

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Pembangunan nasional yang dilakukan selama ini merupakan upaya pembangunan yang berkesinambungan dalam rangka mewujudkan masyarakat adil dan makmur berdasarkan Pancasila dan Undang-Undang Dasar 1945. Untuk mencapai tujuan dalam pelaksanaan pembangunan senantiasa harus memperhatikan keserasian, serta peningkatan di bidang ekonomi dan keuangan.¹ Berkaitan dengan upaya peningkatan perekonomian tersebut, maka perlu dilaksanakannya suatu program yang dapat meningkatkan taraf hidup masyarakat.

Salah satu program tersebut adalah pemberian kredit kepada masyarakat, sehingga dapat memperkuat permodalan untuk meningkatkan taraf hidup masyarakat dalam bidang ekonomi. Peningkatan di bidang ekonomi ditandai dengan meningkatnya kegiatan usaha yang berdampak langsung terhadap peningkatan usaha, namun peningkatan tersebut tidak selalu diikuti oleh kemampuan finansial dari pelaku usaha. Pelaku usaha dalam memenuhi kebutuhan finansialnya dilakukan dengan cara meminjam dana atau modal yang dikenal dengan istilah kredit, baik melalui bank pemerintah maupun bank swasta. Kegiatan pinjam-meminjam uang sudah lama dikenal di dalam kehidupan masyarakat yang telah mengenal uang

¹ Indonesia, *Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan*, LN No. 182 Tahun 1998, TLN 3790, Ketentuan Psl. 1 angka (2).

sebagai alat pembayaran, Diketahui bahwa hampir semua masyarakat telah menjadikan kegiatan pinjam-meminjam uang sebagai sesuatu yang sangat diperlukan untuk mendukung perkembangan kegiatan perekonomiannya dan juga untuk meningkatkan taraf kehidupannya. Pihak pemberi pinjaman yaitu orang atau lembaga yang mempunyai kelebihan uang bersedia memberikan bantuan pinjaman uang kepada orang atau lembaga lain yang memerlukannya. Sebaliknya, pihak peminjam yaitu lembaga atau badan perorangan.

Dalam rangka mewujudkan peningkatan pelaksanaan pembangunan nasional yang berkesinambungan, adil dan makmur berdasarkan Undang-Undang Dasar 1945, maka pemerintah harus melakukan pemerataan pembangunan, pertumbuhan ekonomi dan stabilitas nasional yang memperhatikan keserasian, keselarasan, dan keseimbangan. Salah satu sarana yang mempunyai peran strategis dalam menyasikan dan menyeimbangkan unsur-unsur ini adalah perbankan. Bank adalah badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkannya dalam bentuk kredit dan atau bentuk-bentuk lainnya dalam meningkatkan taraf hidup rakyat banyak. Peran strategis perbankan dalam menyasikan dan menyeimbangkan pemerataan pembangunan, pertumbuhan ekonomi dan stabilitas nasional, yaitu dengan pemberian pinjaman dana kepada masyarakat melalui kredit.

Kegiatan pinjam-meminjam uang sudah lama dikenal di dalam kehidupan masyarakat yang telah mengenal uang sebagai alat pembayaran,

diketahui bahwa hampir semua masyarakat telah menjadikan kegiatan pinjam-meminjam uang sebagai sesuatu yang sangat diperlukan untuk mendukung perkembangan kegiatan perekonomiannya dan juga untuk meningkatkan taraf kehidupannya. Pihak pemberi pinjaman yaitu orang atau lembaga yang mempunyai kelebihan uang bersedia memberikan bantuan pinjaman uang kepada orang atau lembaga lain yang memerlukannya. Sebaliknya, pihak peminjam yaitu lembaga atau badan peroranganyang berdasarkan keperluan atau tujuan tertentu melakukan peminjaman uang tersebut.

Tanah merupakan kebutuhan hidup manusia yang sangat mendasar. Manusia hidup serta melakukan aktivitas di atas tanah sehingga setiap saat manusia selalu berhubungan dengan tanah dan dapat dikatakan hampir semua kegiatan hidup manusia baik secara langsung maupun tidak langsung selalu memerlukan tanah. Pada saat manusia meninggal dunia pun masih memerlukan tanah untuk penguburannya. Begitu pentingnya tanah bagi kehidupan manusia, maka setiap orang akan selalu berusaha memiliki dan menguasainya. Tanah mempunyai peranan yang besar dalam dinamika pembangunan, maka di dalam Undang-Undang Dasar 1945 Pasal 33 Ayat (3), disebutkan bahwa Bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat. Oleh sebab itu dirasa sangat perlu andil dari negara untuk membentuk suatu aturan guna pengaturan masalah tanah di masyarakat.

Hak menguasai dari negara, memberikan wewenang untuk :²

1. Mengatur dan menyelenggarakan peruntukkan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaan bumi, air, dan ruang angkasa tersebut.
2. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan bumi, air dan ruang angkasa.
3. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum mengenai bumi, air, dan ruang angkasa.

Ketentuan mengenai tanah juga dapat di lihat dalam Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria atau yang selanjutnya disebut dengan UUPA. Konsep hak atas tanah yang terdapat dalam hukum agraria nasional membagi hak-hak atas tanah dalam dua bentuk, pertama hak-hak atas tanah yang bersifat primer dan kedua adalah hak-hak atas tanah yang bersifat sekunder. Hak atas tanah primer adalah hak-hak atas tanah yang dapat dimiliki atau dikuasai secara langsung oleh seseorang atau badan hukum yang memiliki waktu yang lama dan dapat dipindahtangankan kepada orang lain atau ahli. Dengan adanya kebutuhan akan hak atas tanah tersebut, maka kerap sekali terjadi gesekan-gesekan kepentingan yang mengakibatkan timbulnya akibat hukum tentang kepemilikan hak atas tanah.

Lembaga perbankan sebagai salah satu lembaga keuangan yang mempunyai nilai strategis dalam kehidupan perekonomian suatu negara. Lembaga tersebut dimaksudkan sebagai perantara pihak-pihak yang

² A.P. Parlindungan, 1989, *Hak Pengelolaan Menurut Sistem UUPA*, Penerbit Mandar Maju, Bandung, hlm. 5

mempunyai kelebihan dana dengan pihak-pihak yang kekurangan dan memerlukan dana. Dengan demikian, perbankan akan bergerak dalam kegiatan perkreditan dan berbagai jasa yang diberikan, bank melayani kebutuhan pembiayaan serta melancarkan mekanisme sistem pembayaran bagi semua sektor perekonomian. Sebagai prinsip umum, maka manusia adalah makhluk bertanggung jawab, dengan demikian maka lahir prinsip yang lebih khususnya adalah bahwa segala perbuatan dan akibatnya yang dilakukan oleh manusia harus dapat dipertanggungjawabkan. Jaminan bila dilihat dari sudut filosofis, maka merupakan keyakinan kreditur terhadap debitur bahwa debitur dapat melunasi atau dapat melaksanakan kewajibannya terhadap kreditur. Keberadaan jaminan sangat erat hubungannya dengan tanggung jawab subjek hukum dengan perbuatan subjek hukum dan akibat hukum daripada perbuatan subjek hukum tersebut.

Dalam dunia perbankan, pada umumnya jika suatu badan hukum atau perseorangan ingin meminjam uang dari lembaga perbankan, maka badan hukum atau perseorangan tersebut wajib menjaminkan hak kepemilikan atas tanahnya kepada lembaga perbankan. Hak jaminan atas tanah ini disebut sebagai Hak Tanggungan yang dinyatakan sebagai satu-satunya hak jaminan atas tanah yang tujuannya adalah untuk menjamin pelunasan kredit tertentu yang diberikan oleh lembaga perbankan kepada badan hukum atau perseorangan tersebut. Hal ini diatur dalam Pasal 1 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah yang selanjutnya akan disebut dengan UUHT.

Pengertian kredit dalam Undang-Undang Nomor 10 tahun 1998 tentang Perbankan, sebagaimana tertuang dalam Pasal 1 angka 11 yaitu: “Kredit penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan jumlah bunga”.³

Bank dalam pemberian kredit kepada nasabah mempunyai suatu resiko yang besar. Salah satu penyebab resiko tersebut adalah jika pinjaman yang diberikan oleh bank kepada nasabah tidak dilunasi pembayaran oleh nasabah yang bersangkutan. Hal ini akan menimbulkan kerugian bagi pihak bank. Di samping itu, dalam menjalankan kegiatan usahanya, bank harus berdasarkan suatu kebijakan untuk selalu tetap memelihara keseimbangan yang tepat antara keinginan untuk memperoleh keuntungan dengan likuiditas⁴ dan solvabilitas⁵ bank. Likuiditas dan solvabilitas bank ini tergantung kepada kemampuan masing-masing nasabah bank untuk melunasi hutang-hutangnya kepada bank. Menurut ketentuan Pasal 8 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan, bank dalam memberikan kreditnya wajib mempunyai keyakinan yang didasarkan analisis yang mendalam atas kondisi nasabah yang mendapat pinjaman uang dari bank. Bank mempunyai kriteria untuk menentukan bahwa seseorang itu dapat dipercaya. Untuk mengetahui

³ Indonesia, Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan, LN No. 182 Tahun 1998, TLN 3790, Ketentuan Psl. 1 angka (2).

⁴ Likuiditas adalah kemampuan suatu bank dalam menjamin terpenuhinya hutang-hutang jangka pendek

⁵ Solvabilitas adalah kemampuan suatu bank untuk melunasi semua hutang-hutangnya, baik jangka pendek maupun jangka panjang.

atau menentukan bahwa seseorang dipercaya untuk memperoleh kredit, pada umumnya dunia perbankan menggunakan instrumen analisa yang dikenal dengan 5C, 4P, dan 3R, acuan 5C meliputi *Character* (watak), *Capital* (modal), *Capacity* (kemampuan), *Collateral* (jaminan), dan *Condition of Economi* (kondisi ekonomi).⁶ Acuan 4P meliputi *Personality* (kepribadian), *Purpose* (tujuan), *Prospect* (keuntungan kedepan), dan *Payment* (Pembayaran), sedangkan acuan 3R meliputi *Returns* (pengembalian), *Repayment* (perhitungan pengembalian), *Risk Bearing Ability* (perhitungan kemampuan Debitur).

Dalam praktek, salah satu prinsip kehati-hatian yang diterapkan bank konvensional dalam memberikan fasilitas kredit, yaitu meminta kepada nasabah atau debitur untuk menyerahkan suatu jaminan. Jaminan tersebut diberikan oleh nasabah berdasarkan persyaratan-persyaratan yang telah disepakati antara pihak bank selaku kreditur dan nasabah peminjam selaku debitur sebelumnya. Jaminan menjadi sangat penting bagi pihak bank karena kredit yang diberikan oleh bank mengandung resiko. Resiko yang dapat merugikan pihak bank jika kredit yang dipinjamkan bermasalah. Sehingga untuk mengurangi resiko, diperlukanlah jaminan dalam pemberian kredit tersebut. Jaminan akan digunakan oleh pihak bank untuk menjamin pelunasan utang debitur apabila suatu saat debitur ingkar janji atau wanprestasi. Hal ini sesuai dengan salah satu prinsip kehati-hatian bank dalam memberikan kredit kepada nasabah, yaitu *collateral* (jaminan yang dimiliki calon debitur). Pada

⁶ M. Djumaha, 1996, *Hukum Perbankan di Indonesia*, Citra Aditya Bakti, Bandung, hlm. 230

dasarnya, jenis jaminan dapat dibedakan menjadi 2 (dua) macam, yaitu :
jaminan kebendaan (*materil*) dan jaminan perorangan (*inmateril*).

Untuk pengajuan kredit yang dilakukan oleh nasabah kepada pihak perbankan memerlukan atau diwajibkan adanya perjanjian kredit antara dua pihak. Dalam perjanjian kredit pihak nasabah harus sanggup menyediakan benda tertentu yang diikatkan sebagai jaminan. Hukum jaminan merupakan himpunan ketentuan yang mengatur atau berkaitan dengan penjaminan dalam rangka utang piutang (pinjaman uang) yang terdapat dalam berbagai peraturan perundang-undangan yang berlaku saat ini. Jaminan kredit dalam perjanjian kredit mempunyai beberapa fungsi yaitu:⁷

1. Jaminan kredit sebagai pengamanan pelunasan kredit;
2. Jaminan kredit sebagai pendorong motivasi debitur;
3. Fungsi yang terkait dengan pelaksanaan perbankan.

Menurut Sri Soedewi Masjchoen Sofwan, jaminan perorangan adalah jaminan yang menimbulkan hubungan langsung pada perorangan tertentu, hanya dapat dipertahankan terhadap debitur tertentu, terhadap harta kekayaan debitur umumnya, misalnya *borg*. Sedangkan jaminan kebendaan adalah jaminan yang berupa hak mutlak atas suatu benda tertentu, dapat dipertahankan terhadap siapapun, selalu mengikuti bendanya dan dapat dialihkan.⁸ Salah satu jaminan kebendaan ini adalah Hak Tanggungan.

⁷ M.Bahsan, 2007, *Hukum Jaminan dan Jaminan Kredit Perbankan Indonesia*, Jakarta : Raja Grafindo Persada, hlm.103-104

⁸ Salim HS, 2009, *Pengantar Hukum Perdata Tertulis (BW)*, Jakarta : Sinar Grafika, hlm.112

Dalam hal ini penyerahan jaminan kredit oleh pihak nasabah kepada perbankan jaminan kredit berupa surat berharga atau berupa barang (benda) sehingga merupakan jaminan kebendaan dan atau berupa janji penanggungan utang sehingga merupakan jaminan kebendaan dan atau janji penanggungan utang sehingga merupakan jaminan perorangan. Jaminan kebendaan memberikan hak kepada pemegang jaminan kredit yang diajukan oleh pihak peminjam umumnya akan dinilai sebelum diterima sebagai obyek jaminan atas pinjaman yang diberikan. Penilaian perbankan ini meliputi penilaian dari segi hukum dan dari segi ekonomi.⁹

Perjanjian kredit merupakan perjanjian pokok yang menjadi dasar dari perjanjian ikutannya yaitu perjanjian pengikatan jaminan karena untuk menjamin kepastian hak dan kepastian hukum yang lainnya dibuat dengan akta notaris. Bentuk-bentuk pengikatan jaminan dapat dibedakan menjadi Hak Tanggungan, fiducia, gadai, borgtocht, cession. Kebanyakan bentuk-bentuk jaminan yang digunakan dalam perjanjian kredit ini Fidusia dan Hak Tanggungan.

Pasal 10 ayat 1 Undang-Undang nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan mengatakan bahwa pemberian Hak Tanggungan didahului dengan dengan janji untuk memberikan Hak Tanggungan sebagai jaminan pelunasan tertentu, yang dituangkan didalam dan merupakan bagian tidak terpisahkan dari perjanjian kredit yang bersangkutan atau perjanjian lainnya yang menimbulkan utang tersebut. Janji untuk memberikan Hak Tanggungan

⁹ *Ibid.*, hlm. 3

sebagai pelunasan utang tertentu harus dirumuskan dalam perjanjian kredit atau perjanjian utang. Janji tersebut dapat dirumuskan dalam salah satu perjanjian kredit atau perjanjian utang.

Perjanjian kredit yang dilakukan antara pihak nasabah dan bank yang disahkan oleh Notaris bank memberikan batas minimal kredit yang diberikan oleh nasabah yaitu kredit dengan nominal di atas 5.000.000 (lima juta). Hal ini merupakan syarat yang harus dilakukan dengan penerbitan akta perjanjian kredit yang disahkan Notaris antara nasabah dan perbankan. Akta perjanjian kredit memberikan perlindungan hukum atau kepastian hukum bagi keduanya, kepastian hukum merupakan salah satu asas esensial karena dalam hukum perjanjian setiap orang diberi kebebasan untuk memperjanjikan apa dan dengan siapa saja dalam hal ini perbankan dan nasabah. Sehingga dapat dikatakan apakah artinya pembentuk undang-undang memberi kebebasan pada setiap orang untuk mengadakan perjanjian apabila dalam hukum perjanjian itu sendiri tidak terkandung adanya kepastian hukum, namun demikian tidak berarti bahwa kepastian hukum hanya terdapat dalam hukum perjanjian saja tetapi juga terdapat dalam hukum pada umumnya.

Salah satu kegiatan perbankan adalah kredit karena pendapatan terbesar dari usaha bank berasal dari pendapatan kegiatan usaha kredit, yaitu berupa bunga dan provisi. Ruang lingkup dari kredit sebagai kegiatan perbankan tidaklah semata-mata berupa kegiatan peminjaman kepada nasabah, tetapi sangatlah kompleks karena menyangkut ketekaitan unsur-unsur yang cukup banyak, diantaranya meliputi sumber-sumber dana kredit, alokasi dana,

organisasi dan manajemen perkreditan, kebijakan perkreditan, dokumentasi dan administrasi kredit, pengawasan kredit serta penyelesaian kredit bermasalah. Mengingat begitu luas ruang lingkup dan unsur-unsur yang melingkupi kegiatan perkreditan ini maka tidak berlebihan penanganannya pun harus dilakukan secara sangat hati-hati dengan ditunjang profesionalisme serta integritas moral

Kepastian hukum harus merupakan bagian mutlak dari suatu tata hukum. Kepastian hukum dalam hukum perjanjian terungkap dari kekuatan mengikat dari perjanjian itu sebagai undang-undang bagi para pihak yaitu perbankan dan nasabah yang harus dijalankan oleh masing-masing pihak karena perjanjian kredit yang telah disahkan Notaris ini merupakan akta yang sah atau akta otentik sebagai bukti yang mempunyai kekuatan hukum bagi keduanya. Dalam perjanjian kredit ini memerlukan peran pihak ketiga yaitu Notaris. Peran Notaris sebagai pejabat umum yang diangkat oleh menteri atau pejabat yang ditunjuk semakin besar terkait dengan semakin banyaknya orang-orang yang melakukan perjanjian atau perikatan.

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.¹⁰

¹⁰ Adrian Sutedi, 2006. *Implikasi Hak Tanggungan Terhadap Pemberian Kredit Oleh Bank dan Penyelesaian Kredit Bermasalah*, Jakarta: BP Cipta Jaya, hlm.1

Lembaga jaminan Hak Tanggungan digunakan untuk mengikat objek jaminan utang berupa tanah atau benda-benda yang berkaitan dengan tanah yang bersangkutan. Menurut Pasal 1 Ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah (UUHT), 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-kreditor lain.¹¹

Hal ini berarti bahwa obyek dari Hak Tanggungan adalah tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah. Tanah merupakan jaminan yang sangat menguntungkan bagi pihak bank. Selain harga jual tanah yang tinggi, tanah juga mempunyai nilai yang terus meningkat dalam kurun waktu tertentu dan tidak akan mengalami kemerosotan.¹² Hak Tanggungan adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam UUPA, 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-

¹¹ *Ibid.* hlm 3

¹² J. Satrio, 1998, *Hukum Jaminan, Hak Jaminan Kebendaan, Hak Tanggungan Buku 2*, Citra Aditya Bakti, Bandung, hlm 1

kreditor lain.¹³ Pada dasarnya, Hak Tanggungan adalah suatu bentuk jaminan pelunasan utang-piutang, dengan hak mendahului yang objek jaminannya yaitu berupa Hak-Hak Atas Tanah yang telah diatur dalam UUPA.

Syarat hak tanggungan, sebagai obyek Hak Tanggungan sekurang-kurangnya harus memenuhi syarat yaitu :

1. Mempunyai nilai ekonomis,
2. Dapat dipindahtangankan,
3. Terdaftar dalam daftar umum (besertipikat),
4. Ditunjuk oleh Undang-Undang.

Hak Tanggungan adalah lembaga hak jaminan yang kuat yang dapat dibebankan pada hak atas tanah menggantikan lembaga *hypothek* dan *credietverband*, menurut ketentuan Pasal 1 butir 1 Undang-Undang No.4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda yang berkaitan dengan tanah, adalah :¹⁴

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-kreditor lain.

Walaupun bank sudah menggunakan prinsip kehati-hatiannya dalam pemberian kredit dengan salah satunya menggunakan Hak Tanggungan

¹³ Indonesia, Undang - Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan (LN No. 42 Tahun 1996; TLN 3632), Pasal 1 Ayat (1).

¹⁴ Kashadi Purwadi Patrik, 2001, *Hukum Jaminan*, Semarang : Fakultas Hukum Universitas Diponegoro, hlm 48-51

terhadap perjanjian kredit faktanya masih sering timbul masalah dalam pelaksanaan perjanjian kredit yaitu dimana debitur lalai untuk melakukan kewajibannya atau yang biasanya disebut wanprestasi. Fakta yang sering kali terjadi dilapangan adalah debitur terlambat dalam melakukan pembayaran baik cicilan maupun bunga. Munculnya kredit bermasalah seperti halnya kredit macet dapat mengganggu operasional bank yang pada akhirnya akan menghambat optimalisasi peran bank. Karenanya sebelum permohonan kredit disetujui bank harus melakukan penelitian yang mendalam mengenai nasabah dengan menggunakan prinsip kehati-hatian (*prudential of banking*)¹⁵

Keyakinan bank diperlukan dalam pemberian kredit sebagai mana tercantum pada Pasal 8 ayat 1 UU No.10 tahun 1998 Tentang

Perbankan yang menyatakan bahwa:

”dalam pemberian kredit atau pembiayaan berdasarkan prinsip syariah, bank wajib mempunyai keyakinan berdasarkan analisis yang mendalam atas itikad baik dan kemampuan serta kesanggupan nasabah debitur untuk melunasi utangnya atau mengembalikan pembiayaan yang dimaksud sesuai dengan yang diperjanjikan ”

Perjanjian kredit bank pada umumnya dilakukan dalam bentuk tertulis dan dalam bentuk perjanjian baku, perjanjian ini dapat dibuat dengan akta bawah tangan maupun akta otentik. Berbagai langkah untuk mempermudah pelaksanaan dari pembuatan dokumen yang berkaitan dengan kredit dalam hal ini dengan akta otentik, maka bank menunjuk seorang notaris sebagai rekanan. Menurut Pasal 1 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, notaris

¹⁵ Rahmadi Usman, 2001, *Aspek-Aspek Hukum Perbankan Indonesia*, Jakarta : PT. Gramedia Pustaka Utama, hlm 59

adalah Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta autentik dan memiliki kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam undang-undang ini atau berdasarkan undang-undang lainnya.

Profesi hukum yang cukup menjanjikan diantaranya adalah Notaris. Tentu saja ada beberapa kompetensi khusus yang harus dipenuhi untuk menjadi seorang notaris. Dengan kata lain, tidak mungkin seorang notaris dapat berpraktik tanpa memiliki kemampuan memadai. Latar belakang pendidikan hukum merupakan sebuah keharusan. Pendidikan Strata 2 hukum bidang kenotariatan harus didahului dengan menempuh Strata 1 Ilmu Hukum. Notaris merupakan pejabat umum yang berwenang membuat akta otentik. Hal ini telah diatur dalam ketentuan Pasal 1 Undang-Undang Jabatan Notaris (selanjutnya disingkat UUJN). Jabatan Notaris juga merupakan jabatan seorang pejabat negara atau pejabat umum, berdasarkan ketentuan-ketentuan dalam UUJN pejabat umum adalah orang yang menjalankan sebagian fungsi publik dari negara, khususnya di bidang hukum perdata.¹⁶

Notaris, selaku pejabat umum dalam setiap pelaksanaan tugasnya, tidak boleh keluar dari “rambu-rambu” yang telah diatur oleh perangkat hukum yang berlaku. Notaris dituntut untuk senantiasa menjalankan tugas dan jabatannya, sesuai dengan kaidah hukum yang berlaku. Notaris wajib menjunjung tinggi martabat jabatannya, baik saat menjalankan tugas jabatannya maupun di luar tugas jabatannya. Ini berarti, bahwa notaris

¹⁶ Yudha Pandu (ed.), 2009, *Himpunan Peraturan Perundang-undangan Jabatan Notaris dan PPAT Indonesia*, Jakarta : Legal Center Publishing, hlm.2

harusselalu menjaga agar perilakunya tidak merendahkan jabatannya, martabatnya, dan kewibawaannya sebagai Notaris.

Peranan Notaris sangat penting dalam membantu menciptakan kepastian dan perlindungan hukum bagi masyarakat, karena Notaris sebagai pejabat umum berwenang untuk membuat akta otentik, sejauh pembuatan akta otentik tersebut tidak dikhususkan bagi pejabat umum lainnya. Kepastian dan perlindungan hukum itu tampak melalui akta otentik yang dibuatnya sebagai alat bukti yang sempurna di Pengadilan. Alat bukti sempurna karena akta otentik memiliki tiga kekuatan pembuktian yaitu kekuatan pembuktian lahiriah (*uitwendige bewijskracht*), kekuatan pembuktian formal (*formele bewijskracht*) dan kekuatan pembuktian material (*materiele bewijskracht*)¹⁷.

Menurut Tan Thong Kie keberadaan Notaris:

tidak terlepas dari kebutuhan masyarakat yang membutuhkan seseorang (*figure*) yang keterangannya dapat diandalkan, dapat dipercaya, yang tanda tangannya serta segelnya (*capnya*) memberi jaminan dan bukti kuat, seorang ahli yang tidak memihak dan penasehat yang tidak ada cacatnya (*onkreukbaar*) atau (*unimpeachhable*), yang tutup mulut dan membuat suatu perjanjian yang dapat melindungi di hari-hari akan datang. Kalau seorang *advocate* membela hak-hak seseorang ketika timbul suatu kesulitan, maka seorang Notaris harus berusaha mencegah terjadinya kesulitan itu¹⁸.

Menurut R. Soegondo Notodisoerjo, notaris adalah pejabat umum *openbare ambtenaren*, karena erat hubungannya dengan wewenang atau tugas dan kewajiban yang utama yaitu membuat akta-akta otentik.¹⁹

¹⁷ G. H. S. Lumban Tobing, 1999. *Peraturan Jabatan Notaris*, cet. V, Jakarta: Gelora Aksara Pratama, hlm. 55-59

¹⁸ Tan Thong Kie, 2007. *Studi Notariat & Serba-Serbi Praktek Notaris*, cet. I, Jakarta: Ichtiar Baru Van Hoeve, hlm. 449

¹⁹ R. Soegondo Notodisoerjono, 1993, *Hukum Notariat di Indonesia Suatu Penjelasan*, Jakarta: Raja Grafindo Persada, hlm. 8

Pejabat umum yang berwenang membuat akta otentik dan kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang nomor 2 Tahun 2014 atas perubahan Undang-Undang Nomor 30 tahun 2004 tentang Jabatan Notaris (selanjutnya disebut UUNJP). Di dalam penjelasannya disebutkan bahwa Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik sejauh pembuatan akta otentik tertentu tidak dikhususkan bagi pejabat umum lainnya. Selain notaris, pejabat umum yang berwenang membuat akta otentik adalah pejabat lelang, pegawai pencatatan *sipil burgerlijke stand*, juru sita *deurwaarder*, hakim, panitera pengadilan dan lain sebagainya.²⁰ Seorang notaris pada hakikatnya adalah seorang pejabat tempat bagi seseorang untuk memperoleh nasehat yang bisa diandalkan. Dan segala sesuatu yang ditulis serta ditetapkan dianggap benar, sehingga menjadi pembuat dokumen yang kuat dalam suatu peristiwa hukum.

Keberadaan akta notaris tidak bisa terlepas dari notaris itu sendiri, dalam Pasal 1868 KUH Perdata disebutkan bahwa suatu akta otentik adalah suatu akta yang didalam bentuknya ditentukan oleh Undang- Undang dan dibuat oleh atau dihadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa untuk itu di tempat dimana akta itu dibuatnya. Berdasarkan pasal tersebut diatas ada beberapa unsur dari akta otentik yaitu :²¹

1. Akta itu dibuat dan diresmikan (*verleden*) dalam bentuk menurut hukum.
2. Akta itu dibuat oleh atau dihadapan pejabat hukum.

²⁰ R. Supomo, *Hukum Acara Perdata Pengadilan Negeri*, Pradnya Paramita, Jakarta, hlm.77

²¹ Notodisoerjo, R. Soegondo, 1993, *Hukum Notariat Di Indonesia Suatu Penjelasan*, Jakarta : Raja Grafindo Persada., hlm.42

3. Akta itu dibuat oleh pejabat yang berwenang untuk membuatnya ditempat dimana akta itu dibuat, jadi akta itu harus dibuat ditempat pejabat yang berwenang.

Fungsi Notaris adalah membuat akta-akta Notariil seperti akta pendirian Comanditer Venontrohap (CV), Perseroan Terbatas (PT), Yayasan, Koperasi, Akta Waris, Akta Perjanjian Kerjasama, Akta Jual Beli. Sedang untuk akta-akta yang berkaitan dengan obyek tanah dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (selanjutnya disingkat dengan PPAT). Jabatan sebagai Notaris ini dapat dirangkap dengan jabatan sebagai PPAT, dengan ketentuan wilayah kerjanya masih satu wilayah kerja dengan Kantor Pertanahan Kabupaten atau Kotamadya/Kota. Dengan kata lain, rangkap jabatan tidak dilarang oleh UUJN maupun peraturan PPAT.

Notaris diangkat oleh Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia yang sebelumnya didahului dengan mengajukan Surat Permohonan yang ditujukan kepada Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia. Sehingga dari surat permohonan tersebut akan dilihat pada formasi Notaris yang telah ada di Departemen Hukum dan HAM. Sedangkan untuk PPAT pengangkatannya dilakukan oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional (selanjutnya disingkat dengan BPN). PPAT diangkat untuk suatu daerah kerja tertentu, untuk melayani masyarakat dalam pembuatan akta PPAT di daerah yang belum

cukup terdapat PPAT atau untuk melayani golongan masyarakat tertentu dalam pembuatan akta PPAT tertentu.²²

Pentingnya pembuatan APHT oleh PPAT adalah sebagai dasar jaminan bagi kreditor yaitu dengan melakukan pembebanan hak tanggungan terhadap objek jaminan. Hal ini tentu saja untuk melindungi kepentingan para pihak (baik kreditor maupun kreditor) dan sebagai kepastian hukum bagi para pihak tersebut, sebagai pemegang hak preferen. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam melaksanakan tugas dan tanggung jawabnya telah mendapatkan kepastian hukum sejak diundangkannya Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (“Peraturan KBPN No.1 Th.2006”) pada tanggal 16 Mei 2006, yaitu berupa pedoman dalam membuat akta pertanahan sebagaimana diatur dalam Pasal 54, yang berbunyi :²³

1. Sebelum pembuatan akta mengenai perbuatan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 huruf a sampai dengan huruf g, PPAT wajib melakukan pemeriksaan kesesuaian atau keabsahan sertipikat dan catatan lain pada kantor Pertanahan setempat dengan menjelaskan maksud dan tujuannya;
2. Dalam pembuatan akta sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) PPAT tidak diperbolehkan memuat kata-kata “sesuai atau menurut keterangan para pihak” kecuali didukung data formil;

²² A. P. Parlindungan, 1999, *Pendaftaran Tanah di Indonesia*, Bandung : Mandar Maju, Hlm.184

²³ *Ibid*, Pasal 54.

3. PPAT berwenang menolak pembuatan akta, yang tidak didasari data formil;
4. PPAT tidak diperbolehkan membuat akta sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 huruf a sampai dengan huruf g, atas sebagian bidang tanah yang sudah terdaftar atau tanah milik adat, sebelum diukur oleh Kantor Pertanahan dan diberikan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (selanjutnya disebut juga “NIB”), dan;
5. Dalam pembuatan akta, PPAT wajib mencantumkan NIB atau nomor hak atas tanah, nomor surat Pemberitahuan Pajak Terhutang (SPPT) Pajak Bumi dan Bangunan (PBB), penggunaan dan pemanfaatan tanah sesuai dengan keadaan lapangan.

Dengan demikian maka Peraturan KBPN No.1 Th.2006 tersebut dapat menjadi suatu acuan yang jelas bagi PPAT dalam membuat akta-akta dalam lingkup pertanahan khususnya APHT, sehingga menghindari kesalahan-kesalahan yang dapat menyebabkan kerugian bagi para pihak yang terlibat dalam akta tersebut.

Hal ini diatur dalam Pasal 5 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 (selanjutnya disingkat Peraturan Jabatan PPAT). Yang dimaksud dengan daerah yang belum cukup terdapat PPAT adalah daerah yang jumlah PPAT-nya belum memenuhi jumlah formasi yang ditetapkan BPN. Di daerah yang sudah cukup terdapat PPAT dan merupakan daerah tertutup untuk pengangkatan PPAT baru, Camat yang baru tidak lagi ditunjuk sebagai PPAT Sementara. Dimana untuk menjadi PPAT telah ditetapkan syarat-syarat khusus

yang telah diatur dalam Pasal 6 Peraturan Jabatan PPAT yaitu antara lain umur minimal 22 tahun, pendidikan Magister Kenotariatan, dan lulus dari ujian PPAT yang diselenggarakan oleh BPN. Sehingga formasi PPAT ditentukan oleh BPN, berdasarkan ketentuan yang ada di tiap wilayah kabupaten.

Notaris dalam hal ini adalah Notaris sebagai PPAT yaitu pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, sedangkan akta PPAT adalah akta yang dibuat oleh PPAT sebagai bukti telah dilaksanakannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau atas Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, akta PPAT merupakan alat untuk membuktikan telah dilakukannya suatu perbuatan hukum. Oleh karena itu apabila perbuatan hukum itu batal atau dibatalkan, maka akta PPAT yang bersangkutan tidak berfungsi lagi sebagai bukti perbuatan hukum tersebut. PPAT diangkat dan diberhentikan oleh Menteri Agraria untuk melayani masyarakat dalam pembuatan akta PPAT di daerah tertentu.

Daerah kerja PPAT adalah suatu wilayah kerja kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya, PPAT yang memilih daerah kerja yang tidak meliputi letak kantornya perlu memindahkan kantornya ke dalam daerah kerjanya yang baru dan jika dia tidak memilih maka ditempat mana dia bertugas sudah ada kantor pertanahannya disitulah dianggap sebagai tempat kedudukannya dan disamping itu dia diberi tenggang satu tahun untuk memilih, jika dia tidak

memilih salah satu dari daerah kerja tersebut maka dianggap dia telah memilih kantor pertanahan di daerah kerjanya dan sudah tidak berwenang lagi di daerah kerja lainnya setelah satu tahun pemilihan kantor pertanahan.²⁴

Melihat kedudukan perjanjian atau pemberian kredit yang sangat esensial maka kebutuhan akta otentik dalam setiap perjanjian kredit merupakan hal yang tidak dapat dielakkan bagi kedua belah pihak hal ini disebabkan akta otentik tersebut berfungsi sebagai bukti telah dilaksanakannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau atas Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, akta otentik merupakan alat untuk membuktikan telah dilakukannya suatu perbuatan hukum sehingga jika terjadi hal yang bertentangan dengan hukum mengenai perjanjian yang berada didalam akta tersebut mendapat perlindungan hukum yang kuat, akta otentik ini di perlukan untuk memberikan kekuatan hukum apabila suatu perjanjian kredit hanya dibuat secara lesan maupun secara dibawah tangan sebab perjanjian tersebut tentu kurang dapat memberikan kepastian hukum dan kepastian hak bagi para pihak.

Pelaksanaan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan kepada Bank tidak terlepas dari peran Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Kegiatan antara bank dan debitur yang melakukan peralihan jaminan Hak Tanggungan tersebut sangat berkepentingan untuk membuat suatu perjanjian diantara mereka. Dari pandangan perbankan, akta Notaris merupakan alat bukti yang kuat dan menjadi perlindungan bagi bank dalam

²⁴ A.P.Parlindungan, 1999, *Pendaftaran Tanah Di Indonesia*, Bandung : Mandar Maju, hlm. 177-193

perjanjian kredit sebagai perjanjian pokok dari perjanjian jaminan Hak Tanggungan.

Untuk penjaminan kredit dengan Hak Tanggungan diperlukan akta PPAT yang merupakan pejabat yang diberi kewenangan untuk membuat akta autentik yang berhubungan dengan tanah karena Hak Tanggungan adalah hak yang dibebankan atas tanah berikut atau tidak berikut benda-benda yang ada di atasnya. Maka disini alangkah baiknya jika kedudukan seorang Notaris juga sebagai PPAT (Notaris dan PPAT) karena ia sudah mengerti dari awal perjanjian sampai pembuatan akta yang berhubungan dengan pembebanan Hak Tanggungan. Karena jika PPAT yang lain akan membutuhkan pemeriksaan dan penelitian dari awal mengenai debitur, kreditur dan objek penjaminan tanah tersebut. Hal ini kurang efisien dan memakan waktu yang lama.

Berdasarkan latar belakang di atas, menarik untuk mengadakan penelitian dengan judul : **“KERJASAMA NOTARIS-PPAT TERHADAP BANK DI DALAM PEMBUATAN AKTA PEMBERIAN HAK TANGGUNGAN”**.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang permasalahan yang telah diungkapkan sebelumnya, dapat ditarik beberapa pokok permasalahan yang menarik untuk dianalisa dan dikaji di dalam usulan penelitian ini. Pokok permasalahan tersebut adalah sebagai berikut :

1. Bagaimana Kerjasama Notaris-PPAT Terhadap Bank Di Dalam Pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan?
2. Apa Kelemahan-kelemahan dan solusi kerjasama Notaris-PPAT Terhadap Bank dalam Pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan?

C. Tujuan Penelitian

Berdasarkan latar belakang dan perumusan masalah tersebut diatas, maka penelitian ini mempunyai tujuan sebagai berikut :

1. Untuk Menganalisis Kerjasama Notaris-PPAT Terhadap Bank Di Dalam Pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan.
2. Untuk Mengetahui dan menganalisis Kelemahan-kelemahan kerjasama Notaris-PPAT Terhadap Bank dalam Pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan.
3. Hasil analisis demikian yang terbaik untuk memberikan solusi kerjasama Notaris-PPAT terhadap Bank Dalam Pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan.

D. Manfaat Penelitian

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat, baik secara teoritis maupun praktis:

1. Manfaat Teoritis
 - a. Untuk menambah pengetahuan baik di bidang Ilmu Hukum pada umumnya khususnya Hukum Perdata di Magister Kenotariatan (S2) Universitas Islam Sultan Agung.

- b. Melatih kemampuan penulis untuk melakukan penelitian secara alamiah dan merumuskannya dalam bentuk tertulis atau bentuk tertulis.
- c. Agar dapat menerapkan ilmu secara teoritis yang penulis terima selama kuliah dan menghubungkannya dengan data yang penulis peroleh di lapangan.

2. Manfaat Praktis

- a. Memberikan informasi kepada masyarakat tentang kerjasama Notaris dan PPAT terhadap bank dalam pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan, Kelemahan-kelemahan kerjasama yang dihadapi dalam pelaksanaan serta solusi penyelesaiannya.
- b. Diharapkan dari hasil penelitian ini dapat memberikan tambahan pembendaharaan literatur dan menambah khasanah dunia keputakaan, sehingga dapat menjadi bahan acuan untuk mengadakan kajian dan penelitian mengenai hal sejenis yaitu mengenai kerjasama Notaris PPAT terhadap bank dalam pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan, Kelemahan-kelemahan kerjasama yang dihadapi dalam pelaksanaan serta solusi penyelesaiannya.

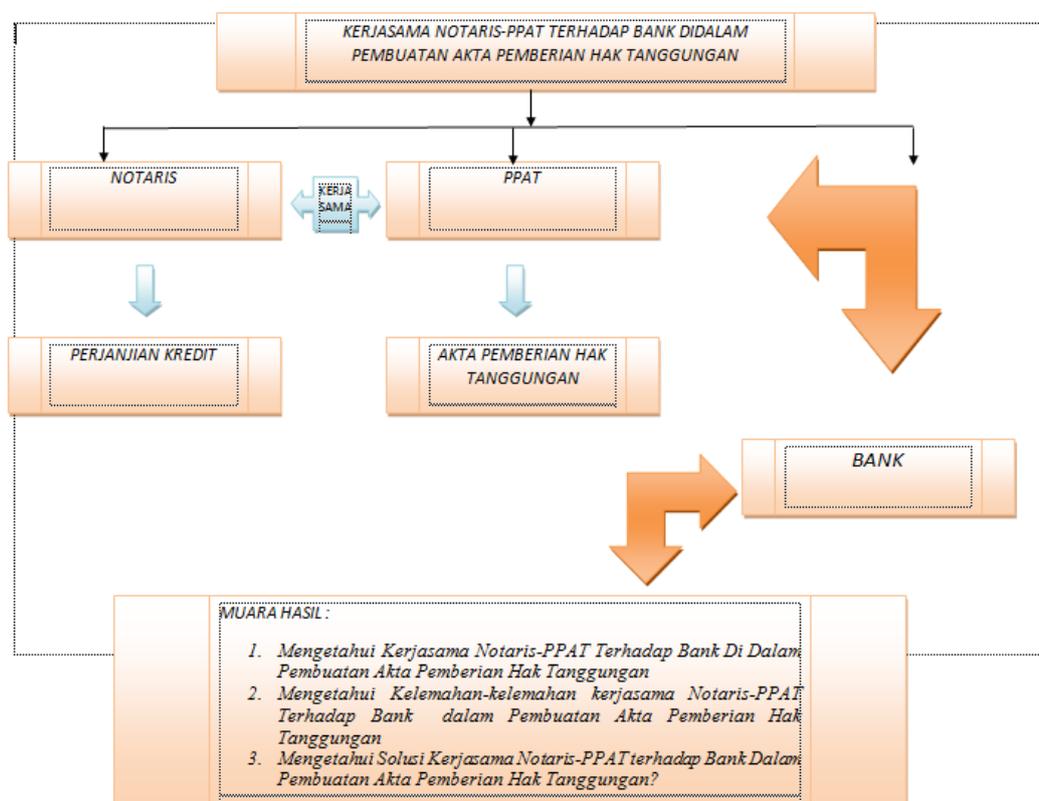
E. Kerangka Konseptual

Kerangka konseptual merupakan konsep-konsep dasar yang berkaitan dengan konsep-konsep yang terkandung dalam judul penelitian yang dijabarkan dalam permasalahan dan tujuan penelitian. Konsep-konsep dasar ini akan dijadikan pedoman dalam rangka mengumpulkan data dan bahan-

bahan hukum yang dibutuhkan dalam penelitian ini untuk menjawab permasalahan dan tujuan penelitian²⁵.

Konsep-konsep dasar lazimnya diperoleh setelah dilakukan penelusuran bahan-bahan hukum yang dibutuhkan dalam penelitian yang berupa kajian pustaka menyangkut permasalahan dan tujuan dari penelitian ini.²⁶

Berikut ini adalah kerangka konseptual yang akan penulis gambarkan dalam penelitian ini :



²⁵Paulus Hadisoeparto,dkk, 2009. *Pedoman Penulisan Usulan Penelitian dan Tesis*, Semarang: UNDIP, hlm. 18-19

²⁶Rusdi Malik, 2000. *Penemu Afama Dalam Hukum*, Jakarta: Trisakti, hlm. 15

F. Metode Penelitian

Suatu penelitian hukum di dalam penulisannya dibutuhkan suatu metode untuk dapat mendukung penulis dalam memperoleh data dan menentukan jenis penelitian haruslah menggunakan metode yang tepat dan sesuai dengan tujuan yang hendak dicapai. Sedangkan dalam penentuan metode mana yang akan digunakan, penulis harus cermat agar metode yang dipilih nantinya tepat dan jelas sehingga untuk mendapatkan hasil dengan kebenaran dapat dipertanggungjawabkan dapat tercapai.

Metode adalah suatu cara atau jalan yang harus dilakukan untuk mencapai tujuan dengan menggunakan alat-alat tertentu. Istilah “*metodologi*” berasal dari kata “*metode*” yang berarti “jalan ke”, namun demikian, menurut kebiasaan metode dirumuskan, dengan kemungkinan-kemungkinan sebagai berikut :²⁷

- a. Suatu tipe pemikiran yang dipergunakan dalam penelitian dan penilaian,
- b. Suatu teknik yang umum bagi ilmu pengetahuan,
- c. Cara tertentu untuk melaksanakan suatu prosedur.

Pada penulisan Tesis ini, penulis menggunakan metode penelitian sebagai berikut:

1. Metode Pendekatan

Pendekatan masalah dilakukan secara yuridis normatif yaitu penelitian yang menekankan pada penggunaan norma-norma hukum secara tertulis serta didukung dengan narasumber terkait dengan kerjasama

²⁷ Soerjono Soekanto. 2005. *Pengantar Penelitian Hukum*. Jakarta : UI-Press, hlm 5

Notaris-PPAT terhadap Bank dalam pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan.

2. Subyek dan Obyek Penelitian

Subyek dalam penelitian ini adalah Notaris, PPAT dan Pihak Bank.

Sedangkan obyek penelitian adalah Akta Pemberian Hak Tanggungan.

3. Spesifikasi Penelitian

Spesifikasi yang digunakan dalam penelitian ini bersifat penelitian deskriptif analitis yaitu dimaksudkan untuk memberi data yang seteliti mungkin.²⁸

Dengan demikian hasil penelitian ini nantinya akan bersifat deskriptif analitis yaitu memaparkan, menggambarkan atau mengungkapkan Kerjasama Notaris-PPAT terhadap Bank dalam Pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan.

4. Sumber Data Dan Teknik Pengumpulan Data

Data yang dikumpulkan dalam penelitian ini dapat digolongkan menjadi dua antara lain :

a. Data Primer

Data primer merupakan data yang utama dalam penelitian yang memakai pendekatan yuridis empiris. Data ini berasal dari penelitian lapangan dengan cara melakukan wawancara.

²⁸ Soerjono Soekanto, 1986. *Pengantar Penelitian Hukum*, Jakarta : UI Press, hlm. 10.

b. Data Sekunder

Data yang diperlukan untuk melengkapi data primer. Adapun data sekunder tersebut antara lain :

- 1) Bahan hukum primer, yang merupakan bahan-bahan hukum yang mempunyai kekuatan mengikat, yaitu peraturan perundang-undangan yang terkait dengan Akta Pemberian Hak Tanggungan;
- 2) Bahan hukum sekunder, yaitu bahan-bahan yang erat hubungannya dengan bahan hukum primer dan dapat membantu menganalisa bahan hukum primer yaitu :
 - a) Buku-buku ilmiah
 - b) Makalah-makalah
- 3) bahan hukum tertier, yakni bahan hukum yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan sekunder. Di dalam penelitian ini, Penulis antara lain menggunakan Kamus Besar Bahasa Indonesia.

5. Responden Atau Nara Sumber Penelitian

Mengingat penelitian ini memerlukan data primer, yaitu data yang langsung diperoleh dari penelitian lapangan melalui teknik wawancara, maka sangat diperlukan nara sumber yang akan memberikan informasi yang lengkap dan akurat tentang bagaimana Kerjasama Notaris-PPAT terhadap bank dalam pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan. Adapun nara sumber dalam penelitian ini adalah :

- a. Bapak DIDIK NURCAHYO, selaku Direktur PT. BPR Mentari
Terang, Kabupaten Tuban.
- b. Bapak MUDJI WAHAJU, SH, Notaris/PPAT di Kabupaten Tuban.

6. Metode Analisis Data

Dalam penelitian ini metode analisis data yang digunakan adalah metode analisis kualitatif. Data yang diperoleh di lapangan ditulis/diketik dalam bentuk uraian atau laporan yang terinci. Laporan tersebut direduksi, dirangkum, dipilih hal-hal yang pokok, difokuskan pada hal-hal yang penting untuk kemudian diambil kesimpulan.²⁹

²⁹ Nasution S, 1992. *Metode Penelitian Kualitatif*, Bandung : Tarsito, hlm. 52