

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Perkembangan ekonomi saat ini membutuhkan penyediaan dana yang cukup besar sehingga memerlukan adanya lembaga hak jaminan yang kuat dan mampu memberikan kepastian hukum bagi pihak-pihak yang berkepentingan. Kelahiran Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda Yang Berkaitan Dengan Tanah yang selanjutnya disebut dengan Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan merupakan peraturan yang menunjang bagi pelaku bisnis, terutama pada kalangan lembaga keuangan perbankan.

Pemberian kredit perbankan, barang tidak bergerak atau barang berwujud tanah merupakan agunan yang dinilai paling aman serta mempunyai nilai ekonomis yang relatif tinggi. Penerimaan tanah sebagai agunan yang diterima bank bertujuan untuk menjamin pelunasan kredit melalui penjualan agunan baik secara lelang maupun dibawah tangan, dalam hal debitor cidera janji. Krisis ekonomi yang terjadi di Indonesia diyakini berdampak pada kredit perbankan. Salah satu yang mungkin terjadi adalah kredit macet. Semakin buruk kondisi perekonomian, semakin besar kemungkinan kredit perbankan mengalami kemacetan. Sehingga dapat berdampak lebih luas, seperti penurunan nilai aset yang dijaminan debitor. Dengan berlakunya Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, kalangan perbankan mengharapkan permasalahan eksekusi yang sering timbul pada waktu

berlakunya hipotik dapat dikurangi. Ketidakpraktisan eksekusi hak jaminan menimbulkan problema baru dalam dunia perbankan. Jalan yang panjang untuk melakukan eksekusi obyek hak jaminan juga dipakai sebagai kesempatan oleh debitor untuk mengulur waktu saat jatuh tempo pelunasan hutang, bahkan melakukan segala cara untuk melakukan tindakan yang menyulitkan dan menghindari eksekusi hak jaminan¹.

Peraturan perundang-undangan tentang eksekusi Hak Tanggungan secara khusus sampai saat ini belum terdapat pengaturan, namun sesuai dengan amanat pada Pasal 26 Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan menyatakan bahwa:

Selama belum ada peraturan perundang-undangan yang mengaturnya, dengan memperhatikan ketentuan dalam Pasal 14, peraturan mengenai eksekusi *hypotheek* yang ada pada mulai berlakunya Undang-Undang ini, berlaku terhadap eksekusi Hak Tanggungan.

Eksekusi Hak Tanggungan masih menggunakan peraturan eksekusi hipotik, Pasal 20 Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, eksekusi Hak Tanggungan dapat dilakukan dengan 3 (tiga) cara yaitu:

1. Menjual obyek hak tanggungan melalui pelelangan umum berdasarkan titel eksekusi melalui tata cara sesuai dengan pasal 224 HIR dan 258 RBg dengan perintah dan dibawah pimpinan Ketua Pengadilan Negeri;

¹ (<http://www.morowali.com> diakses 25 Maret 2013).

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 tersebut yang menjadi titik fokus dalam skripsi ini adalah eksekusi dengan menjual atas kekuasaan sendiri obyek Hak Tanggungan yang ditentukan oleh Pasal 6 Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, bahwa:

Apabila debitor cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut.

Pasal 11 ayat (2e) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan mengenai janji menjual atas kekuasaan sendiri yang termuat dalam Akta pemberian Hak Tanggungan (APHT) yang menyatakan terdapat janji bahwa pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual atas kekuasaan sendiri obyek Hak Tanggungan apabila debitor cidera janji, merupakan salah satu dari 11 (sebelas) janji bersifat baku yang mutlak dicantumkan dalam APHT sesuai akta otentik yang dibuat oleh dan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

Cantumkanlah janji kuasa menjual dalam APHT, menunjukkan bahwa perjanjian kuasa menjual dalam Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan merupakan bagian dari perjanjian kebendaan, karena janji

kuasa menjual objek Hak Tanggungan merupakan bagian dari APHT yang ikut terdaftar di Kantor Pertanahan sehingga berlaku terhadap pihak ketiga dan eksekusi objek Hak Tanggungan melalui janji kuasa menjual dalam Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan menurut teori yang ada merupakan eksekusi yang disederhanakan.

Mengenai tata cara eksekusi obyek Hak Tanggungan belum terdapat pengaturan secara tersendiri. Segala cara eksekusi Hak Tanggungan dikembalikan pada pola lama, yaitu sesuai peraturan Pasal 1178 ayat (2) KUHPerdara, yang menyatakan bahwa:

Namun diperkenankanlah kepada si berpiutang hipotik pertama untuk, pada waktu diberikannya hipotik, dengan tegas minta diperjanjikan bahwa, jika uang pokok tidak dilunasi semestinya, atau jika bunga yang terutang tidak dibayar, ia secara mutlak akan dikuasakan menjual persil yang diperikatkan di muka umum, untuk mengambil pelunasan uang pokok, maupun bunga serta biaya, dari pendapatan penjualan itu. Janji tersebut harus dilakukan menurut cara sebagaimana diatur dalam Pasal 1211.

Eksekusi dengan menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri ada persamaan dengan kuasa menjual Pasal 1178 ayat (2) KUHPerdara yang disebut dengan "*parate executie*". Namun terdapat kecenderungan kesulitan melakukan *parate executie* berdasarkan kuasa menjual obyek Hak Tanggungan. Kesulitan tersebut timbul karena secara yuridis tidak terdapat kepastian hukum atas isi perjanjian yang dilakukan yang tidak mendorong perputaran roda ekonomi yang membutuhkan gerakan yang cepat dan tepat.

Bentuk jaminan khusus yang paling disukai pihak bank yaitu jaminan kebendaan. Salah satu jenis jaminan kebendaan yang dikenal dalam hukum positif adalah Hak Tanggungan. Jaminan yang oleh lembaga perbankan dianggap paling efektif dan aman adalah tanah dengan Hak Tanggungan. Hal itu didasari oleh adanya kemudahan dalam mengidentifikasi objek Hak Tanggungan, serta jelas dan pasti dalam hal eksekusinya, harga dari tanah yang menjadi objek hak tanggungan juga cenderung terus meningkat. dan yang lebih penting adalah Hak Tanggungan telah diatur dalam Undang-Undang No.4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, serta harga dari tanah yang menjadi objek hak tanggungan cenderung terus meningkat².

Hak Tanggungan merupakan bentuk hak jaminan yang tertuju atas benda tidak bergerak, khususnya tanah. Semula tanah dapat dijadikan jaminan dalam bentuk hipotik dan *credietverband*, Kemudian berdasarkan Undang-Undang No.4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan dengan Tanah, terhadap tanah yang merupakan benda tidak bergerak hanya dapat dijadikan jaminan dengan nama "Hak Tanggungan". Hak tanggungan atas tanah meliputi pula benda yang berkaitan dengan tanah.

Pemberian kredit yang dilakukan oleh bank tidak selamanya berkualitas lancar, banyak terjadi kredit yang diberikan menjadi bermasalah yang disebabkan berbagai alasan, misalnya usaha yang biayai oleh kredit mengalami kerugian, adanya krisis ekonomi moneter dan adanya kesengajaan

² <http://www.hukumonline/APHT.com>, (diakses 25 Maret 2013)

dari debitur untuk melakukan penyimpangan kredit. Bank Mandiri cabang Jayapura merupakan salah satu bank umum milik pemerintah, Bank Mandiri cabang Jayapura dalam memberikan kreditnya pada masyarakat tidak selalu berkualitas lancar, resiko terjadinya kredit macet adalah sangat mungkin terjadi yang disebabkan berbagai faktor.

Adanya jaminan Hak Tanggungan yang diberikan debitur dalam memperoleh kreditnya maka resiko yang dialami oleh kreditur (bank) dapat diatasi dengan cara eksekusi objek jaminan Hak Tanggungan. Pada Bank Mandiri Jayapura untuk melakukan eksekusi penjualan Hak Tanggungan Bank Mandiri Jayapura selaku kreditur biasanya bekerja sama dengan Kantor Perlelangan Negara Jayapura untuk melelang Jaminan Hak Tanggungan yang di berikan debitur kepada kreditur, dari hasil Perlelangan Hak Tanggungan tersebut hasil tersebut di pakai untuk menutupi/membayar kredit yang sudah di gunakan oleh debitur dalam hal ini kredit yang belum terbayarkan oleh debitur dan sisa hasil penjualan tersebut menjadi milik debitur.

Berdasarkan uraian latar belakang diatas, maka penulis bermaksud untuk mengangkat dan membahas lebih lanjut masalah tersebut dalam bentuk penelitian skripsi dengan judul : **“EKSEKUSI MENJUAL OBYEK HAK TANGGUNGAN MELALUI PELELANGAN UMUM ATAS KEKUASAAN SENDIRI PADA BANK MANDIRI CABANG JAYAPURA”**

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian pada latar belakang di atas, maka permasalahan yang ingin dibahas yaitu :

1. Bagaimanakah pembebanan obyek Hak Tanggungan pada Bank Mandiri cabang Jayapura?
2. Bagaimanakah pelaksanaan eksekusi menjual melalui pelelangan umum obyek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri pada Bank Mandiri cabang Jayapura?

C. Tujuan Penelitian

Agar penelitian proposal skripsi ini memperoleh suatu sasaran yang jelas dan tepat, maka perlu kiranya ditetapkan suatu tujuan penulisan. Adapun tujuan penelitiannya adalah:

1. Untuk mengetahui dan menganalisis mengenai pembebanan obyek Hak Tanggungan pada Bank Mandiri cabang Jayapura;
2. Untuk mengetahui dan menganalisis pelaksanaan eksekusi menjual melalui pelelangan umum obyek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri pada Bank Mandiri cabang Jayapura.

D. Manfaat Penelitian

Manfaat dari penelitian proposal skripsi ini adalah sebagai berikut:

1. Untuk memenuhi dan melengkapi tugas sebagai persyaratan pokok yang bersifat akademis guna meraih gelar Sarjana Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Cenderawasih;

2. Sebagai salah satu sarana untuk mengembangkan ilmu dan pengetahuan hukum yang telah diperoleh dari perkuliahan yang bersifat teoritis dengan praktik yang terjadi di masyarakat;
3. Untuk menambah pengalaman dan memberikan sumbangan pemikiran yang berguna bagi kalangan umum, para mahasiswa fakultas hukum dan almamater.

E. Tinjauan Pustaka

1. Pengertian Bank

Menurut Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2004 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 23 Tahun 1999 tentang Bank Indonesia. Dalam Pasal 1 angka (5) menyebutkan bahwa bank adalah Bank Umum dan Bank Perkreditan Rakyat sebagaimana dimaksud dalam Undang-undang Perbankan yang berlaku.

Bank merupakan salah satu badan usaha lembaga keuangan yang bertujuan memberikan kredit dan jasa-jasa. Adapun pemberian kredit itu dilakukan baik dengan modal sendiri atau dengan dana-dana yang dipercayakan oleh pihak ketiga maupun dengan jalan memperedarkan alat-alat pembayaran baru berupa uang giral³. Menurut **Hermansyah**⁴, yang dimaksud dengan bank adalah: Lembaga keuangan yang menjadi tempat bagi orang perseorangan, badan-badan usaha swasta, badan-badan usaha milik negara, bahkan lembaga-lembaga pemerintahan menyimpan dana-dana yang dimilikinya.

2. Pengertian Kredit Macet

Kredit macet adalah suatu keadaan dimana nasabah tidak mampu membayar lunas kredit bank tepat pada waktunya. Keadaan seperti ini

³ Sentosa Sembiring. *Hukum Perbankan*. Bandung: Mandar Maju. 2000, hal1

⁴ Hermansyah. *Hukum Perbankan Nasional Indonesia*. Jakarta: Kencana Prenada Media. 2008, hal 7

dalam hukum perdata disebut dengan wanprestasi atau ingkar janji.

Menurut **Abdul Kadir Muhammad**⁵, kredit macet adalah:

Kredit yang angsuran pokok dan bunganya tidak dapat dilunasi selama lebih dari 2 (dua) masa angsuran ditambah 21 (dua puluh satu) bulan, atau penyelesaian kredit telah diserahkan kepada Pengadilan Negeri daerah setempat atau telah diajukan ganti rugi kepada perusahaan asuransi sebagai pihak penanggung dalam perjanjian kredit.

Kredit bermasalah memiliki potensi untuk menjadi kredit macet.

Kredit macet dapat ditinjau dari kolektibilitasnya. Kolektibilitas menurut **Hasanudin Rahman** adalah keadaan pembayaran pokok atau angsuran dan bunga kredit oleh debitor serta tingkat kemungkinan diterimanya kembali dana tersebut.⁶

3. Pengertian Eksekusi

Eksekusi sebagai suatu tindakan hukum yang dilakukan oleh pengadilan kepada pihak yang kalah dalam suatu perkara merupakan aturan dan tata cara lanjutan dari proses pemeriksaan perdata⁷. Eksekusi atau pelaksanaan putusan ialah tindakan yang dilakukan secara paksa terhadap pihak yang kalah dalam perkara⁸. Pada prinsipnya hanya putusan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap yang dapat dijalankan eksekusi. Eksekusi merupakan tindakan paksa yang dilakukan oleh pengadilan dengan bantuan kekuatan hukum, guna menjalankan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap. Selama putusan belum

⁵ Op. Cit, Abdul Kadir Muhammad, 2002, hal 303

⁶ Op. Cit, Hasanudin Rahman, 2008, hal 121

⁷ Yahya Harahap S.H., *Ruang Lingkup Eksekusi Bidang Perdata*. Edisi kedua. Sinar Grafika, Jakarta. 2006, hal 1

⁸ Ibid hal 6

memperoleh kekuatan hukum tetap maka eksekusi belum dapat dijalankan, dengan kata lain selama putusan belum memperoleh kekuatan hukum tetap upaya dan tindakan eksekusi belum dapat berfungsi.

Pihak kreditur dapat meminta eksekusi langsung atas obyek barang hak tanggungan apabila debitur wanprestasi membayar angsuran hutang pokok atau bunga pinjaman. Bahkan dimungkinkan kreditur melakukan eksekusi penjualan lelang melalui kantor lelang tanpa campur tangan pengadilan apabila diperjanjikan klausul “kuasa menjual sesuatu” (*eigerechtige verkoop*)⁹.

4. Pengertian Lelang

Kelanjutan dari sita eksekusi adalah penjualan lelang (*executoriale verkoop, sale under execution*) yang ditegaskan Pasal 200 ayat (1) HIR, Pasal 216 Ayat (1) RBg yang berbunyi “ penjualan barang yang disita dilakukan dengan bantuan kantor lelang atau menurut keadaan yang akan dipertimbangkan ketua, oleh orang yang melakukan penyitaan itu atau orang lain yang cakap dan dapat melakukan penyitaan itu atau orang lain yang cakap dan dapat dipercaya yang ditunjuk oleh ketua untuk itu dan berdiam ditempat dimana penjualan itu harus dilakukan atau didekat tempat itu”. Jadi setelah sita eksekusi dilaksanakan, undang-undang memerintahkan penjualan barang sitaan. Cara penjualan dengan perantara kantor lelang dan penjualannya disebut penjualan lelang (*executoriale verkoop*).

⁹ Ibid, hal 11

5. Pengertian Jaminan

Undang-undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan atas Undang-undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan, istilah Jaminan disebut dengan Agunan. Pasal 1 angka 23 menyatakan bahwa agunan adalah jaminan tambahan yang diserahkan nasabah debitur kepada bank dalam rangka pemberian fasilitas kredit atau pembiayaan berdasarkan prinsip syariah.

Jaminan adalah suatu perikatan antara kreditur dengan debitur, dimana debitur memperjanjikan sejumlah hartanya untuk pelunasan hutang menurut ketentuan perundang-undangan yang berlaku, apabila dalam waktu yang ditentukan terjadi kemacetan pembayaran hutang oleh debitur.

Jaminan umum lahir dan bersumber dari undang-undang. Perwujudan dari jaminan yang lahir dari undang-undang diatur dalam Pasal 1131 KUHPdata, yang menyatakan bahwa Segala barang-barang bergerak dan tidak bergerak milik debitur, baik yang sudah ada maupun yang akan ada, menjadi jaminan untuk perikatan-perikatan perorangan debitur itu.

Berdasarkan pada hal tersebut maka semua harta kekayaan yang dimiliki oleh debitur secara otomatis menjadi jaminan manakala debitur tersebut membuat perjanjian hutang piutang atau perjanjian lainnya meskipun harta kekayaan tersebut tidak secara tegas dinyatakan sebagai jaminan.

Apabila seseorang mempunyai hutang sedangkan debitor tidak mampu melunasi hutang tersebut, maka kekayaan yang dimiliki menjadi jaminan. Sehingga dapat disita untuk dilelang dan hasil pelelangan tersebut dapat diambil suatu jumlah tertentu untuk membayar hutangnya kepada kreditor.

6. Pengertian Hak Tanggungan

Istilah Hak Tanggungan berawal dari istilah lembaga jaminan yang sering dipakai dalam hukum adat. Hak tanggungan biasa dikenal di daerah Jawa Barat, beberapa daerah di Jawa Tengah, dan di Jawa Timur dengan istilah “*jonggolan*” atau “*ajeran*” yang merupakan lembaga jaminan yang obyeknya berupa tanah ataupun rumah.

Berdasarkan pada Pasal 51 UUPA dan Pasal 57 UUPA dapat disimpulkan, bahwa yang dimaksudkan dengan hak tanggungan adalah Suatu lembaga hak jaminan, dimana obyek yang menjadi jaminan suatu hutang (perikatan) adalah benda yang berupa tanah.

Selain dalam Undang-undang Pokok Agraria, pengertian dari Hak Tanggungan juga diatur dalam Pasal 1 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, menyatakan bahwa:

Hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana yang 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-kreditor lain.

Berdasarkan Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, terdapat unsur-unsur yang sangat penting pada hak tanggungan yaitu:

- a. Hak, yaitu hak jaminan;
- b. Yang dibebankan;
- c. Atas tanah, sebagaimana yang dimaksud oleh Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960;
- d. Berikut atau tidak berikut dengan benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu;
- e. Untuk pelunasan hutang tertentu;
- f. Memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor lain.¹⁰

7. Janji Eksekusi Jual Atas Kekuasaan Sendiri

Pemberian hak tanggungan harus dituangkan dalam akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), sebagaimana ketentuan yang dimuat pada Pasal 10 ayat (2) Undang-undang Hak Tanggungan, yang menyatakan bahwa Pemberian Hak Tanggungan dilakukan dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan oleh PPAT sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Selain mengenai muatan yang wajib dicantumkan dalam APHT menurut Pasal 11 ayat (1) Undang-undang Hak Tanggungan yaitu tentang

¹⁰ J Satrio. *Hukum Jaminan Hak Jaminan Kebendaan Hak Tanggungan*. Bandung: PT. Citra Aditya Bakti. 1997, hal 23

persyaratan yang harus dilengkapi oleh Pemberi Hak Tanggungan dalam pembuatan APHT yang dilakukan dihadapan PPAT, juga terdapat muatan mengenai janji-janji yang pada umumnya diperjanjikan dan dimuat dalam APHT. Jika yang wajib dimuat dalam APHT merupakan esensialia Hak Tanggungan, maka yang disebutkan dalam Pasal 11 ayat (2) Undang-undang Hak Tanggungan merupakan naturalia hak tanggungan.

Janji untuk menjual atas kekuasaan sendiri merupakan kewenangan dalam doktrin disebut dengan *parate eksekusi*.

F. Metode Penelitian

Metodologi merupakan cara kerja bagaimana menemukan atau memperoleh atau menjalankan suatu kegiatan untuk memperoleh hasil yang konkrit. Menggunakan suatu metode dalam melakukan suatu penelitian merupakan ciri khas dari ilmu untuk mendapatkan suatu kebenaran hukum.

1. Pola Pemecahan Masalah

Penelitian hukum adalah suatu proses untuk menemukan aturan hukum, prinsip-prinsip hukum maupun doktrin-doktrin hukum guna menjawab isu hukum yang dihadapi.¹¹ Penelitian yang dipergunakan dalam penulisan skripsi adalah yuridis normatif (*Legal Research*) dan kajian sosiologis. Yuridis normatif yaitu penelitian yang difokuskan untuk mengkaji penerapan kaidah-kaidah atau norma-norma dalam hukum positif yang berlaku. Pola penelitian yuridis normatif dilakukan dengan cara mengkaji berbagai aturan hukum yang bersifat formil seperti Undang-

¹¹ Peter Mahmud Marzuki. *Penelitian Hukum*. Jakarta: Kencana Prenada Media Group. 2005, hal 35

undang, peraturan-peraturan, serta literatur yang berisi konsep-konsep teoritis yang kemudian dihubungkan dengan permasalahan yang akan dibahas dalam skripsi ini.¹² Sedangkan kajian sosiologis adalah penelitian yang dilakukan dengan mengkaji data-data kuantitatif yang berkaitan dengan permasalahan yang diteliti.

2. Sumber Bahan Hukum

Bahan hukum merupakan sarana dari suatu penulisan yang digunakan untuk memecahkan permasalahan yang ada sekaligus memberikan preskripsi mengenai apa yang seyogyanya.

Sumber bahan hukum yang digunakan dalam penulisan skripsi ini adalah :

a. Bahan hukum primer

Bahan hukum primer adalah bahan hukum yang bersifat autoritatif, artinya mempunyai otoritas. Bahan-bahan terdiri dari perundang-undangan, catatan-catatan resmi atau risalah dalam pembuatan perundang-undangan dan putusan-putusan hakim.¹³ Bahan hukum primer yang akan digunakan dalam mengkaji setiap permasalahan dalam penulisan skripsi ini yaitu :

1. Kitab Undang-undang Hukum Perdata;
2. Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria;

¹² Ibid, hal 29

¹³ Ibid, hal 141

3. Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda Yang Berkaitan Dengan Tanah;
 4. Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan atas Undang-undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan;
 5. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1996 tentang Bentuk Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan, Akta Pemberian Hak Tanggungan, Buku Tanah Hak Tanggungan, dan Sertipikat Hak Tanggungan;
 6. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 Tahun 1996 tentang Penetapan Batas Waktu Penggunaan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan Untuk Menjamin Pelunasan Kredit-Kredit Tertentu.
- b. Bahan hukum sekunder

Bahan hukum sekunder adalah bahan hukum yang diperoleh dari semua publikasi tentang hukum yang bukan merupakan dokumen-dokumen resmi. Publikasi ini meliputi literatur-literatur ilmiah, buku-buku, serta surat kabar yang bertujuan untuk mempelajari isi dari pokok permasalahan yang dibahas¹⁴. Dalam hal ini diantaranya buku literatur hukum tentang perbankan, buku literatur tentang perkreditan, buku literatur tentang jaminan dan hak jaminan kebendaan, buku literatur tentang jaminan hak tanggungan, dan sebagainya.

¹⁴ Ibid

c. Bahan non hukum

Sumber bahan non hukum sebagai penunjang dari sumber bahan hukum primer dan sekunder, bahan hukum yang memberikan petunjuk maupun memberikan penjelasan terhadap bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder, yaitu data-data yang diambil dari internet, serta kamus¹⁵.

3. Pengumpulan Bahan Hukum

Di dalam penelitian hukum terdapat beberapa pendekatan, metode pendekatan masalah yang digunakan dalam penelitian skripsi ini antara lain:

- a. Pendekatan perundang-undangan (*statute approach*) dilakukan dengan menelaah semua Undang-undang dan regulasi yang bersangkutan paut dengan isu hukum yang sedang ditangani.
- b. Pendekatan konseptual (*conceptual approach*) dilakukan dengan beranjak dari pandangan-pandangan dan doktrin-doktrin yang berkembang dalam ilmu hukum. Dengan tujuan untuk mengumpulkan bahan hukum yang kemudian menemukan ide-ide yang melahirkan pengertian-pengertian hukum, konsep-konsep hukum, asas-asas hukum yang relevan dengan isu hukum.¹⁶

4. Pengolahan dan Analisis Bahan Hukum

Analisis yang dipergunakan dalam penulisan skripsi ini adalah deskriptif kualitatif, yaitu metode yang mengklasifikasikan dan

¹⁵ Ibid, hal 165

¹⁶ Ibid, hal 137

menganalisis untuk mendeskripsikan permasalahan-permasalahan yang akan dibahas dalam skripsi ini berdasarkan pada peraturan perundang-undangan yang berlaku serta menghubungkan juga data-data lain yang ada. Analisa tersebut diharapkan dapat menghasilkan argumentasi, teori atau konsep baru untuk memecahkan isu hukum yang dihadapi dan memberikan perspektif mengenai apa yang seyogyanya. Selanjutnya ditarik kesimpulan dengan menggunakan metode deduktif, yaitu menyimpulkan pembahasan dari hal umum menuju ke hal-hal yang bersifat khusus dan diharapkan memberikan preskripsi tentang apa yang seharusnya diterapkan berkaitan dengan permasalahan terkait.¹⁷

¹⁷ Ibid 35