh pemegang hak tanggungan dalam perjanjian kredit pada PT. BPR Sami Makmur Sukoharjo.

2. Manfaat Praktis

Hasil penelitian diharapkan berguna untuk bahan masukan untuk pihak debitor dan kreditor dalam rangka pelaksanaan perjanjian kredit dengan menggunakan jaminan hak milik atas tanah.

E. Kerangka Pemikiran



Istilah perjanjian dalam ilmu hukum seringkali tidak seragam, dikarenakan masih terdapatnya perbedaan dalam menggunakan istilah tersebut di antara para pakar hukum.

Ketentuan dalam Pasal 1313 KUH Perdata, menyebutkan bahwa yang dimaksudkan dengan perjanjian yaitu “satu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap suatu orang lain atau lebih”.

Dalam kehidupan sehari-hari, kata kredit bukan merupakan hal yang asing bagi masyarakat. Istilah kredit tidak saja dikenal oleh masyarakat kota besar, namun di desa pun kata kredit tersebut sudah sangat populer.

Istilah kredit berasal dari bahasa Yunani (*credere*) yang berarti kepercayaan (*truth* atau *faith*). Oleh karena itu dasar dari kredit ialah kepercayaan. Seseorang atau suatu badan yang memberikan kredit (kreditor) percaya bahwa penerima kredit (debitor) di masa mendatang akan sanggup memenuhi segala sesuatu yang telah dijanjikan. Apa yang telah dijanjikan itu dapat berupa barang, uang, atau jasa.³

Jadi, perjanjian kredit adalah perjanjian yang dilakukan oleh Seseorang atau suatu badan yang memberikan kredit (kreditor) percaya bahwa penerima kredit (debitor) di masa mendatang akan sanggup memenuhi segala sesuatu yang telah dijanjikan. Apa yang telah dijanjikan itu dapat berupa barang, uang, atau jasa.

Jaminan merupakan suatu barang atau benda yang digunakan untuk menjamin seorang debitor yang memberikan hak utama kepada

³ Thomas Suyatno. et.al, *op.cit*, hlm. 12

seorang kreditor tertentu, yaitu pemegang hak jaminan itu untuk didahulukan terhadap kreditor-kreditor lain apabila debitur cidera janji.⁴

Jaminan ada yang lahir karena Undang-undang dan karena perjanjian. Jaminan yang ditentukan oleh Undang-undang ialah jaminan yang adanya ditunjuk oleh Undang-undang tanpa adanya perjanjian dari para pihak yaitu misalnya adanya ketentuan Undang-undang yang menentukan bahwa semua harta benda debitor baik benda bergerak maupun benda tetap, baik benda-benda yang sudah ada maupun yang masih akan ada menjadi jaminan bagi seluruh perhutangannya. Hal ini berarti bahwa kreditor dapat melaksanakan haknya terhadap semua benda debitor, kecuali benda-benda yang dikecualikan oleh Undang-undang (Pasal 1131 BW). Di samping itu, juga ada benda-benda dari debitor di mana oleh Undang-undang ditentukan bahwa kreditor sama sekali tak mempunyai hak verhaal terhadapnya. Juga oleh Undang-undang ditentukan bahwa seluruh benda dari debitor tersebut menjadi jaminan bagi semua kreditor. Ditentukan oleh Undang-undang bahwa hasil penjualan dari benda-benda tersebut harus dibagi antara para kreditor seimbang dengan besarnya piutang masing-masing (Pasal 1132 BW).⁵

Sejalan dengan rumusan di atas, hak jaminan khusus dan jaminan umum tidak memberikan jaminan, bahwa tagihannya pasti akan dilunasi, tetapi hanya memberikan kedudukan yang lebih baik

⁴ ST Remy Syahdeini, *op.cit*, hlm. 4

⁵ Sri Soedewi Masjchoen Sofwan, 1980, *Hukum Jaminan di Indonesia Pokok-Pokok Hukum Jaminan dan Jaminan Perorangan* (Jakarta: Depkeh) hlm. 43

kepada kreditor dalam penagihan, lebih baik daripada kreditor konkruen yang tak memegang hak jaminan khusus atau dengan kata lain dia relatif lebih terjamin dalam pemenuhan tagihannya.

“Kedudukan yang lebih baik” di antara para kreditor tidak sama, tergantung dari macam hak jaminan khusus yang dimilikinya. Hak jaminan khusus kedudukan yang lebih baik, dapat diperoleh karena:

- a. Diberikan oleh Undang-undang (Pasal 1134 BW), atau
- b. Diperjanjikan (Pasal 1151 BW, 1162 BW, 1820 BW).

Apabila dikaitkan dengan jaminan, maka tidak terlepas dari tanah sebagai barang tetap yang digunakan sebagai jaminan kredit. Bumi, air, dan ruang angkasa, serta kekayaan alam yang terkandung di dalamnya adalah merupakan karunia Tuhan yang Maha Esa kepada seluruh rakyat Indonesia, oleh karena itu pemanfaatan fungsi bumi, air, dan ruang angkasa beserta segala apa yang terkandung di dalamnya digunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat.⁶

Secara sederhana dapat dikemukakan bahwa persoalan tentang hak milik dalam suatu sistem hukum merupakan sendi pokok yang akan menentukan keseluruhan sistem hukum tersebut. Warna dari sistem hukum yang bersangkutan untuk sebagian besar adalah tergantung dari bagaimana pengaturan tentang hak miliknya. Hal ini sejalan dengan pendapat Satjipto Raharjo yang menyebut bahwa kepemilikan dan kontrak sebagai sendi-sendi dari hukum perdata.

⁶ Bachtiar Effendi, 1993, *Pendaftaran Tanah di Indonesia dan Peraturan Pelaksanaannya*, (Bandung: Alumni) hlm. 1

Selain itu, struktur kepemilikan dalam suatu masyarakat merupakan dasar dari susunan kehidupan suatu masyarakat. Oleh karena itu, menurut pendapatnya pengaturan mengenai struktur kepemilikan itu akan menentukan pula bagaimana pada akhirnya susunan kehidupan suatu masyarakat.

Persoalan tentang hak milik atas tanah juga menjadi persoalan yang sentral dalam sistem hukum agraria.” Melalui terciptanya pokok-pokok pengaturan mengenai hak milik dalam Undang-undang Pokok Agraria, orang akan dapat membuktikan bahwa UUPA itu bukan berbau komunis sebagaimana banyak dituduhkan orang, walaupun telah mengundang timbulnya isu baru bahwa UUPA itu justru berbau kapitalis borjuis.⁷

Undang-undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Pasal 1 ayat 1 memberikan pengertian mengenai Hak Tanggungan. Hak Tanggungan adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-undang nomor 5 tahun 1960 tentang peraturan dasar pokok-pokok agraria berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan hutang tertentu yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor lain.

⁷ Soejono dan Abdulrahman, 1995, *Prosedur Pendaftaran Tanah Tentang Hak Milik Hak Sewa dan hak Guna Bangunan* (Jakarta: Rineka Cipta) hlm. 1

Dari pengertian tersebut maka dapat diuraikan elemen atau unsur-unsur pokok Hak Tanggungan yaitu:

- 1) Hak Tanggungan adalah hak jaminan untuk pelunasan hutang
- 2) Hutang yang dijamin jumlahnya tertentu
- 3) Objek Hak Tanggungan adalah hak-hak atas tanah sesuai Undang-undang pokok Agraria yaitu Hak Milik, Hak Guna Bangunan, Hak Guna Usaha dan Hak Pakai
- 4) Hak Tanggungan dapat dibebankan terhadap tanah berikut benda yang berkaitan dengan tanah atau hanya tanahnya saja
- 5) Hak Tanggungan memberikan hak preferen atau hak diutamakan kepada Kreditor tertentu terhadap Kreditor lain.⁸

Ketentuan Pasal 8 Undang-undang Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan mengatur tentang subjek atau para pihak yang terkait dengan Hak Tanggungan. Subjek Hak Tanggungan adalah pihak-pihak yang terlibat dalam perjanjian pengikatan Hak Tanggungan yaitu pemberi Hak Tanggungan dan pemegang Hak Tanggungan.⁹

Sedangkan Pasal 9 Undang-undang Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan mengatur Pemberi Hak Tanggungan adalah orang-orang atau badan hukum yang mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap objek Hak Tanggungan. Jadi pemberi Hak Tanggungan adalah pemilik hak atas tanah atau pemilik hak atas tanah berikut bangunan yang ada di atas tanah itu, sedangkan pemegang Hak Tanggungan adalah perseorangan atau badan hukum yang berkedudukan sebagai pihak yang berpiutang.

⁸ Ibid, hlm. 2

⁹ Sutarno, 2003, *Aspek-Aspek Hukum Pekreditan Pada Bank* (Jakarta: Alfabeta) hlm. 162

Pemilik hak atas tanah bisa debitor sendiri atau orang lain atau badan hukum lain bukan debitor. Hanya orang atau badan hukum pemilik tanah saja yang berhak menjaminkan dengan memberikan Hak Tanggungan. Untuk membuktikan bahwa orang atau badan hukum tersebut sebagai pemilik hak atas tanah maka dapat diketahui dari Sertipikat tanahnya. Melalui Sertipikat hak atas tanah dapat diketahui siapa pemilik hak atas tanah, sehingga hanya orang atau badan hukum yang tertulis di atas tanah itu yang berhak memberikan Hak Tanggungan.

Pasal 10 Undang-undang Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan menyatakan bahwa keberadaan Hak Tanggungan ditentukan melalui pemenuhan tata cara pembebanannya yang dilaksanakan melalui 2 (dua) tahap kegiatan, yaitu:

- a. Tahap Pemberian Hak Tanggungan, dengan dibuatnya Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) oleh PPAT yang didahului dengan perjanjian pokoknya yaitu perjanjian hutang piutang. PPAT adalah pejabat umum yang diberi wewenang untuk membuat akta pemindahan hak atas tanah, akta pembebanan hak atas tanah dan akta pemberian kuasa membebaskan Hak Tanggungan menurut Peraturan PerUndang-undangan yang berlaku.
- b. Tahap pendaftaran Hak Tanggungan oleh Kantor Pertanahan yang menandakan saat lahirnya Hak Tanggungan

Menurut Pasal 11 Undang-undang Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan untuk memberikan kepastian hukum bagi kreditor, maka ditetapkan ketentuan yang sifatnya wajib untuk sahnya APHT yang dimaksudkan untuk memenuhi asas spesialisitas dari Hak Tanggungan baik mengenai objek, subjek, maupun hutang yang dijamin. Tidak dipenuhinya ketentuan-ketentuan yang sifatnya wajib ini, maka mengakibatkan APHT yang bersangkutan batal demi hukum. Ketentuan-ketentuan wajib dalam APHT tersebut adalah:

- a. Nama serta identitas pemegang dan pemberi Hak Tanggungan
- b. Domisili para pihak, apabila di antara mereka ada yang berdomisili di luar Indonesia, maka harus pula dicantumkan suatu domisili pilihan di Indonesia. Sementara itu, dalam hal domisili pilihan itu tidak dicantumkan, maka kantor PPAT tempat pembuatan APHT tersebut dianggap sebagai domisili yang dipilih.
- c. Penunjukan secara jelas hutang atau hutang-hutang yang dijamin.
- d. Nilai Tanggungan.
- e. Uraian yang jelas mengenai objek Hak Tanggungan.

Salah satu sifat atau ciri Hak Tanggungan adalah asas Publisitas, oleh karena itu Akta Pemberian Hak Tanggungan wajib

didaftarkan pada kantor pertanahan selambat-lambatnya 7 hari kerja setelah penandatanganan Akta Pemberian Hak Tanggungan. Pendaftaran tersebut dilakukan oleh kantor pertanahan dengan membuat buku tanah hak tanggungan dan mencatatnya dalam buku tanah yang menjadi objek hak tanggungan serta menyalin catatan tersebut pada Sertipikat hak atas tanah yang bersangkutan.

Sebagai bukti adanya hak tanggungan, kantor pertanahan menerbitkan Sertipikat Hak Tanggungan. Melalui dibuatnya buku tanah Hak Tanggungan, asas publisitas terpenuhi dan hak tanggungan itu mengikat juga pihak ketiga. Meliputi rincian mengenai Sertipikat hak atas tanah yang bersangkutan atau bagi tanah yang belum didaftar sekurang-kurangnya memuat uraian mengenai kepemilikan, letak, batas-batas, dan luas tanahnya

Selain itu, dalam APHT dapat dicantumkan janji-janji dari debitor yang sifatnya fakultatif dan tidak mempunyai pengaruh terhadap sahnya APHT. Pihak-pihak bebas menentukan untuk menyebutkan atau tidak janji tersebut dalam APHT, antara lain:

- a. Janji yang membatasi kewenangan pemberi Hak Tanggungan untuk menyewakan objek Hak Tanggungan dan atau menentukan atau mengubah jangka waktu sewa dan atau menerima uang sewa di muka, kecuali dengan persetujuan tertulis terlebih dahulu dari pemegang Hak Tanggungan

- b. Janji yang membatasi kewenangan pemberi Hak Tanggungan untuk mengubah bentuk atau tata susunan objek Hak Tanggungan, kecuali dengan persetujuan tertulis lebih dahulu dari pemegang Hak Tanggungan.
- c. Janji yang memberikan kewenangan kepada pemegang Hak Tanggungan untuk mengelola objek Hak Tanggungan berdasarkan penetapan Ketua Pengadilan Negeri yang daerah hukumnya meliputi letak objek Hak Tanggungan apabila debitor sungguh-sungguh cidera janji
- d. Janji yang memberikan kewenangan kepada pemegang Hak Tanggungan untuk menyelamatkan objek Hak Tanggungan, jika hal ini diperlukan untuk pelaksanaan eksekusi atau untuk mencegah menjadi hapusnya atau dibatalkannya hak yang menjadi objek Hak Tanggungan karena tidak dipenuhi atau dilanggarnya ketentuan UU.
- e. Janji bahwa pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual atas kekuasaan sendiri objek Hak Tanggungan apabila debitor cidera janji
- f. Janji yang diberikan oleh pemegang Hak Tanggungan pertama bahwa objek hak Tanggungan tidak akan dibersihkan dari Hak Tanggungan.

- g. Janji bahwa pemberi Hak Tanggungan tidak akan melepaskan haknya atas objek Hak Tanggungan tanpa persetujuan tertulis lebih dahulu dari pemegang Hak Tanggungan.
- h. Janji bahwa Pemegang Hak Tanggungan akan memperoleh seluruh atau sebagian dari ganti rugi yang diterima pemberi Hak Tanggungan untuk pelunasan piutangnya apabila objek Hak Tanggungan dilepaskan haknya oleh pemberi Hak Tanggungan atau dicabut haknya untuk kepentingan umum.
- i. Janji bahwa pemberi Hak Tanggungan akan mengosongkan objek Hak Tanggungan pada waktu eksekusi Hak tanggungan.
- j. Janji bahwa Sertipikat hak atas tanah yang telah dibubuhi catatan pembebanan Hak Tanggungan diberikan kepada Pemegang Hak Tanggungan.

Sehubungan dengan adanya hilangnya Sertipikat Hak Milik Atas Tanah yang dipakai sebagai objek Hak Tanggungan, maka pihak kreditor harus bertanggung jawab kepada debitor. Guna menemukan keseimbangan antara kepentingan perseorangan dan kepentingan lain bukanlah persoalan yang mudah.

Hal ini salah satunya terjadi pada seseorang yang mempunyai pinjaman di bank dengan jaminan hak atas tanah dan kemudian Sertipikat tersebut hilang saat berada dalam penyimpanan bank. Hal ini

menimbulkan kerugian bagi nasabah dan pihak bank harus memberikan ganti kerugian.¹⁰

Agar memberikan ketenangan bagi pihak debitor yang dirugikan karena hilangnya Sertipikat Hak Atas Tanah yang digunakan sebagai hak tanggungan maka pihak bank harus sesegera mungkin memberikan ganti atas hilangnya Sertipikat tersebut dengan menerbitkan Sertipikat Hak Atas Tanah yang baru tanpa membebankan biaya bagi debitor.

F. Metode Penelitian

1. Lokasi Penelitian

Peneliti menetapkan PT. BPR Sami Makmur Sukoharjo sebagai lokasi penelitian. Pemilihan lokasi ini didasarkan pada ruang lingkup di PT. BPR Sami Makmur Sukoharjo dan upaya penyelesaiannya.

2. Metode Pendekatan

Penelitian yang penulis lakukan ini dapat dimasukkan ke dalam bidang Hukum Perdata, dengan jenis penelitian yuridis empiris atau non doktrinal yaitu “penelitian hukum yang

¹⁰ Maria, S.W., 2005, *Kebijakan Pertanahan Antara Regulasi dan Implementasi* (Jakarta: Kompas) hlm. 77

mempergunakan sumber data sekunder yang didukung dengan data primer”.¹¹

Adapun data sekunder yang digunakan adalah peraturan perUndang-undangan yang berlaku, format perjanjian kredit, dokumen-dokumen yang didukung wawancara dengan pegawai di PT. BPR Sami Makmur Sukoharjo.

3. Spesifikasi Penelitian

Penelitian ini dapat dikategorikan ke dalam penelitian yang bersifat deskriptif analitis. Penelitian deskriptif analisis adalah ”suatu penelitian yang berusaha menggambarkan masalah hukum, sistem hukum, dan mengkajinya atau menganalisisnya sesuai dengan akibat hukum hilangnya Sertipikat hak milik atas tanah yang disimpan oleh pemegang hak tanggungan dalam perjanjian kredit di PT. BPR Sami Makmur Sukoharjo”.¹²

4. Jenis dan Sumber Data

- a. Data Sekunder yaitu “data yang digunakan untuk mendukung data pokok yang digunakan dalam melaksanakan penyusunan tesis ini”.¹³

¹¹ Soejono dan Abdulrahman, 1997, *Metode Penelitian Hukum* (Jakarta: Rineka Cipta), hlm 56

¹² M Subana, 2001, *Dasar-Dasar Penelitian Ilmiah* (Bandung: Pustaka Setia) hlm. 89

¹³ P Joko Subagyo, 1997, *Metode Penelitian dalam Teori dan Praktik* (Jakarta: Rineka Cipta) hlm. 89

Data sekunder ini diperoleh dari penelitian kepustakaan yang bersumber dari:

- 1) Bahan hukum primer yang terdiri dari KUH Perdata, UU No. 7 Tahun 1992 tentang Perbankan yang diubah dengan UU No. 10 Tahun 1998 tentang Perubahan UU No. 7 Tahun 1992 dan UU Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan.
 - 2) Bahan hukum sekunder yaitu terdiri dari format perjanjian kredit di PT. BPR Sami Makmur Sukoharjo serta buku *literature* mengenai perjanjian, jaminan dan hak tanggungan.
- b. Data Primer yaitu data pokok yang digunakan dalam melaksanakan dan penyusunan tesis ini. Data primer dalam tesis ini diperoleh dalam penelitian lapangan yang bersumber pada hasil wawancara dengan para informan di lapangan.

5. Informan Penelitian

Informan dalam penelitian ini adalah :

- a. Debitor (nasabah PT. Bank Perkreditan Rakyat / BPR Sami Makmur di Sukoharjo), yang menggunakan jaminan Sertipikat hak atas tanah dan memperoleh lebih dari 25 (dua puluh lima) juta.

- b. Pimpinan PT. Bank Perkreditan Rakyat (BPR) Sami Makmur di Sukoharjo.
- c. Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Sukoharjo beserta Kepala Seksi Pendaftaran Tanah.
- d. Notaris dan PPAT di Kabupaten Sukoharjo yang membuat perjanjian kredit dan Akta Pemberian Hak Tanggungan.

6. Teknik Pengumpulan Data

Untuk mendapatkan data yang objektif dalam penelitian ini diperlukan data primer dan data sekunder.

a. Penelitian Lapangan

Penelitian yang bertujuan memperoleh data primer yang dilakukan dengan cara terjun langsung ke lapangan. Hal ini ditempuh dengan teknik wawancara yaitu metode pengumpulan data dengan cara mengadakan tanya jawab secara langsung dengan responden untuk memperoleh data atau keterangan secara langsung mengenai hal-hal yang berkaitan dengan akibat hukum hilangnya Sertipikat hak milik atas tanah yang disimpan oleh pemegang hak tanggungan dalam perjanjian kredit di PT. BPR Sami Makmur Sukoharjo. Untuk memperoleh data tersebut, peneliti mengadakan wawancara dengan para pejabat atau karyawan di lingkungan PT. BPR Sami Makmur Sukoharjo.

b. Penelitian Kepustakaan

Penelitian kepustakaan sangat penting sebagai dasar teori. Penelitian kepustakaan dilakukan dengan teknik studi pustaka. Teknik studi pustaka yakni mengharuskan peneliti mengkaji dan mempelajari bahan-bahan tertulis yang relevan dengan masalah yang telah dirumuskan serta menunjang materi yang diteliti.

7. Teknik Analisis Data

Pendekatan yang dilakukan dalam penelitian ini adalah pendekatan kualitatif. Pendekatan kualitatif merupakan “tata cara penelitian yang dinyatakan oleh responden secara tertulis atau lisan, dan perilaku nyata dengan meneliti dan mempelajari objek penelitian secara utuh”.¹⁴ Hal tersebut bertujuan agar peneliti dapat mengerti dan memahami gejala yang diteliti.

G. Sistematika Penulisan

Bab I berisi Pendahuluan. Bab mengenai pendahuluan ini berisi tentang latar belakang masalah, perumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, kerangka pemikiran, jadwal penelitian dan sistematika penulisan.

¹⁴ Soerjono Soekanto, 1984, *Pengantar Penelitian Hukum* (Jakarta: UI Press) hlm. 32

Bab II membahas tentang tinjauan pustaka. Tinjauan pustaka berisi tentang tinjauan umum tentang kredit, tinjauan umum tentang jaminan, dan tinjauan umum tentang hak tanggungan

Bab III merupakan pokok pada tesis ini. Pada bab ini, dibahas mengenai hasil penelitian dan analisis yang berisi tentang pelaksanaan perjanjian kredit dengan menggunakan jaminan hak milik atas tanah di PT. BPR Sami Makmur Sukoharjo dan tanggung jawab pemegang hak tanggungan atas hilangnya Sertipikat hak atas tanah yang disimpan oleh pemegang hak tanggungan dalam perjanjian kredit pada PT. BPR Sami Makmur Sukoharjo.

Bab IV merupakan bab terakhir. Di dalamnya memuat tentang penutup yang terdiri dari kesimpulan dan saran.