

Saran : Harus diadakan suatu informasi riwayat kredit yang dimiliki oleh Bank Indonesia untuk dapat mengetahui dan menganalisis karakter keuangan debitur secara lebih mendalam.

Kata kunci : Kekuatan eksekutorial, hak tanggungan

ABSTRACT

Implementation of the Executorial Strength on the Deposit Rights in the Framework of Credit Jam Settlement Based on the Deed Created by Notary

The mortgage is one of the guarantees in the credit agreement, in which the imposition of the mortgage is executed by a notary or PPAT as an authorized official, by a Deed of Assignment or a Power of Attorney for the Deposit Insurance and registered to the local land office. In the event of non-performing loans, the right of liability shall be executed in accordance with the provisions of Law Number 4 of 1996 concerning the Right of Dependence on the Land and Related Items.

The purpose of this study is to examine and analyze the implementation of the execution power of mortgages in the context of settlement of non-performing loans based on the deeds that have been made by the notary and to examine and analyze the barriers that occur in the process of settlement of bad debts and to review and analyze the completion of credit in the future come.

The research method used is sociological juridical method with descriptive research specification which from research focusing attention to actual problems which then analyzed. Methods of data collection by library research or secondary data obtained from related parties. Problem analysis using qualitative analysis, data obtained through field research and literature.

The result of the research shows that (1) Implementation of executorial force to mortgage right in the framework of settlement of bad credit based on deed made by a notary is have a fixed legal force. (2) Barriers that occur in the process of settlement of bad debts in the presence of bad faith from debtors and debtors experiencing economic problems that are not able to pay its debts. (3) The settlement of future non-performing loans shall continue to refer to Law Number 10 of 1998 concerning Amendment to Act Number 7 of 1992 concerning Banking and other applicable regulations.

Suggestion: There should be a credit history information held by Bank Indonesia to be able to know and analyze the debtor's financial character more deeply.

Keywords: The power of executorial, Mortgage

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Dengan seiringan perkembangan jaman yang semakin kompleks maka mempengaruhi dunia ekonomi terkait dalam hal pembangunan nasional. Diantaranya pembangunan nasional untuk meningkatkan taraf kehidupan masyarakat yang adil dan makmur sebagaimana yang tertuang dalam Pancasila dan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945. Dalam upaya mewujudkan serta pengembangan perekonomian dan perdagangan yang lebih baik diperlukan peran dari pemerintah dan pelaku usaha (masyarakat dan badan hukum). Pengembangan perekonomian tersebut memerlukan adanya modal yang besar sehingga modal tersebut diperoleh dengan perkreditan melalui perbankan.

Upaya perkreditan yang dilakukan oleh debitur dan kreditur dilakukan dengan membuat perjanjian kredit terlebih dahulu sebagai perjanjian pokok. Perjanjian kredit biasanya dalam bentuk perjanjian baku yang diberikan oleh kreditur kepada debitur dimana untuk disepakati secara bersama-sama. Akan tetapi ada pula perjanjian kredit yang dibuat secara notariil oleh Notaris. Notaris dalam hal ini harus awas guna melindungi masing-masing pihak terkait dengan hak dan kewajibannya. Pemberian kredit oleh kreditur kepada debitur tidak secara cuma-cuma melainkan disertai dengan pemberian jaminan yang nilainya setara atau lebih nilainya jumlah dari nilai kredit tersebut.

Kebanyakan debitur akan memberikan jaminan kepada kreditur berupa tanah dalam bentuk sertifikat hak atas tanah hal ini dikarenakan tanah mempunyai nilai yang relatif stabil bahkan tidak akan mengalami kemerosotan nilai jual dan hal itu akan sangat menguntungkan bagi kreditur.

Seperti hal yang diatur dalam Pasal 51 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 bahwa Hak Milik, Hak Guna Usaha dan Hak Guna Bangunan dibebani dengan Hak Tanggungan. Lembaga Hak Tanggungan tersebut belum dapat berfungsi sebagaimana mestinya, karena belum adanya undang-undang yang mengaturnya secara lengkap, sesuai yang dikehendaki oleh ketentuan Pasal 51 UUPA. Dalam kurun waktu itu, berdasarkan ketentuan peralihan yang tercantum dalam Pasal 57 Undang-Undang Pokok Agraria, masih diberlakukan ketentuan peraturan mengenai *Hypotheek*, sebagaimana dimaksud dalam Buku II Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Indonesia dan ketentuan *Credietverband* dalam Staatsblad 1908-542 sebagaimana yang telah diubah dengan Staatsblad 1937-190, sepanjang mengenai hal-hal yang belum ada ketentuannya di dalam atau berdasarkan Undang-Undang Pokok Agraria (Penjelasan Pasal 57 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960).¹

Lembaga jaminan Hak Tanggungan telah diatur dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan. Ketentuan Pasal 1 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda yang berkaitan dengan tanah adalah: Hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana yang dimaksud dalam

¹ <http://kantorhukumkalingga.blogspot.co.id/2014/03/ketentuan-hukum-eksekusi-hak-tanggungan.html> Diakses pada tanggal 15 Juni 2016

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 lainnya.

Berdasarkan pengertian dari hak tanggungan di atas tersebut, jaminan berupa tanah termasuk di dalamnya benda yang terdapat diatas tanah adalah bagian dari pelunasan atas hutang tertentu. Pembebanan jaminan atas tanah dengan hak tanggungan tidak akan terlepas dari perjanjian kredit sebagai perjanjian pokoknya.

Dengan demikian, perjanjian tersebut telah menimbulkan hak dan kewajiban yang harus dipenuhi oleh masing-masing pihak. Pihak debitur mempunyai kewajiban untuk membayar angsuran atau melakukan pelunasan terhadap piutang tersebut kepada kreditur sebagaimana yang tertuang dalam perjanjian kredit maupun perjanjian assessor pada awal kesepakatan. Tidak jarang bahwa debitur melakukan wanprestasi, sebagaimana diatur dalam Pasal 6 maupun Pasal 20 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 telah memberikan kewenangan kepada kreditur sebagai pihak pemegang hak tanggungan untuk melakukan eksekusi atas hak tanggungan.

Sebagai tanda bukti jaminan dijadikan Hak Tanggungan, Kantor Pertanahan akan menerbitkan Sertifikat Hak Tanggungan. Sertifikat Hak Tanggungan ini mempunyai kekuatan eksekutorial yang memiliki kekuatan hokum tetap sama seperti putusan Pengadilan.

Didahului dengan pembuatan APHT yang dibuat oleh PPAT yang menjadi langkah pertama dalam pemberian hak tanggungan. Mengacu pada Pasal 10 ayat (1) Undang-Undang Hak Tanggungan, pemberian hak tanggungan akan didahului dengan janji untuk memberikan hak tanggungan yang dijadikan jaminan pelunasan utang tertentu, yang akan tertuang di dalam dan merupakan bagian tak terpisahkan dari perjanjian utang-piutang yang bersangkutan atau perjanjian lainnya yang menimbulkan utang tersebut. Pemberian Hak Tanggungan dilakukan dengan pembuatan APHT oleh PPAT .

Jadi, pada dasarnya jika APHT tersebut telah didaftarkan di Kantor Pertanahan dan telah memperoleh sertifikat hak tanggungan, maka kreditur dapat melakukan penjualan secara lelang jika debitur melakukan wanprestasi. Namun mengacu pada realita yang ada, masyarakat masih awam mengenai hal tersebut.

Sampai saat ini pendapatan bunga sebagai hasil dari pemberian kredit, masih merupakan kontribusi terbesar pada pendapatan bank secara keseluruhan, baik bank-bank di Indonesia maupun kebanyakan bank-bank di dunia. Berdasarkan statistik Bank Indonesia bulan Juni 1992, 80% dari total aset perbankan Indonesia adalah berupa kredit yang disalurkan baik kepada sektor perdagangan maupun industri. Dengan demikian dapat dikatakan bahwa penyaluran kredit merupakan kegiatan utama suatu bank. Di lain pihak, penyaluran kredit mengandung resiko bisnis terbesar dalam dunia perbankan.

Oleh karena itu, pengelolaan kredit merupakan kegiatan yang sangat penting untuk diperhatikan oleh setiap bank.²

Sejak krisis keuangan yang berlanjut dengan krisis ekonomi yang melanda Indonesia sejak tahun 1997, penyelesaian kredit macet bank-bank di Indonesia ditangani oleh Badan Penyehatan Perbankan Nasional (BPPN). Menurut data yang diambil dari hariankompas.com, Kinerja buruk industri perbankan selama tahun 2015 terus berlanjut hingga kini dikarenakan selama triwulan I 2016, kinerja perbankan masih lemah. Selama periode itu, total laba bersih perbankan nasional sebesar Rp 28,95 triliun, turun 2,3 persen dibandingkan akhir triwulan I 2015 yang sebesar 29,63 triliun. Penurunan laba tersebut dipicu secara tidak langsung oleh membengkaknya kredit bermasalah (non performing loan/NPL).

Kredit digolongkan sebagai NPL tatkala debitor mulai tak lancar membayar cicilannya hingga macet sama sekali. Berdasarkan data Otoritas Jasa Keuangan (OJK), pada akhir triwulan I 2016, total nominal NPL mencapai 113,08 triliun atau 2,8 persen dari total kredit yang sebesar Rp 4.000 triliun. Sementara pada akhir triwulan I 2015, nominal NPL sebesar Rp 88,4 triliun atau 2,4 persen dari total kredit senilai Rp 3.679,87 triliun. Artinya, selama periode Maret 2015 – Maret 2016, nominal NPL bertambah Rp 24,6 triliun.³ Penambahan NPL tersebut lebih besar dibandingkan tahun-tahun

² <http://abg01.blogspot.co.id/2014/08/pengertian-kredit-macet-penyebab-dan.html>
Diakses pada tanggal 20 Juni 2016

³ <http://bisniskeuangan.kompas.com/read/2016/05/20/070000626/kredit.macet.dan.pertumbuhan.ekonomi>
diakses pada tanggal 20 Desember 2016

sebelumnya. Berdasarkan aturan, bank harus menyisihkan cadangan atau provisi untuk mengantisipasi potensi kerugian akibat kredit bermasalah.

Berdasarkan uraian diatas dan permasalahan-permasalahan yang terjadi dimasyarakat saat ini, oleh karena itu penulis tertarik untuk mengajukan penulisan tesis dengan judul “IMPLEMENTASI KEKUATAN EKSEKUTORIAL TERHADAP HAK TANGGUNGAN DALAM RANGKA PENYELESAIAN KREDIT MACET BERDASARKAN AKTA YANG TELAH DIBUAT OLEH NOTARIS”.

B. Perumusan Masalah

Berdasarkan pada uraian latar belakang di atas, maka dalam hal ini penulis merumuskan yang menjadi pokok permasalahan di dalam penelitian ini adalah:

1. Bagaimana Implementasi Kekuatan Ekskutorial Terhadap Hak Tanggungan Dalam Rangka Penyelesaian Kredit Macet Berdasarkan Akta Yang Telah Dibuat Oleh Notaris?
2. Apa Saja Hambatan Yang Terjadi Dalam Proses Penyelesaian Kredit Macet?
3. Bagaimana Seharusnya Penyelesaian Kredit Macet Dilakukan di Masa Yang Akan Datang?

C. Tujuan Penelitian

Tujuan penelitian merupakan suatu target yng hendak dicapai dalam suatu penelitian sebagai salah satu atas masalah yang dihadapi, maupun untuk

memenuhi kebutuhan perorangan. Dalam penelitian ini, tujuan yang hendak dicapai adalah:

1. Tujuan Obyektif

- a. Untuk Mengkaji Implementasi Kekuatan Eksekutorial Terhadap Hak Tanggungan Dalam Rangka Penyelesaian Kredit Macet Berdasarkan Akta Yang Telah Dibuat Oleh Notaris
- b. Untuk Mengkaji Hambatan Apa Saja Yang Terjadi Dalam Proses Penyelesaian Kredit Macet
- c. Untuk Mengkaji Penyelesaian Kredit Macet Di Masa Yang Akan Datang

2. Tujuan Subyektif

- a. Untuk memperluas wawasan serta pengetahuan dalam penelitian hukum dan khususnya di bidang Hukum Perdata dan Kenotariatan
- b. Untuk memenuhi persyaratan akademis guna memperoleh gelar Magister Kenotariatan di Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung.

D. Manfaat Penelitian

Proposal penelitian ini, apabila berhasil menjadi tesis diharapkan dapat memberikan manfaat baik secara teoritis maupun secara praktis.

1. Manfaat secara Teoritis

Penelitian ini diharapkan dapat bermanfaat bagi pengembangan ilmu pengetahuan dan wawasan hukum bagi masyarakat khususnya mengenai hukum jaminan.

2. Manfaat secara Praktis

Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan pengetahuan kepada masyarakat mengenai kekuatan eksekutor hak tanggungan dalam penyelesaian kredit macet dan bagaimana seharusnya penyelesaian kredit macet dalam masa yang akan datang.

E. Kerangka Konseptual

1. Kekuatan Eksekutor Dalam Hak Tanggungan

Dalam melakukan eksekusi terhadap hak tanggungan yang telah dibebankan atas tanah dapat dilakukan tanpa harus melalui proses litigasi apabila ditemukan debitur telah melakukan cidera janji (*wanprestasi*). Hal ini sesuai dengan yang tertera di dalam Undang-Undang Hak Tanggungan pada Pasal 14 ayat (1), (2), dan (3), yang berbunyi:

- (1) Sebagai tanda bukti adanya hak tanggungan, kantor pertanahan menerbitkan sertifikat Hak Tanggungan sesuai dengan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku;
- (2) Sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) memuat irah-irah dengan kata-kata “DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA”.
- (3) Sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dan berlaku sebagai pengganti *grosse acte Hypotheek* sepanjang mengenai hak atas tanah.”

Penjualan objek hak tanggungan harus dilakukan dengan melalui pelelangan umum, hal tersebut dimaksudkan agar pelaksanaan penjualan itu dapat dilakukan secara jujur dan terbuka. Dengan cara seperti ini diharapkan dapat diperoleh harga yang terbaik untuk penjualan dari objek hak

tanggungan yang menjadi agunan, hal ini sesuai dengan yang tertera pada Undang-Undang Hak Tanggungan Pasal 20 ayat (1), yaitu :

- (1) Apabila debitur cidera janji, maka berdasarkan:
 - a. Hak pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual Objek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6, atau;
 - b. Titel Eksekutorial yang terdapat dalam Sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (2). Obyek Hak Tanggungan dijual melalui pelelangan umum menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan untuk pelunasan piutang pemegang Hak Tanggungan dengan hak mendahului dari pada kreditor-kreditor lainnya.

Dalam perihal penjualan yang dilakukan melalui pelelangan umum diperkirakan tidak akan menghasilkan harga yang tinggi apabila penjualan dilakukan dengan cara di bawah tangan sebagaimana yang dimaksud pada Pasal 20 ayat (2) Undang-Undang Hak Tanggungan. Pelaksanaan penjualan objek hak tanggungan yang dilakukan di bawah tangan hanya dapat dilakukan dengan syarat-syarat sebagai berikut :

- a. Disepakati oleh debitur dan kreditor;
- b. Setelah lewat waktu 1 (satu) bulan semenjak diberitahukan secara tertulis oleh debitur dan/atau kreditor kepada pihak-pihak yang berkepentingan;
- c. Diumumkan paling sedikit dalam 2 (dua) surat kabar yang beredar di daerah yang bersangkutan dan/atau media massa lokal yang jangkauannya meliputi tempat letak objek hak tanggungan yang bersangkutan;
- d. Tidak ada pihak yang menyatakan keberatan.

2. Hak Tanggungan

Dalam kamus Bahasa Indonesia hak tanggungan diartikan sebagai barang yang dijadikan jaminan. Sedangkan jaminan itu sendiri artinya tanggungan atas pinjaman yang diterima. Dalam penjelasan umum Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 butir 6 dinyatakan bahwa hak tanggungan yang diatur di dalam Undang-undang ini pada dasarnya adalah Hak Tanggungan yang dibebankan pada hak atas tanah. Tetapi pada kenyataannya seringkali terdapat benda-benda berupa bangunan, tanaman dan hasil karya yang secara tetap merupakan satu kesatuan dari tanah yang dijadikan jaminan tersebut.

Berdasarkan uraian di atas, hak tanggungan yang tertuang dalam Undang-Undang Hak Tanggungan ini tidak memberikan pengaturan tentang hak tanggungan atas benda-benda tetap lain kecuali tanah. Membahas pengertian dari hak tanggungan, banyak pendapat yang mengemukakan pengertian hak tanggungan diantaranya pengertian hak Tanggungan dari St. Remy Syahdeni yang menyatakan bahwa Undang-Undang Hak Tanggungan memberikan definisi yaitu Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah yang selanjutnya disebut Hak Tanggungan.⁴

Sedangkan menurut E. Liliawati Mulyono, yang dimaksud dengan hak tanggungan adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Pokok Agraria berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu-kesatuan dengan tanah

⁴ Sjahdeini, ST. Remy, *Hak Tanggungan: Asas-asas, Ketentuan ketentuan Pokok Dan Masalah Yang Dihadapi Oleh Perbankan*, Alumni, Bandung, 1999, hlm. 10

itu, untuk pelunasan hutang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada Kreditur tertentu terhadap Kreditur yang lain.⁵

Dari kedua definisi di atas dapat disimpulkan bahwa hak tanggungan adalah hak jaminan atas suatu objek tanah untuk pelunasan hutang tertentu yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur yang lain.

a. Unsur-unsur dalam hak tanggungan

- 1) Hak tanggungan adalah hak jaminan untuk pelunasan suatu utang.
- 2) Objek hak tanggungan merupakan hak atas tanah
- 3) Hak tanggungan dapat dibebankan tidak hanya atas tanahnya saja, tetapi dapat pula dibebankan dengan benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu;
- 4) Utang yang dijamin merupakan suatu utang tertentu;
- 5) Memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lain.

b. Ciri-ciri dari hak tanggungan

- 1) Memberikan kedudukan yang diutamakan kepada pemegangnya atau yang dikenal dengan *droit de preference*.
- 2) Selalu mengikuti objek yang dijamin dalam tangan siapapun objek itu berada atau disebut dengan *droit de suite*. Walaupun objek hak tanggungan sudah dipindahkan haknya kepada pihak lain, kreditur

⁵ Muljono dan Eugenia Liliawati, *Tinjauan Yuridis Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Dalam Kaitannya Dengan Pemberian Kredit oleh Perbankan*, Jakarta: Harvarindo, 2003. Hlm 2

- pemegang hak tanggungan tetap masih berhak untuk menjualnya melalui pelelangan umum jika debitur melakukan cedera janji;
- 3) memenuhi asas spesialisitas dan publisitas yang dapat mengikat pihak ketiga dan memberi kepastian hukum bagi yang berkepentingan;
 - 4) mudah dan pasti pelaksanaan eksekusinya.

3. Kredit Macet

Dalam Undang-undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan atas Undang-undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan, kredit diartikan sebagai penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan kesepakatan pinjam-meminjam antara bank (kreditur) dengan pihak lain (debitur) yang mewajibkan pihak peminjam (debitur) untuk melunasi utangnya dalam jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga.

Suatu kredit dikatakan bermasalah sejak tidak ditepatinya atau tidak dipenuhinya ketentuan yang tercantum dalam perjanjian kredit, yaitu apabila debitur selama tiga kali berturut-turut tidak membayar angsuran dan bunganya. Peraturan Kreditur Indonesia No. 2/15/PBI/2000 tentang Restrukturisasi Kredit Pasal 9.

Suatu kredit akan dikatakan bermasalah dengan ciri-ciri sebagai berikut:⁶

- a. Tidak memenuhi kriteria lancar kurang lancar dan diragukan.

⁶Rachmadi Usman, *Aspek-aspek Hukum Perbankan di Indonesia*, Jakarta, Gramedia Pustaka Utama, 2001), hal. 258

- b. Memenuhi kriteria diragukan, tetapi dalam jangka waktu 21 bulan sejak digolongkan diragukan belum ada pelunasan atau usaha penyelamatan kredit.
- c. Kredit tersebut penyelesaiannya telah diserahkan kepada pengadilan negeri atau badan urusan piutang negara atau diajukan penggantian ganti rugi kepada perusahaan asuransi kredit.

4. Akta Notaris

Dalam Pasal 1 angka 7 Undang-undang Jabatan Notaris disebutkan:

“Akta Notaris yang selanjutnya disebut Akta adalah akta otentik yang dibuat oleh atau di hadapan Notaris menurut bentuk dan tata cara yang ditetapkan dalam Undang-Undang ini.”

Secara gramatikal, dalam kamus besar Bahasa Indonesia, akta didefinisikan sebagai surat tanda bukti yang berisi pernyataan (keterangan, pengakuan, keputusan, dsb) tentang peristiwa hukum yang dibuat menurut peraturan yang berlaku, disaksikan dan disahkan oleh pejabat resmi. Sampai pada titik ini, sudah jelas kiranya mengenai posisi, fungsi, tugas dan wewenang Notaris. Bahwa dalam jabatannya, Notaris berwenang membuat akta otentik.

Mengenai kewenangan Notaris, Pasal 15 ayat (1) Undang-undang Jabatan Notaris, bahwa Notaris, dalam jabatannya berwenang untuk membuat Akta otentik mengenai semua hal perbuatan, perjanjian, dan penetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dan/atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam akta

otentik, menjamin kepastian tanggal pembuatan akta, menyimpan akta, memberikan grosse, salinan dan kutipan akta, semuanya itu sepanjang pembuatan akta itu tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh undang-undang.⁷

F. Metode Penelitian

Penelitian ini merupakan suatu kegiatan yang digunakan untuk memperkuat atau menunjang suatu penulisan ilmiah. Dari penelitian ini dimaksudkan untuk memperoleh hasil jawaban yang seobyektif mungkin atau kebenaran yang dapat dipertanggungjawabkan secara ilmiah.⁸ Untuk melakukan suatu penelitian hukum maka harus menggunakan metode penelitian. Metode penelitian merupakan suatu cara atau jalan untuk memperoleh kembali pemecahan terhadap segala permasalahan.⁹

1. Metode Pendekatan

Metode pendekatan yang dipakai dalam penulisan tesis ini adalah metode pendekatan yuridis sosiologis. Yuridis Sosiologis yaitu dengan mengemukakan kenyataan hukum yang dijalani di lapangan atau suatu pendekatan yang berpangkal pada pemisahan mengenai hal yang bersifat yuridis serta kenyataan yang ada. Penelitian hukum yuridis sosiologis terutama meneliti data primer di samping juga mengumpulkan data yang bersumber dari data sekunder.

⁷ <http://www.hukumonline.com/klinik/detail/lt550c0a7450a04/akta-notaris-sebagai-akta-otentik> Diakses pada tanggal 21 Juni 2016

⁸ Soerjono Soekamto, 1987, *Pengantar Penelitian Hukum*, Universitas Indonesia Press, Jakarta

⁹ Joko Subagyo, *Metode Penelitian Dalam Teori dan Praktek*, Rineka Cipta, Jakarta, 2006, hlm. 2

2. Spesifikasi Penelitian

Spesifikasi penelitian yang digunakan dalam penelitian tesis ini bersifat deskriptif (penjabaran) yakni penelitian yang menggambarkan suatu gejala, peristiwa, kejadian yang terjadi saat sekarang. Penelitian deskriptif memusatkan perhatian kepada masalah-masalah *actual* sebagaimana adanya pada saat menggambarkan peristiwa dan kejadian yang menjadi pusat perhatian tanpa memberikan perlakuan khusus terhadap peristiwa tersebut. Dalam hal ini obyek penelitian adalah masyarakat, lembaga masyarakat yang berwenang dan lain sebagainya. Hasil penelitian deskriptif ini kemudian dianalisa secara sistematis untuk mendapatkan jawaban dari permasalahan yang ada dalam penelitian ini.

3. Jenis dan Sumber Data

Dalam penyusunan tesis ini penulis menggunakan cara dengan mengumpulkan data yang diperlukan dalam penelitian, penulis menggunakan teknik pengumpulan data sebagai berikut:

a. Data primer

Data primer adalah data atau bahan pustaka yang mempunyai kekuatan mengikat secara yuridis, adapun yang penulis gunakan adalah:

- 1) *Het Haerziene Reglement* (HIR);
- 2) Kitab Undang-undang Hukum Perdata;
- 3) Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria;
- 4) Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan;

- 5) Undang-undang Nomor 10 Tahun 1998 Perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 tahun 1992 tentang Perbankan;
- 6) Undang-undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang- undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris;
- 7) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah;
- 8) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah;
- 9) Peraturan Kepala BPN Nomor 1 Tahun 2006 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah

b. Data sekunder

Data yang diperoleh dari penelitian orang lain atau sumber yang telah dipublikasikan, melalui riset kepustakaan sehingga data tersebut telah tersedia. Data sekunder merupakan pendukung dari data primer. Data sekunder umumnya berupa buku, catatan, jurnal atau laporan historis yang telah tersusun dalam data dokumenter. Dalam penulisan tesis ini, penulis menggunakan sumber:

- 1) Wawancara dengan pihak Bank Syariah Mandiri cabang Kota Tegal
- 2) Wawancara dengan pihak Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Kota Semarang.
- 3) Wawancara dengan pihak Notaris Kota Semarang.

c. Data Tersier

Data tersier adalah data yang memberikan petunjuk seperti artikel internet, kamus bahasa Inggris, kamus Bahasa Indonesia, kamus bahasa Belanda.

4. Teknik Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data mengandung makna sebagai upaya pengumpulan data dengan menggunakan alat pengumpul data tertentu. Penentuan alat pengumpul data dalam penelitian ini berpedoman kepada jenis datanya. Data yang dikumpulkan didalam penelitian ini adalah merupakan data primer dan sekunder yang diperoleh melalui studi kepustakaan maupun data yang diperoleh dari pihak-pihak terkait.

5. Metode Analisis Data

Metode yang digunakan ialah metode analisis kualitatif, yaitu: data yang diperoleh melalui penelitian lapangan dan penelitian kepustakaan yang kemudian dikumpulkan dan disusun secara sistematis, selanjutnya dianalisa secara kualitatif untuk mencapai kejelasan masalah yang akan dibahas. Hasil perolehan data tersebut kemudian dianalisa secara interpretatif menggunakan teori maupun hukum positif yang telah dituangkan kemudian secara deduktif ditarik kesimpulan untuk menjawab permasalahan yang ada.¹⁰

¹⁰Bambang Sugugono, *Metode Penelitian Hukum*, PT Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2003, hlm. 119

G. Sistematika Penulisan

Hasil penelitian yang diperoleh dianalisis, kemudian dibuat suatu laporan akhir dengan sistematika penulisan sebagai berikut:

BAB I PENDAHULUAN

- A. Latar Belakang Masalah
- B. Perumusan Masalah
- C. Tujuan Penelitian
- D. Manfaat Penelitian
- E. Kerangka Konseptual
- F. Metode Penelitian
- G. Sistematika Penulisan
- H. Jadwal Penelitian

BAB II TINJAUAN PUSTAKA

- A. Tinjauan Umum tentang Hak Tanggungan
 - 1. Pengertian Hak Tanggungan
 - 2. Asas-Asas Hak Tanggungan
 - 3. Pembebanan Hak Tanggungan
 - 4. Eksekusi Hak Tanggungan
- B. Tinjauan Umum tentang Kredit
 - 1. Pengertian Kredit
 - 2. Tujuan dan Fungsi Kredit
 - 3. Kredit Bermasalah
- C. Tinjauan Umum tentang Perjanjian

1. Pengertian Perjanjian
 2. Syarat Sahnya Perjanjian
 3. Asas-Asas Perjanjian
- D. Tinjauan Umum tentang Notaris
1. Pengertian Notaris dan Kewenangannya
 2. Akta-Akta Notaris
 3. Peran, Fungsi dan Tanggungjawab Notaris

BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

- A. Implementasi Kekuatan Eksekutorial Terhadap Hak Tanggungan Dalam Rangka Penyelesaian Kredit Macet Berdasarkan Akta Yang Telah Dibuat Oleh Notaris
- B. Hambatan Yang Terjadi Dalam Proses Penyelesaian Kredit Macet
- C. Penyelesaian Kredit Macet Yang Dilakukan di Masa Yang Akan Datang

BAB IV PENUTUP

- A. Simpulan
- B. Saran