

2.	Subyek dan Obyek Perjanjian Kredit	60
3.	Syarat-syarat sahnya Perjanjian Kredit	61
4.	Isi Perjanjian Kredit.....	63
5.	Hapusnya Perjanjian Kredit.....	65
6.	Perjanjian Kredit dalam Prespektif Islam.....	66
C.	Tinjauan Umum Tentang Hak Tanggungan	68
1.	Pengertian Hak Tanggungan	68
2.	Ciri dan Sifat Hak Tanggungan.....	69
3.	Asas-Asas Hak Tanggungan.....	70
4.	Subyek dan Obyek Hak Tanggungan	71
5.	Proses Pembebanan Hak Tanggungan	73
6.	Lahir dan Hapusnya Hak Tanggungan	74

BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

1.	Peran Notaris dalam Pelaksanaan Perjanjian Kredit dan Proses Pengikatan Hak Tanggungan	76
2.	Kendala-kendala yang dihadapi Notaris dalam Proses Perjanjian Kredit dan Pengikatan Hak Tanggungan.....	98
3.	Solusi yang dilakukan Notaris dalam penghadapi kendala-kendala dalam Proses Perjanjian Kredit dan pengikatan Hak Tanggungan	108

BAB IV PENUTUP

A.	Kesimpulan	119
B.	Saran.....	121

DAFTAR PUSTAKA

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Pembangunan ekonomi merupakan kegiatan dalam suatu perekonomian yang berdampak pada kesejahteraan masyarakat yang adil dan makmur. Pembangunan ekonomi pada saat ini sangat menuntut pemerintah maupun masyarakat baik perorangan maupun badan hukum untuk dapat bersaing dalam dunia usaha salah satunya yaitu dengan meningkatnya laba atau keuntungan, sehingga menuntut badan hukum untuk meningkatkan kebutuhan produktif.

Indonesia dalam meningkatkan kebutuhan produktif tidak terlepas dari sektor perbankan yang merupakan lembaga keuangan yang mempunyai peran penting dalam perekonomian yaitu untuk memberikan dana kepada pemerintah maupun masyarakat dalam meningkatkan kebutuhan perekonomian, sehingga menyebabkan perbankan saat ini mengalami perkembangan yang sangat pesat dengan diikuti globalisasi serta membawa pengaruh besar terhadap industri perbankan karena bank yang melakukan pengelolaan dalam penyaluran dana dan penghimpunan dana, oleh karena itu sesuai dengan fungsi dari lembaga perbankan sebagai penghimpun dan penyalur dana, serta jenis produk-produk yang dihasilkan dan yang diberikan oleh bank menjadi kepentingan ataupun suatu kenyamanan yang dinikmati masyarakat di negara tersebut.

Perbankan terus bersaing dalam menyalurkan dana atau yang sering disebut dengan kredit, persaingan sudah semakin ketat diantara Bank-Bank di seluruh Indonesia. Setiap Bank harus dapat menetapkan alternatif yang tepat untuk menarik minat dan kepercayaan nasabah untuk menyimpan uangnya di Bank dan meyakinkan kepada masyarakat bahwa kredit yang disalurkan dapat meningkatkan pertumbuhan usaha calon debitur, disamping itu juga dapat meningkatkan pembangunan ekonomi di Indonesia. Oleh karena itu Bank gencar dalam melakukan penawaran kredit, selain itu Bank di tuntut oleh pemerintah untuk dapat membantu masyarakat dalam meningkatkan perekonomian di Indonesia.

Fasilitas kredit yang akan diberikan kepada debitur harus melalui beberapa langkah salah satunya yaitu melakukan perjanjian kredit. Perjanjian kredit bank pada umumnya dilakukan dalam bentuk tertulis dan dalam bentuk perjanjian yang baku, perjanjian ini harus dibuat dalam bentuk akta otentik. Oleh karena itu sudah dapat dipastikan akan melibatkan pihak ketiga yaitu Notaris untuk dapat memastikan berjalannya perjanjian kredit antara Debitur dengan Bank, sehingga akan muncul hubungan hukum antara keduanya. Menurut Pasal 1 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang jabatan Notaris. Notaris yaitu pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik dan kewenangan lainnya sebagaimana dalam Undang-Undang ini.

Perjanjian kredit mempunyai fungsi yang sangat penting di dalam Bank memberikan Kredit kepada Debitur, yang dimana didalamnya terdapat cara pemberian, penatalaksanaan dan pengelolaan kredit yang telah disetujui oleh

kedua belah pihak. Pelaksanaan perjanjian kredit yang dilakukan oleh Notaris tidaklah berjalan seperti yang diharapkan sehingga Notaris harus berhati-hati dalam melaksanakannya. Notaris harus bersikap obyektif antara Debitur dan Bank dalam melaksanakan perjanjian kredit, jadi tidak akan menimbulkan kerugian diantara kedua belah pihak.

Pejabat Umum dalam hal ini yaitu Notaris mempunyai peran yang sangatlah penting dalam melaksanakan Perjanjian Kredit yang akan digunakan oleh Bank dan Debitur. Dalam hal ini Notaris berperan dalam memberikan perlindungan hukum, kepastian hukum dan keadilan bagi mereka, salah satunya yaitu perlindungan hukum bagi Bank mengenai jaminan yang diikat Hak Tanggungan digunakan untuk memberikan fasilitas kredit dan akan tertuang didalam perjanjian kredit kedua belah pihak, serta digunakan sebagai jaminan pelunasan hutang bagi Bank apabila Debitur wanprestasi.

Notaris diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu misalnya mengenai, hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, dan termasuk akta perjanjian kredit adalah akta yang dibuat oleh Notaris sebagai bukti telah dilaksanakannya perbuatan hukum tertentu. Oleh karena itu apabila perbuatan hukum itu batal atau dibatalkan, maka akta yang bersangkutan tidak berfungsi lagi sebagai bukti perbuatan hukum tersebut, sehingga harus dapat dipastikan bahwa dalam pelaksanaannya Notaris telah menjalankan tugas dan wewenangnya dalam melaksanakan Perjanjian Kredit dan pengikatan Hak Tanggungan di BRI

KCP Maguwoharjo Kabupaten Sleman sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Tentunya Notaris dalam memberikan perlindungan hukum, keadilan dan kepastian hukum bagi para pihak yaitu dalam pelaksanaan perjanjian kredit dan pengikatan Hak Tanggungan sering ditemui beberapa permasalahan yang dihadapi oleh Notaris yang kemudian menimbulkan perdebatan antara Bank, Debitur dan Notaris, sehingga disitulah munculnya langkah alternatif yang ditempuh dan disepakati oleh para pihak dengan Notaris, sehingga proses pelaksanaan perjanjian kredit dan pengikatan Hak Tanggungan tetap berjalan dengan tempo waktu yang cepat dan menimbulkankerugian bagi salah satu pihak.

Berdasarkan uraian diatas mengenai permasalahan dalam pelaksanaan perjanjian kredit dan proses pengikatan jaminan dengan Hak Tanggungan di BRI Kantor Cabang Pembantu Maguwoharjo Kabupaten Sleman serta solusi yang ditempuh oleh para pihak dengan Notaris, oleh karena itu peneliti berminat ingin mengetahui bagaimana peran Notaris dalam pelaksanaan perjanjian kredit dan proses pengikatan jaminan Hak Tanggungan, sehingga peneliti mengambil judul tesis mengenai **“PERAN NOTARIS DALAM PELAKSANAAN PERJANJIAN KREDIT DAN PROSES PENGIKATAN HAK TANGGUNGAN DI BANK RAKYAT INDONESIA KCP MAGUWOHARJO KABUPATEN SLEMAN”**.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan dari uraian diatas, maka diperoleh pokok permasalahan dalam penelitian ini yang dirumuskan sebagai berikut :

1. Bagaimana peran Notaris dalam pelaksanaan Perjanjian Kredit dan proses Pengikatan Hak Tanggungan di BRI KCP Maguwoharjo Kabupaten Sleman ?
2. Bagaimana kendala-kendala yang dihadapi Notaris pada saat pembuatan Perjanjian Kredit dan Proses Pengikatan Hak Tanggungan di BRI KCP Maguwoharjo Kabupaten Sleman ?
3. Bagaimana solusi yang dilakukan Notaris dalam menghadapi kendala-kendala pada saat pembuatan Perjanjian Kredit dan Proses Pengikatan Hak Tanggungan di BRI KCP Maguwoharjo Kabupaten Sleman ?

C. Tujuan Penelitian

Tujuan yang ingin dicapai dalam penelitian ini adalah :

1. Menganalisis mengenai peran Notaris dalam pelaksanaan Perjanjian Kredit di BRI KCP Maguwoharjo Kabupaten Sleman
2. Mengetahui kendala-kendala yang dihadapi Notaris pada saat pembuatan Perjanjian Kredit dan Proses Pengikatan Hak Tanggungan di BRI KCP Maguwoharjo Kabupaten Sleman
3. Mengetahui solusi yang dilakukan Notaris dalam menghadapi kendala-kendala pada saat pembuatan Perjanjian Kredit dan Proses

pengikatan Hak Tanggungan di BRI KCP Maguwoharjo Kabupaten
Sleman

D. Manfaat Penelitian

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat-manfaat baik secara teoritis maupun secara praktis selain itu juga menambah pengetahuan dan informasi yang bermanfaat sehingga dapat dijadikan acuan baik bagi Kreditur, Debitur, dan masyarakat umum.

1. Manfaat Teoritis

- a) Untuk mengembangkan ilmu pengetahuan, khususnya ilmu Hukum yaitu Hukum Jaminan dan Hukum Perbankan di Fakultas Hukum Universitas Negeri Semarang.
- b) Hasil penelitian diharapkan dapat menambah khasanah ilmu pengetahuan Hukum Jaminan dan Hukum Perbankan, khususnya pada Peran Notaris dalam Pelaksanaan Kredit dan Proses Pengikatan Jaminan yang Jaminannya Diikat Hak Tanggungan.

2. Manfaat Praktisi

Dari hasil penelitian ini diharapkan dapat bermanfaat bagi :

- a) Peneliti

Manfaat yang dapat penulis ambil dari penelitian tesis ini adalah untuk menambah dan memperdalam wawasan mengenai Kenotariatan, Hukum Jaminan dan Hukum Perbankan tentang Peran Notaris

dalam Pelaksanaan Kredit dan Proses Pengikatan Jaminan yang Jaminannya Diikat Hak Tanggungan.

b) Debitur

Memberikan wawasan pengetahuan kepada Debitur mengenai Peran Notaris dalam Pelaksanaan Kredit dan Proses Pengikatan Jaminan yang Jaminannya Diikat Hak Tanggungan

c) Kreditur/Bank

Diharapkan dapat menjadi rujukan bagi BRI KCP Maguwoharjo mengenai Peran Notaris dalam Pelaksanaan Kredit dan Proses Pengikatan Jaminan yang Jaminannya Diikat Hak Tanggungan.

d) Masyarakat Umum

Dapat memberikan pengetahuan bagi masyarakat umum atau bagi masyarakat yang belum mengetahui Peran Notaris dalam Pelaksanaan Kredit dan Proses Pengikatan Jaminan yang Jaminannya Diikat Hak Tanggungan.

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. Peran Notaris

Munculnya lembaga notaris dilandasi kebutuhan akan suatu alat bukti yang mengikat selain alat bukti saksi. Istilah notaris pada dasarnya berasal dari kata “notarius” (bahasa latin), yaitu nama yang diberikan pada orang-orang Romawi di mana tugasnya menjalankan pekerjaan menulis atau orang-orang yang membuat catatan pada masa itu. Hampir selama seabad lebih, eksistensi notaris dalam memangku jabatannya didasarkan pada ketentuan Reglement Of Het Notaris Ambt In Nederlandsch No. 1860 : 3 yang mulai berlaku 1 Juli 1860.

Dalam kurun waktu itu, Peraturan Jabatan Notaris mengalami beberapa kali perubahan. Pada saat ini, notaris telah memiliki undang-undang tersendiri dengan lahirnya Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang perubahan Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris. Pengertian notaris menurut Pasal 1 ayat 1 UUJN adalah sebagai berikut :¹

“Notaris adalah pejabat umum yang berwenang dan mewakili kekuasaan umum untuk membuat akta otentik dan kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang ini, untuk kepentingan pembuktian atau sebagai alat bukti.”

¹Undang-Undang No 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris

Berdasarkan penjelasan diatas notaris adalah pejabat umum, berwenang membuat akta, otentik, ditentukan oleh undang-undang. Tugas notaris adalah mengkonstantir hubungan hukum antara para pihak dalam bentuk tertulis dan format tertentu, sehingga merupakan suatu akta otentik.

Menurut R. Soegondo Notodisoerjo mengatakan bahwa : Notaris yang dalam profesinya sesungguhnya merupakan instansi yang dengan akta-aktanya menimbulkan alat-alat pembuktian tertulis dan mempunyai sifat otentik, Notaris dapat berbuat banyak untuk mendorong masyarakat guna alat-alat pembuktian.² Peran notaris sebagai suatu fungsionaris dalam masyarakat, hingga sekarang dirasakan masih disegani. Seorang notaris sebagai seorang pejabat, merupakan tempat bagi seseorang untuk dapat memperoleh nasehat yang bisa diandalkan. Segala sesuatu yang ditulis dan ditetapkannya (konstantir) adalah benar, ia adalah pembuat dokumen yang kuat dalam suatu peristiwa hukum.

Notaris sebagai salah satu penegak hukum karena notaris membuat alat bukti tertulis yang mempunyai kekuatan pembuktian. Para ahli hukum berpendapat bahwa akta notaris dapat diterima dalam pengadilan sebagai bukti yang mutlak mengenai isinya, tetapi meskipun demikian dapat diadakan penyangkalan dengan bukti sebaliknya oleh saksi-saksi, yang dapat membuktikan bahwa apa yang diterangkan oleh notaris dalam aktanya adalah benar.

²R. Soegondo Notodisoerjo Hukum Notariat di Indonesia, Jakarta : PT. Raja Grafindo, 1982.Hal 8

2. Perjanjian Kredit

Istilah kredit, berasal dari suatu kata dalam bahasa Latin yang berbunyi Creder, yang berarti “Kepercayaan” atau Credo, artinya “Saya Percaya ”Bahwa pemberian suatu kredit terjadi, didalamnya terkandung adanya kepercayaan orang atau badan yang memberikannya kepada orang lain atau badan yang diberinya, dengan ikatan perjanjian harus memenuhi segala kewajiban yang diperjanjikan untuk dipenuhi pada waktunya.

Dalam pengertian umum, kredit itu didasarkan kepada kepercayaan atas kemampuan si peminjam untuk membayar sejumlah uang pada masa yang akan datang. Adapun pengertian kredit yang tercantum dalam Pasal 1 Angka 11 Undang-Undang Nomor 10 tahun 1998 tentang Perbankan:³

“Bahwa kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan dan kesepakatan pinjam-meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga”.

Perjanjian kredit adalah perjanjian pokok (prinsipil) yang bersifat rill. Sebagai perjanjian yang bersifat prinsipil, maka perjanjian jaminan adalah assessor-nya. Ada dan berakhirnya perjanjian jaminan bergantung pada perjanjian pokok. Arti rill ialah bahwa terjadinya perjanjian kredit ditentukan oleh penyerahan uang oleh bank kepada nasabah debitur.⁴

³Undang-Undang No 10 Tahun 1998 tentang Perbankan

⁴Hermansah, Hukum Perbankan Nasional Indonesia, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, 2005, hlm. 71.

Dilihat dari bentuknya, umumnya perjanjian kredit perbankan menggunakan bentuk perjanjian baku (Standard Contract). Berkaitan dengan itu, memang dalam praktiknya bentuk perjanjiannya telah disediakan oleh pihak bank sebagai kreditur sedangkan debitur hanya mempelajari dan memahaminya dengan bank. Apabila debitur menerima semua ketentuan dan persyaratan yang ditentukan oleh bank, maka ia berkewajiban untuk menandatangani perjanjian kredit tersebut, tetapi jika debitur menolak ia tidak perlu untuk menandatangani perjanjian kredit.

Perjanjian kredit ini perlu memperoleh perhatian yang khusus baik oleh bank sebagai kreditur maupun nasabah sebagai debitur, karena perjanjian kredit mempunyai fungsi yang sangat penting dalam pemberian, pengelolaan dan penatalaksanaan kredit tersebut.

Menurut Ch. Gatot Wardoyo perjanjian kredit mempunyai fungsi-fungsi sebagai berikut :⁵

- a) Perjanjian kredit berfungsi sebagai perjanjian pokok
- b) Perjanjian kredit berfungsi sebagai bukti mengenai batasan-batasan hak dan kewajiban diantara kreditur dan debitur
- c) Perjanjian kredit berfungsi sebagai alat untuk melakukan monitoring kredit.

Dalam perjanjian kredit perbankan pihak kreditur untuk mengurangi terjadinya suatu risiko dalam perjanjian kredit, debitur harus

⁵Ibid. Hermansah. Hlm. 71

memberikan suatu jaminan untuk memberikan rasa yakin dan aman terhadap kreditur dalam suatu perjanjian kredit.

3. Proses Pengikatan Hak Tanggungan

Pengertian Hak Tanggungan berdasarkan Pasal 1 Angka 1 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang 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 yang lain.⁶

Dalam Undang-Undang Pokok Agraria yang ditunjuk sebagai hak atas tanah yang dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani Hak Tanggungan adalah Hak Milik, Hak Guna Usaha dan Hak Guna Bangunan, sebagai hak atas tanah yang wajib didaftar dan menurut sifatnya dapat di pindahtanggankan. Di dalam Pasal 51 Undang-Undang Pokok Agraria telah diatur mengenai Hak Tanggungan atas Hak Milik, Hak Guna Usaha dan Hak Guna Bangunan.

Dengan berlakunya Undang-Undang Hak Tanggungan maka amanah dari Pasal 51 UUPA telah terpenuhi, sehingga tidak diperlukan lagi penggunaan ketentuan-ketentuan tentang hipotik dan creditverband. Dengan berlakunya Undang-Undang Hak Tanggungan maka dualisme

⁶Purwahid Patrik dan Kashadi, Hukum Jaminan Edisi Revisi Dengan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan, Fakultas Hukum Universitas Diponegoro, Semarang, 2006, hlm 52

sebagaimana tersebut di atas tidak ada lagi.⁷ Dengan demikian hak tanggungan merupakan satu-satunya hak jaminan atas tanah. Sejak UUHT dinyatakan berlaku, maka lembaga jaminan hipotik dan credietverband sepanjang menyangkut tanah, berakhir masa tugas serta peranannya.⁸

Lembaga jaminan oleh lembaga perbankan dianggap paling efektif dan aman adalah tanah dengan jaminan Hak Tanggungan. Hal itu didasari adanya kemudahan dalam mengidentifikasi obyek Hak Tanggungan, jelas dan pasti eksekusinya, di samping itu hutang yang dijamin dengan Hak Tanggungan harus dibayar terlebih dahulu dari tagihan lainnya dengan uang hasil pelelangan tanah yang menjadi obyek Hak Tanggungan.

Hak Tanggungan bukan merupakan perjanjian yang berdiri sendiri. Keberadaannya adalah karena adanya perjanjian lain, yang disebut perjanjian pokok. Salah satu perjanjian pokok bagi perjanjian Hak Tanggungan adalah Perjanjian Kredit yang menimbulkan utang yang dijamin. Dalam butir 8 penjelasan umum UUHT disebutkan oleh karena Tanggungan menurut sifatnya merupakan ikutan atau accesoir pada suatu piutang tertentu, yang didasarkan pada suatu perjanjian utang piutang atau perjanjian lain maka kelahiran dan keberadaannya ditentukan oleh adanya piutang yang dijamin pelunasannya. Selain itu menurut Pasal 10 ayat (1) UUHT bahwa perjanjian untuk memberikan Hak Tanggungan

⁷Purwahid Patrik dan Kashadi, Op. Cit, hlm 52.

⁸Maria S.W. Sumardjono, Kredit Perbankan Permasalahannya Dalam Kaitannya dengan Berlakunya Undang-Undang Hak Tanggungan, Jurnal Hukum (Ius Quia Iustum), No.7 Vol. 4, 1997, hlm. 85.

merupakan bagian tak terpisahkan dari perjanjian utang piutang yang bersangkutan dan Pasal 18 ayat (1) huruf a UUHT menentukan Hak Tanggungan hapus karena hapusnya utang yang dijamin dengan Hak Tanggungan.

Proses pembebanan Hak Tanggungan dilaksanakan melalui beberapa tahap, yaitu :

- a) Tahap dengan mendahulukan janji untuk memberikan hak tanggungan sebagai jaminan pelunasan utang tertentu, yang tidak terpisahkan dari perjanjian utang piutang;
- b) Tahap kedua, pendaftaran Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (jika diperlukan) oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah, untuk selanjutnya disebut PPAT yang diikuti dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) oleh PPAT, yang didahului dengan perjanjian kredit yang dijamin, sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku;
- c) Tahap ketiga, melakukan pendaftaran APHT ke Kantor Pertanahan, yang kemudian dilakukan pencatatan pembebanan Hak Tanggungan di dalam buku tanah dan Sertifikat Hak Tanggungan (SHT) yang digunakan kreditur sebagai bukti pemegang hak tanggungan.

Dalam Pasal 10 UUHT ditentukan bahwa : "Pemberian hak tanggungan didahului dengan janji untuk memberikan hak tanggungan sebagai jaminan pelunasan utang tertentu dan merupakan bagian tak

terpisahkan dari perjanjian utang-piutang yang bersangkutan atau perjanjian lainnya yang menimbulkan utang tersebut".

Menurut Pasal 13 UUHT, Pemberian Hak Tanggungan wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja setelah penandatanganan APHT, PPAT wajib mengirimkan APHT yang bersangkutan dan warkah lain yang diperlukan kepada Kantor Pertanahan.

4. Notaris Dalam Prespektif Islam

Perikatan yang terkandung dalam sebuah perjanjian, menurut Islam adalah sesuatu yang harus dijaga. Perikatan tidak hanya sebuah perikatan biasa. Nilai penting yang harus dijaga tersebut dikarenakan didalam sebuah perikatan mengandung kepercayaan, amanah dan kejujuran.

Islam adalah agama yang sempurna. Kesempurnaan itu dapat dilihat dari bagaimana Islam mengatur masalah muamalah. Salah satu bentuk pengaturan muamalah tersebut disebutkan di dalam Al-Qur'an Surat Al-Baqarah ayat (282), yang berbunyi :

“Hai orang-orang yang beriman, apabila kamu bermuamalah tidak secara tunai untuk waktu yang ditentukan, hendaklah kamu menuliskannya dan hendaklah seorang penulis diantara kamu yang menuliskannya dengan benar. Dan janganlah penulis enggan menuliskannya sebagaimana Allah yang mengajarkannya, maka hendaklah ia menulis, dan hendaklah orang yang berhutang ia mengimlakkan (apa yang ditulis itu), dan hendaklah ia bertakwa kepada Allah Tuhannya. Jika yang berhutang itu orang yang lemah akalnya atau lemah (keadaannya) atau dia sendiri tidak mampu mengimlakkan, maka hendaklah walinya mengimlakkan dengan jujur. Dan persaksikanlah dengan dua orang saksi dari orang-orang lelaki

(diantaramu). Jika tidak ada dua orang lelaki dan dua orang perempuan dari saksi-saksi yang kamu ridhai supaya jika seorang lupa maka seorang lagi mengingatkannya. Janganlah saksi itu enggan (memberi keterangan) apabila mereka dipanggil, dan janganlah kamu jemu menulis hutang itu baik kecil maupun besar sampai batas waktu membayarnya. Yang demikian itu lebih adil disisi Allah dan lenih dapat menguatkan persaksian dan lebih dekat kepada tidak (menimbulkan) keraguanmu, (tulislah muamalah itu), kecuali jika muamalah itu perdagangan tunai yang kamu jalankan diantara kamu, maka tak ada dosa bagi kamu, (jika) maka tidak menulisnya. Dan persaksikanlah apabila kamu berjual-beli; dan janganlah penulis dan saksi-saksi saling sulit-menyulitkan. Jika kamu lakukan yang (demikian), maka sesungguhnya hal itu adalah suatu kefasikan pada dirimu. Dan bertakwalah kepada Allah; Allah mengajarmu; dan Allah Maha Mengetahui segala sesuatu”.

“...Seorang Penulis...”, pada ayat diatas menunjukkan bahwa keberadaan seorang penulis adalah penting. Penulis tersebut bertugas untuk mencatat atas setiap hal yang berkaitan dengan uang didalam hubungan muamalah. Hal tersebut menunjukkan bahwa Islam menghendaki suatu kejelasan tanggungjawab dari sebuah perikatan dalam hubungan muamalah agar senantiasa menjadi baik”.⁹

“...Seorang Penulis...”, dalam konteks ayat tersebut dapat diterjemahkan sebagai seorang Notaris. Notaris juga memiliki fungsi yang sama, yaitu sebagai pencatat yang menuangkan maksud yang dihendaki baik antara kreditor dengan pihak nasabah. Notaris juga menjadi saksi atas sebuah perikatan yang terjadi. Oleh karena itu, jelaskan bahwa keberadaan Notaris memang dikehendaki dan memiliki dasar hukum yang kuat

⁹Titut Amalia, 2007, Analisa Peranan Notaris Dalam Pembentukan Akad di Bank Syariah berdasarkan Hukum Islam dan ketentuan yang berlaku di Indonesia, Tesis Magister Kenotariatan Universitas Indonesia, Depok, hlm: 58

dalam segi nilai-nilai syariah karena memang dikehendaki keberadaannya oleh Al-Qur'an.

Selain didalam Al-Qur'an, peranan seorang Notaris dalam akad juga diakui keberadaannya secara tidak langsung, sebagaimana bunyi hadits berikut :

“Dari Jabir Radhiyallahu'anhu beliau berkata, Rasulullah SWA, Allah melaknat orang yang memakan (pemakai) riba, orang memberi riba, dua orang saksi dan pencatat (dalam transaksi riba), mereka sama saja”. (HR. Muslim dan Ahmad)”.

“...Pencatat...” sebagaimana disebutkan dalam hadits ini menunjukkan keberadaan dan peranan seorang Notaris didalam menjaga nilai-nilai syariah dalam sebuah akad”.¹⁰

Selain didalam Al-Qur'an dan Hadits, Iftihad ulama juga memberikan pengakuan terhadap keberadaan profesi Notaris. Dewan Syariah Nasional (DSN) merupakan sebuah dewan yang beranggotakan ulama-ulama dan mengeluarkan fatwa berdasarkan ijtihad dalam lingkup kegiatan keuangan, produk dan jasa keuangan syariah. Dewan Syariah Nasional (DSN) memang tidak membuat sebuah fatwa tersendiri mengenai keberadaan Notaris, akan tetapi terkandung secara implisit dalam fatwa-fatwa mengenai beberapa produk perbankan syariah. Salah satu contoh adalah fatwa Dewan Syariah Nasional (DSN) nomor 07/DSN-MUI/IV/2000 tentang pembiayaan Mudharabah (Qiradh).

¹⁰Ibid

Dalam fatwa tersebut disebutkan bahwa salah satu rukun dan syarat pembiayaan yang harus dipenuhi adalah pernyataan ijab dan qabul harus dinyatakan oleh para pihak untuk menunjukkan kehendak mereka dalam mengadakan kontrak (akad) dengan memperhatikan salah satu halnya, yaitu akad yang dituangkan secara tertulis, melalui korespondensi, atau dengan menggunakan cara-cara komunikasi modern.¹¹

5. Perjanjian Kredit Dalam Prespektif Islam

Salah satu kegiatan operasional perbankan syariah adalah memberikan pembiayaan-pembiayaan yang dapat membantu masyarakat dalam menjalankan kegiatan usahanya. Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah memberikan pengertian mengenai pembiayaan yang diberikan oleh Bank Syariah yaitu penyediaan dana atau tagihan yang dipersamakan dengan itu berupa transaksi bagi hasil dalam bentuk mudharabah dan musyarakah, transaksi sewa menyewa dalam bentuk ijarah atau sewa beli dalam bentuk ijarah muntahiya bittamlik, transaksi jual beli dalam bentuk piutang murabahah, salam dan istishna', transaksi pinjam meminjam dalam bentuk piutang qardh, dan transaksi sewa-menyewa jasa dalam bentuk ijarah untuk transaksi multijasa berdasarkan persetujuan atau kesepakatan antara Bank Syariah dan/atau unit usaha syariah dan pihak lain yang mewajibkan pihak yang dibiayai dan/atau diberi fasilitas dana untuk mengembalikan dana tersebut setelah jangka waktu tertentu

¹¹Ibid, hlm 60

dengan imbalan ujah, tanpa imbalan atau bagi hasil. Kegiatan Usaha Bank Syariah secara garis besar dapat digolongkan menjadi 3 (tiga) maca yaitu penghimpunan, penyaluran dan jasa perbankan. Penghimpunan terdiri dari Prinsip Mudharabah (Tabungan Deposito, Investasi, Obligasi), Prinsip Wadi'ah Yad Dhamanah (Giro, Tabungan), Prinsip Ijarah (Obligasi). kegiatan Penyaluran terdiri dari Pola Bagi Hasil (Mudharabah, Musharakah), Pola Jual Beli (Murabahah, Salam, Istishna), Pola Sewa (Ijarah, Ijarah wa Iqtina). Sedangkan Jasa Perbankan terdiri dari Jasa Keuangan (Wakalah, Kafalah, Ujr, Qardh, Sharf, Rahn), Jasa Non-Keuangan (Wadi;ah Yad Amanah), Jasa Keagenan (Mudharabah, Muqayyadah).¹²

6. Hak Tanggungan Dalam Prespektif Islam

Pengikatan jaminan dengan hak tanggungan dalam hukum Islam lebih dikenal dengan konsep gadai (Rahn Tasjili). Sebagaimana yang telah dijelaskan oleh A Wangsawidjaja bahwasanya *Rahn Tasjili* adalah jaminan dalam bentuk barang atas utang, namun barang jaminan masih dalam penguasaan pemiliknya. Dengan kata lain bahwa yang dijadikan jaminan hanya kepemilikan atas objek jaminan namun objek jaminan tetap dalam penguasaan penerima fasilitas (Rahin). Dalam Fatwa DSN MUI No. 68 dijelaskan bahwa yang dimaksud dengan *Rahn Tasjili* adalah jaminan dalam bentuk barang atas hutang namun barang jaminan

¹²Ascarya, dan Diana Yumanita, Bank Syariah : Gambaran Umum, Seri Kebanksentralan Nomor 14, (Jakarta : Bank Indonesia Pusat Pendidikan dan Studi Kebanksentralan, 2005), hlm. 14

tersebut tetap berada dalam penguasaan nasabah penerima fasilitas.¹³ Islam membolehkan adanya jaminan dalam melakukan transaksi bermuamala. Sebagaimana QS. al-Baqarah ayat 28 menganjurkan umatnya untuk mencatat hutang serta memberikan adanya jaminan untuk melunasi hutang. Aturan tentang *Rahn* dalam fikih muamalah telah diatur secara jelas baik proses serta aturannya.

Hingga saat ini aturan hak tanggungan dalam Islam sebenarnya belum ada, sebagaimana yang telah dijelaskan sebelumnya bahwasannya perbankan menerapkan aturan yang terdapat dalam konsep gadai. Secara sekilas aturan hak tanggungan merupakan aturan yang melindungi kreditur atau pihak bank. Hal tersebut bisa dilihat dari pengertian hak tanggungan bahwasanya jaminan yang diberikan oleh nasabah kepada pihak bank untuk melunasi hutang yang dilakukan oleh nasabah jika melakukan wanprestasi berupa tidak dipenuhinya kewajiban kepada bank. Hal tersebut disebabkan dana yang disalurkan oleh lembaga perbankan merupakan dana milik masyarakat yang dimanfaatkan untuk menolong masyarakat yang membutuhkan dengan ketentuan yang telah disepakati.

Hak tanggungan tetap diterapkan dalam perbankan dengan alasan kegiatan tersebut sudah menjadi kebiasaan masyarakat Indonesia dalam mendapatkan fasilitas dari bank. Istilah adat atau kebiasaan dalam Islam lebih dikenal dengan “*addah*” yang berarti tradisi atau yang lebih

¹³Fatwa DSN No. 68/DSN-MUI/III/2008 Tentang Rahn Tasjili

dikenal dengan *Urf*.¹⁴ Suatu kebiasaan bisa terus diterapkan dengan syarat tidak bertentangan dengan dalil Nash dan Qath'I serta mengandung masalah bagi para pihak, sehingga apabila adat tersebut tidak mengandung masalah maka tidak boleh diterapkan lagi.

F. Kerangka Teoritik

Teori adalah untuk menerangkan atau menjelaskan mengapa gejala spesifik atau proses tertentu terjadi, kemudian teori ini harus diuji dengan menghadapi fakta-fakta yang menunjukkan ketidakbenaran, guna menunjukkan bangunan berfikir yang tersusun sistematis, logis (rasional), empiris (kenyataan), juga simbolis.¹⁵ Adapun kerangka teori yang akan dijadikan landasan untuk menjawab rumusan masalah dalam penulisan tesis ini adalah teori tanggungjawab, teori keadilan dan teori kepastian hukum.

1. Teori Tanggung Jawab

Teori Tanggung Jawab Menurut Hans Kelsen dalam teorinya tentang tanggungjawab hukum menyatakan bahwa: “seseorang bertanggung jawab secara hukum atas suatu perbuatan tertentu atau bahwa dia memikul tanggung jawab hukum, subyek berarti bahwa dia bertanggung jawab atas suatu sanksi dalam hal perbuatan yang bertentangan.¹⁶ Lebih lanjut Hans Kelsen menyatakan bahwa:¹⁷

¹⁴Muh Kurdi Fadal, Kaidah-kaidah Fikih , (Jakarta: CV. Artha Rivera, 2008), hlm 69

¹⁵Otje Salman dan anton F Susanto, 2004, Teori Hukum Mengingat, Mengumpul dan Membuka Kembali, Refika Aditama Press, Jakarta, hlm. 21.

¹⁶Hans Kelsen (a), 2007, sebagaimana diterjemahkan oleh Somardi, General Theory Of law and State , Teori Umum Hukum dan Negara, Dasar-Dasar Ilmu Hukum Normatif Sebagai Ilmu

¹⁷Ibid, Hans Kelsen, Hlm 83.

“Kegagalan untuk melakukan kehati-hatian yang diharuskan oleh hukum disebut kekhilafan (negligence); dan kekhilafan biasanya dipandang sebagai satu jenis lain dari kesalahan (culpa), walaupun tidak sekeras kesalahan yang terpenuhi karena mengantisipasi dan menghendaki, dengan atau tanpa maksud jahat, akibat yang membahayakan.”

Hans Kelsen selanjutnya membagi mengenai tanggungjawab terdiri dari:¹⁸

- a) Pertanggungjawaban individu yaitu seorang individu bertanggung jawab terhadap pelanggaran yang dilakukannya sendiri
- b) Pertanggungjawaban kolektif berarti bahwa seorang individu bertanggung jawab atas suatu pelanggaran yang dilakukan oleh orang lain
- c) Pertanggungjawaban berdasarkan kesalahan yang berarti bahwa seorang individu bertanggung jawab atas pelanggaran yang dilakukannya karena sengaja dan diperkirakan dengan tujuan menimbulkan kerugian
- d) Pertanggungjawaban mutlak yang berarti bahwa seorang individu bertanggung jawab atas pelanggaran yang dilakukannya karena tidak sengaja dan tidak diperkirakan.

Tanggung jawab dalam kamus hukum dapat diistilahkan sebagai liability dan responsibility, istilah liability menunjuk pada pertanggungjawaban hukum yaitu tanggungugat akibat kesalahan yang dilakukan oleh subjek hukum, sedangkan istilah responsibility menunjuk

¹⁸Hans Kelsen (b), sebagaimana diterjemahkan oleh Raisul Mutaqien, Teori Hukum Murni Nuansa & Nusa Media, Bandung, 2006, hlm. 140.

pada pertanggungjawaban politik.¹⁹ Teori tanggung jawab lebih menekankan pada makna tanggung jawab yang lahir dari ketentuan Peraturan Perundang-Undangan sehingga teori tanggungjawab dimaknai dalam arti liability,²⁰ sebagai suatu konsep yang terkait dengan kewajiban hukum seseorang yang bertanggung jawab secara hukum atas perbuatan tertentu bahwa dia dapat dikenakan suatu sanksi dalam kasus perbuatannya bertentangan dengan hukum.

Dalam penyelenggaraan suatu Negara dan pemerintahan, pertanggungjawaban itu melekat pada jabatan yang juga telah dilekati dengan kewenangan, dalam perspektif hukum publik, adanya kewenangan inilah yang memunculkan adanya pertanggungjawaban, sejalan dengan prinsip umum; “geen bevedgedheid zonder verantwoordelijkheid; there is no authority without responsibility; la sulthota bila mas-uliyat”(tidak ada kewenangan tanpa pertanggungjawaban).²¹

Menurut Abdulkadir Muhammad teori tanggung jawab dalam perbuatan melanggar hukum (tort liability) dibagi menjadi beberapa teori, yaitu :²²

- a) Tanggung jawab akibat perbuatan melanggar hukum yang dilakukan dengan sengaja (intentional tort liability), tergugat harus sudah melakukan perbuatan sedemikian rupa sehingga

¹⁹HR. Ridwan, 2006, Hukum Administrasi Negara, Raja Grafindo Persada, Jakarta, hlm. 337.

²⁰Busyra Azheri, 2011, Corporate Social Responsibility dari Voluntary menjadi Mandatory , Raja Grafindo Perss, Jakarta, hlm. 54.

²¹HR. Ridwan, Op, Cit., hlm. 352.

²²Abdulkadir Muhammad, 2010, Hukum Perusahaan Indonesia, Citra Aditya Bakti, hlm. 336.

merugikan penggugat atau mengetahui bahwa apa yang dilakukan tergugat akan mengakibatkan kerugian.

- b) Tanggung jawab akibat perbuatan melanggar hukum yang dilakukan karena kelalaian (negligence tort liability), didasarkan pada konsep kesalahan (concept of fault) yang berkaitan dengan moral dan hukum yang sudah bercampur baur (intermingled).
- c) Tanggung jawab mutlak akibat perbuatan melanggar hukum tanpa mempersoalkan kesalahan (strict liability), didasarkan pada perbuatannya baik secara sengaja maupun tidak sengaja.

Fungsi teori pada penulisan tesis ini adalah memberikan arah/petunjuk serta menjelaskan gejala yang diamati, oleh karena itu penelitian diarahkan kepada hukum positif yang berlaku yaitu tentang tanggung jawab Notaris terhadap kewajiban pembacaan akta dalam pembuatan akta, dengan dasar teori tanggung jawab menjadi pedoman guna menentukan bagaimana kedudukan dan tanggungjawab Notaris.

2. Teori Keadilan

Pengertian keadilan menurut Aristoteles adalah tindakan yang terletak diantara memberikan terlalu banyak dan sedikit yang dapat diartikan memberikan sesuatu kepada setiap orang sesuai dengan apa yang menjadi haknya. Keadilan berasal dari kata “Adil” yang berarti tidak berat sebelah, tidak memihak (memihak pada yang benar), berpegang pada kebenaran

(sepatutnya), dan tidaksewenang-wenang.²³ Pada hakikatnya, keadilan adalah suatu sikap untuk memperlakukan seseorang sesuai dengan haknya. Dan yang menjadi hak setiap orang adalah diakui dan diperlakukan sesuai dengan harkat dan martabatnya, yang sama derajatnya, yang sama hakdan kewajibannya, tanpa membeda-bedakan suku, keturunan, agama, dan golongan.²⁴

3. Teori Kepastian Hukum

Teori Kepastian Hukum Notaris dalam menjalankan tugas jabatannya wajib berpedoman secara normatif kepada aturan hukum yang terkait dengan segala tindakan yang akan diambil untuk kemudian dituangkan dalam sebuah akta. Bertindak berdasarkan aturan hukum yang berlaku akan memberikan kepada pihak, bahwa akta yang dibuat di “hadapan” atau “oleh” Notaris telah sesuai dengan aturan hukum yang berlaku, sehingga jika terjadi permasalahan, akta Notaris dapat dijadikan pedoman oleh para pihak.²⁵

Menurut pendapat Radbruch hukum dapat dibedakan dalam tiga aspek yang ketiga-tiganya diperlukan untuk sampai pada pengertian hukum yang memadai, aspek pertama ialah keadilan dalam arti sempit, keadilan ini berarti kesamaan hak untuk semua orang di depan peradilan,

²³Rizka Maulinda, Dahlan, M. Nur Rasyid, Perlindungan Hukum bagi Pekerja Kontrak Waktu Tertentu dalam Perjanjian Kerja pada PT. IU Kanun Jurnal Ilmu Hukum, Vol. 18, No. 3, (Desember, 2016), hal 337-351

²⁴ Aristoteles, didalam Teori atau Konsep Keadilan Menurut Aristoteles, <http://www.siswamaster.com/2016/01/teori-keadilan-menurut-aristoteles-dan-contoh.html>, diakses pada tanggal 29 November 2018.

²⁵Habib Adjie (a), 2009, Hukum Notaris Indonesia Tafsir Tematik Terhadap UU No. 30 tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris, Refika Aditama, Bandung, hlm. 37.

aspek kedua ialah tujuan keadilan atau finalitas, aspek ini menentukan isi hukum, sebab isi hukum memang sesuai dengan tujuan yang hendak dicapai, aspek ketiga ialah kepastian hukum atau legalitas, aspek itu menjamin bahwa hukum dapat berfungsi sebagai peraturan. Tugas hukum adalah untuk mencapai kepastian hukum demi adanya ketertiban dan keadilan di dalam masyarakat.²⁶

Menurut Soerjono Soekanto: kepastian hukum mengharuskan diciptakannya peraturan-peraturan umum atau kaedah-kaedah yang berlaku umum, supaya tercipta suasana yang aman dan tentram di dalam masyarakat.²⁷ Kepastian hukum dapat dicapai apabila situasi tertentu:

- a) Tersedia aturan-aturan hukum yang jelas (jernih), konsisten dan mudah diperoleh (accessible)
- b) Instansi-instansi penguasa (pemerintah) menerapkan aturan-aturan hukum tersebut secara konsisten dan juga tunduk dan taat tersebut
- c) Warga secara prinsipil menyesuaikan perilaku mereka terhadap aturanaturan tersebut
- d) Hakim-hakim (peradilan) yang mandiri dan tidak berpihak menerapkan aturan-aturan hukum tersebut secara konsisten sewaktu-waktu mereka menyelesaikan sengketa
- e) Keputusan peradilan secara kongkrit dilaksanakan

²⁶Heo Huijbers, 1982, Filsafat Hukum Dalam Lintasan Sejarah, Yogyakarta, Kasius, hlm.163.

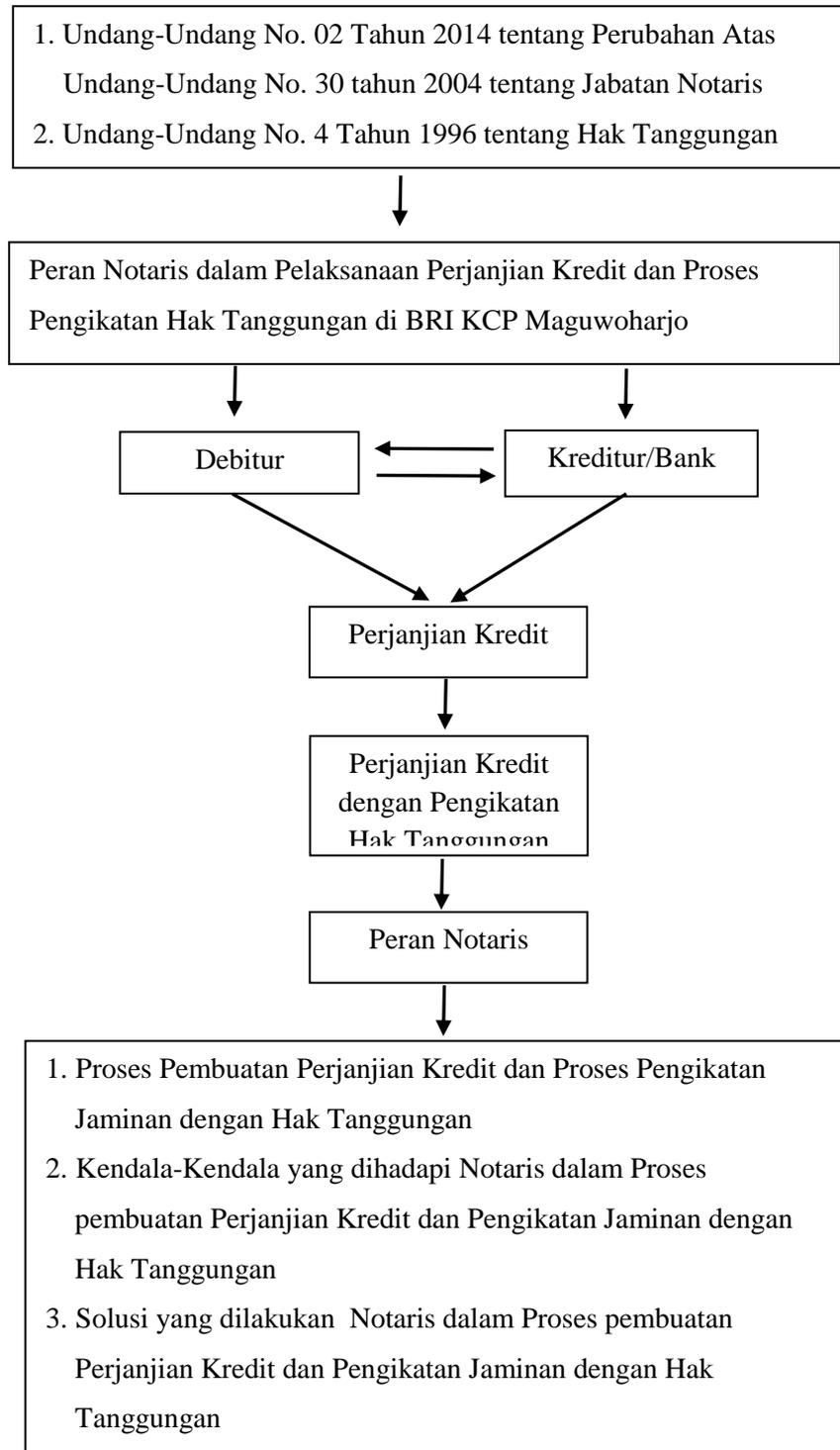
²⁷Soerjono Soekanto (a),1999, Beberapa Permasalahan Hukum dalam Kerangka Pembangunan di Indonesia (suatu tinjauan secara sosiologis), cetakan keempat, Jakarta, Universitas Indonesia, hlm. 55.

Dalam hal Notaris adalah pejabat umum yang berwenang membuat akta autentik yang mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna, akta Notaris wajib dibuat dalam bentuk yang sudah ditentukan oleh Undang-Undang, hal ini merupakan salah satu karakter dari akta Notaris. Bila akta Notaris telah memenuhi ketentuan yang ada maka akta Notaris tersebut memberikan kepastian dan perlindungan hukum kepada (para) pihak mengenai perjanjian yang dibuatnya. Dengan ketaatannya Notaris menjalankan sebagian kekuasaan Negara dalam bidang hukum perdata untuk melayani kepentingan masyarakat yang memerlukan alat bukti berupa akta autentik yang mempunyai kepastian hukum yang sempurna apabila terjadi permasalahan.²⁸

Kepastian hukum merupakan pertanyaan yang hanya bisa dijawab secara normatif, bukan sosiologis, kepastian hukum secara normatif 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 dalam artian menjadi suatu sistem norma dengan norma lain sehingga tidak berbenturan atau menimbulkan konflik norma.

²⁸Ibid. Habib Adjie hlm.42.

G. Kerangka Pemikiran



H. Metode Penelitian

Penelitian merupakan saran 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.²⁹

1. Metode Pendekatan

Penelitian ini menggunakan pendekatan yuridis sosiologis karena sesuai dengan tujuan penulis bahwa penelitian ini terkait secara langsung dengan masyarakat atau lebih mengarah kepada kenyataan apa yang ada di lapangan. Penelitian hukum sosiologis yaitu “penelitian hukum yang memperoleh data dari data primer”.³⁰

Berdasarkan Undang-Undang No 2 Tahun 2014 atas perubahan Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan dan Undang-Undang No. 10 tahun 1998 tentang Perbankan, maka peneliti akan melakukan analisis permasalahan dengan menggunakan prinsip-prinsip dan asas-asas hukum. Dalam penelitian ini, yuridisnya mengenai peraturan perundang-undangan yang menjadi dasar hukum bagi notaris dalam melaksanakan perannya untuk melakukan pembuatan perjanjian kredit dan proses pengikatan Hak Tanggungan.

²⁹Soerjono Soekanto & Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normative Suatu Tinjauan Singkat*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 1985), hlm 1

³⁰Soemitro, Hanitijo Roni .1990. *Metodologi Penelitian Hukum dan Jurimetri*. Jakarta:Ghalia Indonesia.

Sedangkan dilihat dari segi sosiologis dalam penelitian ini ialah bagaimana undang-undang beserta peraturan yang lainnya digunakan dalam menganalisa peran Notaris dalam pelaksanaan kredit dan proses pengikatan Hak Tanggungan, hukum disini dilihat sebagai perilaku Notaris, debitur dan yang berhubungan dengan kreditur atau Bank, sehingga debitur dan kreditur dapat mengetahui peran Notaris dalam pelaksanaan kredit dan proses pengikatan Hak Tanggungan. Oleh karena itu peneliti akan berinteraksi langsung dengan responden dan informan melalui pengamatan atau dengan melalui wawancara langsung, sehingga pada akhirnya dapat disimpulkan mengenai apa saja yang menjadi peran Notaris dalam pelaksanaan kredit dan proses pengikatan Hak Tanggungan serta kendala-kendala yang dihadapi oleh Notaris. Untuk itu peneliti akan memulai meneliti data primer terlebih dulu kemudian dilanjutkan dengan mengadakan penelitian data sekunder.

2. Spesifikasi Penelitian

Penelitian ini bersifat deskriptif analisis yaitu penelitian yang menggambarkan atau melukiskan perundang-undangan yang berlaku yang berkaitan dengan teori-teori ilmu hukum dan suatu keadaan atau objek tertentu secara factual dan akurat yang kemudian menganalisa data yang diperoleh dari penelitian.³¹

Penelitian deskriptif analisis merupakan tipe penelitian untuk memberikan data yang seteliti mungkin tentang suatu gejala social atau

³¹Soerjono Soekanto & Sri Marmudji, Ibid, hlm. 52

fenomena yang terjadi di dalam kehidupan masyarakat dengan cara hanya memaparkan fakta-fakta secara sistematis, sesuai dengan kebutuhan dari penelitian.³²

3. Sumber Data Penelitian

Menurut Lofland dan Lofland dalam buku Moleong sumber data utama dalam penelitian kualitatif ialah kata-kata, dan tindakan, selebihnya adalah data tambahan seperti dokumen dan lain-lain.³³

Sumber data memerlukan subyek darimana data dapat diperoleh, adapun yang menjadi sumber data pada penelitian ini adalah :

a) Data Primer

Sumber data primer yakni data yang diperoleh langsung dari masyarakat.³⁴ Data primer dalam penelitian ini akan diperoleh dengan menggunakan metode pengamatan dan wawancara sehingga nantinya akan diperoleh jawaban dari subyek penelitian yang terkait langsung dengan proses penelitian ini yaitu responden Notaris dan responden Pejabat Kredit maupun informan debitur yang nyata dan sesuai fokus penelitian.

Dalam penelitian ini penulis memilih responden Notaris dan responden Pejabat Kredit serta informan debitur sebagai subyek penelitian karena dapat memberikan jawaban mengenai

³²Lok, Cit, hlm 98

³³ Moleong, Lexy J. 2010. *Metodologi Penelitian Kualitatif*. Bandung: PT.Remaja Rosdakarya

³⁴Soemitro, Hanitijo Roni .1990. *Metodologi Penelitian Hukum dan Jurimetri*. Jakarta:Ghalia Indonesia.

penelitian yang akan dilakukan peneliti. Adapun yang menjadi sumber data primer yaitu sebagai berikut :

1) Responden

Responden adalah seseorang yang memberikan pendapat atau orang yang terlibat langsung atas obyek yang kita teliti. Responden dapat membantu kita dalam memberikan jawaban atas apa yang kita teliti. Responden pada penelitian ini adalah :

a. Notaris dalam penelitian ini menangani langsung mengenai Pelaksanaan Kredit dan Proses pengikatan Hak Tanggungan serta dapat menjelaskan kendala-kendala apa saja yang timbul pada saja proses pelaksanaannya.

➤ Notaris Anita Kurniawati S.H, alamat Rukan gading Mas Jl Godean, Area Sawah, Gamping, Kabupaten Sleman.

b. Pejabat Kredit dalam penelitian ini yaitu karyawan BRI Kantor Cabang Pembantu Maguwoharjo yang menangani langsung mengenai pelaksanaan kredit baik dalam memberikan fasilitas kredit hingga risiko-risiko yang timbul dalam kredit.

➤ Bapak Sutardi, Jabatan Pimpinan Cabang Pembantu BRI Kantor Cabang Pembantu

Maguwoharjo, alamat Jalan Raya Tajem No.
30 Maguwoharjo Kabupaten Sleman.

2) Informan

Informan adalah orang ketiga yang dapat memberikan informasi mengenai data yang dibutuhkan oleh peneliti sebatas yang diketahuinya dan situasi serta kondisi objek penelitian. Informan disini adalah keterangan yang di dapat dari orang yang berwenang. Informan dalam penelitian ini yaitu debitur sebagai nasabah BRI Kantor Cabang Pembantu Maguwoharjo yang menerima fasilitas Kredit dari Pejabat Kredit BRI Kantor Cabang Pembantu Maguwoharjo yang kreditnya dilakukan pengikatan Hak Tanggungan, sehingga dapat memberikan jawaban dalam penelitian ini.

- Bapak AD, Wiraswasta, alamat Jl Raya Tajem
Maguwoharjo Depok Sleman.

Alasan peneliti melakukan wawancara kepada informan ini karena informan dapat memberikan jawaban atas apa yang akan diteliti, informan ini terlibat dalam proses pelaksanaan kredit dan proses pengikatan Hak Tanggungan, sehingga mengetahui kondisi yang sebenarnya.

b) Data Sekunder

Data sekunder adalah sumber data yang diperoleh penulis menggunakan teknik dokumentasi. Dokumentasi yang digunakan dalam penelitian ini adalah sumber tertulis yang berupa dokumen resmi seperti Perjanjian Kredit, Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT), Akta Pembebanan Hak Tanggungan (APHT), dan Sertifikat Hak Tanggungan (SHT). Hal ini dapat dilakukan dengan mencari dan mengumpulkan data melalui informan ataupun responden.

Bahan hukum sekunder berupa semua publikasi tentang hukum yang bukan merupakan dokumen-dokumen resmi. Publikasi tentang hukum meliputi buku-buku teks, kamus-kamus hukum, jurnal-jurnal hukum, dan komentar-komentar hukum.

4. Metode Pengumpulan Data

Dalam melakukan penelitian itu diperlukan suatu metode yang tepat dalam pengumpulan data-data yang diperlukan dalam penelitian. Tujuan dilakukannya metode ini adalah agar data yang diperoleh itu tepat dan benar sesuai dengan kondisi lapangan yang sebenarnya atau sesuai dengan kenyataan yang ada. Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah :

a) Metode Wawancara

Wawancara merupakan suatu bentuk percakapan bertanya langsung dengan maksud tertentu. Percakapan itu dilakukan oleh

dua pihak, yaitu pewawancara (*interviewer*) yang mengajukan pertanyaan dan yang diwawancarai (*interviewee*) yang memberikan jawaban atas pertanyaan itu.³⁵

Interview atau wawancara adalah usaha dalam mengumpulkan informasi dengan mengajukan sejumlah pertanyaan secara lisan untuk dijawab secara lisan pula. *Interview* ini mempunyai ciri utama yaitu kontak langsung dengan cara bertatap muka antara pencari informasi dengan sumber informasi. Adapun beberapa bentuk wawancara yaitu wawancara terstruktur dan wawancara tak struktur sebagai berikut :

Wawancara terstruktur adalah wawancara yang pewawancaranya menetapkan sendiri masalah dan pertanyaan-pertanyaan yang akan diajukan. Peneliti dalam menggunakan jenis wawancara terstruktur bertujuan mencari jawaban terhadap hipotesis kerja dengan demikian pertanyaan-pertanyaan tersebut disusun dengan rapi dan tepat. Format dalam wawancara ini disebut protokol wawancara yang berbentuk terbuka. Pokok-pokok pertanyaan yang akan diajukan disusun sebelumnya dan diatur secara sangat terstruktur.

Wawancara tak terstruktur merupakan wawancara yang berbeda dengan yang terstruktur. Wawancara semacam ini digunakan untuk menemukan informasi yang tidak baku atau informasi tunggal. Hasil

³⁵Moleong, Lexy J. 2010. *Metodologi Penelitian Kualitatif*. Bandung: PT.Remaja Rosdakarya. Hlm 18

wawancara semacam ini menekankan perkecualian, penyimpangan, penafsiran yang tidak lazim, penafsiran kembali, pendekatan baru, pandangan ahli atau perspektif tunggal. Wawancara ini berbeda dalam hal waktu bertanya dan cara memberi respon, yaitu jenis ini lebih bebas iramanya. Pertanyaan biasanya tidak disusun terlebih dahulu, namun disesuaikan dengan keadaan dan ciri yang unik dari responden.³⁶

Wawancara yang dilakukan oleh penulis adalah wawancara terstruktur, karena dengan dilakukannya wawancara terstruktur maka penulis lebih detail dan lebih lengkap mendapat informasi dalam melakukan penelitian. Wawancara ini dilakukan dengan dua komponen masyarakat yang berkaitan langsung dengan penelitian ini yaitu :

- 1) Responden yaitu Notaris dan Pejabat Kredit atau karyawan BRI Kantor Cabang Pembantu Maguwoharjo yang terkait langsung dengan Kredit.
- 2) Informan yaitu debitur sebagai pihak ketiga yang diharapkan memberikan informasi mengenai Kredit.

b) Metode Observasi

Observasi merupakan suatu pengamatan dan pencatatan yang dilakukan pada objek penelitian terhadap gejala atau fenomena yang sesungguhnya terjadi atau berlangsungnya peristiwa tersebut.

³⁶Moleong, Lexy J. 2010. *Metodologi Penelitian Kualitatif*. Bandung: PT.Remaja Rosdakarya. Hlm 190

Pengamatan dan pencatatan yang dilakukan secara langsung oleh *observer* terhadap objek terjadinya atau berlangsungnya peristiwa yang akan diselidiki dimana *observer* bersama dengan objeknya disebut observasi langsung. Sedangkan pengamatan dan pencatatan yang dilakukan oleh observer dimana tidak bersama dengan objek terjadinya atau berlangsungnya peristiwa disebut observasi tidak langsung.³⁷

Penulis melakukan observasi dalam penelitian ini adalah untuk menyajikan gambaran realistik perilaku atau kejadian, untuk menjawab pertanyaan, untuk membantu mengerti perilaku manusia, dan untuk evaluasi yaitu melakukan pengukuran terhadap aspek tertentu melakukan umpan balik terhadap pengukuran tersebut.

Observasi secara langsung akan menghasilkan dokumentasi yaitu data yang diperoleh saat melakukan observasi secara langsung di BRI Kantor Cabang Pembantu Maguwoharjo dan kondisi tempat yang berkaitan secara langsung mengenai penelitian ini (tempat kediaman Notaris, Kreditur dan Debitur).

Berdasarkan hasil observasi yang berharap penulis dapat mengamati secara langsung kondisi dan keadaan yang akan diteliti sudah sesuai standar atau potensi untuk Notaris dalam melaksanakan perannya, selain itu juga mengamati perilaku responden yang dalam

³⁷Rachman, Maman. 1999. *Strategi dan Langkah-langkah Penelitian*. Semarang : IKIP Semarang Perss. Hlm : 77

memenuhi persyaratan-persyaratan yang harus dipenuhi, sehingga akan dapat diambil kesimpulan atas peristiwa yang telah diamati dengan hasil wawancara yang dilakukan tersebut sesuai dengan peristiwa yang sebenarnya terjadi.

c) Metode Dokumen

Dokumen adalah sumber tertulis bagi informasi sejarah sebagai kebalikan dari pada kesaksian lisan, yang dimana juga merupakan suatu proses pembuktian yang didasarkan atas jenis sumber apapun, baik itu yang berupa tulisan, lisan, dan gambaran.

Metode dokumen adalah mengumpulkan data melalui peninggalan tertulis, seperti arsip-arsip dan termasuk juga buku-buku tentang pendapat, teori, dalil atau hukum-hukum dan lain-lain yang berhubungan dengan masalah penelitian.

Data yang akan didapat dari metode dokumen ini adalah data yang dapat mendukung dalam proses penelitian ini yang diperoleh dengan mengkaji berbagai pendapat-pendapat dari responden dan informan mengenai sebab meningkatnya risiko kredit, sehingga dapat mendukung proses penelitian serta dokumen resmi yang berkaitan dengan Kredit Ritel Komersial seperti dibawah ini :

1. Surat Penawaran Putusan Kredit (*Offering Letter*)
2. Memorandum Analisis dan Putusan Kredit
3. Analisis dan Evaluasi Kredit, Jaminan, Kebutuhan Kredit
4. Laporan Penilaian Jaminan

5. Perjanjian Kredit
6. Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT)
7. Akta Pembebanan Hak Tanggungan (APHT)
8. Sertifikat Hak Tanggungan (SHT)

Penelitian pustaka, melalui penelitian ini penulis berusaha mempelajari buku-buku, majalah, surat kabar, serta beberapa peraturan perundang-undangan yang ada hubungannya dengan penelitian ini, selanjutnya akan mengutip dan menerjemahkan bagian-bagian tertentu yang mempunyai kaitan dengan penelitian skripsi ini.³⁸

5. Lokasi Penelitian

Adapun tempat lokasi penelitian untuk tesis ini adalah Bank Rakyat Indonesia Kantor Cabang Pembantu Maguwoharjo Kabupaten Sleman dan Notaris Ibu Anita Kurniawati S,H., M.Kn

6. Analisis Data

Dalam suatu penelitian setelah data terkumpul dari hasil pengamatan data, maka diadakan suatu analisis data untuk mengolah data yang ada. Analisa data adalah proses mengorganisasikan dan mengurutkan data ke dalam pola, kategori, dan satuan uraian dasar sehingga dapat di temukan tema dan di temukan hipotesis kerja seperti yang disarankan oleh data.³⁹

Analisa data dilakukan secara induktif, yaitu dengan memulai terjun langsung ke lapangan, mempelajari peristiwa yang berlangsung,

³⁸Rachman, Maman. 1999. *Strategi dan Langkah-langkah Penelitian*. Semarang : IKIP Semarang Perss. Hlm : 77

³⁹Moleong, Lexy J. 2010. *Metodologi Penelitian Kualitatif*. Bandung: PT.Remaja Rosdakarya. Hlm 248

menganalisis data yang di dapat dari lapangan, menafsirkan dan menarik kesimpulan dari fenomena yang terjadi di lapangan. Analisa data didalam penelitian kualitatif dilakukan bersamaan dengan proses pengumpulan data.

Menurut Miles and Huberman dalam buku Rachman.⁴⁰ Tahapan analisis data adalah sebagai berikut :

a) Pengumpulan data

Peneliti melakukan pencatatan semua data yang berkaitan dengan penelitian sesuai dengan hasil observasi dan wawancara di lapangan.

b) Reduksi data (*data reduction*)

Reduksi data merupakan suatu bentuk analisis yang menajamkan, menggolongkan, mengarahkan, membuang yang tidak perlu dan mengorganisasikan data sedemikian rupa sehingga dapat ditarik suatu kesimpulan akhir dan diverifikasi. Reduksi data ini berlangsung secara terus-menerus selama penelitian berlangsung dan data yang diperlukan adalah data yang sesuai dengan fokus penelitian.

c) Penyajian data (*data display*)

Sajian data dimaksudkan untuk menemukan pola-pola yang bermakna serta memberikan kemungkinan adanya penarikan

⁴⁰Rachman, Maman. 1999. *Strategi dan Langkah-langkah Penelitian*. Semarang : IKIP Semarang Perss. Hlm : 77

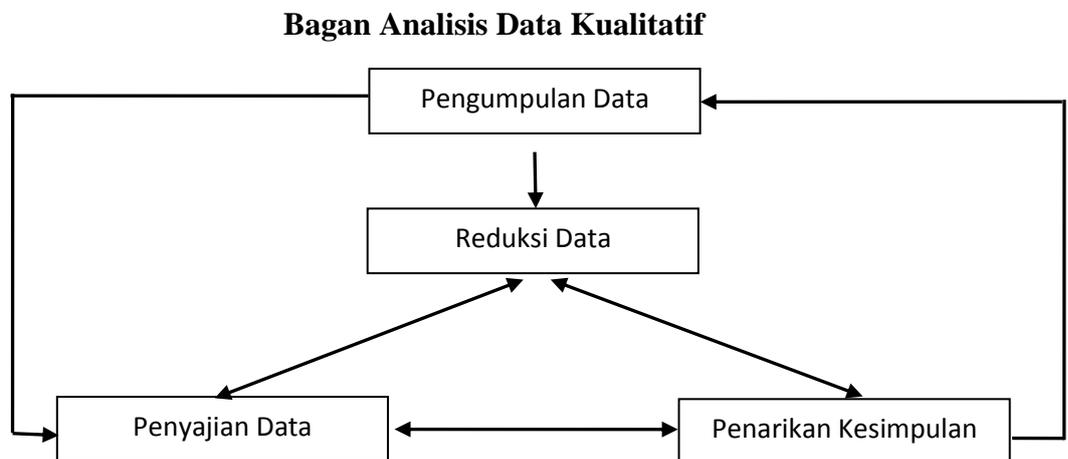
kesimpulan serta memberikan atau melakukan tindakan. Data yang diperoleh dari penelitian ini dalam wujud kata-kata, kalimat-kalimat, atau paragraf-paragraf. Oleh karena itu data tersebut disajikan dalam bentuk teks atau berupa uraian naratif. Penyajian data yang baik merupakan cara utama bagi analisis kualitatif yang *valid*.

d) Verifikasi (Pengarikan Kesimpulan)

Verifikasi merupakan analisa data yang dikumpulkan selama pengumpulan data dan sesudah mengumpulkan data digunakan untuk menarik suatu kesimpulan, sehingga dapat menggambarkan suatu pola tentang peristiwa-peristiwa yang terjadi. Dengan ini penulis mengambil kesimpulan bahwa setiap simpulan senantiasa terus dilakukan verifikasi selama penelitian berlangsung.

Peneliti tetap bergerak di antara empat komponen analisis dengan kegiatan pengumpulan data selama proses pengumpulan data berlangsung. Penulis selanjutnya bergerak di antara keempat komponen analisis tersebut sesudah pengumpulan data selesai dengan menggunakan waktu penelitian yang tersisa. Namun apabila terdapat kekurangan data bagi kemandirian simpulan maka peneliti akan kembali lagi ke lokasi penelitian untuk pengumpulan data pendukung sebagai dasar dalam penarikan simpulan.

Tahapan analisa data kualitatif di atas dapat dilihat dalam gambar dibawah ini :



Sumber : Miles and Huberman dalam Rachman (1999:120)

Dari keempat tahapan analisa data kualitatif diatas, maka dalam penelitian ini pertama-tama penulis akan melakukan pengumpulan data di lapangan, kemudian setelah data yang berkaitan dengan telah lengkap dengan semua data yang didapat itu cukup banyak sehingga dilakukan reduksi data, setelah dilakukan reduksi data maka tahap selanjutnya adalah penyajian data. Pengumpulan data ini juga digunakan untuk penyajian data. Setelah ketiga tahapan ini yakni pengumpulan data, reduksi data dan penyajian data telah selesai dilakukan, maka tahap terakhir yaitu penarikan kesimpulan atau pengambilan keputusan mengenai penelitian ini.