

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **A. Latar Belakang**

Meningkatnya roda perekonomian di Indonesia saat ini ditandai dengan berbagai faktor salah satunya ialah meningkatnya kegiatan usaha yang berdampak langsung terhadap peningkatan usaha oleh pelaku usaha, namun peningkatan tersebut tidak selalu diikuti oleh kemampuan finansial yang baik dari pelaku usaha. Pelaku usaha dalam memenuhi kebutuhan finansialnya dilakukan dengan berbagai ragam cara salah satunya adalah meminjam dana atau modal yang dikenal dengan istilah kredit, baik melalui bank pemerintah maupun bank swasta. Eksistensi pinjam-meminjam uang sudah lama dikenal di dalam kehidupan masyarakat yang telah mengenal uang sebagai alat pembayaran, diketahui bahwa hampir semua masyarakat Kota Pekalongan telah menjadikan kegiatan pinjam-meminjam uang sebagai sesuatu yang sangat diperlukan untuk mendukung perkembangan kegiatan perekonomiannya dan juga untuk meningkatkan taraf kehidupannya, selain itu Kota Pekalongan merupakan daerah yang terkenal dengan kerajinan batiknya yang berdampak pada makin meningkatnya aktivitas perdagangannya.

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. Ditinjau dari sudut perkembangan perekonomian nasional dan internasional dapat diketahui betapa besarnya peranan yang terkait dengan kegiatan pinjam-meminjam uang pada saat ini. Lembaga yang dapat memenuhi kebutuhan tersebut adalah bank, berbagai lembaga keuangan terutama bank konvensional telah membantu pemenuhan kebutuhan dana bagi kegiatan perekonomian, dengan memberikan pinjaman uang antara lain dalam bentuk kredit perbankan. Kredit perbankan merupakan salah satu usaha bank konvensional yang telah banyak dimanfaatkan oleh anggota masyarakat yang memerlukan dana menurut Pasal 1 butir 2 Undang-Undang No.10 Tahun 1998 Tentang Perbankan, bank adalah badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkannya kepada masyarakat (*surplus of funds*) dalam bentuk kredit dan atau bentuk-bentuk lainnya dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat banyak, bank berfungsi sebagai *financial intermediary* yang bertujuan :<sup>1</sup>

1. Menunjang pembangunan nasional bukan pembangunan perorangan.
2. Meningkatkan pemerataan kesejahteraan rakyat banyak bukan kesejahteraan perorangan/ kelompok
3. Meningkatkan pertumbuhan ekonomi dan stabilitas nasional, bukan pertumbuhan perekonomian perorangan/ kelompok.

---

<sup>1</sup> Yahya Harahap, *Berbagai Tinjauan Tentang Permasalahan Hukum*, Buku Kedua, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 1997), hlm.38

Pemberian Kredit kepada masyarakat dilakukan melalui suatu perjanjian kredit antara pemberi dengan penerima kredit sehingga terjadi hubungan hukum antara keduanya. Seringkali yang ditemui di lapangan perjanjian kredit dibuat oleh pihak kreditur atau dalam hal ini adalah bank, sedangkan debitur hanya mempelajari dan memahaminya. Namun demikian perjanjian kredit ini perlu mendapat perhatian khusus dari kedua belah pihak dikarenakan perjanjian kredit mempunyai fungsi yang sangat penting dalam pemberian, pengelolaan dan penatalaksanaan kredit tersebut dalam kesepakatan yang dilakukan antara debitur dengan kreditur, apabila debitur menandatangani perjanjian kredit yang dianggap mengikat kedua belah pihak dan berlaku sebagai Undang-Undang bagi keduanya.<sup>2</sup>

Pelaksanaan pemberian kredit yang dilakukan oleh bank tentu saja tidaklah selalu berjalan mulus sesuai harapan sehingga dalam pelaksanaannya bank haruslah hati-hati. Bank harus dapat bersikap bijak dalam memberikan pinjaman atau kredit kepada masyarakat sehingga dalam hal ini pihak bank haruslah memperhatikan prinsip-prinsip penyaluran atau pemberian kredit. Prinsip penyaluran kredit adalah prinsip kepercayaan, tenggang waktu, *degree of risk* (resiko), prestasi/objek kredit. Indikator dari pemberian kredit ini adalah kepercayaan moral, komersial, finansial, dan agunan. Salah satu prinsip kehati-hatian yang digunakan bank dalam memberikan kredit perbankan yaitu dengan menggunakan barang jaminan guna mendapat jaminan pelunasan hutang

---

<sup>2</sup>Hermansyah, *Hukum Perbankan Nasional Indonesia*, (Jakarta: Prenada Media, 2005), hlm.82

apabila kreditur melakukan wanprestasi, di dalam perjanjian yang dibuat oleh Bank Tabungan Negara Kota Pekalongan juga menggunakan prinsip kehati-hatian tersebut untuk memastikan kredit debitur dilunasi kepada kreditur, jaminan yang digunakan berupa Hak Tanggungan, jaminan Hak Tanggungan tersebut bisa berupa hak atas tanah yang diatur dalam Hak Tanggungan. Adanya barang jaminan yang diatur dalam Hak Tanggungan ini berfungsi apabila ada debitur yang ingkar janji atau melakukan wanprestasi terhadap perjanjian kredit tersebut maka pihak bank (kreditur) bisa melakukan eksekusi terhadap Hak Tanggungan dengan melakukan pelelangan umum guna memenuhi prestasi yang tertunda oleh debitur, maka dalam hal ini bank juga tidak terlalu beresiko apabila memberikan kredit dalam jumlah yang besar sesuai dengan barang yang di tanggungkan.

Hak Tanggungan adalah hak jaminan yang kuat yang dapat dibebankan pada hak atas tanah menggantikan lembaga *hypotheek* 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 :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 kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lain.<sup>3</sup>

Walaupun bank sudah menggunakan prinsip kehati-hatiannya dalam pemberian kredit dengan salah satunya menggunakan Hak Tanggungan 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*).<sup>4</sup> Keyakinan bank diperlukan dalam pemberian kredit sebagai mana tercantum pada Pasal 8 ayat 1 Undang-Undang No.10 tahun 1998 Tentang Perbankan yang menyatakan bahwa: ”dalam pemberian kredit atau pembiayaan berdasarkan prinsip syariah, bank wajib mempunyai keyakinan berdasar analisis yang mendalam atas itikad baik dan kemampuan serta kesanggupan nasabah debitur untuk melunasi utangnya atau mengembalikan pembiayaan yang dimaksud sesuai dengan yang diperjanjikan ”

---

<sup>3</sup>Purwadi Patrik dan Kashadi, *Hukum Jaminan*, (Semarang: Fakultas Hukum Universitas Diponegoro, 2001), hlm. 14

<sup>4</sup>Rahmadi Usman, *Aspek-aspek Hukum Perbankan di Indonesia*, (Jakarta: PT. Gramedia Pustaka Utama, 2001), hlm. 71

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 No. 2 Tahun 2014 Tentang Jabatan Notaris, Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik dan kewenangan lainnya sebagaimana dalam Undang-Undang ini.

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. Notaris PPAT harus bekerjasama (saling membantu dan melengkapi) dengan pihak bank untuk mengeluarkan suatu akta Notaris PPAT yang diperlukan dalam suatu perjanjian kredit yang akan dilakukan pihak bank dengan debiturnya termasuk dalam hal ini adalah perjanjian kredit dengan jaminan hak

tanggungan. Perjanjian Hak Tanggungan lahir dengan adanya pendaftaran. Menurut Pasal 1 angka (5) Undang-Undang Hak Tanggungan: “Akta Pemberian Hak Tanggungan adalah akta PPAT yang berisi pemberian Hak Tanggungan kepada kreditur tertentu sebagai Jaminan untuk pelunasan utang.”

Maksud adanya pendaftaran itu untuk memenuhi asas publisitas sekaligus merupakan Jaminan kepastian terhadap kreditur mengenai benda yang telah dibebani Hak tanggungan. Adanya aturan hukum mengenai pelaksanaan pembebanan Hak Tanggungan dalam suatu perjanjian kredit bertujuan untuk memberikan kepastian dan perlindungan hukum bagi semua pihak dalam memanfaatkan tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah sebagai jaminan kredit.

Pada dasarnya perjanjian kredit dilakukan untuk membantu debitur/calon debitur dalam mendapatkan pinjaman kredit dari suatu lembaga perbankan atau lembaga keuangan bukan bank dengan cara mengikat perjanjian pokok dengan perjanjian aksesoir, yang dalam hal ini dapat disebutkan perjanjian pokoknya adalah perjanjian kredit dan perjanjian aksesoir nya adalah Hak Tanggungan. Sebelum dilaksanakannya perjanjian kredit, pihak bank akan melakukan pemeriksaan terlebih dahulu untuk melihat apakah barang yang dijaminakan itu bebas dari masalah dan dapat digunakan sebagai pengaman dari perjanjian tersebut.

Meskipun pihak bank telah melakukan, tetapi masih ditemukannya permasalahan dalam perjanjian kredit. Permasalahan yang dimaksud adalah hambatan-hambatan yang didapat dari suatu pelaksanaan perjanjian kredit. Permasalahan yang sering terjadi dalam pelaksanaan perjanjian kredit tersebut. Adanya kredit bermasalah diakibatkan karena debitur tidak melakukan apa yang seharusnya dilakukan sesuai pada yang tertera pada perjanjian kredit seperti terdapat pada hal keterlambatan pelunasan kredit.

Sejalan dengan hal tersebut diatas fokus kajian dalam penulisan ilmiah dalam bentuk teisis ini adalah terkait implementasi Bank yang selama ini mempunyai fungsi sebagai tempat perkreditan bagi masyarakat, Bank ini memberikan perkreditan terhadap masyarakat Kota Pekalongan dengan menggunakan jaminan perkreditan berupa barang-barang berharga maupun surat-surat berharga yang bisa dijadikan sebagai Hak Tanggungan. Berdasarkan latar belakang tersebut diatas penulis tertarik menulis sebuah tulisan ilmiah dalam bentuk Tesis yang berjudul ***“PERAN NOTARIS DALAM PELAKSANAAN PERJANJIAN KREDIT SERTA UPAYA PENYELESAIAN WANPRESTASI DENGAN JAMINAN HAK TANGGUNGAN (Studi Kasus di Bank Tabungan Negara (BTN) Kota Pekalongan dan Bank Negara Indonesia (BNI) Syariah Kota Pekalongan)”***

## **B. Rumusan Masalah**

Berdasarkan latar belakang permasalahan diatas penulis tertarik merumuskan 3 permasalahan sebagai berikut:



1. Bagaimana peran Notaris dalam pelaksanaan Perjanjian Kredit dengan jaminan Hak Tanggungan di Bank Tabungan Negara (BTN) Kota Pekalongan dan Bank Negara Indonesia (BNI) Syariah Kota Pekalongan?
2. Apakah faktor penyebab terjadinya wanprestasi dengan jaminan Hak Tanggungan di Bank Tabungan Negara (BTN) Kota Pekalongan dan Bank Negara Indonesia (BNI) Syariah Kota Pekalongan?
3. Bagaimana upaya penyelesaian sengketa wanprestasi pada Perjanjian Kredit dengan jaminan Hak Tanggungan di Bank Tabungan Negara (BTN) Kota Pekalongan dan Bank Negara Indonesia (BNI) Syariah Kota Pekalongan?

### **C. Tujuan Penelitian**

Tujuan penelitian dalam penulisan tesis ini adalah sebagai berikut:

1. Mengkaji dan menganalisis mengenai peran Notaris dalam pelaksanaan Perjanjian Kredit dengan jaminan Hak Tanggungan di Bank Tabungan Negara (BTN) Kota Pekalongan dan Bank Negara Indonesia (BNI) Syariah Kota Pekalongan.
2. Menganalisis mengenai faktor penyebab terjadinya wanprestasi dengan jaminan Hak Tanggungan di Bank Tabungan Negara (BTN) Kota Pekalongan dan Bank Negara Indonesia (BNI) Syariah Kota Pekalongan.

3. Memberikan solusi terhadap upaya penyelesaian sengketa wanprestasi pada Perjanjian Kredit dengan jaminan Hak Tanggungan di Bank Tabungan Negara (BTN) Kota Pekalongan dan Bank Negara Indonesia (BNI) Syariah Kota Pekalongan.

#### **D. Manfaat Penelitian**

Penulis berharap karya ilmiah yang dalam bentuk tesis ini dapat memberikan manfaat-manfaat baik secara teoritis maupun secara praktis, adapun manfaat penelitian dalam penulisan ilmiah ini adalah sebagai berikut:

##### **1. Manfaat Teoritis**

Secara teori hasil penelitian ini diharapkan dapat berguna bagi pengembangan ilmu pengetahuan hukum perjanjian khususnya mengenai peran Notaris dalam pelaksanaan perjanjian kredit serta upaya penyelesaian wanprestasi dengan jaminan hak tanggungan.

##### **2. Manfaat Praktis**

###### **a. Bagi Pemerintah**

Hasil penelitian ini kiranya dapat dijadikan sebagai referensi terhadap permasalahan perjanjian kredit hak tanggungan dan menjadi bahan sumbangan pemikiran bagi Pemerintah baik Pemerintah Pusat maupun Pemerintah Daerah, khususnya mengenai peran Notaris dalam pelaksanaan perjanjian kredit serta upaya penyelesaian wanprestasi dengan jaminan hak tanggungan.

###### **b. Bagi Notaris Kota Pekalongan**

Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberi masukan dan informasi yang berguna kepada Notaris Kota Pekalongan terkait dengan peran Notaris dalam pelaksanaan perjanjian kredit serta upaya penyelesaian wanprestasi dengan jaminan hak tanggungan.

c. Bagi Perbankan

Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberi masukan dan informasi mengenai ilmu perjanjian kredit perbankan khususnya hak tanggungan, agar lebih disiplin dan berhati-hati dalam memberikan kredit hak tanggungan kepada calon debitur.

## **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 penelitian. Dalam melakukan penelitian ini perlu didefinisikan beberapa konsep dasar sebagai berikut:

### **1. Notaris**

Kata notaris berasal dari kata "*nota literaria*" yaitu "tanda tulisan atau karakter yang dipergunakan untuk menuliskan atau menggambarkan ungkapan kalimat yang disampaikan narasumber. Tanda atau karakter yang dimaksud adalah tanda yang dipakai dalam

penulisan cepat (*stenografie*)”.<sup>5</sup>Pengertian notaris menurut Habib Adjie yaitu:<sup>6</sup> 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 lain. Menurut Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris, Pasal 1 angka 1 disebutkan “Notaris yaitu Pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta autentik dan memiliki kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam undang-undang ini atau berdasarkan Undang-Undang lainnya”. Pada awalnya jabatan notaris hakikatnya adalah sebagai pejabat umum (*private notary*) yang ditugaskan oleh kekuasaan umum untuk melayani kebutuhan masyarakat akan alat bukti otentik yang memberikan kepastian hubungan hukum keperdataan. Jadi, sepanjang alat bukti otentik tetap diperlukan oleh sistem hukum negara maka jabatan notaris akan tetap diperlukan eksistensinya di tengah masyarakat.

Notaris berperan membantu menciptakan kepastian dan perlindungan hukum bagi masyarakat. Peran notaris berada dalam ranah

---

<sup>5</sup>G.H.S. Lumban Tobing, *Peraturan Jabatan Notaris (Notaris Reglement)*, (Jakarta: Erlangga, 2003), hlm. 41

<sup>6</sup>Habib Adjie, *Hukum Notaris Indonesia, Tafsir Tematik terhadap UU No. 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris*, (Bandung: Refika Aditama, 2008), hlm. 13

pencegahan terjadinya masalah hukum melalui akta otentik yang dibuatnya sebagai alat bukti paling sempurna di pengadilan. Hal ini berbeda dengan peran dari seorang advokat, dimana profesi advokat lebih menekankan pada pembelaan hak-hak seseorang ketika timbul suatu kesulitan, sedangkan profesi notaris harus berperan untuk mencegah sedini mungkin kesulitan yang terjadi di masa mendatang.<sup>7</sup>Kedudukan notaris sebagai pejabat umum menurut Habib Adjie, dalam arti “kewenangan yang ada pada notaris tidak pernah diberikan kepada pejabat-pejabat lain, sepanjang kewenangan tersebut tidak menjadi kewenangan pejabat-pejabat lain dalam membuat akta otentik, maka kewenangan tersebut menjadi kewenangan notaris”.

## **2. Perjanjian Kredit**

Pengertian perjanjian kredit yang dimaksud disini merupakan perjanjian kredit yang berlaku dalam dunia perbankan yaitu antara nasabah (debitur) disatu pihak dan Bank (kreditur) dipihak lain.

Dari berbagai jenis perjanjian yang diatur dalam bab V sampai dengan bab XVIII buku III KUH Perdata tidak terdapat ketentuan-ketentuan tentang Perjanjian Kredit. Bahkan dalam Undang-Undang perbankan tahun 1998 sendiri tidak mengenal istilah Perjanjian Kredit Bank. Menurut Muhamad Djumhana, bahwa perjanjian kredit pada hakikatnya adalah perjanjian pinjam meminjam sebagaimana yang diatur di dalam KUHPerdata Pasal 1754.Pasal 1754 KUHPerdata menyebutkan bahwa:

---

<sup>7</sup>Tan Thong Kie, *Studi Notariat, Serba Serbi Praktek Notaris*, (Jakarta: Ichtiar Baru van Hoeve, 2007), hlm.102

“pinjam-meminjam adalah persetujuan dengan mana pihak yang satu memberikan kepada pihak yang lain suatu jumlah tertentu barang-barang yang menghabis karena pemakaian dengan syarat bahwa pihak yang belakangan ini akan mengembalikan sejumlah yang sama dari macam dan keadaan yang sama pula.”.

Berbeda halnya dengan Mariam Darus Badruzaman yang berpendapat bahwa perjanjian kredit Bank adalah:<sup>8</sup> “Perjanjian Pendahuluan” dari penyerahan uang. Perjanjian pendahuluan ini merupakan hasil permufakatan antara pemberi dan penerima pinjaman menganehi hubungan-hubungan hukum antara keduanya. Perjanjian ini bersifat konsesuil abligatair, yang dikuasai oleh Undang-Undang Perbankan No. 10 Tahun 1998 dan bagian umum KUHPerdara.

### **3. Perjanjian Kredit Dengan Jaminan Hak Tanggungan**

Perjanjian Hak Tanggungan merupakan perjanjian *accessoir* dari perjanjian utang piutang, perjanjian kredit atau perjanjian lainnya yang menimbulkan hubungan hukum utang piutang yang merupakan perjanjian pokok atau perjanjian pendahulunya. Oleh karena itu, sebelum dilakukan pemberian atau pembebanan Hak Tanggungan, terlebih dahulu dibuatkannya perjanjian kredit yang telah disepakati oleh kreditur dan debitur. Perjanjian kredit adalah perjanjian pokok (*prinsipil*) yang bersifat riil. Sebagai perjanjian *prinsipil*, maka perjanjian jaminan adalah *assessornya*. Ada dan berakhirnya perjanjian jaminan bergantung pada perjanjian pokok. Arti riil ialah bahwa terjadinya perjanjian kredit ditentukan oleh penyerahan uang oleh bank

---

<sup>8</sup>Mariam Darus Badruzaman, *Kompilasi Hukum Perikatan*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2001), hlm. 126

kepada nasabah debitur. Dilihat dari bentuknya, perjanjian kredit perbankan pada umumnya menggunakan bentuk perjanjian baku. Pemberian atau pembebanan Hak tanggungan adalah perjanjian kebendaan yang terdiri dari rangkaian perbuatan hukum dari Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) sampai dilakukan pendaftaran dengan mendapatkan sertifikat Hak tanggungan.

#### **F. Kerangka Teoritik**

Sutan Remy Sjahdeini berpendapat bahwa yang dimaksudkan dengan teori adalah serangkaian proposisi atau keterangan yang saling berhubungan dan tersusun dalam sistem deduksi yang mengemukakan penjelasan atas suatu gejala.<sup>9</sup> Teori juga digunakan untuk menggali lebih mendalam aturan hukum dengan memasuki teori hukum demi mengembangkan suatu kajian hukum tertentu<sup>10</sup>, yang diperinci lagi oleh Soerjono Soekanto dalam kegunaan teori sebagai berikut:<sup>11</sup>

- 1) Untuk mempertajam atau lebih mengkhususkan fakta yang hendak diselidiki atau diuji kebenarannya.
- 2) Sebagai suatu ikhtisar daripada hal-hal yang telah diketahui serta diuji kebenarannya yang menyangkut objek yang diteliti.

---

<sup>9</sup>Sutan Remy Sjahdeini, *Kebebasan Berkontrak dan Perlindungan Yang Seimbang Bagi Para Pihak Dalam Perjanjian Kredit Bank di Indonesia*, (Jakarta: PT. Pustaka Utama Graffiti, 2009), hlm. 8

<sup>10</sup> Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2010), hlm.73

<sup>11</sup>Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, Cetakan ke-3, (Jakarta: UI Press, 2006), hlm.121

- 3) Sebagai kemungkinan prediksi pada fakta mendatang, oleh karena telah diketahui sebab-sebab terjadinya fakta tersebut dan mungkin faktor-faktor tersebut akan timbul lagi pada masa-masa mendatang.

Penulisan tesis ini, akan terfokus pada integrasi atau pola hubungan dalam pembuatan/penyusunan perjanjian kredit perbankan dan pengakomodiran kepentingan para pihak secara seimbang dalam perjanjian kredit bank. Perjanjian kredit yang mengakomodir kepentingan pihak-pihak secara seimbang diharapkan akan memberikan manfaat dan keadilan bagi para pihak yang bermuara pada tercapainya tujuan hukum, yakni berubahnya kehidupan masyarakat dari keadaan sebelumnya yang terkesan pasrah atas klausula perjanjian kredit yang memberatkannya menjadi masyarakat yang memperjuangkan kepentingan perdatanya dalam suatu perjanjian kredit. Karena itu teori-teori hukum akan digunakan sebagai landasan dalam penulisan tesis ini.

## **1. Teori Perjanjian**

Pengertian sepakat dalam perjanjian kerja dapat diartikan sebagai persyaratan kehendak para pihak. Pernyataan pihak yang menawarkan disebut tawaran dan pernyataan pihak yang menerima tawaran disebut akseptasi. Mengenai hal ini ada beberapa ajaran yaitu:<sup>12</sup>

---

<sup>12</sup>Waro Muhammad, *Makalah Hukum Perjanjian Kerja*, (10 Februari 2012), <http://waromuhammad.blogspot.co.id/2012/02/perjanjian-kerja.html>, diakses pada tanggal 17 April 2018..



- a. Teori kehendak (*wilstheorie*) yang mengatakan bahwa kesepakatan terjadi pada saat kehendak pihak penerima dinyatakan.
- b. Teori pengiriman (*verzendtheorie*) yang mengatakan bahwa kesepakatan terjadi pada saat kehendak yang dinyatakan itu dikirim oleh pihak yang menerima tawaran
- c. Teori pengetahuan (*vernemingstheorie*) yang mengatakan bahwa pihak yang menawarkan seharusnya sudah mengetahui bahwa tawarannya sudah diterima.
- d. Teori kepercayaan (*vertrouwenstheorie*) yang mengatakan bahwa kesepakatan itu terjadi pada saat pernyataan kehendak dianggap layak diterima oleh pihak yang menawarkan.

## **2. Teori Perlindungan Hukum**

Perlindungan hukum preventif merupakan hasil teori perlindungan hukum berdasarkan Philipus. Perlindungan hukum ini memiliki ketentuan-ketentuan dan ciri tersendiri dalam penerapannya. Pada perlindungan hukum preventif ini, subyek hukum mempunyai kesempatan untuk mengajukan keberatan dan pendapatnya sebelum pemerintah memberikan hasil keputusan akhir. Perlindungan hukum ini terdapat dalam peraturan perundang-undangan yang berisi rambu-rambu dan batasan-batasan dalam melakukan sesuatu. Perlindungan ini diberikan oleh pemerintah untuk mencegah suatu pelanggaran atau sengketa

sebelum hal tersebut terjadi. Karena sifatnya yang lebih menekankan kepada pencegahan, pemerintah cenderung memiliki kebebasan dalam bertindak sehingga mereka lebih hati-hati dalam menerapkannya. Belum ada peraturan khusus yang mengatur lebih jauh tentang perlindungan hukum tersebut di Indonesia.

Perlindungan hukum represif juga merupakan hasil teori dari Philipus, tetapi ini memiliki ketentuan-ketentuan dan ciri yang berbeda dengan perlindungan hukum preventif dalam hal penerapannya. Pada hukum represif ini, subyek hukum tidak mempunyai kesempatan untuk mengajukan keberatan karena ditangani langsung oleh peradilan administrasi dan pengadilan umum. Selain itu, ini merupakan perlindungan akhir yang berisi sanksi berupa hukuman penjara, denda dan hukum tambahan lainnya. Perlindungan hukum ini diberikan untuk menyelesaikan suatu pelanggaran atau sengketa yang sudah terjadi dengan konsep teori perlindungan hukum yang bertumpu dan bersumber pada pengakuan dan perlindungan terhadap hak-hak manusia dan diarahkan kepada pembatasan-pembatasan masyarakat dan pemerintah.<sup>13</sup>

### **3. Teori Penyelesaian Sengketa**

*Alternative Dispute Resolution* (ADR) atau Alternatif

Penyelesaian Sengketa (APS) merupakan upaya penyelesaian

---

<sup>13</sup>*Teori Perlindungan Hukum Menurut Para Ahli*, <http://www.ilmuhukum.net/2015/09/teori-perlindungan-hukum-menurut-para.html>, diakses pada tanggal 10 April 2018.

sengketa non-litigasi. Bentuk ADR/APS dalam Undang-Undang No.30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa adalah Konsultasi, Negosiasi, Mediasi, Konsiliasi atau Penilaian ahli. Namun dalam Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 tidak dijelaskan lebih lanjut pengertian dari masing-masing bentuk ADR/APS tersebut. Adapun arbitrase dikeluarkan dari lingkup ADR/APS dan diberikan definisi tersendiri dalam Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 yakni “cara penyelesaian suatu sengketa perdata di luar peradilan umum yang didasarkan pada perjanjian arbitrase yang dibuat secara tertulis oleh para pihak yang bersengketa”.

Berikut pengertian umum dari bentuk-bentuk ADR/APS yang dirangkum dari beberapa literatur sebagai berikut:<sup>14</sup>

a. Konsultasi

Konsultasi adalah suatu tindakan yang bersifat “personal” antara suatu pihak tertentu (klien) dengan pihak lain yang merupakan pihak konsultan, dimana pihak konsultan memberikan pendapatnya kepada klien sesuai dengan keperluan dan kebutuhan kliennya.

Marwan dan Jimmy P, menjelaskan arti konsultasi, sebagai berikut: “Permohonan nasihat atau pendapat untuk menyelesaikan suatu sengketa secara kekeluargaan yang dilakukan oleh para pihak yang bersengketa

---

<sup>14</sup> *Ragam dan Bentuk Alternatif Penyelesaian Sengketa*, <http://business-law.binus.ac.id/2017/05/31/ragam-dan-bentuk-alternatif-penyelesaian-sengketa/>, diakses pada tanggal 07 Mei 2018

kepada pihak ketiga” Dengan demikian dapat disimpulkan bahwa konsultasi adalah permintaan pendapat kepada pihak ketiga (konsultan) terkait sengketa yang dihadapi.

#### b. Negosiasi

Negosiasi sebagai sarana bagi para pihak yang bersengketa untuk mendiskusikan penyelesaiannya tanpa keterlibatan pihak ketiga sebagai penengah, sehingga tidak ada prosedur baku, akan tetapi prosedur dan mekanismenya diserahkan kepada kesepakatan para pihak yang bersengketa tersebut. Penyelesaian sengketa sepenuhnya dikontrol oleh para pihak, sifatnya informal, yang dibahas adalah berbagai aspek, tidak hanya persoalan hukum saja. Dalam praktik, negosiasi dilakukan karena 2 (dua) alasan, yaitu: (1) untuk mencari sesuatu yang baru yang tidak dapat dilakukannya sendiri, misalnya dalam transaksi jual beli, pihak penjual dan pembeli saling memerlukan untuk menentukan harga, dalam hal ini tidak terjadi sengketa; dan (2) untuk memecahkan perselisihan atau sengketa yang timbul di antara para pihak. Dengan demikian, dalam negosiasi, penyelesaian sengketa dilakukan sendiri oleh pihak yang bersengketa, tanpa melibatkan pihak ketiga sebagai penengah.

#### c. Konsiliasi

Konsiliasi adalah penyelesaian sengketa dengan intervensi pihak ketiga (konsiliator), dimana konsiliator lebih bersifat aktif, dengan mengambil inisiatif menyusun dan merumuskan langkah-langkah penyelesaian, yang selanjutnya ditawarkan kepada para pihak yang

bersengketa. Jika pihak yang bersengketa tidak mampu merumuskan suatu kesepakatan, maka pihak ketiga mengajukan usulan jalan keluar dari sengketa. Meskipun demikian konsiliator tidak berwenang membuat putusan, tetapi hanya berwenang membuat rekomendasi, yang pelaksanaannya sangat bergantung pada itikad baik para pihak yang bersengketa sendiri.

#### d. Mediasi

Pengertian mediasi adalah penyelesaian sengketa dengan dibantu oleh pihak ketiga (mediator) yang netral/tidak memihak. Peranan mediator adalah sebagai penengah (yang pasif) yang memberikan bantuan berupa alternatif-alternatif penyelesaian sengketa untuk selanjutnya ditetapkan sendiri oleh pihak yang bersengketa. Dalam Peraturan Mahkamah Agung No. 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan, mediasi diberikan arti sebagai cara penyelesaian sengketa melalui proses perundingan untuk memperoleh kesepakatan para pihak dengan dibantu oleh mediator. Peran mediator membantu para pihak mencari berbagai kemungkinan penyelesaian sengketa dengan cara tidak memutus atau memaksakan pandangan atau penilaian atas masalah-masalah selama proses mediasi berlangsung.

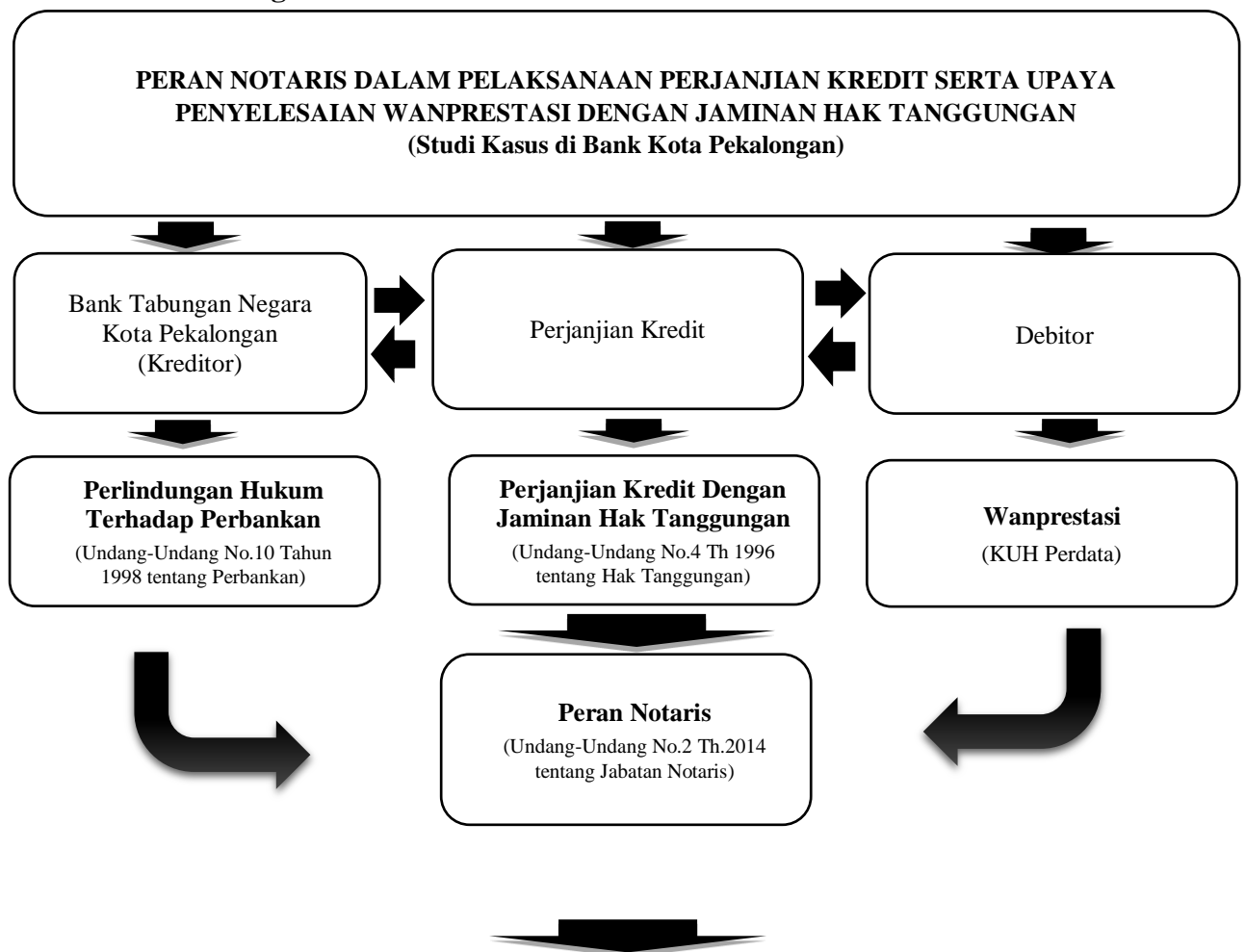
#### e. Penilaian Ahli

Pendapat para ahli untuk suatu hal yang bersifat teknis sesuai dengan bidang keahliannya.

#### f. Arbitrase

Berbeda dengan bentuk ADR/APS lainnya, arbitrase memiliki karakteristik yang hampir serupa dengan penyelesaian sengketa adjudikatif. Sengketa dalam arbitrase diputus oleh arbiter atau majelis arbiter yang mana putusan arbitrase tersebut bersifat *final and binding*. Namun demikian, suatu putusan arbitrase baru dapat dilaksanakan apabila putusan tersebut telah didaftarkan ke Pengadilan Negeri (lihat Pasal 59 ayat (1) dan (4) UU No.30/1999). Dalam hal para pihak sepakat untuk penyelesaian sengketa melalui arbitrase, maka sengketa tidak dapat diselesaikan melalui pengadilan.

### G. Kerangka Pemikiran



Peran Notaris sebagai pejabat publik mempunyai tanggung jawab yang berat, selain berwenang untuk membuat segala macam jenis akta perjanjian termasuk perjanjian kredit dengan jaminan hak tanggungan, Notaris sebagai pejabat umum dituntut untuk membantu dan menganalisis perjanjian kredit dengan jaminan hak tanggungan agar prinsip-prinsip dalam pemberian kredit dapat terwujud, selain itu Notaris dalam hal telah terjadi wanprestasi oleh salah satu pihak dalam perjanjian kredit perbankan dengan jaminan hak tanggungan dituntut untuk membantu menyelesaikan masalah wanprestasi secara non litigasi/ diluar badan peradilan yang berwenang agar para pihak dapat menyelesaikan permasalahan kredit dengan lebih efisien dan hemat biaya karena tidak dibebankan biaya perkara.



1. Bagaimanakah peran Notaris dalam pelaksanaan Perjanjian Kredit?
2. Apakah faktor penyebab terjadinya wanprestasi dengan jaminan Hak Tanggungan?
3. Bagaimana upaya penyelesaian sengketa wanprestasi pada Perjanjian Kredit Hak Tanggungan?



1) Teori Perjanjian; 2) Teori Perlindungan Hukum; 3) Teori Penyelesaian Sengketa

## H. Metode Penelitian

Penelitian merupakan suatu sarana pokok dalam pengembangan ilmu pengetahuan maupun teknologi. Hal ini karena penelitian bertujuan untuk mengungkapkan kebenaran secara sistematis, metodologi dan konsisten. Melalui proses penelitian diadakan analisa dan penyusunan terhadap data yang telah dikumpulkan dan diolah.<sup>15</sup> Metodologi penelitian hokum mempunyai ciri-ciri tertentu yang merupakan identitasnya, oleh karena itu ilmu hokum dapat dibedakan dari ilmu-ilmu pengetahuan lainnya. Penelitian pada dasarnya suatu kegiatan terencana dilakukan dengan metode ilmiah bertujuan mendapatkan data baru guna

---

<sup>15</sup>Soerjono Soekanto & Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normative Suatu Tinjauan Singkat*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 1985), hlm 1.

membuktikan kebenaran ataupun ketidakbenaran dari suatu gejala atau hipotesa yang ada.<sup>16</sup>

## 1. Metode Pendekatan

Metode pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode pendekatan yuridis sosiologis. Pendekatan ini dilakukan untuk memahami hukum dalam konteks masyarakatnya yaitu suatu pendekatan yang bersifat non-doktrinal. Melalui pendekatan ini, obyek hukum akan dimaknai sebagai bagian dari subsistem sosial di antara subsistem-subsistem sosial lainnya.<sup>17</sup>

Penelitian yang berbasis ilmu hukum terkait dengan sistem norma atau Peraturan Perundang-undangan ketika berinteraksi dalam masyarakat (*Law In Action*) dengan menggunakan teori-teori bekerjanya hukum dalam masyarakat sebagai proses analisisnya, contohnya teori kepastian hukum, manfaat hukum, kebijakan publik.

Penelitian Hukum bersifat *Socio Legal* digunakan dalam penelitian ini karena dalam penelitian ini akan dipaparkan tentang peran Notaris dalam pelaksanaan perjanjian kredit serta upaya penyelesaian wanprestasi dengan jaminan hak tanggungan. Bersifat analistis, karena terhadap data yang diperoleh itu dilakukan *analistis* data secara *kualitatif*. Ada banyak cara berfikir *analistis* memandang hukum sebagai penetapan kaitan-kaitan logis antara kaidah-kaidah dan antara

---

<sup>16</sup>Bambang Waluyo, *Penelitian Hukum Dalam Praktek*, (Jakarta: Sinar grafika, 1991), hlm.6.

<sup>17</sup>Widhi Handoko, *Contoh Penulisan Proses Penelitian Dalam Metode Penelitian*, <http://widhihandoko.com/?tag=metode-penelitian-kualitatif>, diakses pada tanggal 13 April 2018.



bagian bagian yang ada dalam tertib hukum, setiap istilah hukum yang dipakai selalu didefinisikan secara tegas<sup>18</sup>. *Kualitatif* yaitu jenis dan cara observasi dipakai sebagai jenis observasi yang dimulai dari cara kerja deskriptif, kemudian observasi terfokus dan pada akhirnya observasi terseleksi<sup>19</sup>.

Pendekatan dalam penelitian ini ialah pendekatan *Socio Legal*, pendekatan yang mengidentifikasi pola hubungan antara Pihak Bank dan Notaris.

## **2. Spesifikasi Penelitian**

Penelitian ini bersifat *deskriptif analisis* yaitu penelitian yang menggambarkan atau melukiskan perundang-undangan yang berlaku yang berkaitan dengan teori-teori ilmu hokum dan suatu keadaan atau Objek tertentu secara factual dan akurat yang kemudian menganalisa data yang diperoleh dari penelitian.<sup>20</sup> Penelitian *deskriptif analisis* merupakan tipe penelitian untuk memberikan data yang seteliti mungkin tentang suatu gejala social atau fenomena yang terjadi di dalam kehidupan masyarkat dengan cara hanya memaparkan fakta-fakta secara sistematis, sesuai dengan kebutuhan dari penelitian.<sup>21</sup>

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

---

<sup>18</sup>Esmi Warassih, *Pranata Hukum Sebuah Telaah Sosiologis*, (Semarang: Penerbit Alumni, 2005), hlm.1

<sup>19</sup>Sanafiah Saisal Faisal, *Penelitian kualitatif : dasar-dasar & aplikasinya*, (Malang: Yayasan Asah Asih Asuh, Malang, 1990), hlm.80

<sup>20</sup>Soerjono Soekanto&Sri Marmudji, *Ibid*, hlm. 52

<sup>21</sup>Lok.Cit, hlm. 98

Jenis data pada penelitian ini menggunakan dua jenis data. Data yang dikumpulkan adalah data primer dan data sekunder. Data primer diperoleh langsung pada objek yang diteliti melalui wawancara dengan beberapa sumber, terkait analisis hukum terhadap peran Notaris dalam pelaksanaan perjanjian kredit serta upaya penyelesaian wanprestasi dengan jaminan hak tanggungan, data dalam penelitian hukum merupakan data penunjang yang menjadi bekal dalam melakukan penelitian lapangan.

Data sekunder adalah data diperoleh dari hasil penelahan kepustakaan atau penelahan terhadap berbagai literature atau bahan pustaka yang berkaitan dengan masalah atau materi penelitian yang sering disebut sebagai bahan hukum yang meliputi:

a. Bahan Hukum Primer

- 1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata)
- 2) Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perubahan atas Undang-undang Nomor 07 Tahun 1992 Tentang Perbankan;
- 3) Undang-Undang Nomor 23 Tahun 1999 Tentang Bank Indonesia;
- 4) Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 Tentang Perbankan Syariah;
- 5) Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2011 Tentang Otoritas Jasa Keuangan;

- 6) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris;
- 7) Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa;
- 8) Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2008 Tentang Perubahan Kedua atas Undang-undang Nomor 23 Tahun 1999 Tentang Bank Indonesia;
- 9) Undang-Undang dan Peraturan-Peraturan lainnya yang berkaitan dengan penelitian ini.

b. Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder yaitu bahan-bahan yang erat kaitannya dengan bahan hukum primer dan dapat membantu menganalisa dan memahami bahan hukum primer, meliputi :

- 1) Buku-buku mengenai hukum perjanjian, buku mengenai perbankan, majalah-majalah akademik tentang perjanjian kredit, artikel-artikel yang berkaitan dengan perjanjian kredit hak tanggungan, internet, serta buku-buku metodologi penelitian.
- 2) Hasil karya ilmiah para sarjana tentang Hukum Perjanjian dan Perbankan.
- 3) Hasil penelitian tentang Hukum Perjanjian dan Perbankan.

c. Bahan Hukum Tersier

Bahan hukum tersier adalah bahan-bahan yang memberikan informasi tentang bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder, yang terdiri dari:

- 1) Kamus Hukum;
- 2) Kamus-kamus bidang study lainnya yang terkait penelitian ini

#### **4. Teknik Pengumpulan Data**

Pengumpulan data merupakan hal yang sangat erat hubungannya dengan sumber data, karena melalui pengumpulan data ini akan diperoleh data yang diperlukan untuk selanjutnya di analisa sesuai dengan yang diharapkan. Berkaitan dengan hal tersebut, maka dalam penelitian ini digunakan metode pengumpulan data dengan cara studi lapangan yaitu dengan cara observasi, wawancara dengan narasumber yang terkait dengan maksud dan tujuan menganalisis masalah yang terjadi di masyarakat, yang kemudian hasil dari informasi tersebut kita kaitkan dengan studi kepustakaan berupa bahan hukum dan dokumen-dokumen hukum yang menjadi pijakan dasar peneliti dalam menjawab permasalahan dan tujuan penelitiannya.

#### **5. Lokasi Penelitian**

Adapun tempat lokasi penelitian untuk tesis ini adalah Bank Tabungan Negara Kantor Cabang Pekalongan dan Bank Negara Indonesia (BNI) Syariah Kantor Cabang Pekalongan serta Notaris Riza Sungkar, SH dan Dwi Jati Pratiwi, S.H., M.Kn.

#### **6. Analisis Data**

Setelah data-data tersebut terkumpul, maka akan diinventarisasi dan kemudian diseleksi yang sesuai untuk digunakan menjawab pokok permasalahan penelitian ini. Tujuan analisa data ini adalah untuk memperoleh pandangan-pandangan baru tentang hak dan kewajiban konsumen dalam melakukan perbuatan hukum perjanjian kredit dengan hak tanggungan dan selanjutnya memberikan solusi terhadap permasalahan-permasalahan yang timbul dalam praktek. Selanjutnya dianalisa secara kualitatif untuk mencapai kejelasan masalah yang akan dibahas. Dalam menganalisa data penelitian ini dipergunakan metode analisis kualitatif, yaitu tata cara penelitian yang menghasilkan data deskriptif analisis yaitu apa yang dinyatakan oleh responden secara tertulis atau lisan dan juga perilakunya yang nyata, yang diteliti dan dipelajari sebagai sesuatu yang utuh.<sup>22</sup> Penelitian *deskriptif analitis* ini dapat dengan mudah mengetahui petunjuk masalah (kasus) yang dihubungkan dengan fenomena atau gejala lain yang berhubungan dan menjelaskan tentang peran Notaris dalam pelaksanaan perjanjian kredit serta upaya penyelesaian wanprestasi dengan jaminan hak tanggungan.

#### **I. Sistematika Penulisan.**

Agar penulisan ini lebih terarah dalam penyusunan penelitian nantinya, maka sistematika penulisan yang disusun antara lain sebagai berikut:

**BAB I PENDAHULUAN**, Merupakan bagian pendahuluan yang memberikan informasi yang bersifat umum dan menyeluruh secara sistematis

---

<sup>22</sup>Ibid, hlm.250.

yang terdiri dari latar belakang, perumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, kerangka konseptual, kerangka teoritik, kerangka pemikiran, metode penelitian, sistematika penulisan dan jadwal penelitian.

**BAB II TINJAUAN PUSTAKA,** Pada bab ini penulis menguraikan tinjauan umum mengenai Bank, tinjauan umum mengenai Perjanjian Kredit, tinjauan umum mengenai Jaminan, tinjauan umum mengenai Hak Tanggungan dan tinjauan umum mengenai Wanprestasi.

**BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN,** Dalam bab ini berisi uraian mengenai hasil penelitian dan pembahasan mengenai peran Notaris dalam pelaksanaan Perjanjian Kredit, faktor penyebab terjadinya wanprestasi dengan jaminan Hak Tanggungan serta upaya penyelesaian sengketa wanprestasi pada Perjanjian Kredit Hak Tanggungan.

**BAB IV PENUTUP,** Bab ini merupakan bagian terakhir yang berisikan tentang simpulan yang merupakan jawaban umum dari permasalahan yang ditarik dari hasil penelitian, selain itu dalam bab ini juga berisi tentang saran yang diharapkan berguna bagi pihak terkait.