

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Indonesia adalah salah satu Negara berkembang yang sedang berupaya untuk meningkatkan taraf hidup masyarakatnya dari segala aspek. Salah satu cara untuk meningkatkan taraf hidup adalah dengan mengembangkan perekonomian dan perdagangan. Dalam hal itu diperlukan dana yang besar untuk memelihara kesinambungan pembangunan ekonomi dan perdagangan. Dana tersebut dapat diperoleh dari berbagai sektor termasuk dari kegiatan perkreditan, yang salah satunya melalui perbankan.

Kegiatan pinjam-meminjam uang telah dilakukan sejak lama dalam kehidupan masyarakat, yang mana merupakan suatu kegiatan yang sangat diperlukan untuk mendukung perkembangan perekonomian dan meningkatkan taraf kehidupannya. Kegiatan pinjam-meminjam uang sudah merupakan bagian dari kehidupan masyarakat saat ini.¹

Kebutuhan manusia pada umumnya di bagi menjadi dua yaitu kebutuhan primer dan kebutuhan sekunder. Kebutuhan primer adalah kebutuhan manusia yang bersifat mendasar yang mana jika kebutuhan ini tidak terpenuhi maka manusia akan mengalami kesengsaraan dalam hidup. Kebutuhan primer ini terdiri dari sandang, pangan, papan, pendidikan,

¹M. Bahsan, Hukum jaminan dan jaminan Perbankan Indonesia, (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2007) hlm 1.

kesehatan, dan keamanan.

Terpenuhinya kebutuhan primer masyarakat akan tempat tinggal (papan) adalah salah satu factor yang menunjang dalam pembangunan, dimana seluruh lapisan masyarakat khususnya masyarakat dari golongan menengah kebawah dapat memperoleh tempat tinggal yang layak huni dan terjangkau dari segi harga sesuai dengan kemampuan dan daya beli masyarakat. Kebutuhan akan perumahan sekarang ini sudah sangat mendesak untuk dapat dilakukan pembenahan, masalah yang timbul khususnya di daerah perKabupatenan, dimana lahan yang tersedia semakin sempit dan sangat sulit didapat sedangkan kebutuhan akan perumahan sangat meningkat seiring dengan peningkatan jumlah penduduk, kemajuan pembangunan dan meningkatnya taraf hidup masyarakat.

Perbankan adalah salah satu solusi bagi masyarakat yang membutuhkan dana untuk dapat membeli rumah, salah satu perbankan yang memberikan fasilitas Kredit Pemilikan Rumah yang ada di Indonesia diantaranya adalah Bank Tabungan Negara (BTN), dimana BTN adalah salah satu bank Badan Usaha Milik Negara (BUMN) yang bisnis utamanya adalah pembiayaan perumahan dan salah satu bank yang pemerintah tunjuk dalam hal pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah bersubsidi, hal ini bertujuan memberikan pelayanan bagi masyarakat yang kurang mampu dalam membeli rumah.

Sumber dana perbankan yang disalurkan kepada masyarakat dalam bentuk kredit harus dilakukan dengan prinsip kehati-hatian melalui analisa

yang akurat dan mendalam. Prinsip tersebut bertujuan supaya kredit yang disalurkan dapat kembali tepat pada waktunya sesuai perjanjian kredit yang telah dibuat dan disetujui.

Dana yang diperoleh bank tersebut bersumber dari masyarakat, oleh karena itu dalam memberikan kredit bank wajib mempunyai keyakinan terhadap debitor dimana sesuai Undang-undang Nomor 10 tahun 1998 tentang Perubahan atas Undang-undang Nomor 7 tahun 1992 tentang perbankan ditentukan :

1. Kredit yang diberikan oleh bank mengandung resiko.
2. Untuk mengurangi resiko tersebut, bank harus mempunyai keyakinan atas kemampuan dan kesanggupan dari debitor untuk melunasi utangnya.
3. Untuk memperoleh keyakinan tersebut, sebelum memberikan kredit, bank melakukan penilaian yang seksama terhadap :
 - a. Watak;
 - b. Kemampuan;
 - c. Modal;
 - d. Agunan/jaminan;
 - e. Prospek usaha;

Obyek yang menjadi jaminan kredit bank itu haruslah disesuaikan dengan pedoman yang digunakan oleh bank yang bersangkutan, antara lain mengenai jaminan yang diperbolehkan untuk suatu pemberian kredit, sehingga jaminan tersebut benar-benar dapat menjadi alat pelunasan kredit

yang efektif apabila terjadi wanprestasi yang dilakukan debitor, maka sudah menjadi keharusan jika pemberi dan penerima kredit serta pihak lain yang terkait mendapat perlindungan melalui lembaga hak jaminan yang kuat dan dapat memberikan kepastian hukum bagi semua pihak yang berkepentingan.

Interaksi hal tersebut dapat secara nyata dilihat dari lahirnya Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (selanjutnya disebut UUHT). Dalam butir a menimbang bahwa Undang-Undang tersebut menyatakan:

''bahwa dengan bertambahnya Pembangunan Nasional yang bertitik berat pada bidang ekonomi, dibutuhkan penyediaan dana yang cukup besar, sehingga memerlukan lembaga hak jaminan yang kuat dan mampu memberi kepastian hukum bagi pihak-pihak yang berkepentingan, yang dapat mendorong peningkatan partisipasi masyarakat dalam pembangunan untuk mewujudkan masyarakat yang sejahtera, adil dan makmur berdasarkan Pancasila dan Undang-Undang Dasar 1945''.

Di Indonesia, lahirnya lembaga jaminan atas tanah yaitu Hak Tanggungan diamanatkan dalam Pasal 51 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (selanjutnya disebut UUPA). Dalam waktu 36 tahun akhirnya lahirlah undang-undang yang dimaksud.

Kelahiran Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 dimaksudkan

untuk menggantikan ketentuan mengenai Credietverband dan Hipotik atas tanah, hal ini merupakan perubahan yang mendasar dalam Hukum Jaminan, khususnya hukum jaminan kebendaan, mengenai tanah dan hal ini ditegaskan pula dalam Pasal 29 UUHT NO. 4 Tahun 1996 bahwa :

”Dengan berlakunya Undang-undang (tersebut) ini, ketentuan mengenai Credietverband sebagaimana tersebut dalam Staatsblad 1908-452 jo Staatsblad 1909-686 dan Staatsblad 1909-584 sebagai yang telah diubah dengan Staatsblad 1937-190 jo. Staatsblad 1937-191 dan ketentuan mengenai Hypotheek sebagaimana tersebut dalam buku II Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Indonesia sepanjang mengenai pembebanan Hak Tanggungan pada hak atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah dinyatakan tidak berlaku”.

UUHT ini bertujuan memberikan landasan untuk dapat berlakunya lembaga Hak Tanggungan yang kuat, diantaranya mengenai kedudukan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT).

Pasal 15 Ayat (3) Undang-Undang Hak Tanggungan menyatakan bahwa untuk hak atas tanah yang sudah terdaftar, Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) wajib diikuti dengan Akta Pemberian Hak Tanggungan selambat-lambatnya 1 (satu) bulan setelah Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) ditandatangani.

Pasal 15 Ayat (4) Undang-Undang Hak Tanggungan menyatakan bahwa untuk hak atas tanah yang belum terdaftar wajib diikuti dengan Akta Pemberian Hak Tanggungan selambat-lambatnya 3 (tiga) bulan setelah

Surat kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) ditandatangani. Batas waktu tiga bulan itu berlaku juga bilamana hak atas tanah yang bersangkutan sudah bersertifikat tetapi belum tercatat atas nama pemberi Hak Tanggungan sebagai pemegang haknya yang baru.²

Penjelasan Pasal 15 ayat (5) UUHT menentukan bahwa ketentuan Pasal 15 ayat (3) dan (4) tersebut tidak berlaku bagi Surat kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) jenis kredit tertentu, yaitu KUK, KUT, KPR. Menurut Pasal 1 Peraturan Menteri Negara Agraria Nomor 4 tahun 1996 tentang Penetapan Batas Waktu penggunaan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) untuk menjamin pelunasan kredit-kredit tertentu, jangka waktu berlakunya Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) sampai saat berakhirnya perjanjian pokok yang bersangkutan.

Kredit Pemilikan Rumah yang diberikan untuk pengadaan perumahan menurut Pasal 1 ayat (2) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 4 Tahun 1996 tentang Penetapan Batas Waktu Penggunaan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan untuk menjamin jenis-jenis Kredit tertentu yaitu :

- a. Kredit yang diberikan untuk membiayai pemilikan rumah inti, Rumah Sederhana atau Rumah Susun dengan luas tanah maksimum 200 M² (duaratus meter persegi) dan luas bangunan tidak lebih dari 70 M² (tujuh puluh meter persegi).

²Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksananya*, cet 8, (Jakarta: Djembatan 2007), hlm. 443.

- b. Kredit yang diberikan untuk pemilikan Kapling Siap Bangun (KSB) dengan luas tanah 54 M² (lima puluh empat meter persegi) sampai dengan 72 M² (tujuh puluh dua meter persegi) dan kredit yang diberikan untuk membiayai bangunannya.
- c. Kredit yang diberikan untuk perbaikan/pemugaran rumah sebagaimana dimaksud huruf a dan b.

BTN selaku kreditor dalam pemberian Kredit Pemilikan Rumah bersubsidi kepada debitor umumnya tidak menguasai benda yang menjadi jaminan kredit secara fisik, tetapi hanya memiliki hak kebendaan secara administratif. Pengikatan obyek jaminan yang berupa tanah, yaitu Hak Milik, Hak Guna Bangunan dan Hak Guna Usaha, prosesnya hanya sampai dengan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) saja, dengan tidak dibebankan Hak Tanggungan atas obyek jaminan tersebut, maka BTN belum memiliki hak kebendaan atas jaminan tersebut secara faktual.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang diatas, maka penulis akan memfokuskan pembahasan masalah pada hal-hal sebagai berikut :

1. Bagaimana penggunaan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) yang tidak diikuti APHT dalam hal debitor wanprestasi terkait dengan pemberian fasilitas Kredit Pemilikan Rumah pada Bank Tabungan Negara?
2. Bagaimana upaya pihak Bank Tabungan Negara dalam hal debitor

wanprestasi terhadap pemberian fasilitas Kredit Pemilikan Rumah?

3. Bagaimana peran notaris dalam hal debitor wanprestasi terhadap pemberian fasilitas Kredit Pemilikan Rumah?

C. Tujuan Penelitian

Tujuan penelitian ini adalah :

1. Mengkaji dan menganalisis penggunaan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) yang tidak diikuti APHT dalam hal debitor wanprestasi terkait dengan pemberian fasilitas kredit pemilikan rumah pada Bank Tabungan Negara.
2. Mengkaji dan menganalisis upaya pihak Bank Tabungan Negara dalam hal debitor wanprestasi terhadap pemberian fasilitas kredit pemilikan rumah.
3. Mengkaji dan menganalisis peran notaris dalam hal debitor wanprestasi terhadap pemberian fasilitas kredit pemilikan rumah.

D. Manfaat Penelitian

Manfaat dari penelitian ini adalah :

1. Bidang akademis penelitian ini diharapkan dapat memberikan masukan dalam bidang kenotariatan tentang penggunaan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) yang tidak diikuti APHT dalam hal debitor wanprestasi terkait pemberian fasilitas Kredit Pemilikan Rumah pada Bank Tabungan Negara.
2. Dalam praktiknya penelitian ini diharapkan dapat memberikan masukan dan informasi bagi :

- a. Masyarakat dan khususnya kepada nasabah Bankagar memahami dengan jelas dan benar pelaksanaan pemberian Kredit Pemilikan Rumah pada Bank Tabungan Negara.
- b. Para praktisi dan khususnya perbankan agar lebih mengetahui tentang upaya pihak Bank Tabungan Negara dalam hal debitor wanprestasi terhadap pemberian fasilitas Kredit Pemilikan Rumah.

E. Kerangka Teoritik dan Kerangka Konseptual

1. Kerangka Konseptual

- a. Pengertian Notaris

Menurut pengertian Undang-Undang No. 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris dalam Pasal 1 disebutkan pengertian Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik dan kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang ini.

Notaris adalah pejabat umum yang satu-satunya berwenang untuk membuat akta otentik mengenai semua perbuatan, perjanjian dan penetapan yang diharuskan oleh suatu peraturan umum atau oleh yang berkepentingan dikehendaki untuk dinyatakan dalam suatu akta otentik, menjamin kepastian tanggalnya, menyimpan aktanya dan memberikan grosse, salinan dan kutipannya, semuanya sepanjang pembuatan akta itu oleh suatu peraturan umum tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat atau orang lain³.

³G.H.S. LumbanTobing, PeraturanJabatanNotaris, (Jakarta: Erlangga, 1983).

Menurut Peraturan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia RI No. M.01-HT.03.01 Tahun 2006, tentang Syarat dan Tata Cara Pengangkatan dan Pemindahan, dan Pemberhentian Notaris, dalam Pasal 1 ayat (1), yang dimaksud dengan Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik dan kewenangan lainnya, sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Jabatan Notaris. Notaris adalah pejabat umum maksudnya adalah seseorang yang diangkat, diberi wewenang dan kewajiban oleh Negara untuk melayani public dalam hal tertentu. Notaris merupakan pejabat publik yang menjalankan profesi dalam pelayanan hokum kepada masyarakat, guna memberi perlindungan dan jaminan hukum demi tercapainya kepastian hokum dalam masyarakat. Pejabat umum adalah orang yang menjalankan sebagian fungsi public negara, yang khususnya di bidang hukum perdata.

b. Pengertian Akta

Akta adalah surat yang diperbuat demikian oleh atau dihadapan pegawai yang berwenang untuk membuatnya menjadi bukti yang cukup bagi kedua belah pihak dan ahli warisnya maupun berkaitan dengan pihak lainnya sebagai hubungan hukum, tentang segala hal yang disebut didalam surat itus ebagai pemberitahuan hubungan langsung dengan perihal pada akta itu. (Pasal 165 Staatslad Tahun 1941 Nomor 84).

Akta Notaris adalah dokumen resmi yang dikeluarkan oleh notaris menurut KUH Perdata pasal 1870 dan HIR pasal 165 (Rbg 285) yang mempunyai kekuatan pembuktian mutlak dan mengikat. Akta Notaris merupakan bukti yang sempurna sehingga tidak perlu lagi dibuktikan dengan pembuktian lain selama ketidakbenarannya tidak dapat dibuktikan. Berdasarkan KUH Perdatapasal 1866 dan HIR 165, akta notaris merupakan alat bukti tulisan atau surat pembuktian yang utama sehingga dokumen ini merupakan alat bukti persidangan yang memiliki kedudukan yang sangat penting. Bahwa untuk membuat akta otentik, seseorang harus mempunyai kedudukan sebagai “pejabat umum”.

Jadi dalam pengertian-pengertian Notaris di atas ada hal penting yang tersirat, yaitu ketentuan dalam permulaan pasal tersebut, bahwa Notaris adalah pejabat umum dimana kewenangannya atau kewajibannya yang utama ialah membuat akta-akta otentik, jadi Notaris merupakan pejabat umum sebagaimana yang dimaksud pada Pasal 1868 KUHPperdata.

c. Pengertian Debitur

Debitur adalah pihak yang berhutang kepihak lain, biasanya dengan menerima sesuatu dari kreditur yang dijanjikan debitur untuk dibayar kembali pada masa yang akan datang. Pemberian pinjaman kadang memerlukan juga jaminan atau agunan dari pihak

debitur⁴

d. Pengertian Wanprestasi

Menurut M.Yahya Harahap bahwa “wanprestasi” dapat dimaksudkan juga sebagai pelaksanaan kewajiban yang tidak tepat pada waktunya atau dilaksanakan tidak selayaknya⁵

Hal ini mengakibatkan apabila salah satu pihak tidak memnuhi atau tidak melaksanakan isi perjanjian yang telah mereka sepakati atau yang telah mereka buat maka yang telah melanggar isi perjanjian tersebut telah melakukan perbuatan wanprestasi.

Maksud dari wanprestasi itu, yaitu pengertian yang mengatakan bahwa seorang dikatakan melakukan wanprestasi bilamana : “tidak memberikan prestasi sama sekali, terlambat memberikan prestasi, melakukan prestasi tidak menurut ketentuan yang telah ditetapkan dalam perjanjian”.

e. Pengertian Kredit

Pengertian Kredit mempunyai dimensi yang beranekaragam, dimulai dari arti kata “kredit” yang berasal dari bahasa Yunani “credere” yang berarti kepercayaan akan kebenaran dalam praktek sehari – hari.“

Pengertian Kredit adalah kemampuan untuk melaksanakan suatu pembelian atau mengadakan suatu pinjaman dengan suatu janji, pembayaran akan dilaksanakan pada jangka waktu yang telah

⁴<https://id.wikipedia.org/wiki/Debitur>

⁵M.yahyaHarahap, Segi-segiHukumPerjanjian, (Bandung: Alumni, 1982), hal 60

disepakati⁶

Pengertian kredit yang lebih mapan untuk kegiatan perbankan di Indonesia telah dirumuskan dalam Undang – Undang Pokok Perbankan No. 7 Tahun 1992 yang menyatakan bahwa kriteria adalah penyediaan uang/tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu berdasarkan persetujuan/kesepakatan pinjam meminjam antara pihak bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melaksanakan dengan jumlah bunga sebagai imbalan.

Praktek sehari – hari pinjaman kredit dinyatakan dalam bentuk perjanjian tertulis baik dibawah tangan maupun secara materiil. Dan sebagai jaminan pengaman, pihak peminjam akan memenuhi kewajiban dan menyerahkan jaminan baik bersifat kebendaan maupun bukan kebendaan.

Sasaran kredit pokok dalam penyediaan pinjaman tersebut bersifat penyediaan suatu modal sebagai alat untuk melaksanakan kegiatan usahanya sehingga kredit (dana bank) yang diberikan tersebut tidak lebih dari pokok produksi semata.⁷

Berbagai pengertian tersebut maka akan dijabarkan atau dijelaskan dalam bagan sebagai berikut :

⁶Astiko, Manajemen Perkreditian(Yogyakarta : andi Offset, 1996), hal 5

⁷Teguh P. Mulyono, Manajemen Perkreditian Komersil(Yogyakarta : BPFE, 1987), hal. 37

2. Kerangka Teoritik

a. Teori Perlindungan Hukum

Fitzgerald sebagaimana dikutip Satjipto Raharjo awal mula dari munculnya teori perlindungan hukum ini bersumber dari teori hukum alam atau aliran hukum alam. Aliran ini dipelopori oleh Plato, Aristoteles (murid Plato), dan Zeno (pendiri aliran Stoic). Menurut aliran hukum alam menyebutkan bahwa hukum itu bersumber dari Tuhan yang bersifat universal dan abadi, serta antara hukum dan moral tidak boleh dipisahkan. Para penganut aliran ini memandang bahwa hukum dan moral adalah cerminan dan aturan secara internal dan eksternal dari kehidupan manusia yang diwujudkan melalui hukum dan moral.⁸ Fitzgerald menjelaskan teori perlindungan hukum Salmond bahwa hukum bertujuan mengintegrasikan dan mengkoordinasikan berbagai kepentingan dalam masyarakat karena dalam suatu lalu lintas kepentingan, perlindungan terhadap kepentingan tertentu hanya dapat dilakukan dengan cara membatasi berbagai kepentingan di lain pihak. Kepentingan hukum adalah mengurus hak dan kepentingan manusia, sehingga hukum memiliki otoritas tertinggi untuk menentukan kepentingan manusia yang perlu diatur dan dilindungi.

Perlindungan hukum adalah suatu perlindungan yang

⁸ Satjipto Raharjo, Ilmu Hukum, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2000, hlm.53.

diberikan kepada subyek hukum sesuai dengan aturan hukum, baik itu yang bersifat preventif (pencegahan) maupun dalam bentuk yang bersifat represif (pemaksaan), baik yang secara tertulis maupun tidak tertulis dalam rangka menegakkan peraturan hukum, perlindungan hukum bagi rakyat meliputi dua hal, yakni:⁹

- 1) Perlindungan hukum preventif, yakni bentuk perlindungan hukum di mana kepada rakyat diberi kesempatan untuk mengajukan keberatan atau pendapat sebelum suatu keputusan pemerintah mendapat bentuk yang definitif,
 - 2) Perlindungan hukum represif, yakni bentuk perlindungan hukum di mana lebih ditujukan dalam penyelesaian sengketa.
- Perlindungan hukum yang diberikan bagi rakyat Indonesia merupakan implementasi atas prinsip pengakuan dan perlindungan terhadap harkat dan martabat manusia yang bersumber pada Pancasila dan prinsip Negara Hukum yang berdasarkan Pancasila. Setiap orang berhak mendapatkan perlindungan dari hukum. Hampir seluruh hubungan hukum harus mendapat perlindungan dari hukum. Oleh karena itu terdapat banyak macam perlindungan hukum.

b. Teori Kepastian Hukum

Kelsen berpendapat bahwa, hukum adalah sebuah sistem norma. Norma adalah pernyataan yang menekankan aspek

^{9 9} Phillipus M. Hadjon., *Perlindungan Hukum bagi Rakyat Indonesia*, (Surabaya: PT Bina Ilmu, 1987), hlm. 2

“seharusnya” atau *das sollen*, dengan menyertakan beberapa peraturan tentang apa yang harus dilakukan. Norma-norma adalah produk dan aksi manusia yang deliberatif. Undang-Undang yang berisi aturan-aturan yang bersifat umum menjadi pedoman bagi individu bertingkah laku dalam bermasyarakat, baik dalam hubungan dengan sesama individu maupun dalam hubungannya dengan masyarakat. Aturan-aturan itu menjadi batasan bagi masyarakat dalam membebani atau melakukan tindakan terhadap individu. Adanya aturan itu dan pelaksanaan aturan tersebut menimbulkan kepastian hukum.¹⁰

Menurut Utrecht, kepastian hukum mengandung dua pengertian, yaitu pertama, adanya aturan yang bersifat umum membuat individu mengetahui perbuatan apa yang boleh atau tidak boleh dilakukan, dan kedua, berupa keamanan hukum bagi individu dari kesewenangan pemerintah karena dengan adanya aturan yang bersifat umum itu individu dapat mengetahui apa saja yang boleh dibebankan atau dilakukan oleh Negara terhadap individu.¹¹ Ajaran kepastian hukum ini berasal dari ajaran Yuridis-Dogmatik yang didasarkan pada aliran pemikiran positivistic di dunia hukum, yang cenderung melihat hukum sebagai sesuatu yang otonom, yang mandiri, karena bagi penganut pemikiran ini, hukum tak lain hanya kumpulan aturan. Bagi penganut aliran ini, tujuan

¹⁰ Peter Mahmud Marzuki, Pengantar Ilmu Hukum, Kencana, Jakarta, 2008, hlm.158.

¹¹ Riduan Syahrani, Rangkuman Intisari Ilmu Hukum, Penerbit Citra Aditya Bakti, Bandung, 1999, hlm.23.

hukum tidak lain dari sekedar menjamin terwujudnya kepastian hukum. Kepastian hukum itu diwujudkan oleh hukum dengan sifatnya yang hanya membuat suatu aturan hukum yang bersifat umum. Sifat umum dari aturan-aturan hukum membuktikan bahwa hukum tidak bertujuan untuk mewujudkan keadilan atau kemanfaatan, melainkan semata-mata untuk kepastian.¹²

F. Metode Penelitian

Penelitian merupakan suatu kegiatan ilmiah guna menemukan, mengembangkan ataupun menguji suatu pengetahuan yang dilakukan secara metodologis dan sistematis. Metode penelitian adalah cara kerja yang digunakan untuk dapat memahami obyek yang menjadi sasaran penelitian maupun ilmu yang bersangkutan untuk menemukan, mengembangkan dan menguji kebenaran suatu penelitian dan pengetahuan.¹³ Menurut Soetandyo Wignyosoebroto, penelitian hukum adalah seluruh upaya untuk mencari dan menemukan jawaban yang benar (*right answer*) dan/atau jawaban yang tidak sekali-kali keliru (*true answer*) mengenai suatu permasalahan. Untuk menjawab segala macam permasalahan hukum diperlukan hasil penelitian yang cermat, berketerandalan, dan sah untuk menjelaskan dan menjawab permasalahan yang ada.¹⁴

¹²Achmad Ali, *Menguak Tabir Hukum (Suatu Kajian Filosofis dan Sosiologis)*, Penerbit Toko Gunung Agung, Jakarta, 2002, hlm.82-83.

¹³Soerjono Soekanto.1986. *Pengantar Penelitian Hukum*, UI Press, Jakarta. Hlm 15

¹⁴Zainuddin Ali.2012. *Metode Penelitian Hukum*, Sinar Grafika, Jakarta. Hlm 18

1. Metode Pendekatan

Metode merupakan suatu prosedur atau cara untuk mengetahui, yang mempunyai langkah-langkah sistematis.¹⁵ Berdasarkan rumusan masalah dan tujuan penelitian maka metode pendekatan yang digunakan adalah metode pendekatan *yuridis empiris*. Metode Pendekatan *yuridis empiris* maka yang diteliti pada awalnya adalah data sekunder, untuk kemudian dilanjutkan dengan penelitian terhadap data primer dilapangan, atau terhadap masyarakat.¹⁶

Penelitian dengan metode *yuridis empiris* adalah penelitian tentang pengaruh berlakunya hukum positif dari aspek hukumnya dan tentang pengaruh berlakunya terhadap masyarakat. Penelitian *yuridis empiris/sosiologis* dilakukan dengan cara meneliti bahan pustaka yang merupakan data sekunder dan dengan memadukan peneliti yang dilakukan di lapangan yang merupakan data primer.

Dalam hal penyelesaian masalah mengenai akibat hukum pembuatan Akta Jaminan Fidusia oleh Notaris tanpa didaftarkan Jaminan Fidusia, tidak hanya dari segi bekerjanya hukum secara sosiologis, seperti ekonomi, sosial, politik, budaya dan lain sebagainya, dimana rasa keadilan ada pada kenyataan di masyarakat. Jadi lebih dcondongkan bahwa hukum itu mempunyai rasa keadilan

¹⁵ Husain Usman dan Purnomo Setiady Akbar, 2003, *Metodelogi Penelitian Sosial*, Bumi Aksara, Jakarta, hlm. 42.

¹⁶ Soerjono Soekamto, *op.cit*, hlm. 52.

yang berada di masyarakat, bukan pada peraturan perundang-undangan.

2. Jenis dan Sumber Data

Penelitian ini, akan diteliti data data primer dan data sekunder. Dengan demikian ada dua kegiatan utama yang akan dilakukan dalam melaksanakan penelitian ini, yaitu meliputi kegiatan studi kepustakaan dan studi lapangan.

Data primer dalam penelitian ini adalah data yang diperoleh langsung dari masyarakat melalui tehnik interview/wawancara langsung dengan responden.¹⁷

Data sekunder diperoleh melalui kepustakaan dengan teknik studi pustaka dengan cara menelusuri berbagai dokumen yang dapat berupa buku-buku, tulisan-tulisan serta berbagai peraturan yang berkaitan dengan penggunaan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) dalam hal debitor wanprestasi. Adapun data sekunder diperoleh bahan hukum yang terdiri dari :

a. Bahan hukum primer

Data hukum yang meliputi sumber-sumber hukum nasional yang berkaitan dengan akibat hukum penandatanganan perpanjangan akta kuasa membebaskan hak tanggungan yang dibuat oleh notaris tanpa menghadirkan kembali para pihak, yang terdiri dari beberapa peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan akibat hukum penandatanganan perpanjangan akta kuasa

¹⁷J. Supranto, *Metode Riset*, (Jakarta: Rineka Cipta, 1997), hlm. 83.

membebaskan hak tanggungan yang dibuat oleh notaris tanpa menghadirkan kembali para pihak antara lain adalah :

- 1) Undang-Undang Dasar 1945.
 - 2) Kitab Undang–Undang Hukum Perdata.
 - 3) Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris.
 - 4) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris.
 - 5) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Pokok-Pokok Agraria.
 - 6) Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perbankan.
 - 7) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan.
- b. Bahan hukum sekunder

Data yang diperoleh dari berbagai sumber hukum yaitu berbentuk peraturan perundang-undangan yang berlaku, buku referensi, majalah, hasil penelitian yang berkaitan dengan materi penelitian. Bahan hukum sekunder yaitu : bahan-bahan yang erat kaitannya dengan bahan hukum primer dan dapat membantu menganalisis bahan-bahan hukum primer, seperti literatur-literatur yang berhubungan dengan akibat hukum penandatanganan perpanjangan akta kuasa membebaskan hak tanggungan yang

dibuat oleh notaris tanpa menghadirkan kembali para pihak atau tulisan karya ilmiah para ahli dan lain-lain.

c. Bahan hukum tersier

Yaitu bahan-bahan yang memberikan informasi tentang bahan-bahan hukum primer dan sekunder antara lain Kamus Besar Bahasa Indonesia, kamus hukum, ensiklopedia, artikel majalah, koran, internet.

3. Spesifikasi Penelitian

Spesifikasi penelitian ini menggunakan deskriptif analitis dikuatkan dengan perspektif, yaitu suatu penelitian yang menggambarkan secara menyeluruh dan sistematis obyek dari pokok permasalahan, dan berusaha memberikan gambaran mengenai masalah hukum, sistem hukum dan mengkajinya atau menganalisisnya sesuai dengan fakta yang ada dalam penelitian ini.

Peneliti menyusun data yang telah terkumpul, menganalisis serta untuk dapat diambil kesimpulannya serta memberikan suatu konsep tentang peran notaris dalam penggunaan akta SKMHT yang tidak diikuti APHT terhadap debitor wanprestasi terkait pemberian fasilitas Kredit Pemilikan Rumah Subsidi.

G. Sistematika Penulisan

Penyusunan tesis ini membahas dan menguraikan masalah yang dibagi dalam empat bab. Adapun maksud dari pembagian tesis ini ke

dalam bab-bab dan sub bab-bab adalah agar untuk menjelaskan dan menguraikan setiap masalah dengan baik.

1. Bab I

PENDAHULUAN, berisikan latar belakang masalah, perumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, kerangka konseptual, dan kerangka teori, metode penelitian serta sistematika penulisan tesis.

2. Bab II

TINJAUAN PUSTAKA, berisi tentang pengertian notaris pengertian, pengertian perjanjian, pengertian jaminan, pengertian surat kuasa membebankan hak tanggungan, pengertian wanprestasi, dan tinjauan hokum islam terhadap hak tanggungan hal debitor wanprestasi.

3. Bab III

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAAN, menyajikam hasil penelitian yang relevan dengan permasalahan dan pembahasannya, yaitu peran notaris dalam penggunaan akta SKMHT yang tidak diikuti APHT terhadap debitor wanprestasi terkait pemberian fasilitas kredit pemilikan rumah subsidi.

4. Bab IV

PENUTUP, berisi simpulan dari uraian yang telah di bahas pada bab sebelumnya dan saran dari rekomendasi berdasarkan temuan-temuan yang diperoleh saat penelitian.