

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Negara Indonesia adalah negara yang berdasarkan atas hukum (*rechtsstaat*), tidak berdasarkan atas kekuasaan belaka (*machtsstaat*). Indonesia menerima hukum sebagai ideologi untuk menciptakan ketertiban, keamanan, keadilan serta kesejahteraan bagi warga negaranya. Konsekuensinya adalah bahwa hukum mengikat setiap tindakan yang dilakukan oleh warga negara Indonesia, dalam rangka mewujudkan Indonesia yang adil dan makmur berdasarkan Pancasila dan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, kesinambungan dan peningkatan pelaksanaan pembangunan nasional yang berdasar kekeluargaan, perlu senantiasa dipelihara dengan baik. Guna mencapai tujuan tersebut, maka pelaksanaan pembangunan ekonomi harus lebih memperhatikan keserasian, keselarasan dan kesinambungan unsur-unsur pemerataan pembangunan pertumbuhan ekonomi dan stabilitas nasional.¹

Sebagai usaha untuk memajukan pembangunan ekonomi yang mantap dan stabil diperlukan sarana dan prasarana yang mendukung sehingga peranan

¹ Suroto, *Pendekatan Institusional dan Analisis Model Kebijakan Terhadap SK. Direksi Bank Indonesia No. 27/162/Kep/1995, Tentang Pedoman Penyusunan Kebijakan Perkreditasi Rakyat (PPKB), Jurnal Ilmiah, Hukum dan Dinamika Masyarakat*, Vol. 22, No, 33 Oktober 2004, April 2004, diakses pada 30 Januari 2020

lembaga perbankan sangat diperlukan. Bank merupakan salah satu lembaga keuangan yang mempunyai peranan penting dalam perekonomian suatu Negara, yaitu sebagai lembaga intermediasi antara pihak yang kelebihan dana (*surplus unit*) yang menyimpan kelebihan dananya tersebut di bank dengan pihak yang kekurangan dana (*defisit unit*) yang meminjam dana ke bank. Fungsi intermediasi ini akan berjalan dengan baik apabila surplus unit dan defisit unit memiliki kepercayaan terhadap bank. Berjalannya fungsi intermediasi suatu perbankan akan meningkatkan penggunaan dana. Dana yang telah dihimpun kemudian akan disalurkan ke masyarakat dalam berbagai bentuk aktivitas produktif. Aktivitas produktif ini yang kemudian akan meningkatkan output dan lapangan pekerjaan yang pada akhirnya akan meningkatkan pendapatan dan kesejahteraan masyarakat.²

Pengertian bank secara otentik telah dirumuskan pada Pasal 1 ayat (2) Undang-undang Nomor 10 Tahun 1998 yang mendefinisikan bank sebagai badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkannya dalam bentuk kredit dan/atau bentuk-bentuk lainnya dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat banyak.³ Sebagai badan usaha, bank akan selalu berusaha mendapatkan keuntungan yang sebesar-besarnya dari usaha yang dijalankannya. Sebaliknya sebagai lembaga keuangan, bank mempunyai kewajiban pokok untuk menjaga kestabilan nilai uang,

² Arbi, Syarif, *Lembaga: Perbankan, Keuangan dan Pembiayaan, cetakan 1*, (Yogyakarta: BPFE Universitas Gajah Mada, 2013), h. 13

³ Rachmadi Usman, *Aspek-Aspek Hukum Perbankan Di Indonesia*, (Jakarta: PT. Gramedia Pustaka Utama, 2001), h. 3

mendorong kegiatan ekonomi, dan perluasan kesempatan kerja, dengan sendirinya Bank Indonesia tidak termasuk dalam pengertian “bank”, sebab bukan sebuah badan usaha yang berusaha mendapatkan keuntungan yang sebesar-besarnya, kendati melakukan kegiatan usaha yang bersifat komersial pula.⁴

Keberadaan sektor perbankan sebagai sub-sistem dalam perekonomian suatu Negara memiliki peranan yang cukup penting. Bahkan dalam kehidupan sehari-hari masyarakat modern, sebagian besar hampir melibatkan jasa-jasa dari sektor perbankan.⁵ Melalui bank-bank tersebut dana-dana dari masyarakat dapat dihimpun dalam berbagai bentuk simpanan. Selanjutnya dana yang terkumpul, oleh pihak bank dapat disalurkan kembali dalam bentuk pemberian kredit kepada sektor bisnis atau pihak-pihak lainnya yang membutuhkan dana tersebut. Semakin berkembang kehidupan masyarakat dan transaksi-transaksi perekonomian suatu Negara, akan membutuhkan sektor perbankan melalui pengembangan produk-produk jasanya.

Seperti telah disebut di atas dari berbagai macam usaha yang dilakukan oleh bank dalam kegiatan penyaluran dana masyarakat salah satunya adalah dengan memberikan kredit. Fasilitas ini diberikan yang membutuhkan modal untuk kebutuhan dalam meningkatkan bidang usahanya.

⁴ *Ibid*, h. 4

⁵ Muchtar, Bustari Rose Rahmidani, dan Menik Kurnia, *Bank Dan Lembaga Keuangan Lain*, (Jakarta: Kencana, 2016), h. 18

Pemberian kredit tersebut merupakan realisasi dari kebijakan pemerintah dalam rangka untuk lebih mendorong pembangunan dan pemerataan pendapatan rakyat.

Pemberian Kredit kepada masyarakat dilakukan melalui suatu perjanjian kredit antara pemberi dengan penerima kredit sehingga terjadi hubungan hukum antara keduanya. Seringkali yang ditemui di lapangan perjanjian kredit dibuat oleh pihak kreditur atau dalam hal ini adalah bank, sedangkan debitur hanya mempelajari dan memahaminya dengan baik. Namun demikian perjanjian kredit ini perlu mendapat perhatian khusus dari kedua belah pihak dikarenakan perjanjian kredit mempunyai fungsi yang sangat penting dalam pemberian, pengelolaan dan pelaksanaan kredit tersebut dalam kesepakatan yang dilakukan antara debitur dengan kreditur, apabila debitur menandatangani perjanjian kredit yang dianggap mengikat kedua belah pihak dan berlaku sebagai undang-undang bagi keduanya.⁶

Menurut Subekti, dalam memberikan fasilitas kredit, bank baru akan memberikan kredit setelah bank memperoleh keyakinan atas kemampuan debitur untuk membayar utangnya. Jadi orang yang mendapat kredit dari bank adalah orang yang mendapat kepercayaan dari bank.⁷ Akibat hukum antara Penanggung dengan Debitor, pasal 1839 KUHPerdara menentukan bahwa pihak penanggung yang telah membayar utang debitor, ia dapat menuntut

⁶ Hermansah, *Hukum Perbankan Nasional Indonesia*, (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2005), h. 71

⁷ Subekti, *Jaminan-jaminan Untuk Pemberian Kredit Menurut Hukum Indonesia*, (Bandung : Alumni, 1996), h 40.

kembali pembayaran tersebut dari si debitor, baik penanggungan itu terjadi dengan pengetahuan atau tanpa pengetahuan debitor. Penuntutan kembali ini dilakukan baik mengenai utang pokok, bunga serta biaya-biaya.⁸ Mengingat pentingnya kedudukan dana perkreditan tersebut dalam proses pembangunan, sudah semestinya jika pemberi dan penerima kredit serta pihak lain yang terkait mendapatkan perlindungan melalui suatu lembaga hak jaminan yang kuat dan yang dapat pula memberikan kepastian hukum bagi pihak yang berkepentingan.

Notaris dalam hal ini yaitu pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai, hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, sedangkan akta PPAT adalah akta yang dibuat oleh PPAT sebagai bukti telah dilaksanakannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau atas Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, akta PPAT merupakan alat untuk membuktikan telah dilakukannya suatu perbuatan hukum. Oleh karena itu apabila perbuatan hukum itu batal atau dibatalkan, maka akta PPAT yang bersangkutan tidak berfungsi lagi sebagai bukti perbuatan hukum tersebut. PPAT diangkat dan diberhentikan oleh Menteri Agraria untuk melayani masyarakat dalam pembuatan akta PPAT di daerah tertentu.⁹

⁸ Puwahid Patrik dan Kashadi, *Hukum Jaminan*, (Semarang : Badan Penerbit Universitas Diponegoro, 2009), h 81.

⁹ Hermansah, *Op.Cit*, h. 20

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

Daerah kerja PPAT adalah suatu wilayah kerja kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya, PPAT yang memilih daerah kerja yang tidak meliputi letak kantornya perlu memindahkan kantornya ke dalam daerah kerjanya yang baru dan jika dia tidak memilih maka ditempat mana dia bertugas sudah ada kantor pertanahannya disitulah dianggap sebagai tempat kedudukannya dan disamping itu dia diberi tenggang satu tahun untuk memilih, jika dia tidak memilih salah satu dari daerah kerja tersebut maka dianggap dia telah memilih kantor pertanahan di daerah kerjanya dan sudah tidak berwenang lagi di daerah kerja lainnya setelah satu tahun pemilihan kantor pertanahan .¹⁰

¹⁰ A.P. Parlindungan, *Pendaftaran Tanah Indonesia*, (Bandung: Mandar Maju, 1999), h. 177-193

Berhubungan dengan akta pembebanan hak tanggungan merupakan akta yang mengatur ketentuan dan persyaratan mengenai hak tanggungan yang diberikan oleh debitur kepada kreditur yang berhubungan tentang hutang yang dijaminakan dengan hak tanggungan, dengan demikian maksud dari pemberian hak ini agar mengutamakan kreditur yang bersangkutan (*kreditur preferen*) dari pada kreditur-kreditur lain (*kreditur konkuren*). Pembebanan Hak Tanggungan dimulai dengan pemberian Hak Tanggungan dihadapan PPAT yang berwenang dan dibuktikan dengan APHT dan diakhiri dengan pendaftaran hak tanggungan di Kantor Pertanahan setempat selanjutnya untuk kepentingan kreditur dikeluarkan kepadanya tanda bukti adanya hak tanggungan, yaitu sertifikat Hak Tanggungan yang terdiri dan salinan buku Tanah Hak Tanggungan dan salinan APHT.¹¹

Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), Pasal 9 menyatakan bahwa (1) hanya warga negara Indonesia dapat mempunyai hubungan yang sepenuhnya dengan bumi, air dan ruang angkasa, dalam batas-batas ketentuan Pasal 1 dan 2., (2) tiap-tiap warga negara Indonesia baik laki-laki maupun wanita mempunyai kesempatan yang sama untuk memperoleh sesuatu hak atas tanah serta mendapat manfaat dari hasilnya, baik bagi diri sendiri maupun keluarganya, dari ketentuan tersebut menunjukkan bahwa peruntukan, penggunaan atau pemanfaatan sebagai bagian dari bumi, air, ruang angkasa dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya di Indonesia, merupakan

¹¹ Adrian Sutedi, *Implikasi Hak Tanggungan Terhadap Pemberian Kredit oleh Bank dan Penyelesaian Kredit Bermasalah*, (Jakarta: BP. Cipta Jaya, 2006), h. 136.

kekayaan nasional serta pemilikan tanah di Indonesia yang ketersediaannya dan peruntukannya untuk mewujudkan kemakmuran rakyat sehingga penguasaan dan kepemilikannya diutamakan bagi warga negara Indonesia saja tanpa diskriminasi dan perbedaan jenis kelamin.¹²

Semakin berkembangnya pemanfaatan tanah dijamin sekarang dijadikan sebagai jaminan/agunan sebagai upaya untuk meningkatkan kemampuan ekonomis pemiliknya. Hak Tanggungan sebagai suatu lembaga jaminan atas tanah untuk pelunasan hutang dalam arti, jika debitur cidera janji, kreditur pemegang hak tanggungan berhak mengeksekusi jaminan tersebut dengan hak didahulukan, kedudukan diutamakan dari kreditur-kreditur lainnya. Pemberi hak tanggungan dapat terdiri dari orangperorangan maupun badan usaha yang mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap obyek hak tanggungan sebagaimana diatur dalam Pasal 8 dan Pasal 9 Undang-undang Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan (selanjutnya disebut UUHT).

Pemberian Hak Tanggungan dilakukan dengan tahap pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang kemudian didaftarkan di Kantor Pertanahan, tetapi sebelum dibuatnya APHT, dapat juga terlebih dahulu dibuat Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) di hadapan Notaris atau PPAT

¹² Abdurrahman, Soejono, *Prosedur Pendaftaran Tanah Hak Milik, Hak Sewa Bangunan, Hak Guna Bangunan*, (Jakarta: Rineka Cipta, 1998), h. 26

yang mencantumkan secara jelas obyek Hak Tanggungan, jumlah utang dan nama identitas kreditornya, serta nama dan identitas debitor apabila debitor bukan pemberi Hak Tanggungan. Ketentuan ini terdapat dalam Pasal 15 ayat (1) UU Hak Tanggungan. setelah ditandatanganinya APHT tersebut PPAT wajib mendaftarkan APHT pada Kantor Pertanahan selambat-lambatnya 7 hari kerja setelah penandatanganan APHT, ketentuan ini terdapat dalam Pasal 13 ayat (2) UU Hak Tanggungan. Namun dalam praktik sehari-hari, terdapat PPAT yang terlambat mendaftarkan APHT ke Kantor Pertanahan, hal ini tentu tidak sesuai dengan tujuan hukum, yaitu kepastian hukum, terutama bila menimbulkan akibat bagi kreditor sebagai pihak yang berkepentingan di dalam pelunasan piutangnya.

Notaris PPAT harus bekerjasama (saling membantu dan melengkapi) dengan pihak bank untuk mengeluarkan suatu akta Notaris PPAT yang diperlukan dalam suatu perjanjian kredit yang akan dilakukan pihak bank dengan debiturnya. Dalam penelitian hukum ini peneliti mengacu kepada Bank BPD Jateng Cabang sebagai satu-satunya bank daerah yang berguna untuk meningkatkan perekonomian masyarakat khususnya di Jawa Tengah yang selama ini mempunyai fungsi sebagai tempat menabung dan perkreditan bagi masyarakat Jawa Tengah. Bank BPD Jateng Cabang Pekalongan ini memberikan perkreditan terhadap masyarakat Jawa Tengah khususnya di Kabupaten Pekalongan dengan menggunakan jaminan perkreditan berupa barang-barang berharga maupun surat-surat berharga yang bisa dijadikan sebagai Hak Tanggungan.

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

Berdasarkan uraian latar belakang tersebut, maka penulis tertarik untuk melakukan penelitian mengenai permasalahan pelaksanaan perjanjian kredit dan proses pengikatan barang jaminan dengan Hak Tanggungan di Bank BPD Jateng Cabang Pekalongan dengan merumuskan judul **“PERJANJIAN KREDIT DAN TANGGUNG JAWAB NOTARIS-PPAT DALAM PEMBUATAN AKTA PEMBERIAN HAK TANGGUNGAN BERDASARKAN SURAT KUASA MEMBEBANKAN HAK TANGGUNGAN PADA BANK BPD JATENG CABANG PEKALONGAN”**.

B. Rumusan Masalah

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

1. Bagaimana faktor yang menghambat perjanjian kredit dan tanggung jawab Notaris-PPAT dalam pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan berdasarkan Surat Kuasa Membebanan Hak Tanggungan pada Bank BPD Jateng cabang Pekalongan?
2. Apakah akibat hukum apabila Notaris-PPAT terlambat dalam membuat Akta Pemberian Hak Tanggungan berdasarkan Surat Kuasa Membebanan Hak Tanggungan pada Bank BPD Jateng cabang Pekalongan?
3. Bagaimana penyelesaian apabila Notaris-PPAT terlambat dalam membuat Akta Pemberian Hak Tanggungan berdasarkan Surat Kuasa Membebanan Hak Tanggungan pada Bank BPD Jateng cabang Pekalongan?

C. Tujuan Penelitian

Tujuan penelitian dalam penulisan tesis ini adalah sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui dan menganalisa faktor yang menghambat perjanjian kredit dan tanggung jawab Notaris-PPAT dalam pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan berdasarkan Surat Kuasa Membebanan Hak Tanggungan pada Bank BPD Jateng cabang Pekalongan.
2. Untuk mengetahui dan menganalisa akibat hukum apabila Notaris-PPAT

terlambat dalam membuat Akta Pemberian Hak Tanggungan berdasarkan Surat Kuasa Membebanan Hak Tanggungan pada Bank BPD Jateng cabang Pekalongan.

3. Untuk mengetahui dan menganalisa penyelesaian apabila Notaris-PPAT terlambat dalam membuat Akta Pemberian Hak Tanggungan berdasarkan Surat Kuasa Membebanan Hak Tanggungan pada Bank BPD Jateng cabang Pekalongan.

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

Untuk mengembangkan ilmu pengetahuan, khususnya ilmu Hukum yaitu Hukum Jaminan dan Hukum Perbankan di Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung. Hasil penelitian diharapkan dapat menambah khasanah ilmu pengetahuan Hukum Jaminan dan Hukum Perbankan, khususnya pada tanggung jawab Notaris-PPAT dalam pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan berdasarkan Surat Kuasa Membebanan Hak Tanggungan.

2. Manfaat Praktisi

Dari hasil penelitian ini diharapkan dapat digunakan sebagai:

- a. Bahan referensi bagi calon Notaris, agar lebih memahami segala sesuatu yang berkaitan dengan pengarsipan protokol notaris dalam bentuk elektronik dan kepastian hukumnya di Indonesia.
- b. Bahan informasi atau pengetahuan tambahan bagi peneliti sendiri maupun peneliti lainnya yang memiliki kecenderungan untuk melakukan penelitian dibidang notaris, khususnya mengenai pengarsipan protokol notaris dalam bentuk elektronik dan kepastian hukumnya di Indonesia.

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. Perjanjian Kredit

Perjanjian kredit adalah perjanjian pokok (prinsipil) yang bersifat riil. Sebagai perjanjian prinsipil, maka perjanjian jaminan adalah assessornya. Ada dan berakhirnya perjanjian jaminan bergantung pada

perjanjian pokok. Arti riil ialah bahwa terjanjinya perjanjian kredit ditentukan oleh penyerahan uang oleh bank kepada nasabah debitor.¹³

Dalam hukum, masyarakat diberikan kebebasan seluas-luasnya untuk mengadakan perjanjian yang berisikan apa saja asalkan tidak melanggar ketertiban umum dan kesusilaan. Sedangkan pasal-pasal sebuah perundang-undangan yang tidak diperlukan dalam sebuah perjanjian dapat disimpangi keberandaannya. Para pihak boleh mengadakan perjanjian yang diatur oleh undang-undang atau bahkan para pihak dapat meniadakannya sama sekali.¹⁴

Berdasarkan Pasal 1 angka 11 Undang-undang Nomor 10 tentang Perbankan, Kredit 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 untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga.

Penjelasan pasal tersebut yang dimaksud persetujuan atau kesepakatan pinjam meminjam adalah bentuk perjanjian kredit, sehingga nama perjanjian tersebut adalah perjanjian kredit. Meskipun pada umumnya perjanjian tidak perlu dibuat dengan tertulis (asalkan kedua belah pihak sepakat, cakap hukum, tentang suatu sebab tertentu, dan suatu sebab yang halal sebagaimana ditetapkan dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang

¹³ Hermansyah, *Op.Cit*, h 71.

¹⁴ Badriah Harun, *Penyelesaian Sengketa Kredit Bermasala*, (Jakarta : Pustaka Yustisia, 2010), h 20.

Hukum Perdata yang membolehkan kesepakatan pada perjanjian dapat dilakukan dalam bentuk lisan maupun tulisan) namun kiranya kesepakatan pada perjanjian kredit perbankan harus dibuat dalam sebuah perjanjian tertulis.¹⁵

Ketentuan ini terdapat pada penjelasan Pasal 8 Undang-Undang Perbankan yang mewajibkan kepada bank pemberi kredit untuk membuat perjanjian secara tertulis. Keharusan perjanjian perbankan harus berbentuk tulisan telah ditetapkan dalam pokok-pokok ketentuan perkreditan oleh Bank Indonesia sebagaimana dimaksud oleh Pasal 8 ayat (2) Undang-undang Perbankan.¹⁶ Pokok-pokok ketentuan yang ditetapkan oleh Bank Indonesia memuat antara lain:¹⁷

- a. Pemberian kredit atau pembiayaan berdasarkan prinsip syariah dibuat dalam bentuk perjanjian tertulis;
- b. Bank harus memiliki keyakinan atas kemampuan dan kesanggupan nasabah debitor yang antara lain diperoleh dari penilaian yang saksama terhadap watak, kemampuan, modal, agunan dan prospek usaha dari nasabah debitor;
- c. Kewajiban bank untuk menyusun dan menerapkan prosedur pemberian kredit atau pembiayaan berdasarkan prinsip syariah;
- d. Kewajiban bank untuk memberikan informasi yang jelas mengenai prosedur dan persyaratan kredit atau pembiayaan berdasarkan prinsip syariah;

¹⁵ *Ibid*, h 23.

¹⁶ *Ibid*, h. 23

¹⁷ *Ibid*, h 23-24.

- e. Larangan bank untuk memberikan kredit atau pembiayaan berdasarkan prinsip syariah dengan persyaratan yang berbeda kepada nasabah debitur dan atau pihak-pihak terafiliasi;
- f. Penyelesaian sengketa.

2. Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan

Mengenai Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT)

dalam Pasal 15 UUHT disebutkan bahwa:¹⁸

- 1) SKMHT wajib dibuat dengan akta notaris atau akta PPAT dan memenuhi persyaratan sebagai berikut:
 - a) Tidak memuat kuasa untuk melakukan perbuatan hukum lain daripada membebaskan hak tanggungan.
“Tidak memuat kuasa untuk melakukan perbuatan hukum lain” dalam ketentuan ini misalnya tidak memuat kuasa untuk menjual, menyewakan obyek hak tanggungan atau memperpanjang hak atas tanah.
 - b) Tidak memuat kuasa substitusi.
Pengertian substitusi di sini adalah penggantian penerima kuasa melalui pengalihan.
 - c) Mencatumkan secara jelas obyek hak tanggungan, jumlah utang dan nama serta identitas kreditornya, nama dan identitas debitur apabila debitur bukan pemberi hak tanggungan.
- 2) Kuasa untuk membebaskan hak tanggungan tidak dapat ditarik kembali atau tidak dapat berakhir oleh sebab apapun juga kecuali karena kuasa tersebut telah dilaksanakan atau karena telah habis jangka waktunya sebagaimana dimaksud pada Ayat (3) dan Ayat (4).
- 3) SKMHT mengenai hak atas tanah yang sudah terdaftar wajib diikuti dengan pembuatan APHT selambat-lambatnya 1 (satu) bulan sesudah diberikan.
- 4) SKMHT mengenai hak atas tanah yang belum terdaftar wajib diikuti dengan pembuatan APHT selambat-lambatnya 3 (tiga) bulan setelah diberikan.

Tanah yang belum terdaftar batas waktu penggunaan SKMHT ditentukan lebih lama daripada tanah yang sudah terdaftar, karena mengingat pembuatan APHT pada hak atas tanah yang belum terdaftar harus dilakukan bersamaan dengan permohonan

¹⁸ Purwahid Patrik dan Kashadi, *Hukum Jaminan Edisi Revisi Dengan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan*, (Semarang: Fakultas Hukum Universitas Diponegoro, 2006), h 144-149.

pendaftaran hak atas tanah yang bersangkutan, yang terlebih dahulu perlu dilengkapi persyaratannya.

- 5) Ketentuan sebagaimana dimaksud pada Ayat (3) dan Ayat (4) tidak berlaku dalam hal SKMHT diberikan untuk menjamin kredit tertentu yang ditetapkan dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Dalam rangka pelaksanaan pembangunan dan mengingat kepentingan golongan ekonomi lemah, untuk pemberian kredit tertentu yang ditetapkan pemerintah seperti kredit program, kredit kecil, kredit pemilikan rumah dan kredit lain yang sejenis, batas waktu berlakunya SKMHT tersebut tidak berlaku. Penentuan batas waktu berlakunya SKMHT untuk jenis kredit tertentu dilakukan oleh menteri yang berwenang di bidang pertanahan setelah mengadakan koordinasi dan konsultasi dengan menteri keuangan, Gubernur Bank Indonesia, dan pejabat lain yang terkait.

- 6) SKMHT yang tidak diikuti dengan APHT dalam waktu yang ditentukan sebagaimana yang dimaksud pada Ayat (3) atau Ayat (4), atau waktu yang ditentukan menurut ketentuan sebagaimana yang dimaksud pada Ayat (5) batal demi hukum.

Ketentuan mengenai batas waktu berlakunya SKMHT dimaksudkan untuk mencegah berlarut-larutnya waktu pelaksanaan kuasa itu. Ketentuan ini tidak menutup kemungkinan dibuatnya SKMHT baru.

3. 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.¹⁹

Dalam Undang-Undang Pokok Agraria yang ditunjuk sebagai hak

¹⁹*Ibid.*, h 52

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 sebagaimana tersebut di atas tidak ada lagi.²⁰ 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.²¹

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.

²⁰*Ibid.*, h 52.

²¹Maria S.W. Sumardjono, *Kredit Perbankan Permasalahannya Dalam Kaitannya dengan Berlakunya Undang-Undang Hak Tanggungan*, Jurnal Hukum (Ius Quia Iustum), No.7 Vol. 4, 1997, diakses pada 30 Januari 2020

4. Perjanjian Kredit Menurut Hukum Islam

Perjanjian (*akad*) sebagai salah satu cara untuk memperoleh harta dalam hukum Islam merupakan cara yang banyak digunakan dalam kehidupan sehari-hari. Peralihan hak dan kepemilikan dari satu tangan ketangan lain merupakan satu cara memperoleh harta disamping mendapatkan sendiri sebelum menjadi milik orang lain. Peralihan hak berlaku atas kehendak dari dua pihak, maka peralihan ini dilakukan dalam satu perjanjian (*akad*).

Akad secara bahasa artinya ikatan, mengencangkan, menjamin, atau perjanjian. Sedangkan menurut istilah akad adalah transaksi atau kesepakatan antara seseorang (yang menyerahkan) dengan orang lain (yang menerima) untuk pelaksanaan suatu perbuatan. Akad (ikatan, keputusan, atau penguatan) atau perjanjian atau kesepakatan, atau transaksi dapat diartikan sebagai komitmen yang terbingkai dengan nilai-nilai syari'ah, dalam istilah Fiqih secara umum akad berarti sesuatu yang menjadi tekad seseorang untuk melaksanakannya baik yang muncul dari satu pihak, seperti wakaf, talak dan sumpah maupun yang muncul dari dua pihak, seperti jual beli, sewa, wakalah, dan gadai.

Secara khusus akad berarti keterkaitan antara ijab (pernyataan/penawaran/pemindahan kepemilikan) dan qabul (pernyataan penerimaan kepemilikan) dalam lingkup yang disyariatkan dan berpengaruh pada sesuatu, dalam beberapa bahasa akad mempunyai

beberapa arti , antara lain²²

a. Mengikat (الرِيط) yaitu :

جَمْعُ طَرَفِي حَبَلَيْنِ وَيَشُدُّ أَحَدَهُمَا بِأَلَا خُرْحَى يَتَّصِلَا فَيُصْبِحَا كَقَطْعَةٍ وَاحِدَةٍ

“Mengumpulkan dua ujung tali dan mengikat salah satunya dengan yang lain sehingga bersambung, kemudian keduanya menjadi sebagai sepotong benda.”²³

b. Sambungan (عقدة) yaitu :

الْمَوْصِلُ الَّذِي يُمْسِكُهُمَا وَيُوْتِقُهُمَا

“Sambungan yang memegang kedua ujung itu dan mengikatnya.”²⁴

c. Janji (العهد) sebagaimana dijelaskan dalam Al-Qur’an :

بَلَىٰ مَنْ أَوْفَىٰ بِعَهْدِهِ وَاتَّقَىٰ فَإِنَّ اللَّهَ يُحِبُّ الْمُتَّقِينَ

Artinya : “Ya, siapa saja menepati janjinya dan takut kepada Allah, sesungguhnya Allah mengasihi orang-orang yang taqwa.” (QS. Ali Imron : 76)²⁵

Definisai akad menurut yang dikemukakan adalah akad bisa diartikan perjanjian terhadap kedua belah pihak dan nanti akan dipertanggungjawabkan. Dasar hukum yang dilakukan akad adalah :

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا أَوْفُوا بِالْعُقُودِ.....الايه...

²².Ascarya, *Akad dan produk Bank Syariah*, (Jakarta : PT. Raja Grafindo. Cet. 4, 2012), h. 35

²³ Hendi Suhendi, *Fiqh Muamalah*, (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada. Cet. I, 2002), h. 44

²⁴.*Ibid.*

²⁵ Departemen Agama RI, *Al Qur'an dan Terjemahnya*, (Jakarta: Yayasan Penyelenggara Penterjemah Dan Penafsir Al Qur'an, 1993), h. 88.

Artinya : “*Hai orang-orang yang beriman, penuhilah akad-akad itu.*”
(QS. Al-Maidah : 1)²⁶

Dengan demikian, *ijab qabul* adalah suatu perbuatan atau pernyataan untuk menunjukkan suatu keridaan dalam berakad diantara dua orang atau lebih, sehingga terhindar atau keluar dari suatu ikatan yang tidak berdasarkan syara'. Oleh karena itu, dalam Islam tidak semua bentuk kesepakatan atau perjanjian dapat dikategorikan sebagai akad, terutama kesepakatan yang tidak didasarkan pada kerida'an dan syariat Islam. Mengenai perjanjian kredit bank, maka dapat dikatakan bahwa orang yang saling mengikatkan dirinya tersebut adalah bank pada pihak yang satu dan orang atau badan pada pihak lainnya. Menyangkut apa yang telah diperjanjikan, masing-masing pihak haruslah saling menghormati terhadap apa yang telah mereka perjanjikan.

Dari berbagai pengertian tentang perjanjian diatas, dapat ditarik suatu definisi atau pengertian dari perjanjian kredit. Yang dimaksud dengan perjanjian kredit adalah suatu perbuatan dimana dua pihak saling berjanji, dengan mana bank berkewajiban menyediakan sejumlah dana atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu kepada pihak lainnya, dan berhak untuk menagihnya kembali setelah jangka waktu tertentu dengan imbalan bunga, kewajiban bagi bank merupakan hak dari pihak peminjam begitupun sebaliknya. Kewajiban pihak peminjam merupakan

²⁶ Muhammad, *Model-model Akad Pembiayaan Di Bank Syariah*, (Yogyakarta: UIII Press, 2009), h. 148.

hak bagi bank,²⁷ ketentuan hukum di atas dapat dilihat, bahwa apapun alasannya merupakan suatu perbuatan melanggar hukum, dan apabila seseorang itu telah melakukan sesuatu perbuatan yang melanggar hukum, maka kepada pelakunya dapat dijatuhkan suatu sanksi. Penjatuhan sanksi tersebut dengan alasan melanggar perjanjian atau yang dalam istilah lain dinamakan dengan wanprestasi.

F. Kerangka Teoritis

Kerangka teoretik merupakan teori-teori yang digunakan untuk menjawab rumusan masalah. Begitu juga dalam catatan kuliah achmad subhan, bahwa teori adalah suatu konstruksi dalam pikir kita atau ide suatu gagasan manusia yang dibangun dengan suatu maksud untuk menggambarkan sesuatu itu secara efektif dan fenomena yang di jumpai dalam pengalamannya.²⁸ Berdasarkan rumusan masalah dan kerangka konseptual yang telah penulis paparkan tersebut diatas, maka teori yang mendukung untuk menjawab permasalahan dalam penelitian ini adalah *triadism law theory* yang meliputi pemahaman atas nilai keadilan (aspek filosofis), nilai kepastian (aspek yuridis), dan nilai kemanfaatan (aspek sosiologis),²⁹ sekaligus penulis menggunakan teori kebijakan. Hukum sengaja diciptakan dan dibuat oleh

²⁷ Daeng Naja, *Legal Audit Operasional Bank*, (Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 2007), h. 127-128

²⁸ Achmad Sulchan, *Catatan Kata Kuliah Teori Hukum Dan Penemuan Hukum*, (Semarang: Fakultas Hukum Unissula, 2018)

²⁹ Fx Adji Samekto, *Hukum Dalam Lintasan Sejarah*, (Semarang: Indepth Publishing, 2013), h. 48

manusia untuk diberlakukan, dilaksanakan dan ditegakkan karena tanpa hukum kehidupan masyarakat tidak akan berjalan secara baik, masyarakat sendiri juga dibangun diatas fondasi hukum.³⁰

Untuk mengkaji hal tersebut perlu diketengahkan perbandingan konsep *triadism law theory* dari Gustav Radbruch gagasan hukum didefinisikan melalui tiga nilai dasar hukum yaitu keadilan (*filosofis*), nilai kemanfaatan hukum (*sosiologis*), dan nilai kepastian hukum (*dokmatic*)³¹ dan teori kebijakan.

a. *Triadism Law Theory*

Menurut Radbruch dari tiga nilai dasar hukum jika terjadi ketegangan antara nilai-nilai dasar tersebut, harus menggunakan dasar atau asas prioritas dimana prioritas pertama selalu jatuh pada nilai keadilan, baru nilai kegunaan atau kemanfaatan dan terakhir kepastian hukum. Ini menunjukkan bahwa Radbruch menempatkan nilai keadilan lebih utama daripada nilai kemanfaatan dan nilai kepastian hukum dan menempatkan nilai kepastian hukum dibawah nilai kemanfaatan hukum.³²

1) Nilai Keadilan (*Filosofis*)³³

³⁰ Satjipto Rahardjo, *Hukum dan Masyarakat*, (Bandung: Angkasa, 1980), h.85.

³¹Widhi Handoko, <http://widhihandoko.Com/content/uploads/2016/04/MENGHADAPIDINAMIKA.pdf>, diakses pada tanggal 30 Januari 2020

³²*Ibid*

³³Widhi Handoko, <http://lapatuju.blogspot.com/2013/03/keadilan-kemanfaatan-dankepastian.html> diakses pada tanggal 30 Januari 2020

Nilai dasar yang pertama adalah keadilan hukum, sebagaimana dikemukakan Muchsin bahwa keadilan merupakan salah satu tujuan dari hukum selain dari kepastian hukum itu sendiri dan juga kemanfaatan hukum. Makna keadilan itu sendiri masih menjadi perdebatan, keadilan terkait dengan pendistribusian yang merata antara hak dan kewajiban.

Keadilan merupakan salah satu tujuan hukum yang paling banyak dibicarakan sepanjang perjalanan sejarah filsafat hukum. Tujuan hukum bukan hanya keadilan, tetapi juga kepastian hukum dan kemanfaatan hukum. Idealnya, hukum memang harus mengakomodasikan ketiganya. Putusan hakim misalnya, sedapat mungkin merupakan resultant dari ketiganya. Sekalipun demikian, tetap ada yang berpendapat, bahwa di antara ketiga tujuan hukum tersebut, keadilan merupakan tujuan hukum yang paling penting, bahkan ada yang berpendapat, bahwa keadilan adalah tujuan hukum satu-satunya.

2) Nilai Kemanfaatan (*Sosiologis*)³⁴

Nilai dasar yang kedua adalah kemanfaatan hukum. Penganut aliran utilitas menganggap bahwa tujuan hukum semata-mata untuk memberikan kemanfaatan atau kebahagiaan yang sebesar-besarnya bagi sebanyak-banyaknya warga masyarakat. Penanganannya

³⁴ *Ibid*

didasarkan pada filsafat sosial, bahwa setiap warga masyarakat mencari kebahagiaan, dan hukum merupakan salah satu alatnya.

Prinsip *utility* tersebut dikemukakan oleh Bentham dalam karya monumentalnya *Introduction to the Principles of Morals and Legislation*. Bentham mendefinisikannya sebagai sifat segala benda tersebut cenderung menghasilkan kesenangan, kebaikan, atau kebahagiaan, atau untuk mencegah terjadinya kerusakan, penderitaan, atau kejahatan, serta ketidakbahagiaan pada pihak yang kepentingannya dipertimbangkan.

3) Nilai Kepastian Hukum (*dokmatic*)

Nilai dasar yang ketiga yakni kepastian hukum. 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 ia menjadi suatu sistem norma dengan norma lain sehingga tidak berbenturan atau menimbulkan konflik norma. Konflik norma yang ditimbulkan dari ketidakpastian aturan dapat berbentuk kontestasi norma, reduksi norma atau distorsi norma.

Pemikiran mainstream beranggapan bahwa kepastian hukum merupakan keadaan dimana perilaku manusia, baik individu, kelompok, maupun organisasi, terikat dan berada dalam koridor yang sudah digariskan oleh aturan hukum.

b. Teori Kewenangan

Teori Kewenangan Menurut kamus praktis Bahasa Indonesia yang disusun oleh A.A. Waskito, kata kewenangan memiliki arti hak dan kekuasaan yang dipunyai untuk melakukan sesuatu. Istilah kewenangan tidak dapat disamakan dengan istilah urusan karena kewenangan dapat diartikan sebagai hak dan kewajiban untuk menjalankan satu atau beberapa fungsi manajemen (pengaturan, perencanaan, pengorganisasian, pengurusan dan pengawasan) atas suatu objek tertentu yang ditangani oleh pemerintahan.³⁵

Seiring dengan pilar utama Negara³⁶ yaitu asas legalitas, berdasarkan prinsip ini tersirat bahwa wewenang pemerintahan berasal dari Peraturan Perundang-Undangan, artinya sumber wewenang bagi pemerintah adalah Peraturan Perundang-Undangan.³⁷ Kekuasaan atau kewenangan senantiasa ada dalam segala lapangan kehidupan, baik masyarakat yang sederhana apalagi pada masyarakat yang sudah maju.

³⁵Agussalim Andi Gadjong, 2007, Pemerintahan Daerah Kajian Politik Hukum, Bogor Ghalia Indonesia. h. 95.

³⁶Menurut Jimly Asshiddiqie: Dalam konsep Negara hukum, diidealkan bahwa yang harus menjadi panglima dalam seluruh dinamika kehidupan kenegaraan adalah hukum, bukan politik maupun ekonomi. Jimly Asshiddiqie, 2007, Pokok-Pokok Hukum Tata Negara Indonesia Pasca Reformasi, Bhuana Ilmu Populer, Jakarta, h 297.

³⁷Yuliandri, 2010, Asas-Asas Pembentukan Peraturan Perundang-Undangan Yang Baik Gagasan Pembentukan Undang-Undang Berkelanjutan, Cet akan 2, Raja Grafindo Persada, Jakarta, h 249.

1) Kewenangan Atribusi

Menurut Indroharto berpendapat bahwa pada atribusi terjadi pemberian wewenang pemerintahan yang baru oleh suatu atau diciptakan suatu wewenang baru.³⁸

2) Kewenangan Delegasi

Pada delegasi terjadilah pelimpahan suatu wewenang yang telah ada oleh badan atau jabatan tata usaha Negara yang telah memperoleh wewenang pemerintahan secara atributif kepada badan atau jabatan tata usaha Negara lainnya, jadi suatu delegasi selalu didahului oleh adanya suatu atribusi wewenang.

3) Kewenangan Mandat

Pada mandat tidak dibicarakan penyerahan-penyerahan wewenang, tidak pula pelimpahan wewenang, dalam hal mandat tidak terjadi perubahan wewenang apapun (setidaknya dalam arti yuridis formal), yang ada hanyalah hubungan internal.

Istilah kewenangan dan wewenang dalam Hukum Administrasi Negara terdapat perbedaan pandangan dari beberapa literatur yang ada, secara konseptual istilah kewenangan sering disebut *authority*, *gezag* atau *yurisdiksi* dan istilah wewenang disebut dengan *competence* atau *bevoegdheid*.³⁹

³⁸HR. Ridwan, Op. Cit., h 103.

³⁹SF. Marbun, *Peradilan Administrasi Negara dan Upaya Administrasi di Indonesia*, (Yogyakarta: Liberty, 1997), h 153

Menurut Atmosudirdjo antara kewenangan (authority, gezag) dan wewenang (competence, bevoegheid) perlu dibedakan, walaupun dalam praktik pembedaannya tidak selalu dirasakan perlu.⁴⁰ Kewenangan memiliki kedudukan yang penting dalam menjalankan roda pemerintahan, dimana didalam kewenangan mengandung hak dan kewajiban dalam suatu hubungan hukum publik.

Kajian hukum Administrasi Negara, sumber wewenang bagi pemerintah dalam menyelenggarakan suatu pemerintahan sangatlah penting, hal ini disebabkan karena dalam penggunaan wewenang tersebut selalu berkaitan dengan pertanggungjawaban hukum, dalam pemberian kewenangan kepada setiap organ atau pejabat pemerintahan tertentu tidak terlepas dari pertanggungjawaban yang ditimbulkan. Dalam hal atribusi, penerima wewenang dapat menciptakan wewenang baru atau memperluas wewenang yang sudah ada dengan tanggung jawab intern dan ekstern pelaksanaan wewenang yang diatribusikan sepenuhnya berada pada penerima wewenang (atributaris).

G. Metode Penelitian

Metode adalah proses, prinsip-prinsip dan tata cara memecahkan suatu masalah, sedangkan penelitian adalah pemeriksaan secara hati-hati, tekun, dan tuntas terhadap suatu gejala untuk menambah pengetahuan manusia, maka

⁴⁰Prajudi Atmosudirdjo, *Hukum Administrasi Negara, Cetakan Kesepuluh*, (Jakarta: Ghalia Indonesia, 1994), h 78.

metode penelitian dapat diartikan sebagai proses prinsip-prinsip dan tata cara untuk memecahkan masalah yang dihadapi dalam melaksanakan penelitian.⁴¹

1. Metode Pendekatan

Berdasarkan perumusan masalah dan tujuan penelitian, maka metode pendekatan yang digunakan adalah pendekatan yuridis sosiologis. Pendekatan yuridis adalah suatu pendekatan yang dilakukan atau yang digunakan untuk menjadi acuan dalam menyoroiti permasalahan aspek-aspek hukum yang berlaku.⁴² Pendekatan sosiologis adalah suatu cara pendekatan yang mengkaji atau menelusuri perilaku dan sikap masyarakat terhadap hukum yang berlaku. Pendekatan yuridis sosiologis digunakan untuk memberikan gambaran secara kualitatif tentang perjanjian kredit dan tanggung jawab Notaris-PPAT dalam pembuatan akta pemberian hak tanggungan berdasarkan surat kuasa membebaskan hak tanggungan pada Bank BPD Jateng Cabang Pekalongan.

2. Spesifikasi Penelitian

Spesifikasi yang digunakan dalam penelitian ini bersifat penelitian deskriptif analitis. Deskriptif analitis adalah penelitian yang bermaksud untuk memberikan gambaran mengenai situasi-situasi atau kejadian-kejadian tertentu untuk mengambil kesimpulan secara umum dari objek masalahnya.⁴³ Sehubungan dengan hal tersebut maka penulis akan

⁴¹ Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, (Jakarta: UI-Press, 1985), h.6

⁴² *Ibid*, h. 8

⁴³ Soerjono Soekanto, *Op.Cit*, h. 10

menggambarkan dan menganalisis permasalahan-permasalahan terkait perjanjian kredit dan tanggung jawab Notaris-PPAT dalam pembuatan akta pemberian hak tanggungan berdasarkan surat kuasa membebaskan hak tanggungan dan kemudian melakukan pembahasan berdasarkan ketentuan dan teori untuk memperoleh jawaban atas permasalahan tersebut.

3. Sumber dan jenis data

Secara umum jenis data yang diperlukan dalam suatu penelitian hukum terarah pada penelitian data sekunder dan data primer.⁴⁴ Oleh karena itu, Sumber data penelitian ini menggunakan jenis sumber data primer dan data sekunder.

a. Data Primer

Data primer adalah data yang diperoleh secara langsung dari responden dan nara sumber tentang obyek yang diteliti.⁴⁵ Data primer dalam penelitian dapat dilakukan dengan metode wawancara dan observasi. Dalam penelitian ini peneliti menggunakan teknik pengumpulan data melalui wawancara. Wawancara dilakukan dengan narasumber yaitu:

- 1) Notaris/PPAT Kota Pekalongan
- 2) Badan Pertanahan Nasional Kota Pekalongan
- 3) Bank BPD Jawa Tengah Cabang Kota Pekalongan

⁴⁴*Pedoman Penulisan Usulan Penelitian dan Tesis*, (Semarang: Program Studi Magister Kenotariatan Program Pascasarjana Universitas Diponegoro, 2009), h. 6.

⁴⁵*Ibid*, h. 19

4) Debitur BPD Jawa Tengah Cabang Kota Pekalongan

Wawancara yang dilakukan secara bebas terpimpin dengan melakukan Tanya jawab dengan narasumber yang telah ditentukan. Peneliti memilih teknik wawancara ini dengan beberapa pertimbangan, bahwa teknik ini ternyata memberikan beberapa keuntungan, antara lain :

- a. Dengan memperoleh informasi langsung dari obyeknya diharapkan akan memperoleh suatu tingkat ketelitian yang relatif tinggi.
- b. Keterangan yang didapatkan tidak semata-mata dari hal-hal yang bersumber dari pertanyaan-pertanyaan yang telah disiapkan akan tetapi dari perkembangan tanya jawab.
- c. Ada kesempatan untuk mengecek jawaban secara langsung dan bersifat pribadi.

b. Data sekunder

Data sekunder adalah data yang diperoleh dari atau berasal dari bahan kepustakaan.⁴⁶ Data sekunder mencakup bahan primer yaitu bahan-bahan hukum yang mengikat; bahan hukum sekunder yaitu yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer; dan bahan hukum tersier yakni bahan hukum yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan

⁴⁶ Joko Subagyo P, *Metode penelitian Dalam Teori dan Praktek*, Cetakan Kelima (Jakarta: Rineka Cipta, 2006), h. 88

sekunder.⁴⁷ Pada penelitian ini data sekunder terdiri atas berbagai bahan hukum baik primer, sekunder dan tersier.

a. Bahan Hukum Primer

Dalam penulisan tesis ini peneliti menggunakan bahan hukum primer yaitu data yang diperoleh langsung dari masyarakat. Bahan hukum primer meliputi peraturan perundang-undangan yang terkait dengan akibat hukum asas pemisahan horizontal dalam peralihan hak atas tanah yang antara lain adalah:

- 1) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;
- 2) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata);
- 3) Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris
- 4) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah
- 5) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) .
- 6) Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan dari Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan.

⁴⁷*Ibid*, h. 52

b. Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder adalah bahan-bahan yang berhubungan dan dapat membantu menganalisis dan memahami bahan hukum primer yang meliputi buku-buku atau literatur.⁴⁸ Bahan hukum sekunder diperoleh dari buku-buku atau literatur mengenai notaris, hasil penelitian dari para sarjana hukum, majalah hukum/jurnal hukum, surat kabar dan data statistik yang berkaitan dengan penelitian ini.

c. Bahan Hukum Tersier

Bahan hukum tersier yakni bahan yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder.⁴⁹ Bahan hukum tersier meliputi bibliografi, ensiklopedia hukum, kamus ilmu hukum, indeks komulatif 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 peneliti akan mempergunakan data primer dan data sekunder yaitu data yang diperoleh dengan cara sebagai berikut :

a. Studi Lapangan

⁴⁸ *Ibid*, h. 15

⁴⁹ Soerjono Soekanto, *Op.Cit.* h. 52

Studi lapangan dilakukan dengan wawancara. Wawancara adalah proses tanya jawab dalam penelitian yang berlangsung secara lisan dalam mana dua orang atau lebih bertatap muka mendengarkan secara langsung informasi-informasi atau keterangan-keterangan.⁵⁰ Wawancara dalam penelitian dilakukan dengan cara bebas terpimpin, yaitu dengan terlebih dahulu mempersiapkan pertanyaan-pertanyaan sebagai pedoman, tetapi tidak menutup kemungkinan adanya variasi pertanyaan sesuai dengan situasi wawancara yang berlangsung.

b. Studi Kepustakaan

Pengumpulan data dengan cara mengambil beberapa keterangan dari literatur dan dokumentasi ataupun peraturan perundang-undangan lainnya yang ada hubungannya dengan pokok permasalahan yang dibahas, dan diharapkan dapat memberikan solusi dari suatu permasalahan.

5. Teknik Analisis Data

Data yang diperoleh baik dari studi lapangan maupun studi dokumen pada dasarnya merupakan data tataran yang dianalisis secara kualitatif. Analisis kualitatif yaitu setelah data terkumpul kemudian dituangkan dalam bentuk uraian logis dan sistematis, selanjutnya dianalisis untuk memperoleh kejelasan penyelesaian masalah, kemudian ditarik

kesimpulan secara Induktif, yaitu dari hal yang bersifat umum menuju hal yang bersifat khusus.⁵¹

Dalam penarikan simpulan, peneliti menggunakan metode Induktif. Penalaran induktif adalah suatu proses berpikir yang berupa penarikan simpulan yang umum atau dasar pengetahuan tentang hal-hal yang khusus.⁵² Data yang terkumpul dalam menyelesaikan rumusan masalah mengenai perjanjian kredit dan tanggung jawab Notaris-PPAT dalam pembuatan akta pemberian hak tanggungan berdasarkan surat kuasa membebankan hak tanggungan. Selanjutnya dianalisa secara kualitatif untuk mencapai kejelasan masalah yang akan dibahas, selanjutnya, semua data tersebut dituangkan dalam bentuk uraian logis dan sistematis, kemudian ditarik kesimpulan dari hal yang bersifat umum menuju hal yang bersifat khusus.

Analisa data ini adalah untuk memperoleh pandangan-pandangan baru tentang permasalahan-permasalahan yang ada khususnya terkait perjanjian kredit dan tanggung jawab Notaris-PPAT dalam pembuatan akta pemberian hak tanggungan berdasarkan surat kuasa membebankan hak tanggungan. Selanjutnya dianalisa secara kualitatif untuk mencapai kejelasan masalah yang akan dibahas.

⁵¹*Ibid.* h. 10

⁵²Jujun, S.Suriasumantri, *Filsafat Ilmu Sebuah Pengantar Populer*, (Jakarta: Pusataka Sinar Harapan, 2007), h. 15

H. Sistematika Penelitian

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

BAB I : PENDAHULUAN

Merupakan bagian pendahuluan yang memberikan informasi yang bersifat umum dan menyeluruh secara sistematis yang terdiri dari Latar Belakang Masalah, Perumusan Masalah, Tujuan Penelitian, Manfaat Penelitian, untuk itu maka diuraikan juga Kerangka Konseptual, Kerangka Teori, Metode Penelitian, Jadwal Penelitian dan Sistematika Penulisan.

BAB II TINJAUAN PUSTAKA

Bab ini menguraikan mengenai tinjauan umum berisikan tentang tinjauan umum tentang Perjanjian Kredit Bank, tinjauan umum tentang Akta , tinjauan umum tentang Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan, tinjauan umum tentang Akta Pemberian Hak Tanggungan dan tinjauan umum tentang Hak Tanggungan dalam Hukum Islam.

BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Bab ini berisi hasil penelitian dan pembahasan mengenai faktor yang menghambat perjanjian kredit dan tanggung jawab Notaris-PPAT dalam pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan berdasarkan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan pada Bank BPD Jateng cabang Pekalongan, akibat hukum apabila Notaris-PPAT terlambat dalam membuat Akta Pemberian Hak Tanggungan berdasarkan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan pada Bank BPD Jateng cabang Pekalongan dan penyelesaian

apabila Notaris-PPAT terlambat dalam membuat Akta Pemberian Hak Tanggungan berdasarkan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan pada Bank BPD Jateng cabang Pekalongan.

BAB IV PENUTUP

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