

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **A. Latar Belakang Masalah**

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<sup>1</sup>.

Salah satu lembaga jaminan yang kuat dan dapat dibebankan pada hak atas tanah yang akan dibahas dalam penulisan ini adalah hak tanggungan. Hak tanggungan adalah hak jaminan atas tanah untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain. Dalam arti, bahwa jika debitor cidera janji, kreditor pemegang hak tanggungan berhak menjual melalui pelelangan umum tanah yang dijadikan jaminan menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang bersangkutan, dengan hak mendahului daripada kreditor-kreditor lain.<sup>2</sup>

Menurut Pasal 1 ayat 1 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 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 tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok Pokok Agraria (selanjutnya disebut dengan "UUPA"),berikut atau tidak berikut benda lainnya merupakan satu kesatuan

---

<sup>1</sup> Adrian Sutedi, *Implikasi Hak Tanggungan Terhadap Pemberian Kredit Oleh Bank dan Penyelesaian Kredit Bermasalah*, hal.1

<sup>2</sup>*Ibid.* hal 3

dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lainnya. Pengertian Hak Tanggungan diatas tidak terbatas difokuskan pada tanah saja, melainkan juga terhadap benda-benda lain yang berkaitan atau menjadi satu kesatuan dengan tanah. Hal itu berbeda dengan ketentuan dalam UUPA, yang menganut asas pemisahan horizontal, yaitu adanya pemisahan antara tanah dan bangunan diatasnya<sup>3</sup>.

Menurut Pasal 4 UUHT, yang menjadi objek Hak Tanggungan adalah hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan dan hak pakai atas tanah Negara, yang menurut ketentuan yang berlaku wajib didaftar dan menurut sifatnya dapat dipindahtangankan. Pemberian hak tanggungan tersebut dilakukan dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (selanjutnya disebut sebagai “APHT”) yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (selanjutnya disebut sebagai “PPAT”) sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Hak Tanggungan ini mempunyai sifat *accessoir* atau perjanjian ikutan, maksudnya perjanjian jaminan utang atas hak tanggungan tidak berdiri sendiri karena sebelumnya didahului oleh perjanjian pokok, yaitu perjanjian utang-

---

<sup>3</sup> AP. Parlindungan, *Komentar Undang-Undang Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah dan Sejarah Terbentuknya*, hal. 27

piutang. Apabila perjanjian pokok hapus atau batal, maka secara otomatis perjanjian *accessoir* menjadi hapus pula.

Pembebanan Hak Tanggungan dilaksanakan melalui dua tahap kegiatan, yaitu<sup>4</sup>:

- a. Tahap pemberian hak tanggungan, dengan dibuatnya Akta Pemberian Hak Tanggungan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), yang didahului dengan perjanjian hutang piutang yang menjadi dasar pemberian haktanggungan;
- b. Tahap pendaftarannya oleh Kantor Pertanahan, yang merupakan saat lahirnya hak tanggungan yang dibebankan.

Pejabat umum yang berwenang membuat akta pemindahan hak atas tanah dan akta lain dalam rangka pembebanan hak atas tanah, yang bentuk aktanya ditetapkan sebagai bukti dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai tanah yang terletak dalam daerah kerjanya masing-masing, sebagaimana dimaksud di atas adalah Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Dalam kedudukan sebagai yang disebutkan di atas, maka akta-akta yang dibuat oleh PPAT merupakan akta otentik. Pembebanan hak atas tanah yang merupakan kewenangan PPAT, salah

---

<sup>4</sup> Prof.Mr.Dr. Sudargo Gautama, *Komentar Atas Undang-Undang Hak Tanggungan Baru Tahun 1996 No.4*, hal 33-34

satunya yaitu pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) yang akan dijadikan pembahasan dalam studi kasus dalam penulisan ini.

Dalam memberikan hak tanggungan, pemberi hak tanggungan wajib hadir dihadapan PPAT, apabila yang bersangkutan tidak dapat hadir, maka wajib menunjuk orang lain sebagai kuasanya dengan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (selanjutnya disebut juga “SKMHT”) yang dapat dibuat oleh Notaris, atau dapat juga dibuat oleh PPAT yang kewenangannya sampai wilayah kecamatan. Pada saat pembuatan SKMHT dan APHT, Notaris/PPAT yang bersangkutan harus yakin bahwa pemberi hak tanggungan mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap obyek hak tanggungan yang dibebankan, walaupun kepastian mengenai dimilikinya kewenangan tersebut baru dipersyaratkan pada waktu pemberian hak tanggungan didaftar.

Pentingnya pembuatan APHT oleh PPAT adalah sebagai dasar jaminan bagi kreditor yaitu dengan melakukan pembebanan hak tanggungan terhadap objek jaminan. Hal ini tentu saja untuk melindungi kepentingan para pihak (baik kreditor maupun kreditor) dan sebagai kepastian hukum bagi para pihak tersebut, sebagai pemegang hak preference.

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam melaksanakan tugas dan tanggung jawabnya telah mendapatkan kepastian hukum sejak diundangkannya Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (“Peraturan KBPN No.1 Th.2006”) pada tanggal 16 Mei 2006, yaitu berupa pedoman dalam membuat akta pertanahan sebagaimana diatur dalam Pasal 54, yang berbunyi<sup>5</sup>:

1. Sebelum pembuatan akta mengenai perbuatan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 huruf a sampai dengan huruf g, PPAT wajib melakukan pemeriksaan kesesuaian atau keabsahan sertifikat dan catatan lain pada kantor Pertanahan setempat dengan menjelaskan maksud dan tujuannya;
2. Dalam pembuatan akta sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) PPAT tidak diperbolehkan memuat kata-kata “sesuai atau menurut keterangan para pihak” kecuali didukung dataformil;
3. PPAT berwenang menolak pembuatan akta, yang tidak didasari dataformil;

---

<sup>5</sup>*Ibid*,

4. PPAT tidak diperbolehkan membuat akta sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 huruf a sampai dengan huruf g, atas sebagian bidang tanah yang sudah terdaftar atau tanah milik adat, sebelum diukur oleh Kantor Pertanahan dan diberikan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (selanjutnya disebut juga “NIB”), dan;
5. Dalam pembuatan akta, PPAT wajib mencantumkan NIB atau nomor hak atas tanah, nomor surat Pemberitahuan Pajak Terhutang (SPPT) Pajak Bumi dan Bangunan (PBB), penggunaan dan pemanfaatan tanah sesuai dengan keadaan lapangan.

Dengan demikian maka Peraturan KBPN No.1 Th.2006 tersebut dapat menjadi suatu acuan yang jelas bagi PPAT dalam membuat akta-akta dalam lingkup pertanahan khususnya APHT, sehingga menghindari kesalahan-kesalahan yang dapat menyebabkan kerugian bagi para pihak yang terlibat dalam akta tersebut.

Tanah sebagai agunan kredit sangat diminati oleh lembaga keuangan, tentunya mempunyai tujuan yaitu menjamin pelunasan kredit melalui penjualan agunan secara umum yang dikenal dengan lelang, ataupun dengan cara lain yang dapat dimungkinkan yaitu secara dibawah tangan dalam hal debitur wanprestasi.

Tentunya upaya tersebut adalah upaya terakhir sebelumnya telah dilakukan dengan cara pendekatan kekeluargaan, ataupun peringatan sebelumnya.

Dari uraian tersebut diatas sangat jelas adanya titik tolak penyaluran dana dari Kreditur kepada Debitur didasarkan penilaian kemampuan pemenuhan prestasi sesuai dengan jangka waktu yang diperjanjikan atau yang telah disepakati oleh kedua belah pihak berdasarkan Perjanjian Pokok dan juga didukung dengan pengikatan jaminan Hak Tanggungan, baik dengan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) maupun Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT).

Hal tersebut mengandung makna debitur harus memperhatikan isi perjanjian pokok yang telah ditandatanganinya, mulai dari pengertian kewajiban yang timbul dari perjanjian tersebut, sampai pada akibat dari wanprestasi yang bisa mengakibatkan hilangnya hak milik atas agunan yang diikatkan dalam perjanjian.

## **B. Rumusan permasalahan**

Berdasarkan hal-hal yang telah diuraikan di atas maka penulis merasa perlu mengkaji lebih jauh mengenai peranan dan tanggung jawab PPAT dalam pembuatan APHT. Namun, mengingat luasnya ruang lingkup permasalahan yang

ada dalam kasus tersebut, maka penulis merasa perlu untuk membatasi permasalahan pada penelitian ini sehingga hanya terfokus pada pokok permasalahan pokok sebagaiberikut:

1. Bagaimana peranan pejabat pembuat akta tanah (PPAT) dalam pembuatan Akta pemberian Hak Tanggungan (APHT) sebagai pengikatan kredit di perbankan ?
2. Apa kendala yang dihadapi PPAT dalam Proses Pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) sebagai Pengikatan Kredit diPerbankan dan solusinya ?

### **C. Tujuan Penelitian**

Tujuan dari penelitian ini adalah untuk memberikan kontribusi kepada ilmu pengetahuan yang didasarkan pada hukum pertanahan yang dikaitkan dengan dengan peran dan tanggung jawab PPAT dalam pembuatan APHT sesuai dengan peraturan-peraturan positif yangberlaku dalam aspek pemberian kredit perbankan.

Penelitian ini merupakan kegiatan mutlak yang harus dilakukan sebelum penyusunan tesis.

Adapun penelitian yang dilakukan ini mempunyai tujuan secara umum yang hendak dicapai dalam penelitian adalah untuk mendeskripsikan secara analitis tentang hubungan antara peranan pejabat pembuat akta tanah untuk pemasangan hak tanggungan, atau pada tujuan yang lain yaitu ingin memberikan ilmu pengetahuan apa saja yang menjadi kendala yang dihadapi PPAT dalam proses pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) dalam pengikatan kredit diperbankan serta apa saja penyelesaiannya, sehingga kita sebagai pejabat nanti mengetahui solusi dari permasalahan yang ada.

#### **D. Manfaat Penelitian**

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan kegunaan dua sisi, yaitu :

##### **1. Manfaat Teoritis**

Diharapkan hasil penelitian ini nantinya dapat memberikan sumbangan pemikiran bagi peningkatan dan pengembangan hukum perikatan pada umumnya dan khususnya hukum jaminan mengenai hak tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah(UUHT).

##### **2. Manfaat Praktis**

Secara praktis, hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat baik kepada pembaca, notaris, lembaga keuangan maupun

penulis sendiri. Adapun manfaat yang dimaksudkan adalah sebagai berikut :

a. Manfaat bagi pembaca

Diharapkan dapat memberikan sumbangan ilmu pengetahuan khususnya tentang peran pejabat pembuat akta tanah dalam pembuatan akta pemberian hak tanggungan sebagai pengikatan kredit diperbankan.

b. Manfaat bagi Pejabat Pembuat Akta Tanah

Diharapkan para Pejabat Pembuat Akta Tanah memiliki alternatif solusi terhadap hambatan- hambatan dalam pengikatan agunan dengan pemasangan hak tanggungan.

c. Manfaat bagi Lembaga Keuangan

Diharapkan dapat menjadi alternatif penyusun kebijakan dalam penyaluran pembiayaan.

d. Manfaat bagi penulis.

Diharapkan disamping memenuhi salah satu syarat penyelesaian studi Magister Kenotariatan Universitas Islam Sultan Agung Semarang, juga menambah pengetahuan serta wawasan dibidang kenotariatan.

## **E. Kerangka Konseptual dan Kerangka Teori**

### **E.I. Kerangka Konseptual**

#### **1. Lembaga Keuangan**

Lembaga keuangan memiliki peranan yang sangat besar terhadap kondisi perekonomian suatu negara. Keberadaan lembaga keuangan dapat membuat kondisi sebuah negara menjadi lebih baik, dapat menumbuhkan jumlah usaha, dan dapat membantu menyeimbangkan posisi moneter suatu negara. Lembaga keuangan setiap lembaga usaha yang bergerak di bidang penghimpunan dan juga penyaluran dana yang secara resmi diakui oleh pemerintah. Artinya kegiatan yang dilakukan oleh lembaga ini akan selalu dikaitkan dengan bidang keuangan, apakah penghimpunan dana masyarakat dan/atau jasa keuangan lainnya.<sup>6</sup>

Adapun lembaga keuangan diklasifikasikan pada 2 jenis lembaga yaitu lembaga keuangan bank dan lembaga keuangan non bank.

Lembaga Keuangan Bank adalah Badan Usaha yang melakukan kegiatan dibidang keuangan dengan menghimpun dana dari masyarakat

---

<sup>6</sup>Burhanduddin S, 2011, Hukum Bisnis Syariag, UII Press, Yogyakarta, Cet I, h.8

dalam bentuk simpanan dan menyalurkan dalam bentuk kredit atau pembiayaan dan/atau bentuk-bentuk lainnya dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat<sup>7</sup>. Lembaga keuangan bank diatur dalam UU No.7 Tahun 1992 tentang Perbankan *juncto* UU. No.10 tahun 1998 tentang perubahan atas UU No.7 tahun 1992 tentang perbankan dan UU No. 23 tahun 1999 tentang Bank Indonesia *juncto* UU No. 3 tahun 2004 tentang Bank Indonesia.

Lembaga keuangan non bank adalah badan usaha yang melakukan kegiatan dibidang keuangan yang secara langsung maupun tidak langsung menghimpun dana dengan cara mengeluarkan surat berharga dan menyalurkan kepada masyarakat guna membiayai investasi perusahaan. Lembaga keuangan nonbank diatur dengan undang-undang yang mengatur masing-masing bidang usaha jasa keuangan dimaksud<sup>8</sup> misalnya UU no 2 tahun 1992 tentang Usaha Perasuransian, UU No.11 tahun 1992 tentang DanaPensiun dan UU No 25 tahun 1992 tentang Pekoperasian.

## 2.Perjanjian.

---

<sup>7</sup>Ketentuan pasal 1 angka 2 undang-undang No. 10 tahun 1998 tentang Perubahan atas Undang-undang no.7 tahun 1992 tentang Perbankan.

<sup>8</sup>Abdul Ghafar Anshari, 20080p.cith.15

Penyaluran kredit/pembiayaan merupakan kegiatan yang paling utama dari lembaga keuangan, karena pendapatan terbesar bersumber dari penyaluran kredit/pembiayaan.

Dengan adanya persetujuan dari lembaga keuangan untuk menyalurkan kredit/ pembiayaan, maka dibutuhkan perjanjian sebagai instrumen pengikat antara lembaga keuangan sebagai kreditur dengan penerima pembiayaan sebagai debitur. Ini dimaksudkan sebagai dasar atau acua dalam pelaksanaan pembiayaan mulai dari syarat awal realisasi pembiayaan sampai pelaksanaan pembiayaan hingga berakhirnya pembiayaan.

Perjanjian merupakan kesepakatan antara dua orang atau lebih, mengenai hal hal pokok yang menjadi subjek dari perjanjian. “ Hukum Perjanjian “ kata sepakat berarti apa yang dikehendaki oleh pihak yang satu, juga dikehendaki oleh pihak yang lain, meskipun tidak sejurusan tetapi secara timbal balik kedua kehendak itu bertemu satu sama lain.<sup>9</sup>

Pengertian perjanjian menurut ketentuan Kitab Undang – undang Hukum Perdata diatur dalam Pasal 1313 Kitab Undang Undang Hukum Perdata berbunyi “ Perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu

---

<sup>9</sup>Subekti, 1990, Aneka Perjanjian, PT Citra Aditya Bakti, bandung, Cetakan Kesepuluh,h.

orang atau lebih dengan mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih.”

Perjanjian yang sah adalah perjanjian yang memenuhi syarat-syarat yang telah ditentukan oleh undang-undang, sehingga mempunyai kekuatan hukum yang mengikat. Syarat sahnya perjanjian diatur dalam Pasal 1320 Kitab Undang-undang Hukum Perdata, yang terdiri dari empat syarat :

- a. Adanya kata sepakat mereka yang mengikat diri;
- b. Kecakapan untuk membuat suatu Perjanjian;
- c. Suatu hal tertentu;
- d. Suatu sebab yang halal.

Sepakat yaitu kesesuaian, kococokan, pertemuan kehendak dari yang mengadakan perjanjian atau pernyataan kehendak yang disetujui antara pihak-pihak. Jadi kesepakatan itu penting diketahui karena merupakan awal terjadinya perjanjian. Kecakapan untuk membuat suatu perjanjian adalah kewenangan untuk melakukan perbuatan-perbuatan hukum itu sendiri. Perbedaan antara kewenangan hukum dengan kecakapan berbuat adalah bila kewenangan hukum maka subyek hukum dalam hal ini untuk melakukan perbuatan, sedangkan pada kecakapan berbuat

subjek hukumnya aktif danyang termasuk cakap disini adalah orang dewasa, sehat akal pikiran tidak dilarang oleh undang-undang.

Suatu hal tertentu disini berbicara tentang objek perjanjian. Objek perjanjian yang dapat dikategorikan dalam Pasal 1332s/d1334 KUH Perdata, yaitu yang pertama objek yang akan ada (kecuali warisan), asalkan dapat ditentukan jenis dan dapat dihitung. Yang kedua adalah objek yang dapat diperdagangkan (barang-barang dipergunakan untuk kepentingan umum tidak dapat menjadi objek perjanjian.).

Suatu sebab yang halal yang memiliki maksud antara lain, sebab adalah isi perjanjian itu sendiri atau tujuan dari para pihak mengadakan perjanjian dan halal adalah tidak bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan, dan ketertiban umum.

Adapun unsur yang tercantum dalam hukum perjanjian/ kontrak dapat dikemukakan sebagai berikut:<sup>10</sup>

1. Adanya kaidah hukum

Kaidah hukum dalam hukum perjanjian dapat terbagi menjadi dua macam, yakni tertulis dan tidak tertulis kaidah hukum perjanjian tertulis adalah kaidah-kaidah hukum yang terdapat

---

<sup>10</sup>Salim H.S, SH, MS, 2004, "Hukum Kontrak: Teori & Teknik Penyusunan Kontrak" Sinar Grafika, Jakarta, Cet,II,h.3

didalam peraturan perundang-undangan, traktat, dan yurisprudensi. Sedangkan kaidah hukum perjanjian tidak tertulis adalah kaidah kaidah hukum yang timbul, tumbuh dan hidup dalam masyarakat, seperti : jual beli lepas, jual beli tahunan, dan lain sebagainya.

## 2. Subyek Hukum

Istilah lain dari subjek hukum adalah rechtperson. Rechtperson diartikan sebagai pendukung hak dan kewajiban. Dalam hal ini yang menjadi subjek hukum adalah kreditur dan debitur. Kreditur adalah orang yang berpiutang sedangkan debitur orang yang berhutang.

## 3. Adanya Prestasi

Prestasi adalah apa yang menjadi hak kreditur dan kewajiban debitur. Suatu prestasi umumnya terdiri dari beberapa hal sebagai berikut : memberikan sesuatu, berbuat sesuatu, dan tidak berbuat sesuatu.

## 4. Kata Sepakat

Didalam pasal 1320 KUHPer ditentukan empat syarat sahnya perjanjian seperti yang dimaksud diatas,dimana salah satunya

adalah kata sepakat (konsesus). Kesepakatan ialah persesuaian pernyataan kehendak antara para pihak .

#### 5. Akibat hukum

Setiap perjanjian yang dibuat oleh para pihak akan menimbulkan akibat hukum. Akibat hukum adalah timbulnya hak dan kewajiban, sedangkan akar dari pengertian kredit adalah kepercayaan, yang bersumber dari Bahasa Romawi, yaitu kosa kata credere yang berarti percaya. Dengan demikian dasar istilah kredit adalah kepercayaan sehingga hubungan yang terjalin dalam kegiatan perkreditan/ pembiayaan di antara para pihak harus didasari oleh adanya rasa saling mempercayai kreditur percaya bahwa debitur akan memenuhi segala sesuatu yang telah diperjanjikan, baik menyangkut jangka waktunya maupun prestasi dan kontrasasinya.

#### 3. Pejabat Pembuat Akta Tanah

Istilah Pejabat dapat diartikan sebagai pemegang jabatan atau pegawai pemerintah yang memegang jabatan (unsur pimpinan) atau orang yang memegang suatu jabatan. Suatu jabatan sebagai personifikasi hak dan kewajiban dapat berjalan oleh subyek manusia atau subyek hukum

yang dapat menjalankan hak dan kewajiban dengan didukung oleh jabatannya adalah pejabat. Jabatan dilaksanakan melalui perantara jabatannya, jabatan merupakan lingkungan pekerjaan tetap sebagai subyek hukum (person), yakni pendukung hak dan kewajiban. Jabatan dengan pejabat sangat berhubungan erat dan tidak dapat dipisahkan, jabatan bersifat tetap dan baru dapat dijalankan apabila ada pejabat sebagai pendukung hak dan kewajibannya segala tindakan yang dilakukan oleh pejabat sesuai dengan jabatannya merupakan suatu implementasi dari hak dan kewajiban jabatannya. Pejabat Pembuat Akta Tanah bertugas pokok melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah Hak milik atas satuan rumah susun, yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu sendiri.

Disamping itu berwenang untuk membuat akta mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah yang terletak dalam daerah kerjanya, yaitu :

- a. Jual beli;

- b. Tukar menukar;
- c. Hibah;
- d. Pemasukan kedalam perusahaan (inbreg);
- e. Pembagian hak bersama;
- f. Pemberian hak guna usaha/hak pakai;
- g. Pemberian hak tanggungan
- h. Pemberian kuasa membebaskan hak tanggungan.

#### 4. Hak Tanggungan

Dengan berlakunya UUPA (undang-undang pokok agraria) No.5 tahun 1960 maka dalam rangka mengadakan unifikasi hukum tanah, dibentuklah hak jaminan atas tanah yang diberi nama Hak Tanggungan, sebagai pengganti lembaga Hipotik dan *creditverband* dengan hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan sebagai objek yang dapat dibebaninya. Hak hak tersebut obyek hipotik dan hak milik sebagai obyek *creditverband* tidak adalagi. Karena hak hak tersebut telah dikonversi salah satu hak yang baru diatur dalam UUPA.

Dengan demikian istila hak tanggungan itu lebih jelas setelah muncul Undang undang Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas tanah beserta Benda benda yang berkaitan dengan tanah pada tanggal

9 April 1996. Pasal 1 angka UUHT menyebutkan pengertian dari Hak Tanggungan. Hak Tanggungan adalah hak atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah yang selanjutnya disebut Hak Tanggungan, adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah yang sebagaimana dimaksud dalam undang-undang Nomor 5 tahun 1960 tentang peraturan dasar dasar pokok agraria dengan lahirnya undang undang nomor 4 tahun 1996 tentang hak tanggungan diharapkan akan memberikan suatu kepastian hukum tentang pengikatan jaminan dengan tanah beserta benda benda yang berkaitan dengan tanah tersebut.

## **E.II. Kerangka Teori**

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

### **a. Teori Kepastian Hukum**

Notaris/PPAT dalam menjalankan tugas jabatannya wajib berpedoman secara normatif kepada aturan hukum yang terkait dengan segala tindakan yang akan diambil untuk kemudian dituangkan dalam sebuah akta. Bertindak berdasarkan aturan hukum yang berlaku akan memberikan kepada pihak, bahwa akta yang berlaku, sehingga jika terjadi permasalahan, akta Notaris dapat dijadikan pedoman oleh para pihak.

Kepastian hukum merupakan pertanyaan yang hanya bisa dijawab secara normatif, bukan sosiologis, kepastian hukum secara normatif adalah ketika suatu peraturan dibuat dan diundangkan secara pasti karena mengatur secara jelas dan logis. Jelas dalam artian tidak menimbulkan keragu-raguan (multi-tafsir) dan logis dalam artian menjadi suatu sistem norma dengan norma lain sehingga tidak berbenturan atau menimbulkan konflik norma.

**b. Teori Penegakkan Hukum**

Secara umum Teori Penegakkan Hukum terdiri atas dua golongan, yaitu Teori Absolut (Teori Pembalasan) dan Teori Relatif (Teori Tujuan). Di dalam menjalankan jabatannya seorang Notaris yang melanggar Kode Etik harus di ikuti dengan penjatuhan sanksi, sanksi

tersebut diperoleh sebagai balasan atas perbuatan yang telah dilakukan baik dengan sengaja atau tidak sengaja.

## **F. Metode Penelitian**

Metode adalah proses, prinsip-prinsip dan tata cara memecahkan suatu masalah, sedangkan penelitian adalah pemeriksaan secara hati-hati, tekun dan tuntas terhadap suatu gejala untuk menambahkan pengetahuan manusia, maka metode penelitian dapat diartikan sebagai proses atau prinsip – prinsip dan tata cara untuk memecahkan masalah yang dihadapi dalam melakukan penelitian.<sup>11</sup>

Dengan demikian penelitian yang telah dilaksanakan tidak lain untuk memperoleh data yang telah teruji kebenarannya ilmiahnya. Namun untuk mencapai kebenaran ilmiah tersebut ada dua buah pola pikir secara empiris atau melalui pengalaman. Oleh karena itu untuk menemukan metode ilmiah maka digabungkanlah antara metode pendekatan rasional dengan metode pendekatan empiris, disini rasionalisme memberikan kerangka pemikiran yang logis sedang empiris memberikan kerangka pembuktian atau pengujian untuk memastikan suatu kebenaran.<sup>12</sup>

---

<sup>11</sup> Soerjono Soekanto, 2014, Pengantar Penelitian Hukum, UI Press, Jakarta, h.6.

<sup>12</sup> Sutrisno Hadi, 2000, Metodologi Research Jilid 1 Andi, Yogyakarta, h.4.

## 1. Metode Pendekatan

Dalam melakukan penelitian diperlukan suatu metode yang harus tepat dan sesuai dengan jenis penelitian yang dilakukan serta harus sistematis dan konsisten. Metode yang penulis pakai dalam penelitian ini adalah metode penelitian *yuridis empiris*. Pendekatan yuridis empiris adalah pendekatan permasalahan mengenai hal – hal yang bersifat yuridis dan kenyataan yang ada mengenai peran pejabat pembuat akta tanah dalam pemasangan hak tanggungan sebagai pengikatan kredit diperbankan. Dengan hak tanggungan dikaitkan dengan akibat hukum yang ditimbulkan yaitu pemenuhan prestasinya.

Metode pendekatan secara yuridis empiris merupakan suatu cara yang digunakan untuk memecahkan suatu permasalahan dengan terlebih dahulu mencari bahan sekunder yang ada kemudian dilanjutkan dengan penelitian terhadap data primer dilapangan.<sup>13</sup>

Menurut pendekatan empiris pengetahuan didasarkan atas bahan fakta yang diperoleh dari hasil penelitian dan observasi.<sup>14</sup> Penelitian penelitian yang dilakukan didasarkan pada metode ilmiah yang merupakan bagian

---

<sup>13</sup> Soerjono Soekanto, Op. Cit. h.52.

<sup>14</sup> Ronny kountur, 2004, Metode Penelitian untuk Penulisan Tesis, PPM Jakarta, h.6.

dari pendekatan empiris. Penelitian ini juga berdasarkan teori – teori hukum yang ada, ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku maupun pendapat para sarjana dan ahli.

## 2. Spesifikasi Penelitian

Penelitian ini dilakukan dalam spesifikasi penelitian yang digunakan tidak hanya dalam taraf deskriptif tetapi juga sampai taraf analisis.

Adapun penelitian dilakukan dalam taraf deskriptif yaitu hanya memberi gambaran tentang obyek atau peristiwa atau kenyataan yang ada, sedangkan dalam taraf analisis yaitu tidak hanya berhenti dalam taraf menggambarkan untuk mengambil kesimpulan umum

## 3. Jenis dan Sumber bahan

Sumber bahan yang digunakan dalam penelitian ini, adalah bahan sekunder (secondary data) dan bahan primer (primary data). bahan sekunder adalah bahan yang diperoleh peneliti dari peneliti kepustakaan dan dokumen, yang merupakan hasil dan pengolahan orang lain, yang sudah tersedia dalam bentuk buku – buku atau dokumen yang biasanya disediakan diperpustakaan,

atau milik pribadi.<sup>15</sup> Sedangkan yang dimaksud dengan data primer ialah data yang diperoleh langsung dari masyarakat.<sup>16</sup>

Didalam penelitian hukum, bahan sekunder mencakup bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, dan bahan hukum tertier.<sup>17</sup>Data sekunder yang digunakan dalam penelitian ini, yaitu terdiri dari :

- a. bahan hukum primer, yaitu bahan hukum yang mengikat.<sup>18</sup> Di dalam penelitian ini, Penulis antara lain menggunakan beberapa peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan permasalahan yang ditulis, yaitu seperti Peraturan Pemerintah nomor 37/1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, penjelasan Peraturan Pemerintah nomor 37/1998 tentang penjelasan PP nomor 37/1998 dan bahan hukum sekunder dari buku- buku yang menunjang pengetahuan mengenai ketentuan hukum dalam peraturan perundang-undangan tersebut.
- b. bahan hukum sekunder, yaitu bahan hukum yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer. Di dalam penelitian ini, Penulis menggunakan antara lain hasil karya dari kalangan hukum, kamus, artikel

---

<sup>15</sup>Hilman hadikusuma, 1995, Metode Pembuatan Kertas Kerja atau Skripsi Ilmu Hukum, Mandar Maju, Bandung, h, 65.

<sup>16</sup> Soerjono Soekanto & Sri Mamudi, 2001, Peneliti Hukum Normatif (Suatu Tinjauan Singkat), Rajawali Pers, Jakarta, h, 12.

<sup>17</sup> Ibid. hlm. 13

<sup>18</sup> Soerjono Soekanto, 2014, Pengantar Ilmu Hukum, universitas Indonesia (UI) Press, hlm 52.

dan literatur lainnya yang berkaitan dengan masalah yang diteliti. Alat pengumpulan datanya adalah studi dokumen.

- c. bahan hukum tertier, yakni bahan hukum yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan sekunder. Di dalam penelitian ini, Penulis antara lain menggunakan Kamus Besar Bahasa Indonesia, ensiklopedia, artikel dalam format elektronik (internet)<sup>19</sup>

Bahan pustaka ditinjau dari sifat informasi yang diberikan dibagi dalam dua

kelompok yaitu:

- a. bahan/sumber primer, yakni bahan pustaka yang berisikan pengetahuan ilmiah yang baru atau mutakhir ataupun pengertian baru tentang fakta yang diketahui maupun mengenai suatu gagasan (ide). Di dalam penelitian ini, Penulis menggunakan bahan/sumber primer antara lain berupa buku, disertasi atau tesis.
- b. bahan/sumber sekunder, yakni bahan pustaka yang berisikan informasi mengenai bahan primer. Di dalam penelitian ini, Penulis menggunakan bahan/sumber sekunder antara lain abstrak.

#### 4. Lokasi Penelitian

---

<sup>19</sup> Soerjono Soekanto dan Sri Mamuji, 2007, Op, Cit hal. 33.

Adapun tempat lokasi penelitian untuk tesis ini adalah di Cirebon Kantor Notaris & PPAT Lia Amalia, Sarjana Hukum dan Kantor Notaris & PPAT Arie Prawira, Sarjana Hukum, Magister Kenotariatan.

#### 5. Teknik Pengumpulan Bahan

Sumber referensi seluruh obyek atau seluruh individu atau seluruh gejala atau seluruh kejadian atau seluruh unit yang akan diteliti berupa bahan sekunder bahan primer, dan alat pengumpulan data yang digunakan berupa studi dokumen dengan cara menganalisis bahan-bahan hukum primer, sekunder dan tersier, dokumen – dokumen hukum termasuk kasus kasus hukum yang menjadi pijakan dasar peneliti dalam rangka menjawab permasalahan dan tujuan penelitiannya, data primer berupaya mengkaitkan kondisi sosial dengan masalah masalah hukumnya yang terjadi dimasyarakat.

#### 5 . Metode Analisis Bahan

Bahan yang diperoleh baik dari studi lapangan maupun studi dokumen pada dasarnya merupakan data tataran yang dianalisis secara kualitatif,yaitu setelah data terkumpul kemudian dituangkan dalam bentuk uraian logis dan sistematis, selanjutnya untuk memperoleh kejelasan penyelesaian masalah, kemudian ditarik kesimpulan secara deduktif, yaitu dari hal yang bersifat umum menuju hal yang bersifat khusus. Metode analisis data digunakan secara kualitatif dan penarikan

kesimpulan secara induktif yaitu dengan cara melakukan sistematika terhadap penerapan peraturan perundangan-undangan yang berlaku mengenai peranan dan tanggung jawab PPAT dalam pembuatan APHT, sehingga kemudian menghasilkan suatu hasil penulisan yang bersifat deskriptif analitis. Data yang diperoleh.

Dari penelitian ini adalah untuk memberikan kontribusi kepada ilmu pengetahuan yang didasarkan pada hukum pertanahan yang dikaitkan dengan peran dan tanggung jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) dalam pengikatan kredit di perbankan serta apa saja penyelesaiannya, sehingga kita sebagai pejabat nanti mengetahui solusi dari permasalahan yang ada serta untuk memahami peranan dan tanggung jawab PPAT khususnya dalam pembuatan APHT dan dalam rangka menyelesaikan tesis ini, metode penelitian yang digunakan penulis adalah metode penelitian yuridis empiris, yaitu suatu cara pengumpulan data yang bersumber dari bahan-bahankepuustakaan.

#### **G. Sistematika Penulisan**

Hasil penelitian ini disusun dalam sebuah tesis yang terdiri dari 4 (empat) bab, dimana antara Bab yang lain saling berkaitan dan merupakan suatu kesatuan

yang tidak dapat terpisahkan, dan agar tesis ini lebih mudah untuk dibahas dan dipahami sehingga pembaca dapat mengambil kesimpulan dari apa yang diuraikan, maka penulis membagi penelitian ini dalam 3 (tiga) dan tiap-tiap bab terdiri dari bagian-bagian sebagai berikut :

## **BABI      Pendahuluan**

Dalam bab ini penulis memaparkan mengenai Latar Belakang Masalah, Rumusan Masalah, Tujuan Penelitian, Kerangka Konseptual dan Kerangka Teori, Metode Penelitian, Jadwal Penelitian dari apa yang akan penulis teliti, pokok permasalahan yang akan diteliti, metode penelitian yang akan digunakan dan sistematika penulisan.

## **BABII     Tinjauan Pustaka**

Tinjauan Pustaka, dalam bab ini penulis akan memaparkan mengenai pengertian APHTitu sendiri, Definisi Hak Tanggungan, Peran dan tanggung jawab PPAT dalam pembuatan APHT, dengan mengacu kepada ketentuan-ketentuan hukum positif yang berlaku, dan kemudian membahas mengenai pelanggaran-pelanggaran yang dilakukan oleh PPAT dikaitkan dengan peraturan-peraturan yang berlaku, serta kesesuaian putusan hakim atas ketentuan yang berlaku.

### **BAB III Hasil Penelitian dan Pembahasan**

Dalam bab ini penulis akan menyimpulkan hasil penelitian Perananan Pejabat Akta pembuat Akta Tanah(PPAT) dalam Pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) sebagai pengikatan kredit diperbankan, yang telah dilakukan dan memberikan saran yang berkaitan dengan permasalahan yang akan dibahas untuk memperoleh solusi atas permasalahan tersebut.

### **BAB IV PENUTUP**

Penutup, yang berisi kesimpulan dari penelitian yang dilengkapi dengan saran – saran sebagai masukan bagi pihak-pihak yang berkepentingan.