

## **BAB I**

### **PENDAHULUAN**

#### **A. Latar belakang Masalah**

Dalam rangka pembangunan nasional yang berkesinambungan dan demi terciptanya masyarakat yang adil dan makmur berdasarkan Pancasila dan UUD 1945, masyarakat dalam hal ini tentunya memerlukan bantuan dalam bentuk modal keuangan untuk meningkatkan taraf hidupnya, berkaitan dengan hal tersebut diatas tentunya perlu diadakan program untuk meningkatkan taraf hidup masyarakat secara umum dan pelaku usaha secara khusus. Salah satu program pemerintah dalam melaksanakan pemerataan dalam bidang ekonomi salah satunya adalah pemberian kredit kepada masyarakat sehingga dapat menyalurkan modal keuangan dalam bentuk permodalan (Penjelasan Umum Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan Sebagaimana Telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998). Di harapkan masyarakat dalam hal ini pelaku usaha agar bisa mendapatkan modal usaha yang seringkali kita dengar dengan pemberian kredit baik melalui bank pemerintah ataupun swasta<sup>1</sup>.

Karena perkembangan ekonomi demikian pesat dan diperlukan kepastian hukum bagi lembaga-lembaga yang diperlukan untuk menjamin pemberian hutang oleh pihak bank-bank dan lembaga keuangan lainnya dan hampir disegala sektor baik kredit pribadi maupun kredit usaha dan lembaga yang dapat memenuhi hal tersebut adalah bank, sebagai lembaga keuangan yang dapat memenuhi kebutuhan dana bagi

---

<sup>1</sup> Sumber: <https://id.m.wikipedia.org/wiki/bank>, diakses Tanggal 3 Mei 2016.

perekonomian, dengan memberikan pinjaman uang antara lain dalam bentuk kredit perbankan<sup>2</sup>.

Kredit perbankan merupakan salah satu usaha bank konvensional yang telah banyak dimanfaatkan oleh masyarakat yang memerlukan dana dalam Pasal 1 butir 2 UU No. 10 Tahun 1998 Tentang Perbankan, Bank adalah badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkannya kepada masyarakat dalam bentuk kredit dan atau bentuk-bentuk lainnya dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat banyak, bank juga berfungsi sebagai financial intermediary yang bertujuan untuk :<sup>3</sup>

1. Menunjang pembangunan nasional bukan pembangunan perorangan.
2. Meningkatkan pemerataan kesejahteraan rakyat banyak bukan kesejahteraan perorangan atau kelompok.
3. Meningkatkan pertumbuhan ekonomi dan stabilitas nasional, bukan pertumbuhan perekonomian perorangan atau kelompok

Mengingat pentingnya 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 dapat pula memberikan kepastian hukum bagi semua pihak yang berkepentingan. Menurut Pasal 1 ayat 1 Undang-Undang Nomor 4 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah (selanjutnya disebut dengan "UUHT"), Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas sebagaimana dimaksud dalam Undang-

---

<sup>2</sup> Sudargo Gautama, *Komentor Atas Undang-Undang Hak Tanggungan Baru Tahun 1996 NO.4*, Bandung : Citra Aditya Bakti, 1996, h. 2

<sup>3</sup> M. Yahya Harahap, *Beberapa Tinjauan Tentang Permasalahn Hukum Buku Kedua*, Bandung : Citra Aditya Bakti, 1997, h. 210

Unndang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria (selanjutnya disebut dengan “UUPA”), berikut atau tidak berikut benda lainnya merupakan suatu kesatuan dengan tanah itu untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan tertentu yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lainnya. Pengertian Hak Tanggungan diatas berbeda dengan UUPA yang menganut asas pemisahan horisontal, yaitu pemisahan antara tanah dan bangunan diatasnya sedangkan dalam Hak Tanggungan tidak terbatas pada tanah saja, tetapi juga berikut bangunan, tanaman, dan hasil karya yang merupakan satu kesatuan dengan tanah tersebut.<sup>4</sup>

Pemberian Kredit kepada masyarakat melalui perbankan tentunya dilakukan dengan suatu perjanjian kredit antara pemberi dengan penerima kredit sehingga terjadi hubungan hukum antara keduanya, perjanjian kredit biasanya dibuat oleh pihak pemberi kredit yaitu bank, sedangkan debitur hanya mempelajarinya dan memahaminya saja. Namun demikian sudah seharusnya perjanjian kredit ini sudah sangat perlu mendapatkan perhatian khusus dari kedua belah pihak dikarenakan perjanjian kredit mempunyai fungsi yang sangat penting dalam pemberian, pengelolaan dan pelaksanaanya karena adanya kesepakatan diantara kedua belah pihak yang bisa kita sebut debitur dan kreditur, karena apabila debitur menandatangani perjanjian kredit yang dianggap mengikat kedua belah pihak dan berlaku sebagai Undang-Undang bagi keduanya<sup>5</sup>.

---

<sup>4</sup> Adrian Sutedi, *Implikasi Hak Tanggungan Terhadap Pemberian Kredit Oleh Bank dan Penyelesaian Kredit Bermasalah*, Jakarta : BP. Cipta Jaya, 2006, h. 1.

<sup>5</sup> Sutan Remy Sjahdeini, *Hak Tanggungan Asas-Asas Ketentuan-Ketentuan Pokok dan Masalah Yang Dihadapi Oleh Perbankan(Suatu Kajian Mengenai Undang-Undang Hak Tanggungan)*, (Bandung : Alumni, 1999), h. 26.

Padahal dalam pelaksanaannya pemberian kredit oleh bank tidak selalu berjalan mulus sesuai harapan sehingga bank juga haruslah berhati-hati dan bijak dalam memberikan pinjaman atau kredit kepada masyarakat dan selalu memperhatikan prinsip-prinsip yang telah diatur, *degree of risk* (resiko), prestasi/objek kredit dan agunan (ketentuan UU No. 10 Tahun 1998 Tentang Perbankan Pasal 1 butir 11)<sup>6</sup>.

Dalam pelaksanaan perjanjian kredit pada umumnya dibuat dalam bentuk tertulis dan dalam bentuk perjanjian baku, perjanjian ini dapat dibuat dengan akta bawah tangan maupun akta otentik. Dalam hal ini pembuatan perjanjian atau dokumen yang berkaitan dengan kredit dengan akta otentik, menurut Pasal 1 UU No. 30 Tahun 2004 Jo Undang-Undang No. 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris, Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik dan kewenangannya lainnya sebagaimana dalam Undang-Undang ini. Akta Notaris tidak bisa terlepas dari Notaris itu sendiri, dalam Pasal 1867 KUHPerdara disebutkan ada istilah *Akta Otentik* atau *Authentiek* dalam penjelasannya dapat diartikan bersifat umum, bersifat jabatan, memberi pembuktian yang sempurna, disertai dengan syarat akta otentik, yaitu :

1. Di dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang (bentuknya baku)
2. Dibuat oleh dan dihadapan Pejabat Umum

Sedangkan berdasarkan pasal 1868 KUHPerdara bahwa ada 3 (tiga) unsur *esenselia* agar terpenuhinya syarat formal dari suatu *akta otentik* yaitu :<sup>7</sup>

1. Akta itu dibuat dan diresmikan ( *veleden* ) dalam bentuk menurut hukum.

---

<sup>6</sup> Hermansyah, *Hukum Perbankan Nasional Indonesia*, Jakarta : Prenada Media, 2005, h. 20.

<sup>7</sup> Habib Adjie, *Kebatalan dan Pembatalan Akta Notaris*, Cetakan kedua, Bandung : Refika aditama, 1999, h. 6.

2. Akta itu dibuat oleh atau dihadapan pejabat hukum
3. Akta itu dibuat oleh pejabat yang berwenang untuk membuatnya ditempat dimana akta itu dibuat, jadi akta itu harus dibuat ditempat pejabat yang berwenang<sup>8</sup>.

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.<sup>9</sup>

Daerah kerja Notaris sesuai Pasal 18 ayat (1) UUIJN bahwa Notaris harus berkedudukan di daerah kabupaten atau kota dan dalam Pasal 19 ayat (2) UUIJN Notaris mempunyai wilayah jabatan meliputi seluruh wilayah propinsi dari tempat kedudukannya, artinya Notaris harus berwenang sepanjang mengenai tempat dalam pembuatan Akta Otentik dalam pengertian pada pasal – pasal tersebut diatas adalah Notaris mempunyai wilayah dalam menjalankan tugas jabatannya tidak hanya harus

---

<sup>8</sup> Philipus M. Hadjon, *Formulir Pendaftaran Tanah Bukan Akta Otentik*, Surabaya Post : 31 Januari 2001, h. 3.

<sup>9</sup> Hermansyah, *Hukum Perbankan Nasional Indonesia*, Jakarta : Prenada Media, 2005, h. 20.

berada ditempat kedudukannya, karena Notaris mempunyai wilayah jabatan seluruh propinsi<sup>10</sup>.

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<sup>11</sup>.

Melihat kedudukan perjanjian dalam pemberian kredit yang sangat penting maka kebutuhan akta otentik dalam setiap perjanjian kredit merupakan hal yang tidak dapat dielakan bagi kedua belah pihak, karena hal ini disebabkan akta otentik tersebut berfungsi sebagai bukti telah dilaksanakanya perbuatan hukum tertentu semisal mengenai hak atas tanah, karena akta otentik merupakan alat bukti dan untuk membuktikan telah dilakukanya suatu perbuatan hukum sehingga jika terjadi hal yang bertentangan dengan hukum mengenai perjanjian yang berada didalam akta tersebut mendapatkan perlindungan hukum yang kuat<sup>12</sup>.

Setelah melaksanakan perjanjian kredit dengan jaminan tanah dan objek bangunan biasanya langsung dilanjutkan dengan pelaksanaan pembuatan Akta

---

<sup>10</sup> Habib Adjie, *Kebatalan dan Pembatalan Akta Notaris*, Cetakan kedua, Bandung : Refika aditama, 1999, h. 15.

<sup>11</sup> A.P.Parlindungan, *Pendaftaran Tanah Di Indonesia*, Bandung : Mandar Maju, 1999, h. 177-193.

<sup>12</sup> Lembaga Kajian Hukum Bisnis Fakultas Hukum USU-Medan, *Persiapan Pelaksanaan Hak Tanggungan Dilingkungan Perbankan*, Bandung : Citra Aditya Bhakti, 1996, h. 5.

Pembebanan Hak Tanggungan (selanjutnya disebut sebagai “APHT”) sesuai dengan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah. Hak Tanggungan ini bersifat *accessoir* atau perjanjian ikutan, maksudnya perjanjian jaminan hutang atas hak tanggungan tidak berdiri sendiri karena sebelumnya didahului oleh perjanjian pokok, yaitu perjanjian hutang piutang. Apabila perjanjian pokok hapus atau batal maka secara otomatis perjanjian *accessoir* menjadi hapus juga. Kemudian pejabat umum yang berwenang membuat akta pemindahan hak atas tanah seperti yang sudah penulis uraikan diatas, yang bentuk aktanya ditetapkan sebagai bukti dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai tanah yang terletak dalam wilayah kerjanya masing-masing, sebagaimana dimaksud diatas adalah Pejabat Pembuat Akta Tanah (selanjutnya disebut sebagai “PPAT”) sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku dalam kedudukannya sebagaimana disebut, maka akta-aktanya disebut sebagai akta otentik<sup>13</sup>. Pembebanan Hak Tanggungan dilaksanakan melalui dua tahap kegiatan yaitu :

- a. Tahap pemberian Hak Tanggungan, dengan dibuatnya Akta Pemberian Hak Tanggungan, yang didahului dengan perjanjian hutang piutang di hadapan Notaris yang menjadi dasar pemberian Hak Tanggungan ;
- b. Tahap pendaftaran oleh Kantor Pertanahan, yang merupakan saat lahirnya Hak Tanggungan yang dibebankan<sup>14</sup>

---

<sup>13</sup>J.Satrio, *Hukum Jaminan, Hak Jaminan Kebendaan, Hak Tanggungan*, Buku 1, Bandung : Citra Aditya Bakti, 2002, h. 92-93.

<sup>14</sup> Sudargo Gautama, *Komentar Atas Undang-Undang Hak Tanggungan Baru Tahun 1996 NO.4*, Bandung : Citra Aditya Bakti, 1996, h. 33-34.

Sesuai dengan peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006 tentang ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah ( “Peraturan KBPN No. 1 Th.1996” ) pada tanggal 16 Mei 1996 atas aturan tersebut diatas bisa menjadi acuan yang jelas bagi PPAT dalam membuat akta-akta khususnya dalam lingkup pertanahan sehingga menghindari kesalahan-kesalahan yang dapat merugikan kepentingan para pihak. Pembebanan hak atas tanah yang merupakan kewenangan PPAT salah satunya pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan ( APHT ) yang juga akan dibahas dalam studi kasus dalam penulisan ini. Pentingnya pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) adalah sebagai dasar jaminan kreditor yaitu dengan melakukan pembebanan hak tanggungan pada terhadap objek jaminan, hal ini tentunya melindungi kepentingan para pihak dalam hal ini debitur dan kreditor dan sebagai kepastian hukum para pihak tersebut, sebagai hak *preferen*. biasanya didalamnya mengandung beberapa janji-janji seperti janji sewa, janji untuk tidak mengubah bentuk dan tata susunan objek hak tanggungan, janji pengelolaan, janji untuk menyelamatkan, janji kewenangan untuk menjual, janji untuk tidak dibersihkan, janji untuk tidak melepaskan hak, janji uang ganti rugi, janji asuransi, janji pengosongan janji memegang sertifikat hak atas tanah, janji pemilikan<sup>15</sup>.

Berdasar beberapa uraian janji diatas maka dapat disimpulkan bahwa Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) terkesan memberikan jaminan seluas-luasnya kepada pihak pemberi kredit / kreditor untuk melakukan semua perbuatan-perbuatan

---

<sup>15</sup> J.Satrio, *Hukum Jaminan, Hak Jaminan Kebendaan, Hak Tanggungan*, Buku 2, Bandung : Citra Aditya Bakti, 1998, h. 5-134.

atau tindakan apabila debitur cidera janji / *wanprestasi* demikian jika ditinjau dalam pasal 14 ayat 3 UU No. 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan dikatakan bahwa :

“ Sertifikat hak tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat 2 mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan keputusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan yang tetap dan berlaku sebagai pengganti *grosse* akta hipotik sepanjang mengenai hak atas tanah “

Sebaliknya jika kita melihat pada Pasal 28H ayat 4 UUD 1945 ada beberapa janji yang sangat bertentangan sebenarnya, disinalah peranan Notaris dalam pembuatan Akta Pembebanan Hak Tanggungan harus bisa menjelaskan sejalas-jelasnya kepada debitur sebelum menandatangani Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT)<sup>16</sup>.

Oleh karena hal tersebut sangat diperlukan peranan Notaris untuk memberikan pemahaman, informasi dan pengertian kepada kedua belah pihak sebelum melaksanakan perjanjian kredit tersebut agar dikemudian hari bisa meminimalkan terjadinya sengketa antara kedua belah pihak. Notaris harus dapat bekerja sama ( Saling membantu dan melengkapinya ) dengan pihak bank untuk mengeluarkan suatu akta Notaris yang diperlukan dalam suatu perjanjian kredit yang akan dilakukan pihak bank atau disebut kreditur<sup>17</sup>.

Karena secara praktek seringkali didapati bahwa dalam pelaksanaan dilapangan dalam melakukan perjanjian kredit antara kreditor dan debitur yang terjadi di wilayah Purwokerto dan sekitarnya terkesan terburu-buru bahkan debitur

---

<sup>16</sup> Sudargo Gautama, *Komentar Atas Undang-Undang Hak Tanggungan Baru Tahun 1996 NO.4*, Bandung : Citra Aditya Bakti, 1996, h. 33-34.

<sup>17</sup>J. Satrio, *Hukum Jaminan, Hak Jaminan Kebendaan, Hak Tanggungan*, Buku 1 Bandung : Citra Aditya Bakti, 2002, h. 21.

terkesan tidak diberikan kesempatan untuk memahami isi dalam perjanjian kredit tersebut, jika kita amati pada proses akad kredit debitur seakan sudah dianggap mengerti mengenai isi dalam perjanjian kredit tersebut yang sudah berbentuk perjanjian baku atau bisa disebut sebagai klausula baku, tentunya hal tersebut sangat bertentangan jika ditinjau dari Undang-Undang No. 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen<sup>18</sup>.

Berdasarkan uraian tersebut diatas maka penulis tertarik untuk membedah atau memfokuskan dalam suatu karya tulis dalam bentuk tesis dengan judul PERANAN NOTARIS DALAM PEMBUATAN AKTA PEMBERIAN HAK TANGGUNGAN (APHT) TERHADAP PERJANJIAN KREDIT ANTARA KREDITUR DAN DEBITUR DENGAN JAMINAN HAK TANGGUNGAN DI PURWOKERTO.

## **B. Rumusan Masalah**

1. Bagaimana peranan Notaris dalam pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) terhadap kreditur dan debitur?
2. Bagaimana kendala-kendala yang dihadapi Notaris dalam pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) terhadap kreditur dan debitur?
3. Bagaimana mengatasi kendala-kendala yang dihadapi Notaris dalam pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) terhadap kreditur dan debitur?

---

<sup>18</sup> Hadiono, *wawancara*, Mantan Kepala Cabang PT. Bank Danamon Tbk, Danamon Simpan Pinjam. Purwokerto, Purwokerto : 28 Mei 2016

### **C. Tujuan Penelitian**

Berdasarkan permasalahan yang telah dirumuskan diatas, maka tujuan yang hendak dicapai dalam penelitian ini adalah :

1. Untuk mengetahui dan menjelaskan peranan Notaris dalam pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) terhadap kreditur dan debitur.
2. Untuk mengetahui dan menjelaskan kendala-kendala yang dihadapi Notaris dalam pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) terhadap kreditur dan debitur.
3. Untuk mengetahui dan menjelaskan perlindungan hukum bagi pemberi kuasa dan penerima kuasa dalam pelaksanaan kuasa menjual berdasarkan akta pengakuan hutang terhadap barang jaminan benda tidak bergerak.

### **D. Manfaat Penelitian**

Melalui Penelitian yang dilakukan ini, maka diharapkan dapat memberikan manfaat baik secara teoritis maupun secara praktis:

#### 1. Manfaat Teoritis

Manfaat dari penelitian ini adalah untuk memberikan kontribusi kepada ilmu pengetahuan terutama hukum keperdataan yang dikaitkan langsung dengan peranan Notaris dalam pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) terhadap kreditur dan debitur.

#### 2. Manfaat Praktis

##### a. Bagi Penulis

Memperluas wawasan dan mendalami lebih jauh tentang Ilmu hukum khususnya tentang peranan Notaris dalam pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) terhadap kreditur dan debitur dan kendala-kendala yang

dihadapi Notaris dalam pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) terhadap kreditur dan debitur.

b. Bagi Masyarakat

Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberi masukan dan informasi yang berguna kepada masyarakat terkait dengan peranan Notaris dalam pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) terhadap kreditur dan debitur dan kendala-kendala yang dihadapi Notaris dalam pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) terhadap kreditur dan debitur apakah sudah sesuai dengan aturan dan peraturan yang berlaku agar tujuan dari pemberian kredit sebagai peningkatan taraf hidup malah berakir menjadi penderitaan hidup penerima kredit.

c. Bagi Pemerintah

Hasil penelitian ini kiranya dapat dijadikan sebagai referensi dalam mengambil kebijakan terhadap penyelesaian permasalahan yang dimaksud dan menjadi bahan sumbangan pemikiran bagi pemerintah Pusat maupun Pemerintah Daerah.

### **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. Mulai dengan Konsep-konsep dasar lazimnya diperoleh setelah dilakukan

penelusuran bahan-bahan hukum yang dibutuhkan dalam penelitian yang berupa kajian pustaka menyangkut permasalahan dan tujuan dari penelitian ini antara lain :<sup>19</sup>

#### 1. Perjanjian Kredit

Perjanjian Kredit merupakan perjanjian konsensual antara Debitur dengan Kreditur (dalam hal ini Bank) yang melahirkan hubungan hutang piutang, dimana debitur berkewajiban membayar kembali pinjaman yang diberikan oleh kreditur, dengan berdasarkan syarat dan kondisi yang telah disepakati oleh para pihak. menurut R.Subekti adalah suatu peristiwa dimana seseorang berjanji kepada orang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal. Dalam Buku III KUHPerdara tidak terdapat ketentuan yang khusus mengatur perjanjian kredit. Namun berdasarkan asas kebebasan berkontrak, para pihak bebasbentuk menentukan isi perjanjian kredit sepanjang tidak bertentangan dengan undang-undang, ketertiban umum, kesusilaan, dan kepatutan. Dilihat dari pembuatannya, suatu perjanjian kredit dapat digolongkan menjadi :<sup>20</sup>

- a. Perjanjian Kredit dibawah tangan yaitu perjanjian kredit yang dibuat oleh dan antara para pihak yang terlibat dalam perjanjian kredit tersebut tanpa melibatkan pihak pejabat berwenang / Notaris.
- b. Perjanjian Kredit Notariil yaitu perjanjian yang dibuat dan ditandatangani oleh para pihak dihadapkan Notaris.

Dari pengertian perjanjian kredit diatas menurut ketentuan Pasal 1 angka 11 UU No. 10 Th 1998 tentang perubahan Atas UU No. 7 Th 1992 tentang perbankan

---

<sup>19</sup> Subekti, *Hukum prjanjian*, Bandung: Intermas, 1987, h. 1

<sup>20</sup> Abdul Kadir Muhamad, *Hukum Perjanjian* Bandung : Alumni, 1986, h. 95

dinyatakan , suatu pinjam meminjam uang akan digolongkan sebagai Kredit perbankan sepanjang memenuhi unsur-unsur sebagai berikut :<sup>21</sup>

- a. Adanya penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan penyediaan uang oleh pihak bank.
- b. Adanya persetujuan atau kesepakatan pinjam meminjam antara Bank dengan pihak lain. Persetujuan atau kesepakatan pinjam meminjam merupakan dasar dari penyediaan uang dari pihak Krditor / Bank kepada Debitur.
- c. Adanya kewajiban melunasi dalam pinjam meminjam uang adalah suatu hutang bagi peminjam yang wajib melunasi sesuai dengan yang diperjanjikan.
- d. Adanya jangka waktu tertentu yaitu suatu jangka waktu tertentu yang ditetapkan atas pemberian kredit, maka kredit perbankan bisa dibedakan menjadi kredit jangka pendek, menengah, dan panjang<sup>22</sup>.

## 2. Obyek Hak Tanggungan

Objek hak tanggungan adalah sesuatu yang dapat dibebani dengan Hak Tanggungan. Didalam UUHT ada beberapa hal yang perlu dibedakan dengan lembaga jaminan sebelumnya dikeluarkan undang-undang tersebut. Salah satunya adanya pencantuman “benda-benda yang berkaitan dengan tanah” dalam UUHT ditetapkan bahwa yang dapat dijadikan jaminan hutang (kredit) atau dijelaskan dalam Pasal 4 UUHT adalah ;

- 1) Hak Milik.
- 2) Hak Guna Bangunan Usaha.
- 3) Hak Gunan Bangunan.

---

<sup>21</sup> Subekti, *Hukum dan Masyarakat*, Bandung: Intermasa, 2002, h. 1.

<sup>22</sup> Ibid.

Dari 3 (tiga) hak tersebut diatas sebagai hak-hak atas tanah yang wajib didaftarkan dan dapat dipindah tangankan. Lebih luas lagi dijelaskan dalam Pasal 27 jo UU no. 16 Th 1985 tentang Rumah Sususn. Pada prinsipnya hak atas tanah yang dapat menjadi objek Hak Tanggungan haruslah hak atas tanah (menurut UUPA yang sudah terdaftar dan sifatnya dapat dipindahtangankan. Namun hal tersebut dapat dikecualikan, dimana hak atas tanah tersebut yang berasal dari konversi hak lama dan belum didaftarkan dimungkinkan dijadikan sebagai jaminan pelunasan utang dengan dibebabni Hak Tanggungan berdasarkan ketentuan pasal 10 ayat (3) UUHT<sup>23</sup>.

Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) adalah surat kuasa khusus yang diberikan pemberi hak tanggungan kepada kreditur sebagai penerima Hak Tanggungan untuk membebankan Hak Tanggungan atas objek Hak Tanggungan. Surat ini wajib dibuat dengan akta Notaris atau Akta PPAT dan kreditur wajib mendaftarkanya selambat-lambatnya 1 (satu) bulan setelah mendapatnya sesuai ketetntuan yang diatur dalam Surat Keputusan menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 tahun 1996 tentang penentuan batas waktu Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) dan SK Direktur BI No.26/24/KEP/DIR/1993 yang kemudian dicabut dan diganti dengan SK Direktur BI No.30/55/LEP/DIR tanggal 8 Agustus 1998. Sedangkan untuk keabsahanya ada 3 (tiga) syarat agar Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) yang dibuat tersebut, menjadi sah dan dapat digunakan oleh kreditur :

- a. Tidak memuat kuasa lain kecuali hanya kuasa untuk membebani Hak Tanggungan oleh pemilik jaminan.

---

<sup>23</sup> Sudikno Mertokusumo, *Mengenal Hukum, Suatu Pengantar*, Yogyakarta : Liberty 1983, h. 97

- b. Tidak boleh memuat kuasa substitusi.
- c. SKMHT tersebut wajib dibuat dengan Akta Pejabat Umum yang berwenang.

### 3. Debitur

Debitur adalah pihak yang berhutang ke pihak lain badan usaha, perorangan, organisasi, atau pemerintah (dalam hal ini adalah berhutang kepada Bank / kreditor) disini debitor bisa sebagai pemilik jaminan dan bisa juga debitor bukanlah pemilik jaminan sehingga ada pihak ketiga sebagai pemilik jaminan. Dalam suatu perjanjian kredit diperlukan adanya suatu barang jaminan untuk memastikan pengembalian pinjaman tersebut kepada kreditor. Dalam UU No. 10 Th 1998 tentang perubahan Atas UU No. 7 Th 1992 tentang perbankan “ Nasabah debitur adalah nasabah yang memperoleh fasilitas kredit atau pembiayaan berdasarkan Prinsip syariah atau yang dipersamakan dengan itu berdasarkan perjanjian bank dengan nasabah yang bersangkutan”.

### 4. Kreditor

Kreditor adalah pihak (badan usaha, perorangan, organisasi, atau pemerintah) yang memiliki tagihan kepada pihak lain (pihak kedua) atas prperti atau layanan jasa yang diberikanya (biasanya dalam bentuk kontrak atau perjajnjian) dimana diperjanjikan bahwa pihak kedua tersebut akan mengembalikan properti yang nilainya sama atau jasa. Pihak kedua ini disebut sebagai peminjam atau pihak yang berhutang<sup>24</sup>.

### 5. Wanprestasi

Wanprestasi adalah apabila si berutang (debitur) tidak melakukan apa yang dijanjikan maka debitur dapat dikatakan sebagai pihak yang melakukan *wanprestasi*

---

<sup>24</sup> H. Budi Untung, 2000, *Kredit Perbankan Di Indinesia*, Yogyakarta : Andi Offset, 2000, h. 1.

(Debitur alpa atau lalai atau ingkar janji) atau juga debitur dikatakan melanggar perjanjian bila debitur melakukan dan berbuat sesuatu yang tidak boleh dilakukannya. Perkataan *wanprestasi* berasal dari bahasa Belanda yang berarti prestasi buruk. Dalam *wanprestasi* (kelalaian atau kealpaan) seorang debitur dapat berupa empat macam :

1. Tidak melakukan apa yang disanggupi akan dilakukannya
  2. Melaksanakan apa yang dijanjikannya, tetapi tidak sebagai mana dijanjikan
  3. Melakukan apa yang dijanjikan tetapi terlambat
  4. Melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukannya
- a. Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT)

Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) adalah sebagai jaminan pelunasan hutang debitur kepada kreditor sehubungan dengan perjanjian pinjaman / kredit yang bersangkutan. Didalamnya mengatur persyaratan dan ketentuan mengenai pemberian hak tanggungan dari debitur kepada kreditor sehubungan dengan hutang yang dijamin dengan Hak tanggungan Pemberian hak ini dimaksudkan untuk memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor yang dimaksudkan (kreditor *preferen*) daripada kreditor-kreditor lain (kreditor *konkuren*) terdapat dalam Pasal 1 ayat (1) UU No. 4 Th 1996 tentang Hak Tanggungan. Dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) berisi 5 hal antara lain :<sup>25</sup>

Nama dan identitas pemegang dan pemberi HT;

1. Domisi pihak-pihak sebagaimana dimaksud pada huruf a dan apabila diantara mereka ada yang berdomisili di luar Indonesia dan dalam hal domisili pilihan itu

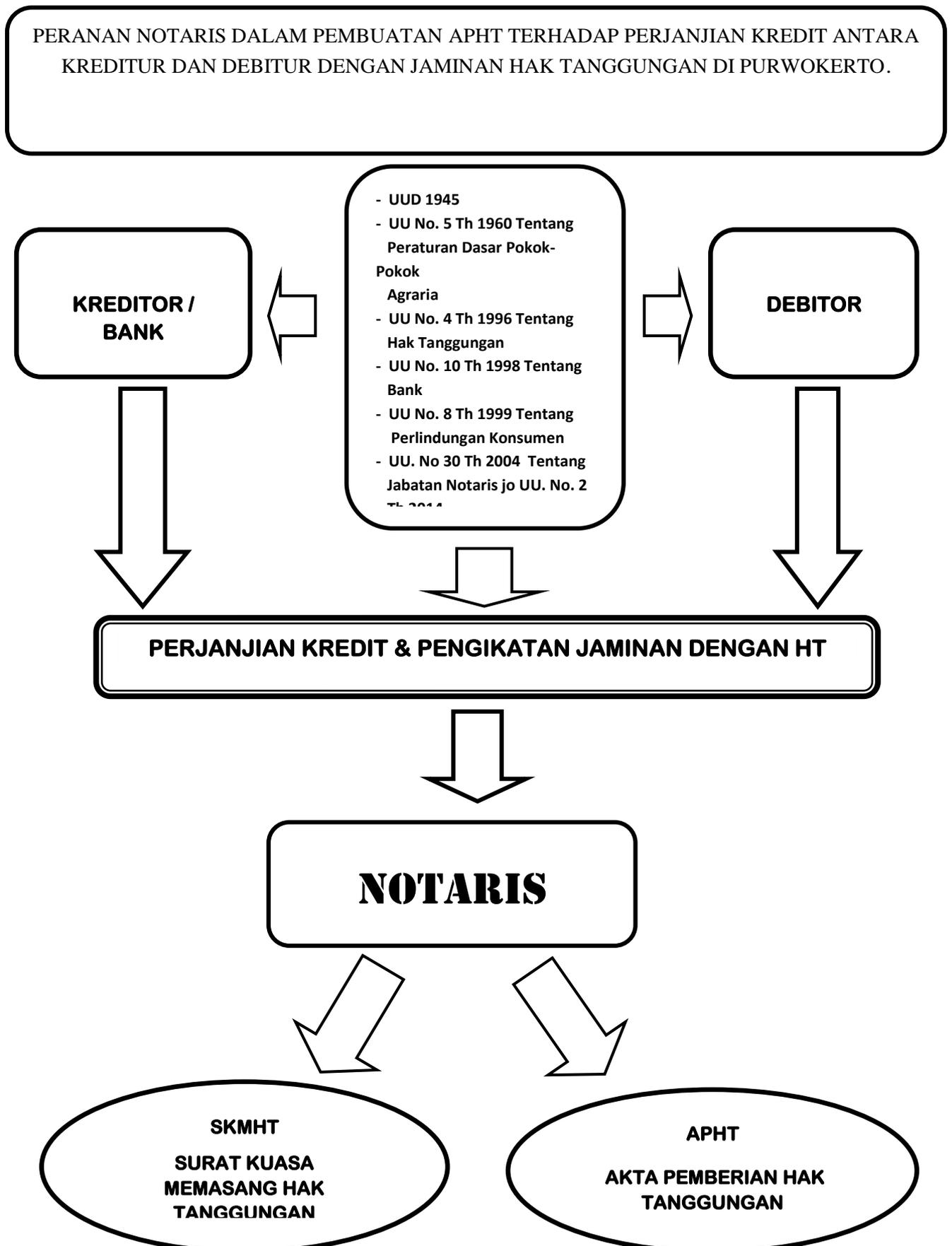
---

<sup>25</sup> Sumber: [http://buanomoko.blogspot.co.id/2012/09/kreditur-dan-debitur\\_14.html?m=1](http://buanomoko.blogspot.co.id/2012/09/kreditur-dan-debitur_14.html?m=1), diakses Tanggal 25 Mei 2016.

tidak dicantumkan maka kantor Notaris tempat pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) dianggap sebagai domisili yang dipilih;

2. Menunjukkan secara jelas hutang atau hutang-hutang yang dijamin sebagaimana dimaksud dalam pasal 3 dan pasal 10 ayat (1);
3. Nilai tanggungan;
4. Uraian yang jelas mengenai obyek HT.

Kerangka konseptual ini dapat penulis gambarkan dalam skema dibawah ini:



## F. Kerangka Teori

Hukum sengaja diciptakan dan dibuat oleh manusia untuk diberlakukan, dilaksanakan dan ditegakkan karena tanpa hukum, kehidupan masyarakat tidak akan berjalan secara baik, masyarakat sendiri juga dibangun diatas fondasi hukum. Untuk melihat permasalahan hukum secara mendetil diperlukan beberapa teori yang merupakan rangkaian asumsi, konsep, definisi, untuk mengembangkan, menekankan serta menerangkan, suatu gejala sosial secara sistematis.

Pada prinsipnya suatu teori adalah hubungan antara dua fakta atau lebih, atau pengaturan fakta menurut cara-cara tertentu fakta tersebut merupakan suatu yang dapat diamati dan pada umumnya dapat diuji secara empiris, oleh sebab itu dalam bentuknya yang paling sederhana, suatu teori merupakan hubungan antara dua variabel atau lebih yang telah diuji kebenarannya. Sehingga dalam menjawab permasalahan yang terkait dengan masalah yang diteliti, maka dalam hal ini akan diuraikan melalui teori-teori dan pendapat-pendapat para ahli sebagai berikut:

### 1. Teori Keadilan (*gerechtigheit*)

Perkembangan pemikiran filsafat hukum dan teori hukum, tentu tidak lepas dari konsep keadilan. Konsep keadilan tidak menjadi monopoli pemikiran satu orang ahli saja. Banyak para pakar dari berbagai disiplin ilmu memberikan jawaban apa itu keadilan. Thomas Aquinas, Aristoteles, John Rawls, R. Dworkin, R. Nozick

dan Posner sebagian nama yang memberikan jawaban tentang konsep keadilan. Teori keadilan John Rawls dapat disimpulkan memiliki inti sebagai berikut:<sup>26</sup>

- a. Memaksimalkan kemerdekaan. Pembatasan terhadap kemerdekaan ini hanya untuk kepentingan kemerdekaan itu sendiri;
- b. Kesetaraan bagi semua orang, baik kesetaraan dalam kehidupan sosial maupun kesetaraan dalam bentuk pemanfaatan kekayaan alam (“*social goods*”). Pembatasan dalam hal ini hanya dapat dizinkan bila ada kemungkinan keuntungan yang lebih besar.
- c. Kesetaraan kesempatan untuk kejujuran dan penghapusan terhadap ketidaksetaraan berdasarkan kelahiran dan kekayaan.

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<sup>27</sup>.

## 2. Teori Kemanfaatan (*zweckmassigkeit*)

Teori 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.

---

<sup>26</sup> Satjipto Rahardjo, *Hukum dan Masyarakat*, Bandung: Angkasa, 1980, h. 85

<sup>27</sup> Soerjono Soekamto, *Sosiologi Suatu Pengantar*, Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2001, h. 30.

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

Jeremy Bentham (1748-1832) yakni seorang filsuf, ekonom, yuris, dan reformer hukum, yang memiliki kemampuan untuk memformulasikan prinsip kegunaan/kemanfaatan (*utilitas*) menjadi doktrin etika, yang dikenal sebagai utilitarianism atau madzhab utilitis. Prinsip utility tersebut dikemukakan oleh Bentham dalam karya monumentalnya *Introduction to the Principles of Morals and Legislation* (1789). 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. Aliran utilitas menganggap bahwa pada prinsipnya tujuan hukum itu hanyalah untuk menciptakan kemanfaatan atau kebahagiaan masyarakat. Aliran utilitas memasukkan ajaran moral praktis yang menurut penganutnya bertujuan untuk memberikan kemanfaatan atau kebahagiaan yang sebesar-besarnya bagi sebanyak mungkin warga masyarakat. Bentham berpendapat, bahwa negara dan hukum semata-mata ada hanya untuk manfaat sejati, yaitu kebahagiaan mayoritas rakyat<sup>28</sup>.

### 3. Teori Kepastian Hukum (*rechtssicherheit*)

Teori dasar yang ketiga yakni kepastian hukum. Kepastian hukum merupakan pertanyaan yang hanya bisa dijawab secara normatif, bukan sosiologis. Kepastian hukum secara normatif adalah ketika suatu peraturan dibuat dan diundangkan secara pasti karena mengatur secara jelas dan logis. Jelas dalam artian tidak menimbulkan

---

<sup>28</sup> Sumber: <http://ilhamendra.wordpress.com/2010/10/19/teori-keadilan-john-rawls-pemahaman-sederhana-buku-a-theory-of-justice/>, diakses Tanggal 4 Mei 2016.

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. Secara etis, pandangan seperti ini lahir dari kekhawatiran yang dahulu kala pernah dilontarkan oleh *Thomas Hobbes* bahwa manusia adalah serigala bagi manusia lainnya (*homo hominilupus*). Manusia adalah makhluk yang beringas yang merupakan suatu ancaman. Untuk itu, hukum lahir sebagai suatu pedoman untuk menghindari jatuhnya korban<sup>29</sup>.

## **F. Metode Penelitian**

Untuk memahami peran Notaris dalam pembuatan Akta Pembebanan Hak Tanggungan (APHT), penulis akan menggunakan metode pendekatan yuridis, karena dalam metode penelitian adalah suatu hal terpenting dari suatu penelitian antara lain dipergunakan untuk menyelidiki atau meneliti suatu masalah apapun dalam hal ini dalam penelitian peran Notaris dalam pembuatan Akta Pembebanan Hak Tanggungan (APHT). Adapun metode penelitian yang dipergunakan dalam penelitian ini terdiri dari :<sup>30</sup>

---

<sup>29</sup> Sumber : <http://lapatuju.blogspot.com/2013/03/keadilan-kemanfaatan-dan-kepastian.html>, diakses tanggal 4 Mei 2016.

<sup>30</sup> Sumber. <http://lapatuju.blogspot.com/2013/03/keadilan-kemanfaatan-dan-kepastian.html>, diakses Tanggal 5 Mei 2016.

### 1. Pendekatan Yuridis Empiris

Untuk memahami peranan Notaris dalam rangka untuk menyelesaikan tesis ini, maka penulis mencoba menggunakan salah satunya dengan metode pendekatan yuridis empiris dikarenakan dalam penelitian ini meneliti orang dalam hubungan hidup dimasyarakat, badan hukum atau badan pemerintah disertai fakta-fakta yang terjadi dimasyarakat.

### 2. Spesifikasi penelitian

Spesifikasi penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah spesifikasi penelitian kualitatif. Pendekatan kualitatif adalah penelitian yang bermaksud untuk memahami fenomena tentang apa yang dialami oleh subyek penelitian misalkan perilaku, persepsi, motivasi, tindakan dll, secara holistik dan dengan cara deskripsi dalam bentuk kata-kata dan bahasa. Pada suatu konteks khusus yang alamiah dan dengan memanfaatkan berbagai metode alamiah<sup>31</sup>.

### 3. Jenis Data

Dalam suatu penelitian dapat dibedakan antara data yang dipilih langsung dari masyarakat dan pustaka. Menurut Soerjono Soekanto jenis data dapat dibedakan menjadi dua yaitu yang pertama disebut data primer atau data dasar (*primary data* atau *basic data*) kemudian yang kedua dinamakan data sekunder, antara lain mencakup dokumen-dokumen resmi, buku-buku, hasil-hasil penelitian yang berwujud laporan, buku harian, dan seterusnya. Jenis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah :<sup>32</sup>

---

<sup>31</sup> Sumber:<http://idtesis.com/metode-penelitian-hukum-empiris-dan-normatif/> diakses Tanggal 25 Mei 2016.

<sup>32</sup> Lexy J. Maleong. *Metode Penelitian Kualitatif Edisi Revisi*, Bandung : Remaja Rosdakarya, 2005, h. 6.

a. Data Primer

Data primer adalah data yang diperoleh secara langsung melalui penelitian di lapangan, berupa sejumlah informasi, keterangan serta hal yang berhubungan dengan obyek penelitian. Adapun data tentang penelitian diperoleh dari kantor Notaris.

b. Data Sekunder

Data sekunder adalah data yang diperoleh dari sumber bahan kepustakaan, dan dibedakan ke dalam bahan hukum primer, bahan hukum sekunder dan bahan hukum tersier. Yang meliputi, himpunan-himpunan peraturan perundang-undangan yang berlaku, dokumen-dokumen, artikel-artikel di media cetak, internet serta literatur-literatur<sup>33</sup>.

#### 4. Teknik Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia adalah proses, cara, perbuatan mengumpulkan data, atau menghimpun data. Teknik pengumpulan data yang penulis pergunakan terdiri dari :

- a. Observasi merupakan pengamatan langsung kepada suatu objek yang akan diteliti, dalam hal ini observasi bertujuan untuk mendapatkan gambaran yang tepat mengenai objek penelitian sehingga dapat menyusun suatu desain penelitian yang cermat dan mengetahui sejauh mana kebenaran data dan informasi yang telah dikumpulkannya..
- b. Penelitian Lapangan adalah usaha pengumpulan data dan informasi secara intensif disertai analisa pengujian kembali atas semua yang telah dikumpulkan

---

<sup>33</sup> Soerjono Soekamto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, cet. 4, Jakarta : Raja Grafindo Persada, 1995, h. 52.

c. Kuesioner (Angket) merupakan tehnik pengumpulan data yang dilakukan dengan cara memberi seperangkat pertanyaan atau pernyataan tertulis kepada respondent untuk dijawabnya. Serta merupakan tehnik pengumpulan data yang efisien bila peneliti tahu dengan pasti variabel yang akan diukur dan tahu dengan pasti apa yang diharapkan dari respondent<sup>34</sup>.

## 5. Analisa data

Mengingat data yang ada dalam penelitian ini bersifat kualitatif maka akan dianalisis dengan teknik interaktif. Analisis interaktif (*interaktif model of analisis*) yaitu data yang dikumpulkan akan dianalisis melalui tiga tahap, yaitu mereduksi data, menyajikan data dan menarik kesimpulan. Selain ini dilakukan suatu proses siklus antara tahap-tahap tersebut sehingga data yang terkumpul dan berhubungan satu dengan yang lain secara sistematis Tiga tahap tersebut adalah:

### a. Reduksi Data

Reduksi data diartikan sebagai proses pemulihan, pemusatan perhatian pada penyederhanaan, transformasi data "kasar" yang muncul dari catatan tertulis dilapangan. Kegiatan reduksi data berupa menajamkan, menggolongkan, mengarahkan, membuang yang tidak perlu dan mengorganisasikan data sehingga kesimpulan penelitian dapat dilakukan.

### b. Penyajian Data

---

<sup>34</sup> Lexy J. Maleong, *Metode Penelitian Kualitatif Edisi Revisi.*, Bandung : Remaja Rosdakarya. 2005, h. 189

Penyajian Data merupakan deskripsi dalam bentuk narasi yang memungkinkan kesimpulan penelitian yang dapat dilakukan. Sajian data harus mengacu pada rumusan masalah sehingga dapat menjawab permasalahan-permasalahan yang diteliti. Selain berbentuk narasi, sajian data juga bisa meliputi berbagai jenis matrik, gambar kerja kegiatan dan juga tabel sebagai pendukung narasinya.

c. Penarikan Kesimpulan / Verifikasi

Kesimpulan akhir tidak akan terjadi sampai pada waktu proses pengumpulan data berakhir. Kesimpulan perlu diverifikasi agar cukup mantap dan benar-benar bisa dipertanggung jawabkan<sup>35</sup>.

## G. Sistematika Penulisan

Sistematika penulisan ini agar lebih terarah dalam penyusunan penelitian nantinya, maka sistematikan 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, perumusan masalah, tujuan penelitian, dan manfaat penelitian.

**BAB II TINJAUAN PUSTAKA** Pada bab ini penulis menguraikan mengenai Pengertian umum perjanjian, Pengertian Umum Pinjam Meminjam, Pengertian Umum Jaminan , Tinjauan Umum Tentang Hak Tanggungan, Tinjauan Umum Tentang Notaris

---

<sup>35</sup> HB Sutopo, *metode penelitian kuantitatif*, Surakarta : UNS Press, 2006, h. 114-230.

**BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN** Dalam bab ini berisi uraian mengenai hasil penelitian dan pembahasan mengenai permasalahan yang diteliti yang meliputi:

1. Peranan Notaris dalam pembuatan Akta Pembebanan Hak Tanggungan (APHT) terhadap kreditur dan debitur.
2. Kendala-kendala yang dihadapi Notaris dalam pembuatan Akta Pembebanan Hak Tanggungan (APHT) terhadap kreditur dan debitur.
3. Mengatasi kendala-kendala yang dihadapi Notaris dalam pembuatan Akta Pembebanan Hak Tanggungan (APHT) terhadap kreditur dan debitur.

**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.