

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Pembangunan nasional merupakan suatu rangkaian upaya pembangunan yang berkesinambungan meliputi seluruh sendi-sendi kehidupan dalam bermasyarakat, berbangsa dan bernegara sebagaimana disebut di dalam Pembukaan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, yaitu melindungi segenap bangsa dan seluruh tumpah darah Indonesia, memajukan kesejahteraan umum, mencerdaskan bangsa serta ikut melaksanakan ketertiban dunia yang berdasarkan kemerdekaan, perdamaian abadi dan keadilan sosial.

Tujuan utama dari pembangunan nasional, yaitu untuk mewujudkan cita-cita masyarakat adil makmur yang merata, materiil dan spiritual. Dimana salah satu caranya antara lain dengan meningkatkan kesejahteraan masyarakat melalui peningkatan pelayanan umum khususnya fasilitas pada bidang jasa yang di selenggarakan oleh pemerintah dan lembaga- lembaga swasta terkait, yang merata, serta menjangkau untuk semua lapisan masyarakat baik itu di wilayah perkotaan, pedesaan, maupun wilayah terpencil.

Dari beberapa faktor pembangunan yang begitu vital dalam bernegara dan bermasyarakat adalah melalui pembangunan di bidang ekonomi, sebagai salah satu bagian dari pembangunan nasional, yang membutuhkan perhatian serius dari Negara dan pemerintah untuk kepentingan masyarakat karena itu dalam pelaksanaannya haruslah di buat dengan kebijakan-kebijakan pemerintah melalui peraturan perundangan dalam hal ini hukum tentang kebijakan ekonomi

baik makro maupun mikro.

Untuk memelihara dan meneruskan pembangunan yang berkesinambungan, para pelaku pembangunan baik pemerintah maupun masyarakat, baik perseorangan maupun badan hukum, memerlukan dana yang besar. Seiring dengan meningkatnya kegiatan pembangunan, meningkat pula kebutuhan terhadap pendanaan, yang sebagian besar dana yang diperlukan untuk memenuhi kebutuhan diperoleh melalui kegiatan perekonomian dalam bentuk antara lain dengan perjanjian pinjam meminjam yang dalam dunia lembaga keuangan maupun perbankan sering pula disebut Perjanjian Kredit, hubungan fungsi dari peranan lembaga-lembaga keuangan yang dalam hal ini perbankan hendaknya lebih ditingkatkan agar semakin berperan sebagai penggerak dan sarana mobilisasi dana masyarakat yang efektif dan sebagai penyalur dari dana tersebut untuk pembiayaan kegiatan yang produktif.

Guna mendorong dan menggairahkan dunia usaha, pemerintah memberi dukungan dengan menyediakan berbagai fasilitas dan bermacam-macam sarana termasuk didalamnya upaya dalam menunjang permodalan dengan menyediakan fasilitas kredit. Seiring dengan hal tersebut di atas Kartono mengatakan bahwa, "Memperhatikan pertumbuhan dan perkembangan dunia usaha sekarang ini para pengusaha dalam upaya menambah kebutuhan akan modal yang mendorong kelancaran usahanya, biasanya memanfaatkan fasilitas kredit, definisi Kredit yaitu penyaluran dana pinjaman oleh bank kepada masyarakat yang diberikan oleh pihak Bank atau melalui jasa lembaga pembiayaan lainnya. yang disediakan oleh pemerintah dan disalurkan melalui lembaga-lembaga keuangan dengan

mengadakan perjanjian kredit.”¹

Lembaga keuangan yang dalam hal ini adalah Bank, sebelum melakukan penyaluran kreditnya tersebut, terlebih dahulu mengadakan Perjanjian Kredit dengan calon debitornya. tentang apa saja isi atau klausul-klausul dari suatu akad perjanjian kredit tersebut. Dalam hal perjanjian kredit, kedudukan lembaga keuangan dalam hal ini bank adalah sebagai kreditor dan nasabah sebagai debitor Perjanjian kredit pada umumnya yang di buat oleh lembaga keuangan apabila dilihat dari bentuk dan isinya pada umumnya berbentuk perjanjian baku.

Perjanjian baku, ialah konsep-konsep janji tertulis, yang disusun tanpa membicarakan isinya dan lazimnya dituangkan dalam sejumlah tidak terbatas perjanjian yang sifatnya tertentu.² Mariam Darus Badruzaman menyatakan bahwa dengan menggunakan perjanjian baku maka pengusaha memperoleh, efisiensi dalam penggunaan biaya, tenaga, dan waktu.³

Perkembangan kegiatan perkreditan seperti disinggung di atas, tidak bisa dilepaskan dari pemberian kredit oleh bank itu sendiri dan jaminan atas pelunasan kredit, dikarenakan kedudukan bank sebagai lembaga keuangan yang kegiatan operasionalnya berada dalam lingkup usaha menghimpun dana dari masyarakat dan mengelola dana tersebut bahwa dengan menggunakan perjanjian baku, maka pengusaha memperoleh dengan menanamnya kembali kepada masyarakat (dalam bentuk pemberian kredit) sampai dana tersebut kembali lagi ke bank.⁴

1. Kartono. *Hak-hak Jaminan Kredit. Pradnya Paramita*. Jakarta. 1977. h. 98

2. Sri Gambir Melati Hatta, *Beli Sewa Sebagai Perjanjian Tak Bernama, Pandangan Masyarakat dan Sikap Mahkamah Agung*, Cetakan I, Alumni Bandung, h. 146

3. Mariam Darus Badruzaman, *Perlindungan Terhadap Konsumen, Dilihat dari Sudut Perjanjian Baku*, BPHN Departemen Kehakiman, Jakarta 1980, h. 58

4. Hasannudin Rahman. *Aspek-aspek Pemberian Kredit Perbankan di Indonesia*. Citra Aditya Bakti. Bandung. 1995. h. 9.

Dengan demikian dalam setiap kegiatan perkreditan atau pembiayaan, yang dilakukan oleh lembaga keuangan perlu memperoleh adanya kepastian dari pinjaman yang diberikan kepada debitur yaitu lewat jaminan atas pembayaran piutangnya, dengan salah satu caranya meminta menanggungkan kepemilikan barang jaminan yang dimiliki debitur kepada kreditur untuk jangka waktu sampai pelunasan pinjaman.

Pemberian barang-barang Jaminan yang bersifat umum dirasa kurang begitu menguntungkan bagi kreditur, maka diperlukan adanya penyerahan suatu harta kekayaan tertentu untuk diikat secara khusus sebagai jaminan pelunasan utang debitur, sehingga kreditur yang bersangkutan mempunyai kedudukan yang diutamakan atau didahulukan daripada kreditur-kreditur lain dalam pelunasan utangnya. Rahmadi Usman mengemukakan pendapatnya demikian” setiap bidang pembangunan nasional di dukung perangkat hukum dan perundang-undangan yang memadai dan akan lebih dapat memberikan kepastian dan kesebandingan hukum”⁵

Mengingat pentingnya kepastian akan tersalurkannya dana tersebut, sudah semestinya perlu adanya jaminan yang dapat memadai dalam memberikan perlindungan dan kepastian hukum bagi para pihak yang terlibat dalam suatu perjanjian kredit yaitu debitur sebagai penerima pinjaman dana dan kreditur sebagai pemberi pinjaman dana serta pihak lain yang berkepentingan. Oleh sebab itu perlu diatur keterkaitan para pihak tersebut ke dalam suatu peraturan yang berimbang, yang dibuat oleh pemerintah dimana dalam hal ini secara khusus diatur didalam peraturan perundang-undangan khususnya dalam bidang perbankan dan peraturan Hak penanggungan atas jaminan hutang.

5.Rachmadi Usman, *Pasal-pasal tentang hak tanggungan atas tanah. Djambatan Jakarta 1998* h 17

Salah satu perangkat hukum yang di perlukan adalah perangkat hukum di bidang ekonomi, di dalam rangka untuk melindungi dan meningkatkan taraf kemakmuran hidup masyarakat yang berupa bidang usaha secara ekonomis maka interaksi tersebut semakin penting keduanya harus saling menguntungkan dan bisa memberikan manfaat antara pihak lembaga keuangan dan debiturnya dan ketika suatu peraturan perundang-undangan di buat untuk mengatur dan meningkatkan taraf perekonomian masyarakat maka bukan hanya ide dan konsep hukum saja yang harus di perhatikan ataupun hanya ide konsep ekonomi saja yang di libatkan akan tetapi dari ide dan konsep tersebut harus di padukan namun dalam hal tertentu tidak dapat di hindarkan kepentingan dari segi ekonomi lebih di tonjolkan daripada kepentingan kepastian hukum dari para pihak

Di dalam perkembangannya tersebut dapat secara nyata dilihat dari lahirnya undang-undang Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah (selanjutnya Disebut dalam Undang-Undang Hak Tanggungan) dan Lembaga Hak Tanggungan yang sekarang diberlakukan adalah Lembaga Hak Tanggungan berdasarkan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996

Menurut undang-undang Nomor 4 tahun 1996 tentang hak tanggungan dari butir a menimbang tersebut jelas bahwa harus ada interaksi antara faktor hukum dan faktor ekonomi, khususnya dalam lembaga jaminan, di satu sisi lembaga jaminan harus dapat mengakumulasikan penyediaan dana dan di lain pihak lembaga tersebut harus mampu memberi kepastian hukum kepada para pihak yang berkepentingan.

Dalam hal lain ditegaskan pula dalam butir 1 Penjelasan UUHT tersebut, yaitu :

“Pembangunan ekonomi, sebagai bagian dari pembangunan nasional, merupakan salah satu upaya untuk mewujudkan kesejahteraan rakyat yang adil dan makmur berdasarkan Pancasila dan Undang-undang Dasar 1945. Dalam rangka memelihara kesinambungan pembangunan tersebut, yang para pelakunya meliputi baik Pemerintah maupun masyarakat sebagai orang perseorangan dan badan hukum, sangat diperlukan dana dalam jumlah yang besar. Dengan meningkatnya kegiatan pembangunan, meningkat juga keperluan akan tersedianya dana, yang sebagian besar diperoleh melalui kegiatan perkreditan.

Mengingat pentingnya kedudukan dana perkreditan tersebut dalam proses pembangunan, sudah semestinya jika pemberi dan penerima kredit serta pihak lain yang terkait mendapat perlindungan melalui suatu lembaga hak jaminan yang kuat dan yang dapat pula memberikan kepastian hukum bagi semua pihak yang berkepentingan.”

Dalam Perjanjian Jaminan ada yang disebut dengan jaminan kebendaan yaitu diantaranya adalah dengan jaminan Hak Tanggungan, Suatu hak tanggungan obyek yang dijadikan Jaminan berupa tanah, pada dasarnya pembebanan hak tanggungan diwajibkan dilakukan sendiri oleh pemberi hak tanggungan dan hadir dihadapan Notaris atau Pejabat Pembuat Akta Tanah dan Hak Tanggungan, menurut ketentuan Pasal 1 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda yang berkaitan dengan tanah, yang selanjutnya disebut Hak Tanggungan adalah :

“ Hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana yang 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 hutang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lain”.

Dari pengertian tersebut diatas dapat diketahui bahwa pada dasarnya suatu Hak Tanggungan merupakan suatu bentuk dari jaminan pelunasan utang, dengan hak mendahulu, dengan objek (jaminan)nya berupa hak-hak atas tanah yang diatur

dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria atau Undang-Undang Pokok Agraria.⁶

Sedangkan dalam proses pembebanan Hak Tanggungan dilaksanakan melalui 2 (dua) tahap kegiatan, yaitu :

- a. Tahap pemberian Hak Tanggungan, yang dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang didahului dengan perjanjian utang-piutang yang dijamin.
- b. Tahap pendaftarannya oleh Kantor Pertanahan yang merupakan saat lahirnya Hak Tanggungan yang dibebankan.⁷

Dengan demikian ketentuan pembebanan Hak Tanggungan wajib dilakukan sendiri oleh Pemberi Hak Tanggungan, dan apabila Pemberi Hak Tanggungan tidak dapat hadir dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) maka didalam pelaksanaanya wajib menunjuk kepada pihak lain sebagai kuasanya dengan dibuatkan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) yang berbentuk akta otentik.

Sedangkan di dalam pasal 15 ayat (1) Undang-Undang Hak Tanggungan juga menentukan bahwa Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) wajib dibuat dengan akta otentik namun pilihannya bukan hanya dengan akta dibuat dengan akta Notaris dan atau akta PPAT dengan kata lain, sekalipun harus Notaris saja, tetapi dapat pula dibuat dengan akta PPAT. Dengan demikian harus dilihat terlebih dahulu tentang peraturan Jabatan Notaris maupun Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)

6 Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja. *Seri Hukum Harta Kekayaan Hak Tanggungan.*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta 2005, h. 13

7 Habib Adjie, *Hak Tanggungan Sebagai Lembaga Jaminan Atas Tanah*, Mandar Maju, Bandung, 2000 .h.8

Berbagai hal mengenai kewenangan 2 (dua) Pejabat ini yaitu Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) tidak banyak diketahui oleh pihak-pihak yang berkepentingan, terutama dalam hubungannya terhadap perbuatan hukum yang dilakukan oleh pihak-pihak dalam rangka pemberian jaminan terhadap hak atas tanah. Pembuatan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) selain kepada Notaris, ditugaskan juga kepada PPAT yang keberadaannya sampai pada wilayah kecamatan, dalam rangka memudahkan pemberian pelayanan kepada pihak-pihak baik itu dari pihak lembaga keuangan maupun dari debitur yang memerlukan.

Sejak diberlakukannya Undang-Undang Hak Tanggungan ini sangat berarti dalam menciptakan unifikasi hukum Tanah Nasional, khususnya di bidang hak jaminan atas tanah. Kenyataannya menunjukkan bahwa dalam praktek pelaksanaan penjaminan atas tanah selama ini telah terjadi hal-hal yang tidak mendukung keberadaan suatu lembaga hak jaminan yang kuat dengan segala dampaknya, seperti yang terjadi dalam praktek yang seolah-olah melembagakan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT). Undang-Undang Hak Tanggungan nomor 4 Tahun 1996 bertujuan memberikan landasan untuk dapat berlakunya lembaga Hak Tanggungan yang kuat, di antaranya mengenai kedudukan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT).

Terkait dengan masa berlaku dari Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) itu sendiri, undang-undang Hak Tanggungan pun mengatur dalam pasal 15 khususnya ayat (3) dan (4) menyatakan bahwa :

- (3) Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan mengenai hak atas tanah yang sudah terdaftar wajib diikuti dengan penggunaan Akta Pemberian Hak

- Tanggungjawab selambat-lambatnya 1 (satu) bulan sesudah diberikan.
- (4) Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan mengenai hak atas tanah yang belum terdaftar wajib diikuti dengan penggunaan Akta Pemberian Hak Tanggungan selambat-lambatnya 3 (tiga) bulan sesudah diberikan ;

Dalam pasal tersebut diatas yang pada dasarnya untuk kepemilikan hak atas tanah yang sudah terdaftar wajib diikuti dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan selambat-lambatnya satu bulan sesudah diberikan dan untuk hak atas tanah yang belum terdaftar harus diikuti dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan selambat-lambatnya tiga bulan sesudah diberikan, tetapi pada kenyataannya di lapangan ketentuan waktu yang diatur dalam Undang-Undang Hak Tanggungan Nomor 4 Tahun 1996 tersebut tidak cukup. Maka dari itu penulis ingin meneliti lebih dalam mengenai pelaksanaan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) di kota Pekalongan

Kota Pekalongan merupakan salah satu kota administrasi yang terletak di wilayah Propinsi Jawa tengah meskipun luas dari wilayah kota tersebut relatif kecil namun pembangunan ekonomi di bidang wirausaha sangat maju di sebabkan sebagian besar dari penduduk setempat adalah para pengusaha yang selalu berhubungan dengan lembaga keuangan untuk mencukupi kebutuhan permodalannya berpotensi tinggi dalam penggunaan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) dikarenakan pesatnya pembangunan ekonomi yang berada di kota Pekalongan maka membutuhkan dana besar yang antara lain berasal dari kredit yang diperoleh dengan menggunakan lembaga Hak Tanggungan yang selanjutnya menimbulkan berbagai masalah dalam hal penggunaan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT).

Berdasarkan apa yang telah di paparkan mengenai hal-hal yang ada di atas membuat penulis sangat tertarik untuk melakukan penelitian mengenai pelaksanaan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) di kota Pekalongan yang akan penulis susun dalam tulisan yang berjudul: **“PELAKSANAAN SURAT KUASA MEMBEBAKANKAN HAK TANGGUNGAN (SKMHT) DI KOTA PEKALONGAN”**

B. Rumusan Masalah

Perumusan masalah merupakan bagian yang sangat penting di dalam suatu kegiatan penelitian hukum, agar terarah dan tujuan dan tidak menyimpang dari pokok pembahasan Objek Penelitian yang berkaitan dengan Latar belakang Permasalahan tersebut diatas yang sangat terlalu luas, maka penulis membatasi pembahasan mengenai dan untuk mempermudah dalam pembahasan tesis yang berjudul, “Pelaksanaan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) di Kota Pekalongan” maka rumusan masalah yang akan dikemukakan adalah sebagai berikut :

1. Bagaimanakah Pelaksanaan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) di kota Pekalongan ?
2. Apakah hambatan dalam Pelaksanaan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) menjadi Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) dalam pelaksanaanya di kota Pekalongan ?
3. Bagaimana upaya-upaya mengatasi hambatan dalam Pelaksanaan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) menjadi Akta

Pemberian Hak Tanggungan dalam Pelaksanaanya di kota Pekalongan ?

C. Tujuan Penelitian

Pada pokoknya tujuan dari penelitian yang akan di lakukan ini dibagi menjadi 2 (dua) bagian yaitu, sebagai berikut :

1. Tujuan Umum:

Adapun tujuan yang ingin dicapai adalah untuk memahami gambaran tentang Surat Kuasa Membankan Hak Tanggungan (SKMHT) yang telah diatur dalam undang-undang Nomor. 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan. hal ini berkaitan dengan Hak Tanggungan yang merupakan lembaga yang sering digunakan untuk menjamin hutang piutang dalam sebuah perjanjian kredit dan atau perjanjian pinjam meminjam dalam bentuk lainnya yang di buat oleh lembaga keuangan

2. Tujuan Khusus :

Di samping tujuan umum yang akan di laksanakan tersebut di atas, penelitian ini secara spesifik juga diharapkan mampu untuk :

- a. Untuk mendeskripsikan dan mengkaji bagaimanakah efektifitas pelaksanaan Surat Kuasa Membankan Hak Tanggungan (SKMHT) di Kota Pekalongan.
- b. Untuk mengetahui, mendeskripsikan dan juga melakukan analisis secara lebih mendalam mengenai faktor-faktor apa sajakah yang menghambat efektivitas pelaksanaan Surat Kuasa Membankan Hak Tanggungan (SKMHT) menjadi Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) di Kota Pekalongan.
- c. Untuk mengetahui, mendeskripsikan dan juga melakukan analisis secara

lebih mendalam mengenai upaya-upaya mengatasi hambatan-hambatan dari efektifitas pelaksanaan Surat Kuasa Membankan Hak Tanggungan (SKMHT) menjadi Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) di Kota Pekalongan.

D. Manfaat Penelitian

Sehubungan dengan pembahasan terhadap kajian hukum dalam pelaksanaan Surat Kuasa Membankan Hak Tanggungan (SKMHT) yang termuat Undang-Undang Hak Tanggungan Nomor 4 Tahun 1996 dengan segala permasalahannya, maka penelitian ini sangat bermanfaat bagi semua pihak yang terkait didalam pembuatan Surat Kuasa Membankan Hak Tanggungan (SKMHT), dimana manfaat tersebut berupa :

1. Manfaat Teoritis

Hasil penelitian ini diharapkan dapat digunakan untuk meningkatkan dan mengembangkan wawasan keilmuan hukum normatif, dan pengetahuan informasi yang bermanfaat bagi pengembangan disiplin ilmu hukum pada umumnya dan hukum khususnya di bidang ilmu Kenotariatan, Hukum Pertanahan dan yang berhubungan dengan peraturan-peraturan mengenai penerapan Undang-Undang Hak Tanggungan Nomor 4 Tahun 1996 terkait tentang Surat Kuasa Membankan Hak Tanggungan (SKMHT)

2. Manfaat Praktis

Hasil penelitian ini sebagai masukan khususnya bagi pembuat Undang-Undang untuk mengetahui secara jelas mengenai ketentuan yang mengatur tentang Hak Tanggungan atas tanah, disamping itu sangat bermanfaat dan dapat dipakai

sebagai pedoman, acuan, dan panduan bagi pihak-pihak yang terkait dalam lahirnya perjanjian dalam bentuk pinjam meminjam yang di buat oleh lembaga keuangan dan yang di ikuti dengan Surat Kuasa Membankan Hak Tanggungan (SKMHT) terutama bagi Notaris, PPAT, Kreditur dan Debitur dan sebagai bentuk kebutuhan informasi bagi masyarakat akan pentingnya keberadaan Undang-Undang Hak Tanggungan Nomor 4 Tahun 1996

E. Kerangka Konseptual

Dengan melihat sangat pentingnya kedudukan kegiatan perekonomian dalam hal ini perkreditan di dunia perbankan dan lembaga pembiayaan lainnya sudah semestinya apabila pemberi dan penerima Pinjaman serta pihak lain yang terkait mendapat perlindungan melalui suatu lembaga hak jaminan yang kuat serta memberikan kepastian hukum bagi pihak-pihak yang berkepentingan.

Lembaga Jaminan menjadi sangat begitu penting, Bentuk lembaga jaminan sebagian besar mempunyai ciri-ciri internasional, dikenal hampir di semua negara dan peraturan perundangan modern, bersifat menunjang perkembangan ekonomi dan perkreditan serta memenuhi kebutuhan masyarakat akan fasilitas modal.⁸

Oleh sebab itu pemberian jaminan atau agunan dalam kegiatan perbankan atau Pinjam meminjam, bertujuan untuk mengamankan dana pihak ketiga yang di kelola oleh bank yang bersangkutan, selain itu juga untuk memenuhi ketentuan perkreditan yang dikeluarkan oleh Bank Sentral.⁹

Maka Bank atau lembaga pembiayaan di tuntutan untuk setiap waktu memastikan

8. Purwandi Patrik dan Kashadi, *Hukum Jaminan*, FH. UNDIP, 2008 Semarang h 51

9 Abdulkadir Muhammad, *Jaminan dan Fungsinya*: Gema Insani Pers, 1993, Bandung, h. 27.

bahwa jaminan/agunan yang akan di serahkan telah memenuhi persyaratan peraturan perundang-undangan yang berlaku, sehingga dapat dipastikan bahwa seluruh aspek yuridis yang berkaitan dengan pengikatan jaminan/agunan kredit telah diselesaikan dan akan mampu memberikan perlindungan yang memadai bagi Bank atau lembaga pembiayaan.

“Secara aturan perundang-undangan juga harus diperhatikan pula dalam pemberian agunan tersebut yaitu obyek dari agunan/ jaminan sebaiknya adalah milik debitur sendiri dan dalam kekuasaan debitor, agunan tidak dalam sengketa, ada bukti kepemilikannya, dan masih berlaku serta memenuhi persyaratan untuk dapat diikat sebagai agunan (tidak sedang dijaminkan pada pihak lain).”¹⁰

1. Tinjauan Umum Tentang Perjanjian dan Perjanjian Kredit

Definisi Perjanjian menurut Kitab Undang- Undang Hukum Perdata pada Pasal 1313, menyatakan bahwa “Perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu seorang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih”. Pada rumusan tersebut di simpulkan bahwa sebenarnya dari suatu perjanjian maka terdapat adanya kewajiban dan prestasi dari para pihak yaitu kepada satu atau lebih orang (pihak) lainnya, yang berhak atas prestasi tersebut.

Dalam Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 perubahan Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan pada Pasal 1 Butir 11 dinyatakan bahwa kredit adalah menyediakan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam-meminjam antara kreditor dengan pihak lain, yang mewajibkan pihak meminjam untuk melunasi hutangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga.

Merujuk pada Hal tersebut di atas perlu diperhatikannya adanya unsur kemampuan

10 J. Satrio, *Hukum Jaminan, Hak-hak Jaminan Pribadi*, Citra Aditia Bakti Bandung :, 1996 h 101

dan kemauan, sehingga tersimpul kehati-hatian dengan menjaga faktor keamanan dan keuntungan (*profitability*) dari suatu kredit.¹¹ Kredit berfungsi kooperatif antara debitor pemberi kredit dan kreditor penerima kredit. Kedua belah pihak menarik keuntungan dan saling menanggung resiko.

Ketentuan didalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Bab V sampai XVII mengenai istilah Perjanjian Kredit tidak dapat ditemukan, bahkan dalam Undang-Undang No. 10 Tahun 1998 tentang perbankan juga tidak mengenal mengenai istilah Perjanjian Kredit Bank. Sesuai dengan asas kebebasan berkontrak, dimana dari para pihak yang mengikatkan diri dalam perjanjian kredit bisa mendasarkan kepada ketentuan yang diatur dalam Kitab Undang- Undang Hukum Perdata, sementara untuk ketentuan yang memaksa diserahkan kepada para pihak sehingga pelaksanaan perjanjian kredit selain sesuai dengan asas-asas umum hukum perjanjian, juga sesuai dari apa yang secara khusus disepakati oleh kedua belah pihak. Dengan demikian perjanjian kredit merupakan suatu hal yang khusus (*lex specialis*) dari perjanjian pinjam meminjam.

2 Tinjauan Tentang Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan

Peraturan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Pasal 1 ayat (1) menjelaskan dimana 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 atas benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk

11 Edy Putra Tjemen, *Kredit Perbankan suatu Tinjauan Yuridis*,: Pradya Paramita, Jakarta 2002, h. 12.

pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lain.

Dengan diterapkannya peraturan Undang-Undang Hak Tanggungan Nomor 4 Tahun 1996 dikenal adanya Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT), yang dibuat dan pelaksanaannya sebelum adanya Pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT). Di dalam peraturan Undang-Undang Hak Tanggungan, menginginkan bahwa setelah pembuatan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) wajib diikuti dengan pembuatan pemberian Hak Tanggungan. Untuk sahnya pembuatan suatu Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) yang harus dibuat dengan Akta Notaris atau Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)

Pada Pelaksanaan terjadinya Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan yang di buat oleh Noraris atau Pejabat Pembuat Akta Tanah di hadapan debitor dan kreditur dilakukan dalam dua tahap yaitu :

1). Tahap Pembuatan Surat Kuasa Memasang Hak Tanggungan

Dalam Pasal 15 Ayat (1) Undang-Undang Hak Tanggungan menyatakan bahwa

Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan harus dibuat dengan Akta Notaris atau akta PPAT dan memenuhi persyaratan sebagai berikut :

- a) Tidak memuat kuasa untuk melakukan perbuatan hukum lain daripada membebankan Hak Tanggungan.
- b) Tidak memuat kuasa substitusi.
- c) Mencantumkan secara jelas Objek Hak Tanggungan, jumlah utang dan nama serta identitas debitor apabila debitor bukan pemberi Hak Tanggungan.

2). Tahap Pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan

Dalam Pasal 15 ayat (3) menyatakan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan mengenai hak atas tanah yang sudah terdaftar wajib diikuti dengan

Pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan selambat-lambatnya 1 (satu) bulan sesudah diberikan., dan di pasal (4) menyatakan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan mengenai hak atas tanah yang belum terdaftar wajib diikuti dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan selambat-lambatnya 3 (tiga) bulan sesudah diberikan. Kemudian pada pasal 15 Ayat (6) Undang-Undang Hak Tanggungan menyatakan bahwa Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan yang tidak diikuti dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan dalam waktu yang ditentukan sebagaimana yang dimaksud pada Ayat (3) atau Ayat (4), ataupun waktu yang ditentukan sebagaimana yang dimaksud pada Ayat (5) batal demi hukum.

Selanjutnya Akta Pemberian Hak Tanggungan tersebut di daftarkan pada Kantor Pertanahan setempat sebagai dasar terbitnya Sertifikat Hak Tanggungan untuk melindungi Kreditor atas Jaminan Hak Atas Tanah beserta benda atau bangunan yang ada di atasnya yang di berikan oleh Debitur tersebut.

F. Metode Penelitian

Penyelesaian suatu masalah diperlukan suatu metode yang harus sesuai dengan permasalahan yang akan dibahas dalam penulisan tesis ini. Agar penelitian tersebut memenuhi syarat keilmuan, maka diperlukan pedoman yang disebut metode penelitian. Metode penelitian adalah cara-cara berfikir dan berbuat, yaitu dipersiapkan dengan baik-baik untuk mengadakan penelitian dan untuk mencapai suatu tujuan penelitian.¹²

Metode yang telah ditentukan lebih dulu, diharapkan dapat memberikan suatu

¹² Kartini Kartono, *Pengantar Metodologi Riset Sosial, Alumni, Bandung, 198,6 h 15*

hasil yang baik maupun pemecahan yang sesuai serta dapat dipertanggung jawabkan secara ilmiah, disamping itu metodologi penelitian yang diterapkan dalam setiap ilmu selalu disesuaikan dengan ilmu pengetahuan yang menjadi induknya, sehingga data yang akan didapatkan diharapkan adalah data yang *obyektif, valid dan reliable*.

Istilah "metodologi" berasal dari kata "metode" yang berarti "jalan ke" namun demikian, menurut kebiasaan metode dapat dirumuskan, dengan kemungkinan kemungkinan, sebagai berikut

- 1) Suatu tipe pemikiran yang dipergunakan dalam penelitian dan penilaian;
- 2) Suatu teknik yang umum bagi ilmu pengetahuan;¹³
- 3) Cara tertentu untuk melaksanakan suatu prosedur.

Penelitian yang dalam bahasa Inggris disebut dengan istilah *research*, pada hakekatnya merupakan sebuah upaya pencarian. Lewat penelitian (*research*) orang mencari (*search*) temuan-temuan baru, berupa pengetahuan yang benar (*truth, true knowledge*), yang dapat dipakai untuk menjawab suatu pertanyaan atau untuk memecahkan masalah¹⁴. Sebagaimana dinyatakan dalam buku *Legal Research*, yaitu: "*Legal research is an essential component of legal practice. It is the process of finding the law that governs an activity and materials that explain or analyze that law*".¹⁵

Metode pada hakekatnya memberikan pedoman tentang cara-cara seorang ilmuwan mempelajari, menganalisa, dan memahami lingkungan yang dihadapi.

Dalam penelitian tersebut metode dalam penelitian mempunyai peranan antara lain:

- a. Menambah kemampuan para ilmuwan untuk mengadakan, melaksanakan penelitian secara lebih baik atau lebih lengkap.

13 Ronny Hanitijo Seomito. *Metodologi Penelitian Hukum dan Jurimetri*, Ghalia Indonesia, 1988, h.1.

14 Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif*, CV. Rajawali, Jakarta, 1993, h.6

15 Morris L. Cohen & Kent C. Olson, 2000, *Legal Research*, In *A Nutshell*, West Group, ST. Paul, Minn, Printed in The United States of America, page, 1

- b. Memberikan kemungkinan yang lebih besar untuk melakukan penelitian interdisipliner
- c. Memberikan kemungkinan yang lebih besar untuk meneliti hal-hal yang belum diketahui.
- d. Memberikan pedoman untuk mengorganisasikan serta menginterpretasikan pengetahuan mengenai masyarakat.¹⁶

Menurut Sutrisno Hadi, penelitian atau *research* adalah usaha untuk menemukan, mengembangkan dan menguji kebenaran suatu pengetahuan, usaha mana dilakukan dengan menggunakan metode-metode ilmiah. Dengan demikian penelitian yang dilaksanakan tidak lain adalah untuk memperoleh data yang telah teruji kebenaran ilmiahnya.¹⁷

1. Metode Pendekatan Penelitian

Metode pendekatan, adalah suatu cara bagaimana memperlakukan pokok permasalahan dalam rangka mencari pemecahan berupa jawaban-jawaban dari permasalahan serta tujuan penelitian. Penelitian yuridis dilakukan dengan cara meneliti bahan pustaka yang merupakan data sekunder dan juga disebut penelitian kepustakaan. Penelitian hukum sosiologis atau empiris dilakukan dengan cara meneliti lapangan yang merupakan data primer.¹⁸

Penelitian dengan menggunakan pendekatan yuridis empiris, adalah dengan metode kualitatif karena beberapa pertimbangan yaitu: pertama, menyesuaikan metode ini lebih mudah, apabila berhadapan dengan kenyataan ganda; kedua, metode ini menyajikan secara langsung hakekat hubungan antara peneliti dengan responden; ketiga, metode ini lebih peka dan lebih dapat menyesuaikan

16. Bambang Waluyo, 1991, *Penelitian Hukum Dalam Praktek*, Sinar Grafika, Jakarta h. 31

17 Sutrisno Hadi, *Metodologi Research Jilid I*, Penerbit ANDI, Yogyakarta, 2000, h. 4

18 M. Syamsudin, *Operasionalisasi Penelitian Hukum*, PT Raja Grafindo Persada, Jakarta 2007, h. 1

diri dengan banyak penajaman pengaruh bersama terhadap pola-pola nilai yang dihadapi.¹⁹

Dalam penelitian hukum terdapat beberapa pendekatan yang bertujuan mendapatkan informasi dari berbagai aspek mengenai isu yang akan diteliti untuk menunjang dan melengkapi data skunder yang diperoleh, maka dilakukan pula penelitian lapangan dalam rangka memperoleh data primer. Adapun yang menjadi sasaran dalam penelitian ini ada 2 (dua) yaitu norma (das sollen) dan untuk penelitian kepustakaan dan perilaku (das sein) untuk penelitian lapangan.²⁰

Berdasarkan perumusan masalah dan tujuan penelitian, maka metode pendekatan yang digunakan adalah pendekatan yuridis empiris, yaitu menggunakan norma-norma hukum yang bersifat menganalisa menjelaskan dengan cara meneliti dan membahas peraturan-peraturan hukum mengenai Hak Tanggungan, SKMHT yang berlaku saat ini dan di hubungkan dengan pelaksanaan penggunaan SKMHT dan dari hambatan sampai dengan upaya mengatasi hambatan dalam pelaksanaan SKMHT di kota Pekalongan, untuk melihat bagaimana pelaksanaannya melalui suatu penelitian lapangan yang dilakukan dengan pengamatan (observasi) langsung dan wawancara, sehingga diperoleh kejelasan tentang hal yang diteliti.

2. Spesifikasi Penelitian

Jenis penelitian dapat dibedakan menjadi dua yaitu, penelitian hukum normatif dan penelitian hukum empiris. Jenis penelitian dalam penulisan tesis ini adalah :

19. Lexy J. Moleong, *Metodologi Penelitian Kualitatif*, PT. Remaja Rosda Karya, Bandung, 2001 h. 5.

20. Martokusumo, Sudikno, *mengenal Hukum (Suatu Pengantar)*, Edisi ketiga, Liberty Yogyakarta 1996, h.30

menggunakan jenis penelitian yuridis empiris, yang bersifat deskriptif dengan analisis kualitatif. maksud dari penelitian ini diharapkan dapat diperoleh gambaran secara menyeluruh dan sistematis mengenai Pelaksanaan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) di kota Pekalongan. Sedangkan analisis dilakukan terhadap berbagai aspek hukum yang mengatur tentang Pelaksanaan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) dan juga faktor penghambat serta bagaimana upaya untuk mengatasi hambatan-hambatan dari Pelaksanaan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) menjadi Akta Pemberian Hak Tanggungan yang berada di kota Pekalongan

3. Lokasi Penelitian

Dalam menyusun tesis ini, lokasi penelitian yang dipilih adalah Kota Pekalongan dimana yang menjadi pusat data penelitian tesis ini adalah dengan keberadaan Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah, Kantor Pertanahan, serta lembaga jasa keuangan Umum dan Swasta di Kota Pekalongan.

4. Populasi dan Sampel

Penelitian ini berkaitan dengan Pelaksanaan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) di Kantor Pertanahan Kota Pekalongan. Dalam mencari data dan keterangan yang berhubungan dengan pelaksanaannya, penulis melakukan survei lapangan dengan terlebih dahulu menentukan wilayah penelitian, populasi, dan sampel yang akan diteliti.

a. Populasi

Populasi Adalah wilayah genelisasi yang terdiri atas obyek atau subyek yang

mempunyai kuantitas dan karakteristik tertentu yang ditetapkan oleh peneliti untuk mempelajari dan kemudian ditarik kesimpulannya²¹ Populasi biasanya sangat besar dan luas, sehingga tidak mungkin untuk meneliti seluruhnya, tetapi cukup diambil sebagian saja untuk diteliti sebagai sampel sehingga memberikan gambaran yang tepat dan benar. Pembatasan populasi pada orang atau unit atau dapat berupa kumpulan permasalahan yang terkait dengan Pelaksanaan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan di Kantor Pertanahan Kota Pekalongan.

Populasi dapat dikatakan sebagai :

- 1) Sekumpulan unsur atau elemen yang menjadi obyek penelitian dan elemen populasi itu merupakan satuan analisis ;
- 2) Sekelompok obyek, baik manusia, gejala, benda atau peristiwa ;
- 3) Semua individu untuk siapa kenyataan-kenyataan yang diperoleh dari sampel itu hendak digeneralisasikan ;
- 4) Jumlah keseluruhan unit analisis yang ciri-cirinya akan diduga.²²

Populasi dalam penelitian ini adalah Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan yang dibuat oleh 4 (empat) orang Notaris atau PPAT di kota Pekalongan selama penulis melakukan penelitian yaitu dari bulan Mei sampai dengan Nopember 2014 sebanyak 50 (lima puluh) SKMHT.

b. Sampel

Penentuan sampel yang akan diteliti, menggunakan teknik purposive Non Random sampling yaitu penarikan sample yang dilakukan dengan cara pengambilan subyek didasarkan dengan tujuan tertentu dimana tidak semua populasi akan diteliti tetapi dipilih yang dianggap mewakili secara keseluruhan,

21 Ronny Hanijito Soemityo, *Metode Penelitian hukum dan jurimetri*, Jakarta : Ghalian, 1992 h 26

22 Sugiono, *Metode Penelitian Admistrasi*, Bandung, Alfabeta, 2001, h 57

sampel penelitian ini adalah Notaris dan PPAT yang membuat akta SKMHT yang dibuat oleh Notaris dan PPAT di Kota Pekalongan yaitu :

1. MUHAMMAD SAUKI, S.H
2. EMI RATNASARI, S.H.
3. MOHAMMAD NOFAN, S.H
4. EDI SUPARNO, S.H
5. Kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kota Pekalongan

5. Sumber Data Dan Metode Pengambilan Data

Dalam penelitian ini, akan diteliti data primer dan data sekunder. Ada dua kegiatan utama yang akan dilakukan dalam melaksanakan penelitian yaitu studi lapangan dan studi kepustakaan.²³ Untuk membahas dan menganalisa permasalahan yang hendak dirumuskan dalam bentuk Tesis ini, penulis menggunakan teknik pengumpulan data sebagai berikut:

a. Data Primer

Data primer adalah data yang diperoleh dari sumber asalnya yang belum diolah dan diuraikan oleh orang lain. Untuk memperoleh data primer peneliti melakukan studi lapangan, yaitu teknik atau cara memperoleh data yang bersifat primer dalam hal ini akan diusahakan untuk memperoleh data-data dengan wawancara (*interview*) dengan pihak yang terkait.

Wawancara (*interview*) adalah sekumpulan pertanyaan (tersusun dan bebas) yang diajukan oleh penulis dalam situasi atau keadaan tatap muka atau langsung berhadapan dan catatan lapangan diperlukan untuk menginventarisir hal-hal baru

²³ Herman Wasito. *Pengantar Metodologi Penelitian*, Jakarta : Gramedi, 1993, h 49

yang terdapat di lapangan yang ada kaitannya dengan daftar pertanyaan yang sudah dipersiapkan.²⁴

Guna mendapatkan deskripsi yang lengkap dari objek yang diteliti, dipergunakan alat pengumpul data berupa dokumen dan wawancara. Instrumen utama adalah penelitian sendiri, sedangkan instrumen penunjang adalah daftar pertanyaan, catatan lapangan dan rekaman tape recorder.²⁵

b. Data Sekunder

Data sekunder adalah data yang diperoleh peneliti yang sebelumnya telah diolah orang lain. Untuk memperoleh data sekunder peneliti melakukan studi kepustakaan dan dokumen. Studi kepustakaan adalah penelitian terhadap bahan-bahan pustaka yang berkaitan dengan permasalahan ini serta Studi dokumen sebagai sarana pengumpul data terutama ditujukan kepada dokumen pemerintah dan yang termasuk kategori dokumen-dokumen lain sebagai bahan referensi untuk menunjang keberhasilan penelitian. ”Bahan-bahan hukum primer terdiri dari dari perundang-undangan, catatan-catatan resmi atau risalah dalam pembuatan perundang-undangan dan putusan-putusan Hakim”²⁶.

Data sekunder terdiri dari :

- 1). Bahan Hukum Primer terdiri dari bahan hukum dan ketentuan-ketentuan hukum positif, termasuk peraturan perundang-undangan antara lain yaitu :
 - a). Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;
 - b). Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata);
 - c). Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok

24 S. Nasution, *Metode Penelitian Naturalistik – Kualitatif*, Tarsito, Bandung, 1992, h. 9.

25 Sartono Kartodirdjo, *Metodologi Penelitian Masyarakat*, Jakarta Gramedia, 1983, h. 56.

26 Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, Prenada Media, Jakarta 2005, h. 35

- pokok Agraria;
 - d). Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah,
 - e). Undang-Undang Nomor 10 tahun 1998 tentang Perubahan Undang-Undang Nomor 7 tahun 1992 tentang Perbankan;
 - f) Undang-Undang Nomor 2 tahun 2014 tentang tentang perubahan atas Undang-undang nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris
 - g). Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997, tentang Pendaftaran Tanah;
 - h). Peraturan Menteri Agraria / Kepala BPN Nomor 3/1997, tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997;
 - i). Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1996 tentang Bentuk Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan, Akta Pemberian Hak tanggungan, Buku Tanah Hak Tanggungan, dan Sertipikat Hak Tanggungan;
 - j). Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 Tahun 1996 tentang Penetapan Batas Waktu Penggunaan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan untuk Menjamin Pelunasan Kredit Kredit Tertentu;
 - k). Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 1996 tentang Pendaftaran Hak Tanggungan.
- 2). Bahan hukum sekunder yang disebut juga Secondary data antara lain mencakup didalamnya bahan hukum yang memberikan penjelasan mengenai bahan-bahan hukum primer yang meliputi :

- a).Kepustakaan/buku literatur yang berhubungan dengan Hukum Agraria.
 - b).Data tertulis yang lain, berupa karya ilmiah para sarjana tentang SKMHT
 - c).Referensi-referensi yang relevan dengan Hukum Agraria.
 - d).Majalah-majalah.
- 3) Bahan Hukum Tersier : yaitu bahan-bahan yang bersifat menunjang bahan hukum primer dan sekunder, seperti
- a). Kamus Bahasa Indonesia.
 - b). Kamus Bahasa Inggris.
 - c). Kamus Bahasa Belanda.
 - d). Kamus Hukum.

Untuk mendapatkan data Primer dan data Sekunder dilakukan :

- a). Studi Pustaka
- b). Observasi lapangan
- c). Wawancara

6. Pengolahan Data dan Analisis Data

Data-data yang bersifat primer dan sekunder pada awalnya adalah suatu data-data yang masih mentah. Data-data ini akan diolah melalui suatu proses yaitu proses *editing*. *Editing* adalah suatu proses pengolahan data dengan cara memilih data-data yang dianggap penting saja yang akan digunakan dalam melakukan penelitian Sehingga data-data yang tidak diperlukan atau kurang penting akan disisihkan terlebih dahulu dan akan digunakan bila suatu saat diperlukan.

Sesuai dengan spesifikasi penelitian yang bersifat deskriptif analitis dengan

metode pendekatan yuridis empiris (sosiologis), maka Metode pengolahan data yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode analisis kualitatif, yaitu data yang diperoleh disusun secara sistematis kemudian dianalisis secara kualitatif agar dapat diperoleh kejelasan masalah yang akan dibahas.

Pengertian analisis disini dimaksudkan sebagai suatu penjelasan dan penginterpretasian secara logis dan sistematis. Logis sistematis menunjukkan cara berfikir deduktif dan mengikuti tata tertib dalam penulisan laporan penelitian ilmiah. Setelah analisis data selesai maka hasilnya akan disajikan secara deskriptif, yaitu dengan menuturkan dan menggambarkan apa adanya sesuai dengan permasalahan yang diteliti.²⁷ kemudian dipadukan dengan teori yang melandasinya untuk mencari dan menemukan hubungan/relevansi antara data yang diperoleh dengan landasan teori yang digunakan. Sehingga dapat menggambarkan dan memberikan kesimpulan umum mengenai kajian hukum terhadap Surat Kuasa Membebaskan Hak Tangungan (SKMHT).

G. Sistematika Penulisan Tesis

Dalam penulisan dan penyusunan tesis ini dibutuhkan data yang akurat, baik berupa data primer maupun data sekunder. Hal ini untuk memperoleh data yang diperlukan guna penyusunan tesis yang memenuhi syarat, baik dari segi kualitas maupun kuantitas. Metodologi penelitian atau observasi yang diterapkan dalam setiap ilmu selalu disesuaikan dengan ilmu pengetahuan yang menjadi induknya. Setiap ilmu pengetahuan mempunyai karakteristik sendiri-sendiri sehingga selalu akan terdapat berbagai perbedaan yang mendasar. Baik dari sudut pandang

²⁷ H.B. Sutopo, *Metodologi Penelitian Hukum Kualitatif*, Bagian II, UNS Press, Surabaya, 1998, h. 37.

maupun dari hasil penelitian yang di lakukannya Untuk menyusun tesis ini peneliti membahas dan menguraikan masalah yang dibagi dalam empat (4) bab juga termasuk daftar pustaka. Adapun maksud dari pembagian tesis ini ke dalam bab-bab dan sub bab-bab adalah agar untuk menjelaskan dan menguraikan setiap permasalahan dengan baik. Sistematika penulisan hukum ini adalah sebagai berikut :

BAB I : PENDAHULUAN

Bab ini berisi mengenai latar belakang yang akan menjelaskan alasan pemilihan judul penulisan tesis. Bab ini juga memaparkan permasalahan-permasalahan yang akan diteliti, serta tujuan dan manfaat yang ingin dicapai dari penulisan tesis ini yang semuanya akan ditulis secara sistematis. Oleh karena itu dibuatlah suatu sistematika penulisan agar penulisan tesis ini tetap dapat berjalan sesuai dengan alurnya dan tepat sasaran.

BAB II : TINJAUAN PUSTAKA

Dalam bab II tentang tinjauan pustaka ini akan dijelaskan mengenai teori-teori sebagai dasar hukum yang melandasi pembahasan masalah-masalah bab ini berisi tinjauan pustaka yang berisi tentang : Tinjauan perjanjian pada umumnya, Tinjauan Tentang Perjanjian Kredit Pada Umumnya, Tinjauan umum tentang Notaris dan PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) Notaris yang merangkap jabatan sebagai PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah), Tinjauan Umum Tentang Hak Tanggungan, Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT)

BAB III. HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Hasil Penelitian dan Pembahasan merupakan bab yang tersusun atas hasil-hasil penelitian yang merupakan kumpulan data-data yang penulis peroleh dilapangan dan pembahasan yang merupakan hasil analisis penulis terhadap permasalahan yang dihadapi lalu kaitkan dengan landasan teori dan hasil temuan dilapangan guna menjawab permasalahan yang dirumuskan dalam penelitian ini yang terdiri dari :

- A. Bagaimana Pelaksanaan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan
- B. Hambatan -hambatan Pelaksanaan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan Menjadi Akta Pemberian Hak Tanggungan
- C. Upaya Mengatasi Hambatan-hambatan Terhadap pelaksanaan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan Menjadi Akta Pemberian Hak Tanggungan

BAB IV : PENUTUP

Penutup merupakan bab terakhir dalam penulisan tesis ini. Pada bab ini diuraikan kesimpulan atas permasalahan berdasarkan analisis permasalahan. Selain itu juga, pada bab ini juga dapat dicantumkan saran yang dipandang perlu sehubungan dengan ditemukannya hambatan-hambatan dan upaya mengatasi hambatan dalam melaksanakan penelitian ataupun saran yang berisikan solusi mengenai permasalahan yang dibahas oleh penulis.