

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Dunia perekonomian yang berkembang dengan pesat menimbulkan kebutuhan akan kepastian hukum dalam setiap kerjasama yang terjalin. Kesepakatan – kesepakatan akan muncul pada awal negosiasi dan dibutuhkan kepastian hukum dalam pelaksanaannya, Untuk menjamin kepastian hukum pelaksanaan kesepakatan tersebut harus di tuangkan dalam perjanjian tertulis berupa akta otentik dihadapan pejabat publik yang dalam hal ini adalah notaris.

Kesepakatan yang di buat seringkali bermitra dengan pihak lembaga keuangan yang dalam hal ini adalah pihak perbankan. Dalam menjalin kerjasama dengan pihak perbankan khususnya kerjasama pembiayaan disyaratkan adanya jaminan berupa barang tidak bergerak dan atau barang bergerak. Barang tidak bergerak dapat berupa tanah kosong ataupun tanah dengan bangunan yang berdiri diatasnya. Seperti rumah, ruko, gudang dll. Salah satu syarat sebagai jaminan harus ada surat kepemilikan asset tersebut, baik berupa sertifikat untuk barang tidak bergerak atau BPKB untuk barang bergerak. Dalam tesis ini, kita akan berbicara jaminan untuk barang tidak bergerak dengan legalisasi berupa sertifikat hak guna bangunan yang sering digunakan sebagai jaminan fasilitas kredit.

Dalam pasal 1867 KUH Perdata menyatakan bahwa Pembuktian dengan tulisan dilakukan dengan tulisan-tulisan otentik maupun dengan

tulisan-tulisan dibawah tangan.¹ Suatu akta otentik adalah suatu akta yang didalam bentuk yang ditentukan oleh Undang-Undang dibuatnya.

Berkaitan dengan kondisi diatas, Notaris merupakan Pejabat Umum yang diberikan kewenangan oleh undang-undang untuk membuat akta otentik. Hal ini juga ditegaskan dalam undang-undang jabatan No. 30 tahun 2004 pasal 1 angka 1 yang menyatakan bahwa bahwa notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik dan kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam undang-undang ini. Sebagai pejabat umum seorang Notaris harus bersikap profesional dan independent (tidak memihak). Notaris bertugas mengkontantir kehendak dari para pihak yang akan mengadakan kesepakatan dalam suatu perbuatan hukum (*Partij Acten*) atau mengkonstantir suatu peristiwa hukum dalam notaris meliputi empat hal, yaitu:²

1. Notaris berwenang sepanjang yang menyangkut akta yang dibuatnya itu Notaris hanya berwenang membuat akta otentik bidang hukum perdata sepanjang bukan merupakan wewenang dari pejabat umum lain dan tidak berwenang membuat akta otentik dibidang hukum public.
2. Notaris berwenang sepanjang mengenai orang-orang untuk kepentingan siapa akta itu dibuat, Notaris tidak berwenang membuat akta untuk kepentingan setiap orang, seperti yang tercantum dalam Pasal 52

¹ Prof. R. Subekti, SH. R Tjitro Sudibio, 2004, *Kitab Undang-Undang Perdata, Cetakan Ketiga Puluh Lima*, PT. Pradnya Paramita, Jakarta, h. 475

² Ibid

Undang-undang No, 2 Tahun 2014 tentang perubahan atas Undang-undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang jabatan Notaris.

3. Notaris harus berwenang sepanjang mengenai tempat dimana akta ini dibuat. Sesuai pasal 19 Undang-undang No. 2 tahun 2014 tentang perubahan atas Undang-undang No,30 tahun 2004 tentang jabatan Notaris. Notaris tidak berwenang akta diluar wilayah kependudukannya.
4. Notaris harus berwenang sepanjang mengenai waktu pembuatan akta itu. Notaris tidak boleh membuat akta sekam ini masih cuti atau dipecat dari jabatannya dan juga tidak boleh membuat akta selama ia memangu jabatannya.

Disamping 4 hal yang perlu diperhatikan berkaitan dengan kewenangan notaris, harus diperhatikan juga pasal 1 angka 7 Undang-undang jabatan Notaris dan pasal 1868 KUH Perdata sebagai syarat sahnya pembuatan akta.

Adapun syarat sahnya pembuatan akta meliputi :

1. Akta tersebut harus dibuat oleh/atau dihadapan pejabat umum.
2. Akta tersebut harus dibuat dalam bentuk yang ditentukan Undang-undang
3. Pejabat umum oleh/atau di hadapan siapa akta itu dibuat harus mempunyai wewenang untuk itu ditempat diman akta bdibuatnya.

Berkaitan dengan wewenang yang harus dipunyai oleh pejabat umum dalam pembuatan akta otentik, seorang notaris hanya boleh menjalankan jabatannya didaerah hukum yang telah ditentukan, sehingga akta yang dibuat oleh seorang notaris diluar daerah hukum jabatannya adalah tidak sah.

Tanggung jawab notaris sebagai profesi lahir dari adanya kewajiban dan kewenangan yang diberikan kepadanya, kewajiban dan kewenangan tersebut secara sah dan terkait mulai berlaku sejak notaris mengucapkan sumpah jabatannya sebagai notaris. Sumpah yang telah diucapkan tersebutlah yang harus mengontrol segala tindakan notaris dalam menjalankan jabatannya.

Raden Soegondo Notodisoerjo menyatakan tentang apa yang dapat dipertanggung jawabkan oleh notaris yaitu apabila penipuan atau tipu muslihat itu bersumber dari notaris sendiri. Hal tersebut dapat terjadi apabila seorang dalam suatu transaksi peralihan hak misalnya dalam akta jual beli dengan sengaja mencantumkan harga yang lebih rendah dan harga yang sesungguhnya.³ Sedangkan Nico membedakan tanggung jawab notaris menjadi empat macam :⁴

1. Tanggung jawab notaris secara perdata terhadap kebenaran materiil terhadap akta yang dibuatnya .
2. Tanggung jawab notaris secara pidana terhadap kebenaran materiil dalam akta yang dibuatnya.
3. Tanggung jawab notaris berdasarkan Peraturan Jabatan Notaris terhadap kebenaran materiil dalam akta yan dibuatnya.
4. Tanggung jawab notaris dalam menjalankan tugas jabatannya berdasarkan kode etik notaris.

³ Raden Soegondo Notodisoerjo, 2003, *Hukum Kenotariatan di Indonesia suatu Penjelasan, cetakan kedua*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, h.229

⁴ Nico, 2003, *Tanggung Jawab Notaris Selaku Pejabat Umum*, Center for Documentation and Studies of Businessn Law (CDBL), Yogyakarta, h.1

Salah satu tanggung jawab Notaris adalah membuat akta-akta otentik terkait dengan hak-hak atas tanah. Pasal 16 ayat (1) UUPA yang menyebutkan, bahwa hak-hak atas tanah sebagai yang dimaksud dalam Pasal 4 ayat (1) UUPA ialah hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai, hak sewa, hak membuka tanah dan hak-hak lain yang tidak termasuk dalam hal-hal tersebut di atas, yang akan ditetapkan dengan undang-undang serta hak-hak yang sifatnya sementara, sebagaimana disebutkan dalam Pasal 53 (hak gadai, hak usaha bagi hasil, hak menumpang, hak sewa tanah pertanian).

Di antara Hak-Hak Atas Tanah yang diatur dalam UUPA tersebut, salah satunya adalah Hak Guna Bangunan, sedangkan Hak Guna Bangunan dalam UUPA diatur secara khusus dalam Pasal 35 sampai dengan Pasal 40, yang menyatakan bahwa Hak Guna Bangunan, adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan di atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dengan jangka waktu paling lama 30 tahun. Atas permintaan pemegang haknya, dengan mengingat keperluan serta keadaan bangunan-bangunannya, jangka waktu tersebut dapat diperpanjang dengan waktu paling lama 20 tahun. Selain itu, hak guna bangunan dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain serta dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani hak tanggungan.

Selanjutnya dalam pasal 27 ayat (1) PP Nomor 40 Tahun 1996 menyebutkan, bahwa permohonan perpanjangan jangka waktu Hak Guna Bangunan diajukan selambat-lambatnya dua tahun sebelum berakhirnya jangka waktu Hak Guna Bangunan tersebut, Sedangkan menurut Pasal 41

Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan, dinyatakan bahwa permohonan perpanjangan jangka waktu Hak Guna Bangunan diajukan oleh pemegang hak dalam tenggang waktu 2 (dua) tahun, sebelum berakhirnya jangka waktu hak tersebut. Keterangan di atas memperlihatkan, bahwa PP Nomor 40 Tahun 1996 menggunakan kalimat lugas “selambat-lambatnya”. Sedangkan PMNA/ KBPN Nomor 9 Tahun 1999 memakai istilah “tenggang waktu”, yang menyiratkan makna lebih longgar. Dengan adanya 2 (dua) istilah berbeda yang dipergunakan menyangkut jangka waktu pengajuan permohonan perpanjangan Hak Guna Bangunan, maka dapat menimbulkan penafsiran serta implikasi yang berbeda di dalam prakteknya. Hal ini akan sedikit banyak berpengaruh terhadap terselenggaranya kepastian hukum.⁵

Dikaitan dengan pembebanan Hak Tanggungan terhadap Hak Guna Bangunan dalam Pasal 39 UUPA jo Pasal 33 ayat (1) PP No. 40 tahun 1996 menyatakan, bahwa Hak Guna Bangunan dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani Hak Tanggungan, selanjutnya dalam ayat (2) disebutkan Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) hapus dengan hapusnya Hak Guna Bangunan. Hal ini sesuai dengan apa yang ditetapkan oleh Pasal 4 ayat (1) UU No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah , bahwa hak atas

⁵ Suwito, 2001, *Kajian Hukum Perpanjangan Hak Guna Bangunan Yang Dibebani Hak Tanggungan Di Kantor Pertanahan Kabupaten Kendal*, Jurnal Fakultas Hukum, Undip, Semarang, h.5

tanah yang dapat dibebani Hak Tanggungan adalah Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan.

Subyek Hukum dalam pemberian Hak Tanggungan adalah pemberian Hak Tanggungan dan pemegang Hak Tanggungan. Pasal 8 UU No. 4 Tahun 1996 (UUHT) menentukan, bahwa pemberi Hak Tanggungan adalah orang perseorangan atau Badan Hukum yang mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap objek Hak Tanggungan yang bersangkutan. Pasal 9 UU No. 4 Tahun 1996 (UUHT) menyebutkan, bahwa pemegang Hak Tanggungan adalah orang perseorangan atau Badan Hukum yang berkedudukan sebagai pihak yang berpiutang.

Hak Guna Bangunan yang dijadikan obyek jaminan Hak Tanggungan memiliki keterbatasan waktu, maka tentu akan menimbulkan permasalahan hukum tersendiri. Di dalam Pasal 8 Ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 yang menyebutkan, bahwa “pemberi Hak Tanggungan adalah orang-perorangan atau Badan Hukum yang mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap obyek Hak Tanggungan yang bersangkutan”. Hal ini berarti, bahwa dengan berakhirnya jangka waktu HGB yang dijadikan obyek jaminan Hak Tanggungan, maka secara otomatis hapus pula Hak Tanggungannya dan obyek Hak Tanggungan tersebut jadi tanah Negara. Konsekuensinya dengan hapusnya Hak Tanggungan maka Kreditor hanya sebagai Kreditor yang konkuren tidak lagi Kreditor sebagai Preferen sehingga piutangnya tidak lagi sebagai perlindungan hukum dari Hak Tanggungan. Di dalam praktek apabila jangka waktunya habis maka dibuat

Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) namun hal ini jadi permasalahan.

Terkait dengan pemasangan Hak Tanggungan tersebut sebagaimana lazimnya dalam praktek, Pemberi Hak Tanggungan (Debitur) biasanya memberikan kuasa untuk membebaskan Hak Tanggungan kepada Kreditor. Hal ini ditempuh karena pada saat akad kredit yang ditindaklanjuti pencairan pinjaman oleh Kreditor Akte Pemberian Hak Tanggungan belum ditandatangani, sehingga untuk memudahkan pemasangan Hak Tanggungan Kreditor menempuh jalan, sebelum akad kredit dilaksanakan debitur supaya membuat SKMHT kepada Kreditor. Demikian pula terhadap proses perpanjangan Hak Guna Bangunan yang telah berakhir jangka waktunya dan dibebani Hak Tanggungan, dalam prakteknya debitur harus membuat SKMHT kepada kreditor. Sehubungan dengan latar belakang di atas maka mendorong penulis untuk melakukan penelitian serta menuangkan dalam bentuk tesis yang berjudul “Tinjauan Yuridis Peran dan Tanggungjawab Notaris dalam Pembuatan Akta Perjanjian Kredit dengan Jaminan Hak Guna Bangunan (HGB) yang Jatuh Tempo Ditengah Masa Pembiayaan.”

B. Perumusan Masalah

Berdasarkan uraian latar belakang tersebut diatas dapat dirumuskan permasalahan sebagai berikut :

1. Bagaimana kedudukan jaminan Hak Guna Bangunan (HGB) yang jatuh tempo ditengah masa pembiayaan ?

2. Bagaimana perlindungan hukum bagi kreditor dengan objek Hak Guna Bangunan (HGB) yang berakhir jangka waktunya sebelum perjanjian kredit jatuh tempo ?
3. Bagaimana peran dan tanggung jawab notaris dalam pembuatan Akta perjanjian kredit dengan jaminan Hak Guna Bangunan (HGB) yang jatuh tempo di tengah masa pembiayaan?

C. Tujuan Penelitian

Penelitian ini dilaksanakan dengan tujuan dapat memberikan manfaat yang sesuai dengan yang dikehendaki, tujuan yang ingin dicapai dalam penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Untuk menganalisis dan mengetahui kedudukan jaminan Hak Guna Bangunan (HGB) yang jatuh tempo ditengah masa pembiayaan.
2. Untuk menganalisis dan mengetahui perlindungan hukum bagi kreditor dengan objek Hak Guna Bangunan (HGB) yang berakhir jangka waktunya sebelum perjanjian kredit jatuh tempo.
3. Untuk menganalisis dan mengetahui peran dan tanggung jawab notaris dalam pembuatan Akta perjanjian kredit dengan jaminan Hak Guna Bangunan (HGB) yang jatuh tempo di tengah masa pembiayaan.

D. Manfaat Penelitian

Dilihat dari segi manfaat penelitian, maka dapat dibedakan menjadi (2) manfaat, yaitu:

1. Manfaat teoritis

Hasil penelitian ini diharapkan dapat menjadi acuan, masukan dan menambahkan ilmu pengetahuan sehingga dapat berguna bagi pengembangan ilmu Hukum khususnya yang menyangkut dengan Hukum perikatan, dengan adanya wacana baru dalam mempelajari dan memahami ilmu hukum secara lebih tajam khususnya yang berkaitan dengan tanggungjawab bagi notaris yang dalam pembuatan akta tidak memenuhi ketentuan pasal 16 ayat (1) huruf 1 dan ayat (7) Undang – Undang jabatan notaris.

2. Manfaat Praktis

- a. Hasil penelitian ini diharapkan dapat dimanfaatkan sebagai data awal guna melakukan penjelajahan lebih lanjut dalam bidang kajian yang sama atau dalam bidang kajian yang memiliki keterkaitan dalam pembahasan dalam penelitian ini.
- b. Hasil penelitian ini diharapkan dapat membantu memberikan sumbangan pemikiran dalam upaya perlindungan hukum bagi pihan – pihak terkait.

E. Kerangka Konseptual dan Kerangka Teori

1. 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:

a. Notaris dan Akta Notaris

Notaris adalah sebuah profesi yang dapat dilacak balik ke abad 2-3 pada masa Roma Kuno, dimana mereka dikenal sebagai *scribe tabellius* atau *notarius*. Pada masa itu, mereka adalah golongan orang yang mencatat pidato. Istilah Notaris diambil dari nama pengabdinya, *notarius*, yang kemudian menjadi istilah/titel bagi golongan orang penulis cepat atau stenographer. Notaris adalah salah satu cabang dari profesi hukum yang tertua di dunia.⁶

Dalam sejarah kata notaris berasal dari kata “*nota literaria*” yaitu tanda tulisan atau karakter yang dipergunakan untuk menuliskan atau menggambarkan ungkapan kalimat yang di sampaikan narasumber. Tanda atau karakter yang dimaksud adalah tanda yang dipakai dalam penulisan cepat (*stenografie*). Notaris seperti yang dikenal di zaman “*Republik der Verenigde Nederlanden*” mulai masuk di Indonesia pada permulaan abad ke-17 dengan beradanya “*Oost Ind Compagnie*” di Indonesia. Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia, Notaris mempunyai arti orang yang

⁶ Soegianto, *op.cit*, h. 1

mendapat kuasa dari pemerintah berdasarkan penunjukan (dalam hal ini adalah Departemen Hukum dan Hak Asasi Manusia) untuk mengesahkan dan menyaksikan berbagai surat perjanjian, surat wasiat, akta dan sebagainya.⁷

Notaris adalah pejabat umum yang diangkat oleh Negara untuk melaksanakan sebagian wewenang dari kekuasaan Negara khusus membuat alat bukti tertulis dan otentik dalam bidang hukum perdata. Sebagaimana wewenang yang diberikan kepada Notaris oleh Negara merupakan wewenang atribusi yaitu wewenang yang diberikan langsung oleh Undang-undang Jabatan Notaris. Maka, jabatan notaris bukanlah jabatan structural dalam organisasi pemerintahan.⁸

Berkaitan dengan diangkatnya Notaris sebagai pejabat umum, maka telah diatur pengangkatan dan pemberhentian notaris yang dilakukan oleh Menteri Hukum dan Hak asasi Manusia. Hal tersebut telah tercantum dalam Pasal 2 Undang-undang Nomor 2 Tahun 2014. Sedangkan persyaratan untuk dapat diangkat menjadi Notaris telah diatur dalam Pasal 3 Undang-undang Nomor 2 Tahun 2014, yang berbunyi:

Warga Negara Indonesia, bertakwa kepada Tuhan Yang Maha Esa, berumur paling sedikit 27 (dua puluh tujuh) tahun, sehat jasmani dan rohani yang dinyatakan dengan surat keterangan sehat dari dokter dan psikiater, berijazah sarjana

⁷*Ibid*, h. 1

⁸ Achmad Sulchan, Sukarmi, Ari Widiyanto, 2017, *Akta Notaris Menggunakan Media Elektronik*, SINT Publishing, Kendal, h. 3

hukum dan lulusan jenjang strata dua kenotariatan, telah menjalani magang atau nyata-nyata telah bekerja sebagai karyawan Notaris dalam waktu paling singkat 24 (dua puluh empat) bulan berturut-turut pada kantor Notaris atas prakarsa sendiri atau atas rekomendasi Organisasi Notaris setelah lulus strata dua kenotariatan, tidak berstatus sebagai pegawai negeri, pejabat negara, advokat, atau tidak sedang memegang jabatan lain yang oleh undang-undang dilarang untuk dirangkap dengan jabatan Notaris, tidak pernah dijatuhi pidana penjara berdasarkan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap karena melakukan tindak pidana yang diancam dengan pidana penjara 5 (lima) tahun atau lebih

Apabila semua syarat pengangkatan telah terpenuhi, seorang Notaris sebelum menjalankan tugas jabatannya secara nyata harus mengucapkan janji tugas / jabatannya di hadapan pejabat yang berwenang untuk itu, dalam hal ini adalah Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia.⁹

Sehubungan dengan pengucapan sumpah / janji jabatan tersebut tidak dilaksanakan dalam waktu maksimal dua bulan, maka pengangkatan sebagai pejabat Notaris dapat dibatalkan oleh Menteri. Dengan demikian pengucapan sumpah / janji merupakan hal yang sangat prinsipal bagi seseorang yang akan menjalankan tugas jabatan sebagai Notaris. Berkaitan dengan hal tersebut, akta yang dibuat notaris memiliki peranan dalam menciptakan kepastian hukum di dalam setiap hubungan hukum.¹⁰

Selain akta Notaris bersifat otentik, akta tersebut juga dibuat sebagai alat bukti yang sempurna dalam setiap permasalahan yang

⁹*Ibid*, h. 4

¹⁰*Ibid*, h. 5

terkait dengan akta Notaris tersebut. Kekuatan akta Notaris sebagai alat bukti terletak pada kekhasan karakter pembuatannya, yaitu Notaris yang ditunjuk oleh Undang-undang sebagai Pejabat Umum yang diberi wewenang untuk membuat akta.¹¹

b. Kewenangan Kewajiban dan Tanggungjawab Notaris

Kewenangan Notaris dapat diketahui dari definisi Notaris sebagaimana tercantum pada pasal 1 butir 1 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris, yaitu pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik dan kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Jabatan Notaris. Dari definisi tersebut dapat diketahui bahwa Notaris ialah pejabat umum. Sebagai pejabat umum, Notaris memiliki kewenangan yang spesifik, yaitu membuat akta otentik yang diatur dalam Undang-Undang.¹²

Hal ini dapat dilihat sebagaimana yang dinyatakan dalam Pasal 1870 KUHPerdara, bahwa: “Suatu Akta otentik memberikan di antara para pihak beserta ahli warisnya atau orang-orang yang mendapat hak dari pada mereka, suatu bukti yang sempurna tentang apa yang dimuat di dalamnya”.¹³

¹¹ Sjaifurrachman, 2011, *Aspek Pertanggungjawaban Notaris dalam Pembuatan Akta*, Mandar Maju, Bandung, h.5

¹² Frans Hendra Winarta, 2003, *“Persepsi Sebagian Masyarakat Terhadap Profesi Hukum di Indonesia”* Media Notariat, CV. Pandeka Lima, Jakarta, h. 59.

¹³ *Ibid*, h. 60

Menjalankan tugas jabatannya, Notaris tidak hanya berwenang untuk membuat akta otentik dalam arti menyusun, membacakan dan menandatangani dan dalam bentuk yang telah ditentukan oleh Undang-Undang sebagaimana dimaksud oleh Pasal 1868 KUHPerdara, yang menyatakan bahwa: “Suatu akta otentik ialah suatu akta yang di dalam bentuk yang ditentukan oleh Undang-Undang, dibuat oleh atau di hadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa untuk itu di tempat di mana akta dibuatnya”.¹⁴

Kewenangan Notaris dalam membuat akta otentik dapat juga berdasarkan ketentuan yang terdapat dalam Pasal Pasal 15 ayat (1) Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Jabatan Notaris yang berbunyi:

Notaris berwenang membuat akta otentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan ketetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dan/atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam akta otentik, menjamin kepastian tanggal pembuatan akta, menyimpan akta, memberikan grosse, salinan dan kutipan akta, semuanya itu sepanjang pembuatan akta-akta itu tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh Undang-Undang.¹⁵

Dilihat dari uraian pasal tersebut di atas, dapat dikemukakan bahwa kewajiban terhadap Notaris Untuk membuat suatu akta, kecuali apabila terdapat alasan-alasan yang mempunyai dasar untuk

¹⁴ Sudikno Mertokusumo, 1989, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Liberty, Yogyakarta h.123.

¹⁵ Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Pasal 15 ayat (1).

menolak pembuatan akta tersebut. Notaris dalam menjalankan tugas jabatannya juga dituntut harus memberikan nasehat hukum dan penjelasan mengenai ketentuan Undang-Undang kepada pihak-pihak yang bersangkutan.¹⁶

Adanya hubungan erat antara mengenai bentuk akta dan keharusan adanya pejabat yang mempunyai tugas untuk melaksanakannya, menyebabkan adanya kewajiban bagi pemerintah untuk menunjuk dan mengangkat Notaris.¹⁷

c. Tinjauan Tentang Kredit dan Perjanjian Kredit

Pengertian kredit menurut Undang-undang Perbankan No. 10 Tahun 1998 adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam melunasi hutangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga. Sedangkan pengertian pembiayaan adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak yang dibiayai untuk mengembalikan uang atau tagihan tersebut setelah jangka waktu tertentu dengan imbalan atau bagi hasil.¹⁸

¹⁶ G.H.S. Luban Tobing, 1990, *Peraturan Jabatan Notaris*, Erlangga, Jakarta, h. 61.

¹⁷ Irsyadul Anam Malaba, "Pluralitas Organisasi Notaris di antara Hak, Kebutuhan, Inefisiensi dan Tafsir Pemerintah". *Jurnal Renvoi*, Nomor 2. 26. III Tahun Ketiga 2005, h. 35.

¹⁸ *Ibid*, h. 113

Perjanjian Kredit adalah perjanjian pokok atau perjanjian induk yang mengatur hak dan kewajiban antara kreditur dan debitur. Kreditur berkewajiban mencairkan pinjaman sebesar pinjaman yang disetujui dan debitur berkewajiban mengembalikan pinjaman sesuai jadwal waktu yang ditetapkan dalam perjanjian kredit.¹⁹

Perjanjian kredit adalah perjanjian riil yang artinya perjanjian kredit lahir disamping karena persesuaian kehendak juga harus ada penyerahan nyata atas barang.

Perjanjian kredit juga merupakan perjanjian formal yang artinya perjanjian kredit lahir dengan dipenuhinya formalitas tertentu yang dalam hal ini formalitasnya adalah penandatanganan perjanjian kredit.

Menurut Mariam Darus Badruzaman, perjanjian kredit bank adalah perjanjian pendahuluan (*voorovereenkomst*) dari penyerahan uang. Perjanjian pendahuluan ini merupakan hasil permufakatan antara pemberi dan penerima pinjaman mengenai hubungan-hubungan hukum antara keduanya. Perjanjian ini bersifat konsensuil (*pacta de contrahendo*) obligator, yang dikuasai oleh Undang-undang Pokok Perbankan 1967 dan Bagian Umum KUHPerduta. "penyerahan uangnya" sendiri, adalah bersifat riil.

¹⁹ Sutarno. *op.cit.*, h. 6

Pada saat penyerahan uang dilakukan, barulah berlaku ketentuan yang dituangkan dalam model perjanjian kredit bagi kedua pihak.²⁰

d. Hak Guna Bangunan

Hak guna bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri dengan jangka waktu tertentu. Jangka waktu untuk HGB adalah 30 tahun dan dapat diperpanjang dengan jangka waktu paling lama 20 tahun atas permintaan pemegang haknya dengan mengingat keadaan keperluan dan keadaan bangunannya.

2. Kerangka Teori

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.²¹ Teori juga digunakan untuk menggali lebih mendalam aturan hukum dengan memasuki teori hukum demi mengembangkan suatu kajian hukum tertentu²², yang diperinci lagi oleh Soerjono Soekanto dalam kegunaan teori sebagai berikut:²³

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

²⁰ Mariam Darus Badruzaman dalam buku Sjahdaeni, Sutan Remi. *op. cit.*, h. 156

²¹ Sutan Remy Sjahdeini, 2009, *Kebebasan Berkontrak dan Perlindungan Yang Seimbang Bagi Para Pihak Dalam Perjanjian di Indonesia*, PT. Pustaka Utama Graffiti, Jakarta, h. 8

²² Peter Mahmud Marzuki, 2010, *Penelitian Hukum*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, h.73

²³ Soerjono Soekanto, 2006, *Pengantar Penelitian Hukum*, Cetakan ke-3, UI Press, Jakarta, h.121

diuji kebenarannya yang menyangkut objek yang diteliti.

- 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.

Karena itu teori-teori hukum akan digunakan sebagai landasan dalam penulisan tesis ini adalah :

- a. Teori Kepastian Hukum

Kepastian dalam pemahaman memiliki arti suatu ketentuan, atau ketetapan, sedangkan jika kata kepastian itu digabung dengan kata hukum menjadi kepastian hukum, yang memiliki arti sebagai suatu ketentuan atau ketetapan hukum suatu negara yang mampu menjamin hak dan kewajiban setiap warga negara. Secara normatif suatu kepastian hukum adalah ketika suatu peraturan dibuat dan diundangkan secara pasti karena mengatur secara jelas dan logis. Jelas dalam artian tidak menimbulkan keragu-raguan (multi tafsir) dan logis tidak menimbulkan benturan dan kekaburan norma dalam sistem norma satu dengan yang lainnya. Kekaburan norma yang ditimbulkan dari ketidak pastian aturan hukum, dapat terjadi multi tafsir terhadap sesuatu dalam suatu aturan.

Kepastian merupakan ciri yang tidak dapat dipisahkan dari hukum, terutama untuk norma hukum tertulis. Hukum tanpa nilai kepastian akan kehilangan makna karena tidak dapat lagi digunakan sebagai pedoman perilaku bagi setiap orang. Kepastian sendiri

disebut sebagai salah satu tujuan dari hukum. Apabila dilihat secara historis, perbincangan mengenai kepastian hukum merupakan perbincangan yang telah muncul semenjak adanya gagasan pemisahan kekuasaan dari Montesquieu. Keteraturan masyarakat berkaitan erat dengan kepastian dalam hukum, karena keteraturan merupakan inti dari kepastian itu sendiri. Keteraturan menyebabkan orang dapat hidup secara berkepastian sehingga dapat melakukan kegiatan-kegiatan yang diperlukan dalam kehidupan bermasyarakat. Guna memahami secara jelas mengenai kepastian hukum itu sendiri, berikut akan diuraikan pengertian mengenai kepastian hukum dari beberapa ahli.

Pengertian kepastian hukum tersebut sejalan dengan pendapat dari E. Fernando M. Manulang mengemukakan,²⁴ pengertian kepastian hukum merupakan nilai yang pada prinsipnya memberikan perlindungan hukum bagi setiap warga negara dari kekuasaan yang sewenang-wenang, sehingga hukum memberikan tanggungjawab pada negara untuk menjalankannya dalam hal ini tampak relasi antara persoalan kepastian hukum dengan negara.

Kepastian hukum merupakan pelaksanaan hukum sesuai dengan bunyinya sehingga masyarakat dapat memastikan bahwa hukum dilaksanakan. Dalam memahami nilai kepastian hukum yang harus diperhatikan adalah bahwa nilai itu mempunyai relasi yang

²⁴ E. Fernando M. Manulang, 2016, *Legisme, Legalitas Dan Kepastian Hukum*, Cetakan: I, Kencana, h. 94.

erat dengan instrumen hukum yang positif dan peranan negara dalam mengaktualisasikannya pada hukum positif.²⁵

Menurut Sudikno Mertokusumo,²⁶ kepastian hukum adalah jaminan bahwa hukum dijalankan, bahwa yang berhak menurut hukum dapat memperoleh haknya dan bahwa putusan dapat dilaksanakan. Walaupun kepastian hukum erat kaitannya dengan keadilan, namun hukum tidak identik dengan keadilan. Hukum bersifat umum, mengikat setiap orang, bersifat menyamaratakan, sedangkan keadilan bersifat subyektif, individualistis, dan tidak menyamaratakan.

Dalam Amandemen Pasal 281 (1) UUD 1945, prinsip legalitas diadopsi, dan ini menjadi momen kebangkitan kembali gagasan legalitas dalam pemikiran hukum di Indonesia, setelah sekian lama gagasan ini ditampung dalam KUH Pidana. Prinsip yang dahulu lazim dikenal dalam ranah hukum pidana, kini telah keluar hingga ke ranah perdata dan ketatanegaraan. Legalitas diklaim oleh para yuris sebagai turunan dari paham legisme.

Ketentuan pada Pasal 33 ayat (3) UUD NRI Tahun 1945, disebutkan bahwa “Bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat”. Bumi, air dan

²⁵ *Ibid.*, h. 95.

²⁶ Sudikno Mertokusumo, 2006, *Mengenal Hukum Suatu Pengantar*, Cetakan Keempat, Yogyakarta, h. 160

kekayaan alam merupakan kekayaan nasional dan sebagai karunia Tuhan Yang Maha Esa, termasuk dalam pengertian dikuasai adalah mengatur dan menyelenggarakan peruntukan penggunaan, persediaan dan pemeliharannya, menentukan dan mengatur yang dapat dipunyai atas bagian dari bumi, air dan kekayaan alam, menentukan dan mengatur hubungan hukum antara orang-orang (subjek hukum) dan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai bumi, air dan kekayaan alam di Indonesia. Dipergunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat merupakan tujuan negara untuk mensejahterakan masyarakatnya. Pada hakekatnya tugas negara bersama rakyat mempunyai tanggung jawab bersama untuk mewujudkan masyarakat yang adil dan makmur, memberikan perlindungan terhadap rakyatnya dan menciptakan suatu kepastian hukum dan kedudukan hukum yang jelas.

Hukum di negara berkembang ada 2 (dua) pengertian tentang kepastian hukum menurut *Gustav Radburch* yaitu kepastian oleh karena hukum, dan kepastian dalam atau dari hukum. Menjamin *kepastian oleh karena hukum* menjadi tugas dari hukum. Hukum yang berhasil menjamin banyak kepastian dalam hubungan-hubungan kemasyarakatan adalah hukum yang berguna.

Sedangkan kepastian dalam atau dari hukum tercapai apabila hukum itu sebanyak-banyaknya hukum undang-undang, dalam undang-undang tersebut tidak ada ketentuan yang saling

bertentangan (Undang-undang berdasarkan pada sistem logis dan pasti). Undang-undang tersebut dibuat berdasarkan kenyataan hukum (*rechtswerkelijkheid*) dan undang-undang tersebut tidak ada istilah-istilah hukum yang dapat ditafsirkan secara berlain-lainan.²⁷ Selain itu disebutkan, bahwa kepastian mempunyai arti bahwa dalam hal kongkrit kedua pihak berselisih dapat menentukan kedudukan mereka. Dalam pengertian ini bermakna keamanan hukum yakni mengandung perlindungan bagi kedua belah pihak yang berselisih terhadap tindakan hakim yang sewenang-wenang. Sedangkan kepastian oleh karena hukum dimaksudkan, bahwa hukum menjamin kepastian pada pihak yang satu dengan pihak yang lain.²⁸ Tugas hukum menjamin kepastian hukum dalam hubungan-hubungan yang kedapatan dalam pergaulan kemasyarakatan.

Gustav Radbruch mengemukakan 4 (empat) hal mendasar yang berhubungan dengan makna kepastian hukum, yaitu:²⁹

Pertama, bahwa hukum itu positif, artinya bahwa hukum positif itu adalah perundang-undangan. Kedua, bahwa hukum itu didasarkan pada fakta, artinya didasarkan pada kenyataan. Ketiga, bahwa fakta harus dirumuskan dengan cara yang jelas sehingga menghindari kekeliruan dalam pemaknaan, di samping mudah dilaksanakan. Keempat, hukum positif tidak boleh mudah diubah.

²⁷ E. Utrecht, 1959, *Pengantar dalam Hukum Indonesia*, Cetakan keenam, Penerbit Balai Buku Ichtar, Jakarta, h. 26

²⁸ *Ibid*, h. 25

²⁹ Setio Dwi, *Tujuan Hukum Menurut Gustav Radbruch*, diakses melalui sharingaboutlawina.blogspot.co.id pada 8 Januari 2020 pukul 15.20 WIB.

Pendapat Gustav Radbruch tersebut didasarkan pada pandangannya bahwa kepastian hukum adalah kepastian tentang hukum itu sendiri. Kepastian hukum merupakan produk dari hukum atau lebih khusus dari perundang-undangan. Berdasarkan pendapatnya tersebut, maka menurut Gustav Radbruch, hukum positif yang mengatur kepentingan-kepentingan manusia dalam masyarakat harus selalu ditaati meskipun hukum positif itu kurang adil.

Pendapat mengenai kepastian hukum dikemukakan pula oleh Jan M. Otto sebagaimana dikutip oleh Sidharta,³⁰ yaitu bahwa kepastian hukum dalam situasi tertentu mensyaratkan sebagai berikut:

- 1) Tersedia aturan-aturan hukum yang jelas atau jernih, konsisten dan mudah diperoleh (*accessible*), yang diterbitkan oleh kekuasaan negara.
- 2) Bahwa instansi-instansi penguasa (pemerintahan) menerapkan aturan-aturan hukum tersebut secara konsisten dan juga tunduk dan taat kepadanya.
- 3) Bahwa mayoritas warga pada prinsipnya menyetujui muatan isi dan karena itu menyesuaikan perilaku mereka terhadap aturan-aturan tersebut.

³⁰ Sidharta Gautama, 2006, *Moralitas Profesi Hukum: Suatu Tawaran Kerangka Berpikir*, Refika Aditama, Bandung, h. 85.

- 4) Bahwa hakim-hakim (peradilan) yang mandiri dan tidak berpihak menerapkan aturan-aturan hukum tersebut secara konsisten sewaktu mereka menyelesaikan sengketa hukum; dan
- 5) Bahwa keputusan peradilan secara konkrit dilaksanakan.

Kelima syarat yang dikemukakan Jan M. Otto tersebut menunjukkan bahwa kepastian hukum dapat dicapai jika substansi hukumnya sesuai dengan kebutuhan masyarakat. Aturan hukum yang mampu menciptakan kepastian hukum adalah hukum yang lahir dari dan mencerminkan budaya masyarakat. Kepastian hukum yang seperti inilah yang disebut dengan kepastian hukum yang sebenarnya (*realistic legal certainty*), yaitu mensyaratkan adanya keharmonisan antara negara dengan rakyat dalam berorientasi dan memahami sistem hukum.³¹

Lon Fuller dalam bukunya *the Morality of Law* mengajukan 8 (delapan) asas yang harus dipenuhi oleh hukum, yang apabila tidak terpenuhi, maka hukum akan gagal untuk disebut sebagai hukum, atau dengan kata lain harus terdapat kepastian hukum. Kedelapan asas tersebut adalah sebagai berikut:³²

- 1) Suatu sistem hukum yang terdiri dari peraturan-peraturan, tidak berdasarkan putusan-putusan sesat untuk hal-hal tertentu.
- 2) Peraturan tersebut diumumkan kepada publik.

³¹ *Ibid.*

³² Lon Fuller, 1971, *Morality of Law*, Yale University, New Haven, h. 54-58.

- 3) Tidak berlaku surut, karena akan merusak integritas sistem.
- 4) Dibuat dalam rumusan yang dimengerti oleh umum.
- 5) Tidak boleh ada peraturan yang saling bertentangan.
- 6) Tidak boleh menuntut suatu tindakan yang melebihi apa yang bisa dilakukan.
- 7) Tidak boleh sering diubah-ubah.
- 8) Harus ada kesesuaian antara peraturan dan pelaksanaan sehari-hari.

Berdasarkan uraian diatas, maka kepastian dapat mengandung beberapa arti, yakni adanya kejelasan, tidak menimbulkan multitafsir, tidak menimbulkan kontradiktif, dan dapat dilaksanakan. Hukum harus berlaku tegas di dalam masyarakat, mengandung keterbukaan sehingga siapapun dapat memahami makna atas suatu ketentuan hukum. Hukum yang satu dengan yang lain tidak boleh kontradiktif sehingga tidak menjadi sumber keraguan. Kepastian hukum menjadi perangkat hukum suatu negara yang mengandung kejelasan, tidak menimbulkan multitafsir, tidak menimbulkan kontradiktif, serta dapat dilaksanakan, yang mampu menjamin hak dan kewajiban setiap warga negara sesuai dengan budaya masyarakat yang ada.

b. Teori Kemanfaatan

Kemanfaatan merupakan hal yang paling utama didalam sebuah tujuan hukum, mengenai pembahasan tujuan hukum terlebih

dahulu diketahui apakah yang diartikan dengan tujuannya sendiri dan yang mempunyai tujuan hanyalah manusia akan tetapi hukum bukanlah tujuan manusia, hukum hanyalah salah satu alat untuk mencapai tujuan dalam hidup bermasyarakat dan bernegara. Tujuan hukum bisa terlihat dalam fungsinya sebagai fungsi perlindungan kepentingan manusia, hukum mempunyai sasaran yang hendak dicapai.³³ Definisi manfaat dalam kamus besar bahasa Indonesia manfaat secara terminologi bisa diartikan guna atau faedah.³⁴

Terkait kemanfaatan hukum ini menurut teori utilistis, ingin menjamin kebahagiaan yang terkesan bagi manusia dalam jumlah yang sebanyakbanyaknya. Pada hakekatnya menurut teori ini bertujuan hukum adalah manfaat dalam menghasilkan kesenangan atau kebahagiaan yang terbesar bagi jumlah orang yang banyak. Pengamat teori ini adalah Jeremy Benthan, teori berat sebelah sehingga Utrecht dalam menanggapi teori ini mengemukakan tiga hal yaitu:

- 1.) Tidak memberikan tempat untuk mempertimbangkan seadil-adilnya halhal yang kongkret. Hanya memperhatikan hal-hal yang berfaedah dan karena itu isinya bersifat umum.
- 2.) Sangat individualistis dan tidak memberi pada perasaan hukum seorang.

³³ Said Sampara dkk, 2011, *Pengantar Ilmu Hukum, Total Media*, Yogyakarta, h. 40.

³⁴ KBBI, <http://kbbi.web.id/manfaat>, diakses Tanggal 1 Januari 2020 pukul 19.00 WIB

Menurut Utrecht, hukum menjamin adanya kepastian hukum dalam pergaulan manusia. Anggapan Utrecht ini didasarkan atas anggapan vanikan bahwa hukum untuk menjaga kepentingan tiap manusia supaya kepentingan itu tidak dapat diganggu (mengandung pertimbangan kepentingan mana yang lebih besar dari pada yang lain).³⁵

Menurut Mochtar Kusumaatmadja dalam Sudikno Mertukosumo tujuan pokok dan pertama dari hukum adalah ketertiban, kebutuhan, akan ketertiban ini merupakan syarat pokok (fundamental) bagi adanya suatu masyarakat manusia yang teratur. Tujuan lain dari hukum adalah tercapainya keadilan yang berbeda-beda isi dan ukurannya menurut masyarakat dan zamannya. Menurut Schuit telah memperinci cirri-ciri keadaan tertib sebagai berikut dapat diperkirakan, kerjasama, pengendalian kekerasan, kesesuaian, langgeng, mantap, berjenjang, ketaatan, tanpa perselisihan keseragaman, kebersamaan, suruhan, keberurutan, corak lahir, dan tersusun.

F. Metode Penelitian

Penelitian hukum merupakan suatu kegiatan ilmiah yang didasarkan pada metode, sistematika, dan pemikiran tertentu, yang bertujuan untuk mempelajari satu atau beberapa gejala hukum tertentu dengan jalan

³⁵ Djohermansyah Djohan, 2005, *Sejarah Kebijakan Otonomi Khusus, dalam buku Sotandyo Wignosubroto, dkk, Pasang Surut Otonomi Daerah Sketsa Perjalanan 100 Tahun*, Institutie Local Depelovment dengan Yayasan Tifa, Jakarta, h. 227

menganalisisnya kecuali itu juga diadakan pelaksanaan yang mendalam terhadap fakta hukum tersebut kemudian mengusahakan suatu pemecahan atas permasalahan-permasalahan yang timbul didalam gejala yang bersangkutan.³⁶

1. Metode Pendekatan

Jenis penelitian ini yang digunakan dalam penelitian ini adalah yuridis empiris. Pendekatan yuridis empiris, yaitu penelitian yang menitikberatkan perilaku individu atau masyarakat dalam kaitannya dengan hukum.³⁷ Meneliti efektivitas suatu Undang-Undang dan Penelitian yang ingin mencari hubungan (korelasi) antara berbagai gejala atau variabel sebagai alat pengumpul datanya terdiri dari studi dokumen, pengamatan (observasi), dan wawancara (*interview*).³⁸

Penelitian ini meliputi peraturan perundang-undangan dan bahan-bahan hukum di perpustakaan sebagai data pendukung dalam menemukan permasalahan yang akan diteliti yang berkaitan dengan peran dan tanggungjawab notaris dalam pembuatan akta perjanjian kredit dengan jaminan hak guna bangunan (HGB) yang jatuh tempo di tengah masa pembiayaan atau hal lain berhubungan dengan topik permasalahan dalam penelitian ini (yang berkaitan dengan sinkronisasi hukum).³⁹

³⁶ Soerjono Soekanto, 1986, *Pengantar Penelitian Hukum*, UI Pres, Jakarta., h. 43

³⁷ Soerjono Soekanto dan Sri Mamadji, 2009, *Penelitian Hukum Normatif: Suatu Tinjauan Singkat*, RajaGrafindo Persada, Jakarta, h.1

³⁸ Amiruddin, 2012, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, Rajagrafindo Persada, Jakarta, h.15

³⁹ *Ibid*, h. 35

2. Spesifikasi Penelitian

Spesifikasi penelitian ini adalah deskriptif analitis.⁴⁰ Deskriptif karena penelitian ini bertujuan memperoleh gambaran secara rinci, sistematis, dan menyeluruh mengenai peran dan tanggungjawab notaris dalam pembuatan akta perjanjian kredit dengan jaminan hak guna bangunan (HGB) yang jatuh tempo di tengah masa pembiayaan atau hal lain berhubungan dengan topik permasalahan dalam penelitian ini (yang berkaitan dengan sinkronisasi hukum).

Bersifat analitis yaitu dengan cara menganalisa data yang diperoleh dari perundang-undangan yang berlaku, pendapat para ahli, dan teori-teori ilmu hukum yang terkait. Seperti dikemukakan oleh Soeryono Soekanto, “Penelitian deskriptif analitis adalah penelitian yang bertujuan untuk membuat gambaran atau lukisan secara sistematis, faktual dan akurat mengenai fakta-fakta, sifat-sifat serta hubungan fenomena yang diselidiki”.⁴¹

3. Sumber dan Jenis Data

Sumber dan Jenis data yang dipergunakan dalam penelitian ini adalah:

a. Data primer

Pengumpulan data primer dilakukan dengan metode *wawancara*. Wawancara adalah proses tanya jawab dalam penelitian

⁴⁰ Soerjono Soekanto, 1984 , *Pengantar Penelitian Hukum*, Universitas Indonesia Press, Jakarta, h. 53.

⁴¹ Soerjono Soekanto, 1998, *Metodologi Research*, Andi Offset, Yogyakarta, h. 3.

yang berlangsung secara lisan dalam mana dua orang atau lebih bertatap muka mendengarkan secara langsung informasi-informasi atau keterangan-keterangan.⁴² Jenis wawancara yang digunakan dalam penelitian ini menggunakan wawancara bebas terpimpin, adalah merupakan kombinasi antara wawancara bebas dan terpimpin.⁴³ Peneliti membuat pokok-pokok masalah yang akan diteliti, selanjutnya dalam proses wawancara berlangsung mengikuti situasi pewawancara harus pandai mengarahkan jalannya wawancara jika ternyata yang menjadi responden dan narasumber menyimpang dari permasalahan. Narasumber didapat dari:

- 1) Notaris di Semarang
- 2) Karyawan Bank BRI Cabang Semarang

b. Data sekunder

Data sekunder adalah data yang diperoleh melalui studi kepustakaan melalui studi dokumen yang mengumpulkan bahan hukum. Bahan hukum yang dipergunakan dalam penulisan ini adalah:⁴⁴

- 1) Bahan hukum primer, meliputi peraturan perundang-undangan :
 - a) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.
 - b) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

⁴² Ronny Hanitijo Soemitro, *Op Cit*, h. 83

⁴³ *Ibid*, h. 84

⁴⁴ Burhan Ashosofa, 2000, *Metode Penelitian Hukum*, Rineka Cipta, Jakarta, h.104

- c) Undang – Undang Pokok Agraria (UUPA)
 - d) Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT)
 - e) Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perbankan
 - f) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 117, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4432.
 - g) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris, Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 3, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5491.
- 2) Bahan hukum sekunder, yaitu bahan hukum yang menerangkan bahan hukum primer berupa buku teks, jurnal-jurnal, pendapat para sarjana, artikel dari koran, majalah, internet, maupun makalah-makalah yang berhubungan dengan penelitian.
 - 3) Bahan hukum tersier, yaitu bahan yang melengkapi data dan informasi yang didapat dari bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder, seperti kamus Bahasa Inggris, Bahasa Indonesia, kamus hukum, ensiklopedia, dan lain-lain.

4. Teknik Pengumpulan Data

Dalam pengumpulan data diusahakan sebanyak mungkin data yang diperoleh atau dikumpulkan mengenai masalah-masalah yang

berhubungan dengan penelitian ini. Disini penulis akan mempergunakan data primer dan data sekunder yaitu data yang diperoleh dengan cara sebagai berikut :

a. Data Primer

Data Primer merupakan data yang diperoleh melalui studi lapangan yang meliputi data perilaku terapan dari ketentuan normatif terhadap peristiwa hukum *in concreto*. Untuk memperoleh data primer tersebut penulis menggunakan wawancara untuk memperoleh informasi dengan bertanya langsung pada narasumber. Wawancara yang digunakan dalam penelitian ini adalah wawancara bebas terpimpin, yaitu dengan mempersiapkan terlebih dahulu pertanyaan-pertanyaan sebagai pedoman, tetapi tidak menutup kemungkinan adanya variasi pertanyaan sesuai dengan situasi ketika wawancara berlangsung.⁴⁵

b. Data Sekunder

Data sekunder merupakan data yang diperoleh dari hasil penelaahan kepustakaan atau penelaahan terhadap berbagai literatur atau bahan pustaka yang berkaitan dengan masalah atau materi penelitian yang sering disebut bahan hukum.⁴⁶ Pengumpulan data dengan cara mengambil beberapa keterangan dari literatur dan dokumentasi ataupun peraturan perundang-undangan lainnya yang ada

⁴⁵ Suharsini Arikunto, 2006, *Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktis*, Rineka Cipta, Jakarta, h. 227

⁴⁶ Mukti Fajar dan Yulianto, 2010, *Dualisme Penelitian Hukum Normatif dan Empiris*, Pustaka Pelajar, Yogyakarta, h. 156

hubungannya dengan pokok permasalahan yang dibahas, dan diharapkan dapat memberikan solusi dari suatu permasalahan.

5. Teknik Analisis Data

- a. Pengolahan Data dilakukan dengan cara editing, yaitu penyusunan kembali data yang ada dengan melakukan penyeleksian hal-hal yang relevan dengan yang tidak relevan dengan penelitian. Selanjutnya dilakukan pengelompokan data secara sistematis.
- b. Analisis data yang ditempuh dalam penelitian ini adalah analitis kualitatif dengan menggunakan metode penguraian deskriptif analisis.

Setelah data dikumpulkan, tahap berikutnya adalah menganalisa data. Analisis data merupakan hal yang sangat penting dalam suatu penelitian yang bertujuan untuk menemukan jawaban terhadap suatu masalah yang diteliti. Sebelum menganalisa data, terlebih dahulu diadakan pemeriksaan dan evaluasi terhadap semua data yang ada untuk mengetahui keakuratannya.

Proses analisis data sebenarnya merupakan pekerjaan untuk menemukan tema-tema dan merumuskan hipotesa-hipotesa, meskipun sebenarnya tidak ada formula yang pasti untuk dapat digunakan merumuskan hipotesa. Adapun pada analisis data tema dan hipotesa lebih diperkaya dan diperdalam dengan cara menggabungkannya dengan sumber-sumber data yang ada.

G. Sistematika Penulisan Masalah

Dalam sistematika penulis tesis ini mengacu pada buku pedoman penulis tesis Program Magister (S.2) Kenotariatan (M.Kn) Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung (UNISSULA) untuk memudahkan dalam mengikuti penulisan dan pembahasan pada penulis tesis yang berjudul “Peran dan Tanggungjawab Notaris dalam Pembuatan Akta Perjanjian Kredit dengan Jaminan Hak Guna Bangunan (HGB) Yang Jatuh Tempo di Tengah Masa Pembiayaan” maka penulis tesis ini dibagi menjadi empat bab, dimana antara satu bab yang lain saling berhubungan, yaitu :

BAB I PENDAHULUAN

Pada bab ini akan menguraikan mengenai Latar Belakang Masalah, Rumusan Masalah, Tujuan Penelitian, Manfaat Penelitian, Kerangka Konseptual dan Kerangka Teori, Metode Penelitian, Sistematika Penulisan.

BAB II TINJAUAN PUSTAKA

Pada bab ini merupakan uraian mengenai permasalahan dalam penelitian, yang meliputi Tinjauan umum tentang Notaris, Tinjauan umum tentang Akta Otentik, Tinjauan umum Kode Etik Notaris, Tinjauan Umum tentang Pengawas Notaris, Tinjauan Umum tentang Tindak Pidana.

BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN,

Pada bab ini merupakan inti dari penelitian yang berisikan mengenai hasil penelitian yang relevan dengan permasalahan dan

pembahasannya terutama menyangkut tentang kedudukan jaminan Hak Guna Bangunan (HGB) yang jatuh tempo ditengah masa pembiayaan, perlindungan hukum bagi kreditor dengan objek Hak Guna Bangunan (HGB) yang berakhir jangka waktunya sebelum perjanjian kredit jatuh tempo, peran dan tanggung jawab notaris dalam pembuatan Akta perjanjian kredit dengan jaminan Hak Guna Bangunan (HGB) yang jatuh tempo di tengah masa pembiayaan

BAB IV PENUTUP

Pada bab merupakan bagian akhir dari penulisan yang mengungkapkan kesimpulan dan saran dalam penulisan ini. Kesimpulan-kesimpulan ini merupakan kristalisasi hasil penelitian, sedangkan saran-saran merupakan sumbangan pemikiran penulis yang berkaitan dengan penelitian tersebut.