

# BAB I

## PENDAHULUAN

### A. Latar Belakang Penelitian

Pembangunan ekonomi merupakan bagian dari pembangunan nasional yang bertujuan untuk mewujudkan kesejahteraan rakyat yang adil dan makmur berdasarkan Pancasila dan Undang-Undang Dasar 1945. Dalam rangka memelihara kesinambungan pembangunan tersebut, yang para pelakunya meliputi baik pemerintah maupun masyarakat sebagai orang perseorangan dan badan hukum, sangat diperlukan dana dalam jumlah yang besar.

Dalam rangka mendorong dan menggairahkan dunia usaha, pemerintah telah memberi dukungan dengan menyediakan berbagai fasilitas dan bermacam-macam sarana termasuk didalamnya upaya dalam menunjang permodalan yaitu dengan menyediakan fasilitas kredit.

Sejalan dengan hal tersebut diatas Kartono mengatakan :<sup>1</sup>

“Memperhatikan pertumbuhan dan perkembangan dunia usaha sekarang ini para pengusaha dalam upaya menambah kebutuhan akan modal yang akan mendorong kelancaran usahanya, biasanya memanfaatkan fasilitas kredit yang disediakan oleh pemerintah dan disalurkan melalui lembaga lembaga keuangan dengan mengadakan perjanjian kredit”

Mengingat pentingnya kedudukan dana perkreditan tersebut dalam proses pembangunan, sudah semestinya jika pemberi dan penerima kredit serta pihak lain yang terkait mendapat perlindungan melalui suatu lembaga hak jaminan yang kuat dan yang dapat pula memberikan kepastian hukum bagi semua pihak yang berkepentingan.

Dalam Pasal 1131 KUHPerdara terdapat ketentuan tentang jaminan yang

---

<sup>1</sup> Kartono, *Hak-Hak Jaminan Kredit*, (Jakarta : Pradnya Paramita, 1977), hlm. 98

sifatnya umum, artinya berlaku terhadap setiap debitor dan kreditor dan berlaku demi hukum tanpa harus diperjanjikan sebelumnya, yang menyatakan bahwa:

"Segala kebendaan yang berutang, baik yang bergerak maupun yang tidak bergerak, baik yang sudah ada maupun yang akan ada di kemudian hari, menjadi tanggungan untuk segala perikatannya perseorangan."

Selanjutnya Pasal 1132 KUHPerduta menegaskan:

"Kebendaan tersebut menjadi jaminan bersama-sama bagi semua orang yang mengutangkan padanya, pendapatan penjualan bendabenda itu dibagi-bagi menurut keseimbangan, yaitu menurut besar kecilnya piutang masing-masing, kecuali apabila di antara para kreditor itu ada alasan-alasan yang sah untuk didahulukan."

Jaminan Umum seperti yang diatur dalam Pasal 1131 dan 1132 KUHPerduta mempunyai dua kelemahan yaitu:

1. Kalau seluruh harta atau sebagian harta kekayaan tersebut dipindahtangankan kepada pihak lain, karena bukan lagi kepunyaan debitor, maka bukan lagi jaminan bagi pelunasan piutang kreditor.
2. Kalau hasil penjualan harta kekayaan debitor tidak cukup untuk melunasi piutang semua kreditornya, tiap kreditor hanya memperoleh pembayaran sebagian seimbang dengan jumlah piutangnya masing-masing.

Sejak berlakunya UUPA yaitu Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 pada tanggal 24 September 1960, hipotik dan Credietverband sebagai lembaga jaminan atas tanah dinyatakan tidak berlaku lagi dan diganti dengan Hak Tanggungan.

Selama 30 tahun lebih sejak berlakunya UUPA, lembaga Hak Tanggungan belum dapat berfungsi sebagaimana mestinya, karena belum adanya peraturan yang mengatur secara lengkap, sesuai yang dikehendaki oleh ketentuan Pasal 51 yang menyebutkan sudah disediakan suatu lembaga hak

jaminan yang kuat yang dapat dibebankan pada hak atas tanah, yaitu Hak Tanggungan sebagai pengganti lembaga hak jaminan atas tanah yang sudah ada sebelumnya yaitu Hypotheek dan Credietverband. Dalam kurun waktu tersebut, berdasarkan ketentuan peralihan yang tercantum dalam Pasal 57 UUPA, masih diberlakukan ketentuan Hypotheek sebagaimana dimaksud dalam Buku II Kitab Undang-undang Hukum Perdata Indonesia (KUHPerdata) dan ketentuan Credietverband dalam Staatblad 1908-542 jo Staatblad 1937-190 sepanjang mengenai hal-hal yang belum ada ketentuannya dalam UUPA.

Tetapi dengan diundangkannya Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda yang Berkaitan Dengan Tanah, maka tidak saja menuntaskan unifikasi Hukum Tanah Nasional, tetapi benar-benar makin memperkuat terwujudnya tujuan UUPA yaitu memberi perlindungan hukum kepada masyarakat dan jaminan kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah termasuk hak jaminan atas tanah.<sup>2</sup>

Dengan berlakunya UUHT pada tanggal 9 April 1996, Hak Tanggungan merupakan satu-satunya lembaga hak jaminan atas tanah dalam Hukum Tanah Nasional yang tertulis.<sup>3</sup>

Hak tanggungan adalah hak jaminan atas tanah untuk pelunasan utang tertentu, yang memberi kedudukan yang diutamakan kepada kreditoi tertentu terhadap kreditor-kreditor yang lain. Dalam arti, bahwa jika debitor cidera janji, kreditor pemegang Hak Tanggungan berhak menjual melalui pelelangan umum tanah yang dijadikan jaminan menurut peraturan perundang-undangan yang bersangkutan, dengan hak mendahului dari para kreditor-kreditor lainnya (Pasal

---

<sup>2</sup> Sony Harsono, "Sambutan pada Seminar di Universitas Gajah Mada", 25-3-1996

<sup>3</sup>Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia* (Sejarah Pembentukan Undang-undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaanya), (Jakarta: Djembatan, 1999), hlm.402

1 angka 1 UUHT).

Dalam penjelasan umum Undang-undang Hak Tanggungan, disebutkan bahwa ciri-ciri dari Hak Tanggungan sebagai lembaga jaminan hak atas tanah yang kuat adalah:

1. Memberikan kedudukan yang diutamakan atau mendahului kepada pemegangnya.
2. Selalu mengikuti objek yang dijaminakan dalam tangan siapa pun objek itu berada.
3. Memenuhi asas spesialitas dan publisitas sehingga dapat mengikat pihak ketiga dan memberi kepastian hukum kepada pihak-pihak yang berkepentingan, dan
4. Mudah dan pasti pelaksanaan eksekusinya.

Menurut UUHT, hak-hak atas tanah yang dibebani Hak Tanggungan adalah: Hak Milik (HM), Hak Guna Usaha (HGU), Hak Guna Bangunan (HGB) dan Hak Pakai atas tanah Negara yang menurut ketentuan yang berlaku wajib didaftar dan menurut sifatnya dapat dipindahtangankan (Pasal 4 UUPA) dan Bangunan Rumah Susun yang berdiri di atas tanah Hak Milik, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai yang diberikan oleh Negara (Pasal 27 UUPA).

Setiap hak atas tanah yang diberikan untuk waktu yang terbatas seperti misalnya Hak Guna Bangunan sebagai salah satu hak atas tanah yang oleh undang-undang ditunjuk sebagai objek Hak Tanggungan, suatu saat pasti akan berakhir jangka waktunya.

Dalam UUPA dan Peraturan Pemerintah No.40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai Atas Tanah disebutkan bahwa Hak Guna Bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-

bangunan atas tanah yang dimilikinya sendiri, dengan jangka waktu paling lama 30 tahun. Atas permintaan pemegang hak dan mengingat keperluan serta keadaan bangunan-bangunannya, jangka waktu tersebut dapat diperpanjang dengan waktu paling lama 20 tahun. Sesudah jangka waktu hak tersebut dan perpanjangannya berakhir, kepada bekas pemegang hak dapat diberikan pembaharuan Hak Guna Bangunan di atas tanah yang sama dan dicatat pada buku tanah di Kantor Pertanahan.

Hak Guna Bangunan dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani Hak Tanggungan, namun Hak Tanggungan tersebut hapus dengan hapusnya Hak Guna Bangunan yang bersangkutan.

Dengan berlakunya Pasal UUHT, ketentuan tentang sebab-sebab hapusnya Hak Tanggungan diatur secara khusus dalam Pasal 18. Salah satu penyebab hapusnya Hak Tanggungan menurut Pasal 18 (1) huruf d adalah disebabkan hapusnya hak atas tanah yang dibebani Hak Tanggungan.

Selain itu dalam Pasal 40 huruf a UUPA dan Pasal 35 ayat (1) huruf a PP No.40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah disebutkan bahwa Hak Guna Bangunan dapat hapus karena berakhirnya jangka waktu sebagaimana ditetapkan dalam keputusan pemberian atau perpanjangan atau dalam perjanjian pemberiannya. Dengan hapusnya hak atas, tanah itu, maka demi hukum Hak Tanggungan yang membebaninya juga ikut hapus.

Dalam praktik perbankan bisa terjadi jangka waktu Hak Guna Bangunan telah berakhir sedangkan hutang piutangnya masih berjalan dan debiturnya wanprestasi, atau pada jangka waktu Hak Guna Bangunan belum berakhir, sedangkan debitor wanprestasi karena proses pelunasan hutangnya yang

berlarut-larut, sehingga jangka berlakunya Hak Guna Bangunan tersebut berakhir tanpa diketahui oleh para pihak. Hal ini tentunya akan merugikan kreditor pemegang Hak Tanggungan maka dalam hal ini kreditor pemegang Hak Tanggungan perlu mendapat perlindungan hukum.

Di dalam praktik perbankan timbul persoalan tentang perpanjangan atau pembaharuan Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik yang masih diikat dengan Hak Tanggungan dalam hal debitur tidak kooperatif untuk melakukan penandatanganan ulang Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) atau Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) yang menyebabkan tidak terpenuhinya syarat sebagai Hak Tanggungan. Oleh sebab itu penulis tertarik untuk menulis tentang masalah tersebut dengan judul "**Perlindungan Hukum Bagi Kreditor Dalam Pendaftaran Hak Tanggungan Dengan Jaminan Sertipikat Hak Guna Bangunan Yang Jangka Waktunya Akan Berakhir Sebelum Kreditnya Jatuh Tempo di Kantor Pertanahan Kota Semarang**".

## **B. Perumusan Masalah**

Berdasarkan apa yang telah diuraikan di atas dapat dirumuskan permasalahan sebagai berikut :

1. Bagaimanakah pendaftaran Hak Tanggungan dengan jaminan sertipikat Hak Guna Bangunan yang jangka waktunya akan berakhir sebelum kreditnya jatuh tempo di Kantor Pertanahan Kota Semarang?
2. Bagaimanakah perlindungan hukum terhadap kreditor apabila sertipikat HGB tersebut akan berakhir sedangkan jangka waktu kreditnya belum jatuh tempo?

### **C. Tujuan Penelitian**

Penelitian ini mempunyai tujuan sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui pendaftaran Hak Tanggungan dengan jaminan sertipikat Hak Guna Bangunan yang jangka waktunya akan berakhir sebelum kreditnya jatuh tempo di Kantor Pertanahan Kota Semarang.
2. Untuk mengetahui perlindungan hukum terhadap kreditor apabila sertipikat HGB tersebut akan berakhir sedangkan jangka waktu kreditnya belum jatuh tempo.

### **D. Manfaat Penelitian**

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan kegunaan dari dua sisi, yaitu praktis dan teoritis.

Dari sisi praktis, hasil penelitian ini nantinya diharapkan dapat memberi masukan bagi:

1. Kantor Pertanahan, agar memperhatikan permohonan perpanjangan Hak Guna Bangunan yang sedang dijadikan agunan kredit kepada Bank untuk memberi kepastian dan perlindungan hukum bagi pemegang Hak Tanggungan.
2. Kreditor, agar dapat memahami kedudukannya terhadap objek Hak Tanggungan yang berupa sertipikat Hak Guna Bangunan yang jangka waktu haknya akan berakhir sebelum kreditnya jatuh tempo agar dapat melakukan tindakan antisipasi untuk mengamankan kepentingannya.
3. Debitor atau pemilik jaminan, agar ada kepastian kelangsungan dari fasilitas kredit yang disediakan oleh kreditor karena tetap di cover dengan jaminan yang memadai dan memenuhi ketentuan hukum yang berlaku serta adanya

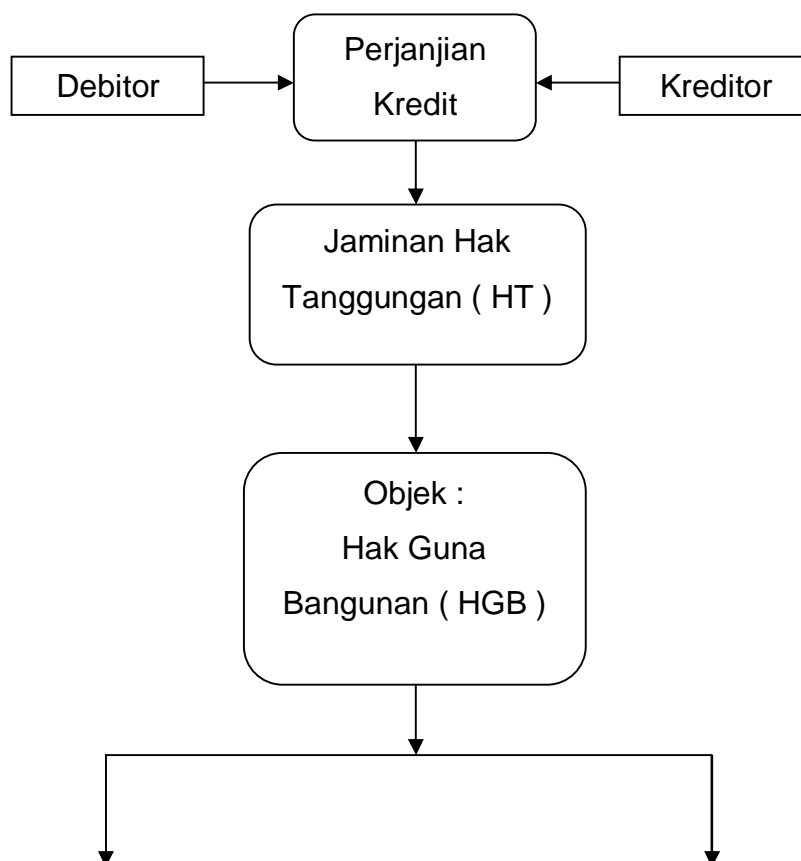
kepastian hukum terhadap hak atas tanah.

4. PPAT, agar lebih berhati-hati dalam pembuatan APHT terhadap status tanah HGB yang mempunyai jangka waktu yang terbatas.

Dari sisi teoritis, diharapkan hasil penelitian ini nantinya dapat memberikan sumbangan pemikiran bagi peningkatan dan pengembangan Hukum Jaminan pada umumnya dan khususnya di bidang Hak Tanggungan, serta dapat dipergunakan sebagai bahan kajian untuk menyempumakan Hak Tanggungan agar lebih akomodatif terhadap pembahan dan perkembangan yang terjadi dalam masyarakat.

## E. Kerangka Pemikiran

### 1. Kerangka Konseptual





Pendaftaran Hak  
Tanggung dengan  
jaminan sertipikat Hak Guna  
Bangunan yang jangka  
waktunya akan berakhir  
sebelum kreditnya jatuh  
tempo di Kantor Pertanahan  
Kota Semarang

Perlindungan hukum  
terhadap kreditor  
apabila sertipikat HGB  
tersebut akan berakhir  
sedangkan jangka  
waktu kreditnya belum  
jatuh tempo

## 2. Kerangka Teoretik

### a. Perjanjian Kredit

Istilah kredit berasal dari bahasa Yunani yaitu "Credere" yang berarti percaya (*truth atau faith*)<sup>4</sup>, dan perkataan kredit berarti kepercayaan karena dasar dan adanya suatu kredit adalah kepercayaan bahwa seseorang atau penerima kredit akan memenuhi segala sesuatu yang telah diperjanjikan sebelumnya.

Setiap kredit yang telah disetujui dan disepakati oleh pihak kreditor dan debitor, maka wajib untuk ditaati dan dilaksanakan oleh kedua belah pihak. Hal ini sesuai dengan Pasal 1338 ayat 1 KUH Perdata menyatakan bahwa semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi yang membuatnya. Dalam praktik perbankan bentuk dan format perjanjian kredit diserahkan sepenuhnya kepada bank yang bersangkutan, namun demikian ada hal-hal yang tetap harus tetap

---

<sup>4</sup> Thomas Suyatno dkk, *Dasar-dasar Perkreditan Edisi Empat*, (Jakarta: Gramedia Pustaka Utama, 1995), hlm.12

dipedomani yaitu bahwa perjanjian tersebut rumusannya tidak boleh kabur atau tidak jelas. Perjanjian tersebut sekurang-kurangnya harus memperhatikan keabsahan dan persyaratan secara hukum, sekaligus juga harus memuat secara jelas mengenai jumlah besarnya kredit, jangka waktu, tata cara pembayaran kembali kredit serta persyaratan lainnya yang lazim dalam perjanjian kredit.

b. Subjek dan Objek Hak Tanggungan

Yang dimaksud dengan 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 lain.

Subjek Hak Tanggungan terdiri dari:

- 1) Pemberi Hak Tanggungan adalah perseorangan atau Badan Hukum baik perseorangan ataupun badan hukum harus mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap objek-objek Hak Tanggungan yang bersangkutan.
- 2) Pemegang Hak Tanggungan adalah perseorangan atau Badan Hukum yang berkedudukan sebagai pihak yang berpiutang (Pasal 9 UUHT).

Ketentuan kepastian mengenai lahirnya Hak Tanggungan dan penentuan batas waktu dilakukannya berbagai perbuatan hukum dalam rangka pembebanan HT merupakan juga perlindungan bagi kepentingan

kreditor pemegang HT yang diatur dalam Pasal 13 Undang-undang Hak Tanggungan.

Kedudukan istimewa kreditor pemegang HT ditegaskan dalam Pasal 6 Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan yang menyebutkan bahwa pemegang HT mempunyai hak untuk menjual objek HT atas kekuasaannya sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan utangnya dari hasil penjualan tersebut.

Dalam Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan yang diatur adalah Hak Tanggungan yang objeknya menyangkut masalah tanah saja, hal ini karena berhubungan dengan Undang-undang Pokok Agraria (UUPA) yang merupakan dasar hukumnya.

Menurut Pasal 51 UUPA, yang dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani Hak Tanggungan adalah Hak Milik (HM), Hak Guna Bangunan (HGB), Hak Guna Usaha (HGU) yang diatur dalam Pasal 25, 33, 39 UUPA.

Di dalam praktik perbankan, tanah yang bersertipikat sering kali oleh bank dijadikan jaminan kredit. Bank berdasarkan pada kenyataan, bahwa hak atas tanah yang terdaftar pada daftar umum (pada kantor pertanahan) yang dipindahtangankan.

Objek-objek Hak Tanggungan adalah :

- 1) Hak Milik (HM)
- 2) Hak Guna Bangunan (HGB)
- 3) Hak Guna Usaha (HGU)
- 4) Hak Pakai Atas Tanah Negara yang menurut sifatnya dapat

dipindahtangankan

Objek Hak Tanggungan selain yang tersebut di atas, UUHT juga membuka kemungkinan pembebanan Hak Tanggungan atas tanah berikut bangunan dan tanaman yang ada di atasnya, sebagaimana disebutkan dalam Pasal 4 ayat (4) UUHT, yaitu :

“ Hak Tanggungan dapat juga dibebankan pada hak atas tanah berikut bangunan, tanaman dan hasil karya yang telah ada atau yang akan ada merupakan satu kesatuan dengan tanah tersebut, dan ayang merupakan milik pemegang hak atas tanah yang pembebanannya dengan tegas dinyatakan di dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan”.

c. Proses terjadi dan berakhirnya Hak Tanggungan

Menurut ketentuan Pasal 35 UUPA, Hak Guna Bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dengan jangka waktu paling lama 30 (tiga puluh) tahun, dan atas permintaan pemegang hak dan dengan mengingat keperluan serta keadaan bangunan-bangunannya, jangka waktu tersebut dapat diperpanjang dengan waktu paling lama 20 (dua puluh) tahun.

Ada tambahan lagi yaitu sesudah jangka waktu Hak Guna Bangunan dan perpanjangannya berakhir, maka kepada bekas pemegang Hak Guna Bangunan dapat diberikan pembaharuan dari Hak Guna Bangunan atas tanah yang sama.

Jika dilihat kemungkinan ini maka ada suatu maksud tertentu untuk dikedepankan oleh para pembuat undang-undang ini bahwa Hak Guna Bangunan lamanya bukan hanya 30 (tiga puluh) tahun tetapi dapat diperpanjang dan diteruskan juga setelah lewat jangka waktunya melalui

proses pendaftaran pembaharuan hak.<sup>5</sup>

Menurut UUHT, pembebanan Hak Tanggungan dilakukan melalui proses yang terdiri dari dua tahap :

- 1) Tahap pemberian Hak Tanggungan, yaitu dengan dibuatnya APHT oleh PPAT, yang didahului dengan perjanjian utang piutang yang dijamin
- 2) Tahap pendaftaran oleh Kantor Pertanahan, yang merupakan saat lahirnya Hak Tanggungan.<sup>6</sup>

Menurut Pasal 10 ayat (1) UUHT, awal dari tahap Pemberian Hak Tanggungan didahului dengan janji akan memberikan Hak Tanggungan sebagai jaminan pelunasan utang tertentu, yang dituangkan dalam perjanjian utang piutang yang bersangkutan atau perjanjian lainnya yang menimbulkan utang tersebut. Sesuai dengan sifat aksesoir dari Hak Tanggungan maka pemberian Hak Tanggungan harus merupakan ikutan dari perjanjian pokoknya, yaitu perjanjian utang piutang atau perjanjian lainnya.

Syarat publisitas dipenuhinya dengan didaftarkannya Hak Tanggungan yang bersangkutan di Kantor Pertanahan. Pendaftaran tersebut wajib dilaksanakan (Pasal 13 ayat (1) UUHT), karena pendaftaran akan menentukan saat lahirnya Hak Tanggungan yang bersangkutan.

Setelah APHT dan warkah lainnya diterima oleh Kantor Pertanahan, maka proses pendaftaran dengan dibuatnya buku tanah dan sertipikat Hak Tanggungan yang didaftarkan dan dicatat adanya Hak

---

<sup>5</sup> Sudargo Gautama & Ellyda T. Soetiyarto, *Komentar atas Peraturan-peraturan Pelaksanaan Undang-undang Pokok Agraria* (1996), (Citra Aditya Baku, 1997), hlm.21

<sup>6</sup> Purwahid Patrik dan Kashadi, *Hukum Jaminan Edisi Revisi Dengan UUHT*, (Semarang: Fakultas Hukum Undip, 2002), hlm.64

Tanggungannya pada buku tanah dan sertifikat hak atas tanah yang bersangkutan.

Untuk memberikan kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan hakim yang telah mempunyai kekuatan hukum yang tetap, sertifikat Hak Tanggungan diberi irah-irah dengan membubuhkan pada sampul kalimat:

"DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA".

Dengan digunakannya pencantuman irah-irah tersebut, maka dapat digunakan lembaga parate eksekusi sebagaimana diatur dalam Pasal 224 HR 258 RIB.<sup>7</sup>

Sebab berakhimya Hak Tanggungan ditentukan dalam Pasal 1 ayat (1) UUHT. Menurut pasal tersebut Hak Tanggungan hapus karena hal-hal berikut:

- a) Hapusnya utang yang dijamin dengan Hak Tanggungan;
- b) Dilepaskannya Hak Tanggungan oleh pemegang Hak Tanggungan;
- c) Pembersihan Hak Tanggungan berdasarkan penetapan peringkat oleh Ketua Pengadilan Negeri;
- d) Hapusnya hak atas tanah yang dibebani Hak Tanggungan.

## **F. Metode Penelitian**

Penelitian merupakan suatu proses berupa langkah-langkah, yang dilakukan secara berencana dan sistematis, berguna untuk memperoleh

---

<sup>7</sup> J. Satrio, *Hukum Jaminan Kebendaan Hak Tanggungan Buku II*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 1997), hlm. 154

pemecahan masalah dan mendapatkan jawaban atas pertanyaan tertentu, di mana dalam hal ini langkah yang dilakukan harus sesuai dan saling mendukung antara satu dengan yang lain, sehingga dapat diharapkan agar penelitian mempunyai nilai yang cukup memadai serta memberikan kesimpulan tidak merugikan.<sup>8</sup>

Penelitian hukum, pada dasarnya merupakan suatu kegiatan ilmiah yang didasarkan pada metode, sistematika, dan pemikiran tertentu, bertujuan untuk mempelajari satu atau beberapa gejala hukum tertentu, dengan jalan menganalisisnya. Kecuali itu juga diadakan pemeriksaan yang mendalam terliadap fakta hukum tersebut, kemudian mengusahakan suatu pemecahan atas permasalahan-permasalahan yang timbul dalam gejala yang bersangkutan.<sup>9</sup>

## **1. Metode Pendekatan**

Dalam rangka mencari jawaban atas permasalahan yang telah dirumuskan, peneliti menggunakan metode pendekatan yuridis empiris. Pendekatan yuridis dipergunakan untuk mengetahui Praktik Pendaftaran Hak Tanggungan dengan jaminan Sertipikat Hak Guna Bangunan yang jangka waktunya berakhir sebelum kreditnya jatuh tempo, sedangkan pendekatan empiris untuk mengetahui upaya perlindungan hukum yang dilakukan oleh kreditor dalam memberikan kredit dengan jaminan berupa Hak Guna Bangunan, yang jangka waktunya berakhir sebelum kreditnya jatuh tempo serta untuk mengetahui upaya perlindungan hukum yang dilakukan, jika ternyata Hak Guna Bangunan tersebut tidak dapat diperpanjang.

---

<sup>8</sup> Rony Hanitijo Soemitro, *Metodologi Penelitian Hukum*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 1997), hlm.28

<sup>9</sup> Soerjono Soekanto, *Pengantar penelitian Hukum*, (Jakarta: UI Pres, 1984), hlm.43

Adapun pertimbangan untuk menggunakan pendekatan yuridis empiris dalam penelitian ini, karena memang sering kali penelitian hukum empiris tidak dapat dilakukan tersendiri (anshich) terlepas dari penelitian hukum normatif Tujuan lainnya, agar diperoleh hasil yang memadai, baik dari segi praktik maupun kandungan ilmiahnya.<sup>10</sup>

## **2. Spesifikasi Penelitian**

Spesifikasi yang dipergunakan adalah deskriptif analitis, yaitu menggambarkan peraturan hukum yang berlaku dikaitkan dengan teori-teori hukum dan praktik pelaksanaan hukum positif yang menyangkut permasalahan yang diselidiki.

Dalam penelitian ini tidak hanya dilakukan pengolahan data dan penyusunan data saja, tetapi yang terpenting adalah menyusun analisis data dan interpretasikan data yang telah didapat agar dapat diketahui maksudnya.

Penelitian yang dilakukan pada Kantor Pertanahan Kota Semarang bertujuan untuk mengetahui antara teori hukum dan praktik, bagaimanakah Praktik Pendaftaran Hak Tanggungan dengan jaminan Sertipikat Hak Guna, Bangunan.

## **3. Sumber dan Jenis Data**

Secara umum jenis data yang diperlukan dalam suatu penelitian hukum terarah pada penelitian data sekunder dan data primer.<sup>11</sup> Penelitian ini menggunakan jenis sumber data primer yang didukung dengan data sekunder, yaitu : data yang mendukung keterangan atau menunjang

---

<sup>10</sup> Bambang Waluyo, *Penelitian Hukum Dalam Praktek*, (Jakarta: Sinar Grafika, 1991), hlm.16.

<sup>11</sup> Pedoman Penulisan Usulan Penelitian dan Tesis, (Semarang : Program Studi Magister Kenotariatan Program Pascasarjana Universitas Diponegoro, 2009). Hlm 6.



kelengkapan Data Primer yang diperoleh dari perpustakaan dan koleksi pustaka pribadi penulis yang dilakukan dengan cara studi pustaka atau studi literat

Untuk memperoleh data yang akurat dan objektif, maka dalam penelitian ini dilakukan 2 (dua) cara pengumpulan data, yaitu data primer dan data sekunder.<sup>12</sup>

a. Data primer ini diperoleh dengan cara mengadakan penelitian lapangan dengan mengadakan wawancara, yaitu cara untuk memperoleh informasi dengan cara bertanya secara langsung kepada informan meliputi :

- 1) Pegawai Kantor Pertanahan Kota Semarang.
- 2) Pegawai Kantor Bank Mandiri Cabang Semarang
- 3) 1 (satu) orang PPAT — Notaris Kota Semarang

b. Data Sekunder diperoleh melalui studi kepustakaan, yaitu mempelajari literatur karangan para ahli hukum dan peraturan perundang-undangan yang berhubungan dengan objek dan permasalahan yang diteliti. Yang meliputi :

- 1) Bahan hukum primer, merupakan bahan pustaka yang terdiri dari:
  - a) Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUHPerdata) dan Kitab Undang-undang Hukum Dagang (KUHD);
  - b) Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang peraturan Dasar pokok-Pokok Agraria (UUPA);
  - c) Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan

---

<sup>12</sup> Soerjono, Soekanto dan Sri, Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif*, (Jakarta : Rajawali Press, 1985), hlm 35.

Atas Tanah Beserta Benda-benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (UUHT);

- d) Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai Atas
- e) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;
- f) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 13 Tahun 2010 tentang Jenis dan tarif Atas Jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak yang berlaku pada Badan Pertanahan Nasional;
- g) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 4 Tahun 1996 tentang penetapan. Batas Waktu Penggunaan Surat Kuasa Membebankan. Hak Tanggungan Untuk Menjamin Kredit-kredit Tertentu;
- h) Peraturan, Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah;
- i) Peraturan Menteri Negara Agraria /Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 1998 tentang Perubahan Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai Atas Tanah untuk Rumah Tinggal yang dibebani Hak Tanggungan menjadi Hak Milik;
- j) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia No.1 Tahun 2010 tentang Standar Pelayanan dan Pengaturan Pertanahan;
- k) Peraturan perundang-undangan lain yang berkaitan dengan Hak Tanggungan sebagai lembaga jaminan atas tanah.

- 2) Bahan hukum sekunder meliputi : buku-buku Hukum Agraria Indonesia Sejarah dan Perkembangannya, buku tentang Hukum Jaminan dan Hak Tanggungan, dan buku tentang Metodologi Penelitian dan Penulisan Karya Ilmiah,

#### **4. Metode Pengumpulan Data**

Data yang diperlukan untuk penulisan tesis ini terdiri dari data primer dan data sekunder.

##### **a. Data Primer**

Penelitian data primer dimaksudkan, untuk memperoleh data serta informasi yang berupa pengalaman praktik dan pendapat subjek penelitian, tentang segala sesuatu yang berkaitan dengan upaya perlindungan hukum terhadap hak preferen dari pemegang Hak Tanggungan serta praktik pelaksanaan perpanjangan dan pembaharuan atas objek Hak Tanggungan, berupa Hak Guna Bangunan yang jangka waktu haknya berakhir sebelum kreditnya jatuh tempo, dalam rangka memberikan perlindungan kepastian hukum bagi debitor, kreditor dan pihak lain yang terkait.

Untuk memperoleh data primer tersebut, maka akan dilakukan wawancara dengan menggunakan pedoman wawancara. Wawancara dilakukan terhadap sumber informasi yang telah ditentukan sebelumnya berdasarkan pedoman wawancara, sehingga wawancara yang dilakukan merupakan wawancara yang terfokus (focused interview) yang bebas dan terpimpin.<sup>13</sup>

---

<sup>13</sup>Ibid, hlm. 60-61.

Metode wawancara dianggap sebagai metode yang paling efektif dalam pengumpulan data primer di lapangan, karena interviewer dapat bertatap muka langsung dengan responden dan menanyakan fakta-fakta yang ada serta pendapat (opinion) maupun persepsi diri responden dan bahkan saran-saran responden.<sup>14</sup>

b. Data sekunder

Diperoleh dari penelitian kepustakaan yaitu dengan mempelajari literatur karangan para ahli hukum dan peraturan perundang-undangan yang berhubungan dengan objek dan permasalahan yang diteliti. Data-data yang diperoleh tersebut selanjutnya merupakan landasan teori dalam melakukan analisis data serta pembahasan masalah. Data sekunder ini diperlukan untuk lebih melengkapi data primer yang diperoleh melalui penelitian di lapangan.

## **5. Teknik Analisis Data**

Dalam menganalisis data penelitian ini, dipergunakan metode analisis deskriptif kualitatif, terhadap data sekunder yang dikomplementerkan dengan data yang diperoleh dari penelitian lapangan. Data yang telah dikumpulkan akan dianalisis dengan pendekatan kualitatif model interaktif sebagaimana diajukan oleh Miles dan Huberman yaitu terdiri dari tiga hal utama yaitu, Reduksi data, Penyajian data, dan Penarikan kesimpulan/verifikasi. Sebagai sesuatu yang jalin menjalin pada saat sebelum, selama dan sesudah pengumpulan data dalam bentuk yang sejajar, untuk membangun wawasan

---

<sup>14</sup> Ibid, hlm. 57

umum yang disebut analisis.<sup>15</sup> Dalam penarikan kesimpulan, penulis menggunakan metode deduktif. Metode deduktif adalah suatu metode yang berhubungan dengan permasalahan yang diteliti dari peraturan-peraturan atau prinsip-prinsip umum menuju penulisan yang bersifat khusus.

---

<sup>15</sup> Muhammad Idrus, *Metode Penelitian Ilmu-Ilmu Sosial*, (Yogyakarta: UII Prees, 2007) hlm. 324