

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Permasalahan yang sedang di hadapi oleh Indonesia dalam membangun sistim tata klola administrasi pertanahan adalah tidak terkonsolidasi dan penyamaan data yang akurat dengan menggunakan tata klola yang cepat dan cangih sehingga mudah untuk mencari dan menemukan data yang di butuhkan terkat objek tanah tersebut. Dalam hal keinginan masyarakat untuk mengajukan pinjaman pada bank yang diiringi dengan pemasangan hak tanggungan pada objek tanah sebagai objek jaminan menuntut adanya pendataan yang akuran dan cangih sehingga tidak terjadi kesalahan pendataan atau pembebanan terkait dengan data administrasi tanah objek jaminan.

Sejalan dengan hal tersebut diatas, maka pemerintah meningkatkan penyaluran kredit atau pembiayaan kepada masyarakat baik kredit komersil maupun konsumtif serta kredit usaha rakyat dalam rangka peningkatan taraf hidup masyarakat. Kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam meminjam antara bank dengan pihak lain di dalamnya yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu yang telah ditentukan dengan pemberian uang¹

¹ M Bahsan, *Hukum Jaminan dan Jaminan Kredit Perbankan Indonesia*, PT Raja Grafindo, Jakarta, 2007, hlm.75

² Hermansyah, *Hukum Perbankan Nasional Indonesia*, Kencana Prenada Media Grup, 2008, Jakarta, hlm.57

Sebagai lembaga keuangan kegiatan utama perbankan adalah penyaluran kredit. Secara etimologis kredit berasal dari bahasa latin yaitu “*credere*” yang artinya kepercayaan dimana seorang debitur memperoleh kredit dari kreditur karena kepercayaan.² Kredit adalah menjadi kegiatan utama bank dikarenakan keuntungan atau laba bank tersebut sebagian besar dari penyaluran kredit yaitu berupa bunga pinjaman, provisi dan biaya administrasi. Kredit terdiri dari 4 (empat) unsur yaitu, kepercayaan, tenggang waktu, prestasi dan *degree of risk*.³ Berdasarkan analisis kredit yang dilakukannya, bank akan memberikan keputusan menolak atau menyetujui permohonan calon debitur. Penyediaan dana seperti itu diperoleh melalui suatu proses kredit dengan berbagai persyaratan yang sebelumnya harus dipenuhi oleh calon peminjam atau debitur. Mengingat pentingnya kedudukan dana yang berasal dari kredit bank maka sudah sewajarnya para pihak dalam hal ini bank sebagai pemberi kredit dan debitur serta pihak lain yang terkait memperoleh perlindungan hukum, sehingga dapat memberi kepastian hukum kepada para pihak yang berkepentingan, melalui lembaga jaminan hak tanggungan yang kuat sebagai upaya mengantisipasi munculnya berbagai resiko bagi para pihak yang berkepentingan dikemudian hari.

Dalam suatu perjanjian kredit atau pembiayaan, tak jarang ditemukan bahwa debitur lalai dalam melaksanakan prestasinya. Untuk mengantisipasi kerugian apabila debitur cidera janji, bank sebagai kreditur membutuhkan jaminan dari debitur. Umumnya yang dijadikan sebagai jaminan adalah tanah karena nilai jualnya tinggi, mudah dijual, mempunyai tanda bukti hak, sulit digelapkan, dan

² Muhammad Jumhana, *Hukum Perbankan Indonesia*, Citra Aditya Bakti, 2000, Bandung, hlm.370

dapat dibebani dengan hak tanggungan yang dapat memberikan hak istimewa kepada kreditur.⁴ Jaminan berupa tanah berikutan benda di atasnya maupun tidak dengan benda di atasnya disebut sebagai jaminan hak tanggungan yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah.

Sehubungan dengan itu ketentuan mengenai perlindungan hukum bagi kreditur dalam perjanjian kredit dengan jaminan Hak Atas Tanah berdasarkan Undang Undang No 4 tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan tersebut dapat di analisis, bahwa perlindungan hukum bagi kreditur adalah mutlak oleh karena itu yang menjadi isu hukumnya adalah norma yang kabur dalam pengaturan perlindungan hukum bagi kreditur. Ketentuan dalam Pasal 20 ayat 1 huruf a dan b Undang Undang Hak tanggungan tentang eksekusi atas benda jaminan merupakan kemudahan yang disediakan oleh undang undang Hak tanggungan bukan perlindungan Hukum, sehingga belum cukup memberikan perlindungan yang proporsional baik bagi kreditur.

Hak Tanggungan sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan (selanjutnya disingkat UUHT) adalah hak jaminan kebendaan yang dapat dibebankan pada hak atas tanah (HAT) atau hak milik atas satuan rumah susun (HMSRS). Berdasarkan Pasal 1 angka 1 UUHT, yang dimaksud dengan Hak Tanggungan adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana yang dimaksud dalam UUPA berikutan atau tidak berikutan benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu untuk

⁴ Effendi Perangin, *Praktek Penggunaan Tanah Sebagai Jaminan Kredit* Rajawali Pers Jakarta, 1991, hlm.ix.

pelunasan hutang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada Kreditur tertentu terhadap Kreditur-Kreditur lainnya. Pasal 1 angka 1 ini merupakan definisi yang diberikan UUHT untuk Hak Tanggungan itu sendiri.

Dari pengertian yang disebutkan dalam Pasal 1 angka 1 tersebut, dapat diuraikan unsur-unsur pokok Hak Tanggungan:

- a. Hak jaminan untuk pelunasan hutang;
- b. Utang yang dijamin jumlahnya tertentu;
- c. Obyek Hak Tanggungan adalah hak-hak atas tanah sesuai UUPA yaitu Hak Milik, Hak Guna Bangunan, Hak Guna Usaha, dan Hak Pakai;
- d. Hak Tanggungan dapat dibebankan terhadap tanah berikut benda yang berkaitan dengan tanah atau hanya tanahnya saja;
- e. Hak Tanggungan, memberikan hak preferen atau hak diutamakan kepada Kreditur tertentu terhadap Kreditur lain.

Selanjutnya dalam Pasal 8 UUHT mengatur tentang subyek Pemberi hak tanggungan, tidak memberikan batasan mengenai siapa yang dapat menjadi subyek Pemberi hak tanggungan yang akan dijadikan jaminan, penekanannya pada Pemberi hak tanggungan adalah yang berhak atas hak tanggungan atau HMSRS yang akan dijadikan obyek hak tanggungan. Demikian pula pengaturan Pasal 4 ayat (4) dan ayat (5) juga menunjukkan bahwa hak atas tanah yang akan dijamin dengan hak tanggungan termasuk pula dapat berupa benda bukan tanah yang melekat pada hak tanggungan yang bukan milik pemegang hak tanggungan.

Menurut UUHT yang berwenang memberikan Hak Tanggungan adalah pemilik/pemegang hak atas tanah atau HMSRS dan/atau pemilik benda bukan tanah yang melekat pada hak atas tanah yang secara sukarela bersedia memberikan hak tanggungan sebagai jaminan utang. UUHT tidak membatasi bahwa subyek Pemberi hak tanggungan harus merupakan debitor pada perjanjian pokok, tapi bisa juga Pemberi hak tanggungan adalah pihak ketiga yang terafiliasi dengan debitor.

Dalam prakteknya, tidak adanya pembatasan subyek yang dapat menjadi Pemberi hak tanggungan tersebut menimbulkan permasalahan. Jika Pemberi hak tanggungan adalah debitor atas tanah miliknya sendiri tidak menimbulkan masalah, karena debitor sudah mengerti risikonya jika ia wanprestasi, tanah yang dijamin akan dilelang untuk pelunasan utangnya. Permasalahan akan muncul jika tanah yang dijamin debitor adalah tanah milik pihak ketiga, karena bisa saja terjadi kesepakatan antara pihak ketiga sebagai pemilik tanah dengan debitor dalam meminjamkan tanahnya karena paksaan (*Dwang*), kehilafan (*Dwaling*), Penipuan (*Bedrog*) dan penyalahgunaan keadaan (*Misbruik van omstandigheden*) yang merupakan bentuk cacat kehendak.

Disamping itu tanah yang menjadi obyek hak tanggungan milik pihak ketiga juga menimbulkan permasalahan jika debitor dinyatakan pailit. Kedudukan obyek hak tanggungan milik pihak ketiga dalam kepailitan belum mendapat pengaturan yang jelas, apakah masuk sebagai *boedel* pailit debitor atau bukan.

Untuk mengantisipasi permasalahan tersebut, pemerintah melalui Kementerian Agraria dan Tata Ruang / Badan Pertanahan Nasional menerbitkan

Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 9 Tahun 2019 tentang Layanan Hak Tanggungan Elektronik, yang membatasi Hak Tanggungan yang dapat didaftarkan jika Pemberi hak tanggungan adalah debitor sendiri. Dalam Pasal 9 ayat (5) Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 9 Tahun 2019 menyebutkan Persyaratan berupa Sertipikat Hak Atas Tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun harus atas nama debitor. Beberapa kalangan menganggap pengaturan Pasal 9 ayat (5) sebagai bentuk larangan terhadap pembuatan APHT dan pendaftaran HT yang bukan milik debitor sendiri.

Permasalahan yang dapat timbul diantaranya pertentangan asas yaitu peraturan lebih tinggi mengeyampingkan peraturan lebih rendah *lex posteriori derogat legi inferiori*, dimana Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 9 Tahun 2019 bertentangan dengan ketentuan Pasal 8 jo Pasal 4 ayat (4) dan ayat (5) UUHT. Selanjutnya masalah yang timbul yaitu praktek jual beli pura-pura atau lazim dikenal *nominee contract* antara debitor dan pemilik sertipikat hak atas tanah demi kepentingan pembebanan hak tanggungan.

Berdasarkan latar belakang tersebut akan dilakukan penelitian lebih lanjut yang akan dituangkan dalam tulisan berjudul: "AKIBAT HUKUM PEMBATAAN SUBYEK PEMBERI HAK TANGGUNGAN TERHADAP PEMBERLAKUAN PASAL 9 AYAT (5) PERATURAN MENTERI ATR/BPN NOMOR 9 TAHUN 2019 TENTANG LAYANAN HAK TANGGUNGAN ELEKTRONIK".

B. Rumusan Masalah

Dari latar belakang masalah di atas, ada beberapa rumusan masalah yang dapat dikemukakan, yaitu :

1. Apa akibat hukum pembatasan subyek pemberi Hak Tanggungan terhadap pemberlakuan Pasal 9 ayat (5) Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 9 Tahun 2019 tentang Layanan Hak Tanggungan Elektronik?
2. Bagaimana kekuatan mengikat Akta Pembebanan Hak Tanggungan (APHT) apabila ketentuan Pasal 9 ayat (5) Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 9 Tahun 2019 disimpangi oleh PPAT?

C. Tujuan Penelitian

Tujuan yang ingin dicapai dari penelitian ini adalah :

1. Untuk mengetahui Akibat hukum pembatasan subyek pemberi Hak Tanggungan terhadap pemberlakuan Pasal 9 ayat (5) Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 9 Tahun 2019 tentang Layanan Hak Tanggungan Elektronik.
2. Untuk mengetahui kekuatan hukum Akta Pembebanan Hak Tanggungan (APHT) apabila ketentuan Pasal 9 ayat (5) Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 9 Tahun 2019 tentang Layanan Hak Tanggungan Elektronik disimpangi oleh PPAT.

D. Manfaat Penelitian

Adapun manfaat penelitian ini berupa :

1. Secara teoritis

Hasil penelitian ini diharapkan dapat bermanfaat, dan dapat memberikan sumbangan pemikiran pada ilmu hukum khususnya hukum perdata mengenai hukum jaminan dan hukum perbankan.

2. Secara praktis

Hasil penelitian ini diharapkan dapat menambah pengetahuan masyarakat tentang implikasi hukum pemberlakuan Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 9 Tahun 2019 tentang Layanan Hak Tanggungan Elektronik.

E. Kerangka Konseptual

1. Landasan Tentang Akibat Hukum

Akibat hukum adalah akibat yang ditimbulkan oleh peristiwa hukum, karena suatu peristiwa hukum disebabkan oleh perbuatan hukum, sedangkan suatu perbuatan hukum juga dapat melahirkan suatu hubungan hukum, maka akibat hukum juga dapat dimaknai sebagai suatu akibat yang ditimbulkan oleh adanya suatu perbuatan hukum dan/atau hubungan hukum.⁵

Lebih lanjut, menurut Syarifin akibat hukum adalah segala akibat yang terjadi dari segala perbuatan hukum yang dilakukan oleh subyek hukum terhadap obyek hukum atau akibat-akibat lain yang disebabkan

⁵ Ishaq. 2008. *Dasar-Dasar Ilmu Hukum*. Cet. I. Sinar Grafika, Jakarta, hal.86.

karena kejadian-kejadian tertentu oleh hukum yang bersangkutan telah ditentukan atau dianggap sebagai akibat hukum.⁶

Sedangkan menurut Achmad Ali akibat hukum adalah suatu akibat yang ditimbulkan oleh hukum, terhadap suatu perbuatan yang dilakukan oleh subjek hukum.⁷ Akibat hukum merupakan suatu akibat dari tindakan yang dilakukan, untuk memperoleh suatu akibat yang diharapkan oleh pelaku hukum. Akibat yang dimaksud adalah akibat yang diatur oleh hukum, sedangkan tindakan yang dilakukan merupakan tindakan hukum yaitu tindakan yang sesuai dengan hukum yang berlaku.⁸

Berdasarkan uraian tersebut, untuk dapat mengetahui telah muncul atau tidaknya suatu akibat hukum, maka yang perlu diperhatikan adalah hal-hal sebagai berikut :

- a. Adanya perbuatan yang dilakukan oleh subyek hukum terhadap obyek hukum atau terdapat akibat tertentu dari suatu perbuatan, yang mana akibat itu telah diatur oleh hukum;
- b. Adanya perbuatan yang seketika dilakukan bersinggungan dengan pengembanan hak dan kewajiban yang telah diatur dalam hukum (undang-undang).

2. Landasan Eksistensi Hukum

Soren Kierkegaard (1813-1855) adalah pemikir pertama yang memperkenalkan istilah “eksistensi” yang dipakai menurut pengertian sekarang dalam aliran eksistensialisme. “Esensi” berarti yang ada, maka

⁶ Pipin Syarifin. 2009. Pengantar Ilmu Hukum. CV. Pustaka Setia, Bandung, hal. 71.

⁷ Achmad Ali, Mengungkap *Tabir Hukum*, Ghalia Indonesia 2008, hal. 192;

⁸ Soeroso, *Pengantar Ilmu Hukum*, Sinar Grafika, 2006, hal.195

“eksistensi” dimengerti sebagai yang berada. Konsep eksistensi menunjuk pada sesuatu yang hadir secara konkrit, memiliki efek, jelas, pasti, kelihatan dan yang lakukan sesuatu. Istilah eksistensi pada manusia hanya dapat diterapkan pada individu-individu konkrit.

Pemikiran Hegel bahwa kebenaran adalah totalitas objektif, digantikan oleh Kierkegaard yang memperkenalkan kebenaran sebagai individu atau pribadi yang bereksistensi. Kebenaran adalah totalitas subjektivitas, maka bagi Kierkegaard kebenaran itu harus diajukan dengan cara baru. Persoalan yang harus menjadi hal utama untuk dipersoalkan adalah subjektivitas dari kebenaran, yaitu bagaimana kebenaran dapat menjelma dalam kehidupan seorang pribadi atau individu. Kebenaran objektif termasuk juga agama harus mendarah daging dalam individu, dan kebenaran yang sangat penting haruslah dicari sampai harus hidup dan mati untuk kebenaran itu. Sisi ilahi dari manusia menjadi hal yang penting dari tindakan bathinnya dan bukan segudang pengetahuan. Mencari kebenaran yang konkrit serta eksistensial adalah suatu pengetahuan yang mengambil bagian dalam realitas, suatu *connaissance vecue* (pengetahuan yang dihayati). Kierkegaard berpendapat bahwa, cara hidup seorang individu konkritlah yang merupakan makna keberadaan manusia.⁹

Pasal 1266 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata adalah suatu aturan yang memiliki kebenaran eksistensial juga. Kebenaran pasal ini perlu dikaitkan dengan tindakan konkrit manusia untuk daya efektivitasnya.

⁹ Van der Weij, *Filsuf-Filsuf Besar Tentang Manusia*, Gramedia, 2000, hal.135-138

Subjektivitas kebenaran dari pasal tersebut berarti yang menjadi hal utama. Artinya kebenaran Pasal 1266 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dapat menjelma atau membathin secara konkrit, dalam praktek hukum kehidupan nyata dari para pihak yang akan terlibat dalam suatu perjanjian kehidupan.

Kierkegaard seorang bapak eksistensialisme mengatakan bahwa, masalah Eksistensial adalah masalah-masalah yang praktis dan konkrit atau problema-problema yang sehari-hari kita hadapi. Bereksistensi adalah bereksistensi dalam suatu perbuatan yang harus dilakukan oleh setiap orang untuk dirinya sendiri. Singkat kata, dapat dikatakan bahwa bereksistensi adalah bertindak, sehingga, jika dihubungkan dengan keberadaan Pasal 1266 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, maka mencantumkan pasal tersebut dalam suatu perjanjian dan melaksanakannya adalah suatu bentuk tindakan eksistensial, tindakan yang efektif, pasti, jelas dan menghidupkan, yang dilakukan oleh karena adanya aturan tersebut yang tidak boleh diabaikan.

Eksistensi adalah suatu proses yang dinamis, suatu, menjadi atau mengada. Ini sesuai dengan asal kata eksistensi itu sendiri, yakni *exsistere*, yang artinya keluar dari, melampaui atau mengatasi. Jadi Eksistensi tidak bersifat kaku dan terhenti, melainkan lentur atau kenyal dan mengalami perkembangan atau sebaliknya kemunduran, tergantung pada kemampuan dalam mengaktualisasi potensi-potensinya.¹⁰

¹⁰ Abidin, Zainal, *Analisis Eksistensial*. Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2007, hal. 16

3. Landasan Asas Hukum

Di dalam pembentukan kehidupan bersama yang baik, dituntut pertimbangan tentang asas atau dasar dalam membentuk hukum supaya sesuai dengan cita-cita dan kebutuhan hidup bersama. Dengan demikian asas hukum adalah prinsip yang dianggap dasar atau fundamen hukum. Karena itu bahwa asas hukum merupakan jantung dari peraturan hukum. Dikatakan demikian karena asas hukum merupakan landasan yang paling luas bagi lahirnya suatu peraturan hukum. Asas hukum merupakan unsur yang sangat penting dalam pembentukan peraturan hukum. Oleh karena itu, penulis akan menguraikan sedikit pembahasan yang berkaitan dengan masalah ini dengan harapan dapat mendekatkan pemahaman kita tentang asas-asas hukum. Asas hukum adalah aturan dasar dan prinsip-prinsip hukum yang abstrak dan pada umumnya melatarbelakangi peraturan konkret dan pelaksanaan hukum. Dalam bahasa Inggris, kata " asas " diformatkan sebagai " principle ", peraturan konkret seperti undang-undang tidak boleh bertentangan dengan asas hukum, demikian pula dalam putusan hakim, pelaksanaan hukum, hukum dasar, dasar sesuatu yang menjadi tumpuan berpikir atau berpendapat dan sistem hukum yang ditegaskan oleh Dragan Milovanovic:¹¹

Tentang batasan pengertian asas hukum ada beberapa pendapat yang dikemukakan oleh beberapa ahli yaitu:

¹¹ Achmad Ali, Op cit, hlm.14

Menurut Bellefroid “(Suatu) norma dasar yang dijabarkan dari hukum positif yang (dimana) oleh ilmu hukum tidak dianggap berasal dari aturan-aturan yang lebih umum”.

Menurut P. Scholten “Kecenderungan-kecenderungan yang diisyaratkan (oleh) pandangan kesusilaan kita pada hukum (yang) merupakan sifat-sifat umum dengan segala keterbatasannya sebagai pembawaan yang umum, akan tetapi yang tidak boleh tidak harus ada (harus ada)”.

M The Liang Gie “Suatu dalil umum yang dinyatakan dalam (suatu) istilah umum tanpa menyarankan cara-cara khusus (mengenai) pelaksanaannya yang diterapkan pada serangkaian perbuatan untuk menjadi petunjuk yang tepat bagi perbuatan itu”.

Menurut Van Eikema Hommes “Asas hukum (itu) tidak boleh dianggap sebagai norma-norma hukum yang konkrit, tetapi perlu dianggap sebagai dasar-dasar umum atau petunjuk-petunjuk bagi hukum yang berlaku. Dalam pembentukan hukum praktis (itu) perlu berorientasi pada asas-asas hukum. (Nah,) dengan kata lain, pengertian Asas Hukum yaitu dasar-dasar atau petunjuk arah dalam pembentukan hukum positif”.

Menurut C.W. Paton “Suatu alam (didalam) pikiran yang dirumuskan secara luas dan mendasari adanya suatu norma hukum. (Adapun) unsur-unsur yang terdapat pada asas antara lain alam pikiran, rumusan yang luas dan dasar bagi pembentukan norma hukum”.

Sering kali menuai anggapan bahwa asas dan norma itu merupakan suatu kesatuan yang tidak berbeda, namun pemahaman tersebut tidaklah sepenuhnya benar, alasan tersebut terlihat dari beberapa perbedaan mendasar antara asas dan norma yaitu:

- a. Asas merupakan dasar pemikiran yang umum dan abstrak, sedangkan norma merupakan peraturan yang real;
- b. Asas adalah suatu ide atau konsep, sedangkan norma adalah penjabaran dari ide tersebut;
- c. Asas hukum tidak mempunyai sanksi sedangkan norma mempunyai sanksi. Tentu saja keduanya berbeda, karena asas hukum adalah merupakan latar belakang dari adanya suatu hukum konkrit, sedangkan norma adalah hukum konkrit itu sendiri. Atau bisa juga dikatakan bahwa asas adalah asal mula dari adanya suatu norma.

Dari pengertian asas hukum menurut para ahli di atas kita bisa merangkumnya menjadi sebuah pengertian bahwa asas hukum merupakan dasar-dasar (bersifat umum) yang terkandung dalam peraturan hukum. Dasar-dasar ini mengandung nilai-nilai etis yang diakui oleh suatu masyarakat. Nah, dari asas hukum inilah kemudian dibuat peraturan-peraturan hukum secara konkrit (nyata). Jika asas hukum ini sudah dibuat dalam peraturan hukum yang nyata, maka barulah bisa digunakan untuk mengatur sebuah peristiwa. Namun jika belum dibuat dalam sebuah bentuk peraturan hukum yang nyata, maka belum bisa digunakan atau diterapkan dalam sebuah peristiwa.

Meskipun setiap produk asas hukum memuat kehendak serta keputusan penguasa atau penentu kebijakan politik, tidaklah kemudian berarti kaidah asas hukum tersebut merugikan kepentingan masyarakat banyak serta menyimpang dari kaidah-kaidah hukum pada umumnya. Pembentukan hukum yang praktis perlu berorientasi pada asas-asas hukum tersebut dengan kata lain, asas hukum adalah dasar-dasar atau petunjuk arah dalam pembentukan hukum positif, berkenaan dengan asas hukum, dimana fungsi asas hukum dapat dilihat atas fungsi sebagaimana dijelaskan oleh Achmad Ali adalah:¹²

Fungsi asas hukum juga di uraikan Achmad Ali yang membagi kedalam beberapa fungsi sebagai berikut:

- a. Fungsi Taat Asas (konsisten) Fungsi taat asas dari hukum itu adalah bagaimana konsistensi dapat terjamin dalam sistem hukum. Contohnya dalam hukum asas perdata dianut asas pasif bagi hakim, artinya hakim hanya memeriksa dan mengadili pokok persengketaan yang ditentukan oleh para pihak yang berperkara.
- b. Fungsi Mengatasi Konflik Fungsi ini merupakan fungsi penting dari asas hukum, Asas *lex superior derogat legi inferiori* adalah asas yang mengatur bahwa peraturan hukum yang lebih tinggi hirarkinya harus didahulukan dari pada peraturan hukum yang lebih rendah. Jika suatu peraturan walikota bertentangan dengan peraturan-peraturan Gubernur maka harus diberlakukan peraturan Gubernur.

¹² Achmad Ali, *Menguak Tabir Hukum*, Prenada Media Group, Jakarta, 2015, hlm. 370

c. Fungsi Rekayasa Sosial Mengemukakan bahwa dilihat dari fungsi hukum sebagai alat perekayasa sosial (*a tool of social engineering*), maka sebenarnya suatu asas hukumpun dapat difungsikan sebagai alat perekayasa sosial. Hal ini tentunya tergantung pada inisiatif dan kreativitas para pelaksana dan penentu kebijakan hukum, sebagai contoh untuk ini adanya asas tidak ada keharusan untuk mewakilkan sebaliknya diganti dengan asas keharusan untuk mewakilkan, sebagai salah satu bentuk rekayasa sosial dibidang asas hukum, oleh karena itu dengan asas ini proses pengadilan setidaknya dapat berlangsung cepat, serta juga dapat mengaktifkan lebih banyak penggunaan sarjana hukum.

Menyelesaikan konflik yang terjadi di dalam sistem hukum Fungsi asas diwujudkan dalam beberapa asas hukum, dengan demikian hakim menjadi pasif dan terjagalah ketaatan asas atau konsistensi:

- a. *Lex dura sed ita scripta*, Undang- Undang adalah keras tetapi ia telah ditulis demikian;
- b. *Lex nimum cogit ad impossibilia*, undang- undang tidak memaksa seseorang untuk melakukan sesuatu yang tidak mungkin;
- c. *Lex posterior derogat legi priori* atau *Lex posterior derogat legi anteriori*, undang-undang yang lebih baru mengenyampingkan undang-undang yang lama;
- d. *Lex specialist derogat legi generali*, undang-undang yang khusus didahulukan berlakunya daripada undang- undang yang umum;

e. *Lex superior derogat legi inferiori*, undang-undang yang lebih tinggi mengenyampingkan undang-undang yang lebih rendah tingkatannya.

Penerapan Asas Hukum dan Kepentingan Politik itu sendiri yang juga melakukan intervensi terhadap lembaga yudikatif dan seterusnya. Maka politik hukum, merupakan langkah kebijakan politik (*political policy*) penguasa dalam memberlakukan kaidah-kaidah. Oleh karena asas hukum itu dapat dipengaruhi produk kebijakan politik penguasa, sehingga pada setiap asas hukum yang dirancang sedemikian rupa akan terpengaruh kehendak kepentingan politik. Kepentingan politik bertujuan atau mempunyai obyek untuk menyelenggarakan peraturan-peraturan hukum yang tepat legislatif dalam suatu keadaan, situasi, dan waktu yang tertentu. Namun dalam instansi terakhir politik hukumlah yang menentukan apakah pembaharuan hukum tersebut sudah dapat dilaksanakanseluruhnya atau sebahagian atau masih belum waktunya untuk dilaksanakan. Hanya saja bahwa meskipun setiap produkundang-undang memuat serta keputusan penguasa atau penentu kebijakan politik tidaklah kemudian berarti kasus hukum tersebut merefleksikan visi dan kehendak penguasa yang cenderung a priori merugikan kepentingan rakyat banyak serta menyimpang dari asas-asas hukum pada umumnya. Adalah ideal apabila visi kepentingan politik yang tercermin di dalamnya sesuai dengan persepsi kesadaran hukum (budaya hukum) masyarakat banyak. Sebab berjalannya suatu sistem hukum berjalan dengan baik bila mana di dalamnya didukung oleh ketiga komponen yaitu substansi hukum, struktur hukum, dan budaya hukumnya untuk itulah

bahwa hukum tidak dapat hanya dipandang sebagai pasal-pasal yang bersifat imperatif atau keharusan-keharusan yang bersifat *das sollen*, melainkan harus dipandang sebagai subsistem yang dalam kenyataan bukan tidak mungkin sangat ditentukan oleh politik, baik dalam perumusan materi dan pasal-pasalnya maupun dalam implementasi dan penegakannya. Sosiologi hukum agaknya muskil untuk menerapkan asas-asas hukum secara konsisten dan ideal dalam suatu konteks masyarakat yang sangat didominasi oleh sentralisasi kekuasaan lembaga eksekutif, terutama ketika idealitas asas hukum sangat bertentangan atau berseberangan dengan kepentingan-kepentingan politik yang ada pertimbangan-pertimbangan etis yang dapat dijadikan sebagai patokan agar tidak terjadi konflik ketika terjadi benturan-benturan penerapan beberapa perangkat hukum atau aturan. Selain itu, asas hukum dapat juga menjadi tuntunan bagi aparat hukum lainnya pada saat menyelesaikan dan melakukan proses hukum terhadap setiap sengketa hukum atau pelanggaran hukum yang diajukan kepadanya. Negara hukum diartikan sebagai suatu negara yang menerapkan prinsip legalitas yaitu segala tindakan negara melalui, berdasarkan dan sesuai dengan hukum. Hukum mempunyai kedudukan tertinggi agar supaya pelaksanaan kekuasaan negara tidak menyimpang dari Undang-undang, dengan demikian kekuasaan akan tunduk pada hukum, bukan sebaliknya. Asas hukum sebagai tuntunan etis yang bersifat abstrak dalam hal melakukan pertimbangan-pertimbangan hukum, secara ideal seharusnya berjalan dengan konsisten serta tidak boleh dijadikan sebagai dalih untuk melakukan penyimpangan-

penyimpangan hukum. Oleh karena asas hukum memang diadakan untuk melakukan harmonisasi bagi semua kepentingan-kepentingan hukum, guna lebih mengarahkan tujuantujuan hukum itu sendiri pada dasarnya yang lebih proporsional hal itu di jelaskan oleh J.J. H. Bruggink yang menjelaskan:¹³

“Asas hukum berisi ukuran nilai dan hanya tidak secara langsung memberikan pedoman, asas hukum tidak selalu di positifkan dalam aturan hukum, maka sulit untuk mengkonstantasi, kapan asas hukum akan kehilangan keberlakuannya, misalnya karena pengembalian kewenangan tidak lagi menegakkan asas hukum tertentu atau para justisiabel tidak lagi menerima ukuran nilai itu dan tidak lagi menjadi acuan bagi perilaku.”

Hukum dengan perlengkapan dan otoritasnya yang ada padanya, melakukan pengintegrasian terhadap proses-proses yang berlangsung dalam masyarakat, hukum menerima asupan-asupan dari berbagai bidang, seperti politik, ekonomi, budaya dan lain-lain, untuk kemudian diolah menjadi keluaran-keluaran yang dikembalikan kedalam masyarakat, pada waktu bahan yang diolah itu, yaitu dalam bentuk asupan tadi, wujudnya berupa sengketa atau konflik. Untuk menjalankan hukum, hukum membutuhkan suatu kekuatan pendorong, ia membutuhkan kekuasaan kepentingan politik yang memberikan kekuatan kepadanya untuk menjalankan fungsi hukum, tetapi ia juga tidak bisa membiarkan kekuasaan kepentingan politik itu untuk menunggangi hukum. Karena dalam menerapkan hukum asas hukum harus mampu untuk menjadi saluran, agar keadilan itu dapat

¹³ Arief Sidharta, *Refleksi Tentang Hukum*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1996, hlm. 126.

diselenggarakan secara saksama dalam kehidupan masyarakat guna stabilitas serta kerangka sosial terhadap kebutuhan-kebutuhan masyarakat, baik dalam wujudnya bentuk norma-norma. Realita penerapan asas hukum terkadang mengalami benturanbenturan dengan mengaitkan kepentingan politik, kekuasaan, dan otoritas, sehingga pada saat yang bersamaan penerapan asas hukum tersebut tidak berjalan secara konsisten dan ideal, kecenderungan ini akhirnya mengakibatkan hilangnya kepercayaan para wargamasyarakat terhadap perangkat hukum sebagai alat untuk menyelesaikan konflik.

F. Kerangka Teori

1. Teori Hak Tanggungan Atas Tanah

Hak tanggungan dapat dikaitkan dengan teori perlindungan hukum. Perlindungan hukum mengandung pengertian bahwa terdapat suatu usaha untuk memberikan perlindungan terhadap hak-hak yang diperoleh sesuai dengan kewajiban yang telah dilakukan. Pembebanan hak tanggungan terhadap objek jaminan memberikan perlindungan hukum kepada pihak kreditor, apabila terbukti debitor cidera janji, maka kreditor pemegang hak tanggungan memiliki kedudukan yang diutamakan untuk mendapatkan pelunasan dari harta debitor. Istilah Hak Tanggungan merupakan salah satu istilah dari lembaga jaminan di dalam hukum adat. Di dalam hukum adat istilah Hak Tanggungan dikenal di daerah Jawa Barat, juga beberapa daerah di Jawa Tengah atau Jawa Timur dan dikenal dengan istilah jonggolan atau

istilah ajeran yang merupakan lembaga jaminan dalam hukum adat yang objeknya biasanya tanah atau rumah.¹⁴

Kamus Besar Bahasa Indonesia, mengartikan tanggungan sebagai barang yang dijadikan jaminan dan jaminan itu diartikan sebagai tanggungan atau pinjaman yang diterima.¹⁵ Undang-Undang Pokok Agraria menamakan lembaga hak jaminan atas tanah dengan sebutan “Hak Tanggungan” yang kemudian menjadi judul Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah beserta Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah selanjutnya disingkat (UUHT). Menurut Undang-Undang No.4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Pasal 1 butir 1 menentukan bahwa:

Hak tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, yang selanjutnya disebut hak tanggungan, adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lainnya.

¹⁴ Djuhaendah Hasan, *Lembaga Jaminan Kebendaan Bagi Tanah Dan Benda Lain Yang Melekat Pada Tanah Dalam Konsepsi Penerapan Asas Pemisahan Horizontal (Suatu Konsep Dalam Menyongsong Lahirnya Lembaga Hak Tanggungan)*. Citra Aditya Bakti, Bandung. 1997. hlm 353

¹⁵ Istiyono Wahyu dan Ostaria Silaban, *Kamus Pintar Bahasa Indonesia*, Karisma Publishing Group, Batam, 2006, hlm. 576

Dari definisi tersebut dapat disimpulkan terdapat beberapa unsur-unsur pokok Hak Tanggungan, yaitu:

- a. Hak jaminan yang dibebankan hak atas tanah Hak jaminan atas tanah adalah hak penguasaan secara khusus dapat diberikan kepada kreditor, yang memberi wewenang kepadanya untuk, jika debitor cidera janji, menjual lelang tanah secara khusus pula ditunjuk sebagai agunan piutangnya dan mengambil seluruh atau sebagian hasilnya untuk pelunasan utangnya tersebut, dengan hak mendahului daripada kreditor-kreditor yang lainnya (*droit de preference*). Selain berkedudukan mendahului, kreditor pemegang hak jaminan dan mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut, sungguhpun tanah yang bersangkutan sudah dipindahkan kepada pihak lain (*droit de suit*);
- b. Hak atas tanah berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu. Pada dasarnya, hak tanggungan dapat dibebankan pada hak atas tanah semata-mata, tetapi dapat juga hak atas tanah tersebut berikut benda lain yang ada di atasnya;
- c. Untuk pelunasan utang tertentu, memberikan pengertian bahwa hak tanggungan itu dapat membereskan dan selesai dibayar utang-utang debitor yang ada pada kreditor;
- d. Memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lainnya.¹⁶

¹⁶ Salim H.S II, Salim HS, *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*, Jakarta, PT. Raja Grafindo Persada, 2004, hlm. 96

Hak Tanggungan dapat menjamin lebih dari satu utang. Berdasarkan pada Pasal 3 ayat (2) UUHT menentukan bahwa “Hak Tanggungan dapat diberikan untuk suatu utang yang berasal dari satu hubungan hukum atau untuk satu utang atau lebih yang berasal dari beberapa hubungan hukum”. Berdasarkan hal tersebut maka, UUHT memungkinkan pemberian Hak Tanggungan kepada lebih dari satu kreditor yang memberikan utang kepada satu debitor berdasarkan beberapa perjanjian utang piutang antara masing-masing kreditor dengan debitor yang bersangkutan. Hak tanggungan merupakan implementasi dari amanat pada Pasal 51 Undang-Undang Pokok Agraria sebagai upaya untuk dapat menampung serta sekaligus mengamankan kegiatan perkreditan dalam upaya memenuhi kebutuhan tersedianya dana untuk menunjang kegiatan pembangunan.¹⁷

2. Teori Perlindungan Hukum

Perlindungan Hukum merupakan suatu Perlindungan yang diberikan terhadap Subyek Hukum dalam bentuk Perangkat Hukum baik yang bersifat Preventif maupun yang bersifat Represif, baik yang tertulis maupun tidak tertulis.¹⁸Perlindungan Hukum merupakan suatu gambaran dari Fungsi Hukum, yaitu bahwa Hukum dapat memberikan suatu Keadilan, Ketertiban, Kepastian, Kemanfaatan dan Kedamaian.

¹⁷ Maria. S.W Sumardjono, *Prinsip Dasar dan Beberapa Isu Di Seputar UndangUndang Hak Tanggungan*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 1996, hlm. 67

¹⁸ Phillipus M. Hadjon, 1987, *Perlindungan Hukum Bagi Rakyat Indonesia*, Bina Ilmu, (selanjutnya disebut Philipus M. Hadjon II), Surabaya, hal. 2

Menurut pendapat **J.B.J.M Ten Berge**, berkaitan dengan Penggunaan Kewenangan ada tiga (3) bentuk Perlindungan Hukum pada masyarakat, yaitu:¹⁹

- a. *bescherming via de democratie* (perlindungan hukum melalui demokrasi);
- b. *bescherming via bestuurlijk - hierarchische verhoudingen* (perlindungan hukum melalui hubungan administratif-hierarkis); dan
- c. *bescherming via juridische voorzieningen* (perlindungan hukum melalui ketentuan hukum).

G. Metode Penelitian

Penelitian merupakan suatu kegiatan yang digunakan untuk memperkuat atau menunjang suatu Penulisan Ilmiah. Dari Penelitian dimaksud untuk memperoleh hasil jawaban yang seobjektif mungkin atau kebenaran yang dapat dipertanggungjawabkan secara Ilmiah.²⁰ Pada Hakekatnya Penelitian ini Timbul dari Hasrat ingin tahu dalam diri manusia dalam melakukan Pembinaan serta Pengembangan Ilmu Pengetahuan, termasuk didalamnya Ilmu Hukum. Penelitian Hukum dimaksudkan sebagai kegiatan ilmiah yang didasarkan pada Metode, Sistematika, dan Pemikiran dengan jalan Menganalisa, kecuali itu juga diadakan Pemeriksaan yang mendalam terhadap fakta hukum tersebut untuk kemudian

¹⁹ J.B.J.M. Ten Berge & R.J.G.M. Widdershoven, 2001, *Bescherming Tegen de Overheid*, Utrecht: W.E.J Tjeenk Willink Deventer, hal. 5.

²⁰ Soerjono Soekamto, 1987, *Pengantar Penelitian Hukum*, Universitas Indonesia Press, Jakarta

mengusahakannya sebagai pemecahan atas Permasalahan-permasalahan yang timbul didalam gejala tersebut.²¹

Penelitian merupakan suatu Kegiatan Ilmiah yang berkaitan dengan Analisis dan Konstruksi, yang dilakukan secara Metodologis, Sistematis dan Konsisten. Metodologis artinya sesuai dengan Metode atau Cara-cara tertentu. Sistematis adalah berdasarkan suatu Sistem, sedangkan Konsisten berarti tidak adanya hal-hal yang bertentangan dengan kerangka tertentu.

Dalam Penulisan Tesis ada beberapa Metode yang digunakan sebagai Pedoman dengan maksud agar lebih mudah dalam Mempelajari, Menganalisa dan Memahami untuk mendapat Hasil yang Memuaskan. Sehubungan dengan itu langkah-langkah yang dipakai dalam Penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Jenis Penelitian

Penelitian ini merupakan jenis penelitian Normatif Empiris. Pendekatan Normatif adalah penelitian yang mengacu pada peraturan perundang-undangan untuk memperoleh pengetahuan tentang hubungan antara satu peraturan dengan peraturan lain dan penerapan dalam Praktek. Sedangkan pendekatan empiris yaitu metode yang melihat hukum sebagai fenomena sosial. Penelitian ini melihat hukum sebagai *independent variable* yang menimbulkan berbagai efek dalam masyarakat yang disebut *cocio legal research*. Hukum dapat diteliti dengan mengarahkannya pada asal mula, perkembangan, organisasi bereorientasi hukum.²² Dengan tujuan

²¹ *Ibid*, hal 5

²² Masruhan, *Metodologi Penelitian Hukum Islam*, Dalam Al Qur'an Jurnal Pemikiran dan Pembaharuan Hukum Islam. Vol. 6/Nomor 2/Desember.

meneliti berlakunya hukum dan dampak yang ditimbulkan dari suatu peraturan dalam pemberlakuannya di masyarakat.

2. Pendekatan Penelitian

Pendekatan adalah cara pandang peneliti dalam memilih spektrum ruang bahasan yang diharap mampu memberi kejelasan uraian dari suatu substansi karya ilmiah.²³ Jenis pendekatan yang digunakan untuk menjawab permasalahan dalam penelitian ini yaitu pendekatan perundang-undangan (*statute approach*) dan pendekatan konseptual (*Conseptual approach*).

3. Jenis dan Sumber Data

Sumber bahan hukum dalam penelitian ini terdiri dari bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder.

- a. Bahan hukum primer adalah bahan hukum yang mempunyai kekuatan hukum mengikat, meliputi: *Burgelijk Wetboek* (BW), Undan-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1997 tentang Hak Tanggungan Beserta Benda-Benda Diatas Tanah, Undang-Undang Nomor 10 tahun 1998 tentang Perubahan Undang-Undang Nomor 7 tahun 1991 tentang Perbankan, Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 9 Tahun 2019 tentang Layanan Hak Tanggungan Elektronik.
- b. Bahan hukum sekunder adalah bahan-bahan yang erat hubungannya dengan bahan hukum primer, dan dapat membantu menganalisis dan memahami bahan hukum primer,²⁴ meliputi buku-buku hukum; Jurnal-

²³ I Made Pasek Diantha. 2016. *Metode Penelitian Hukum Normatif dalam Justifikasi Teori Hukum*. Jakarta: Prenada Media Group. hlm 156.

²⁴ Suratman, H. Philips Dillah. *Op.Cit.* hlm 6.

jurnal hukum; Karya tulis hukum atau pandangan ahli hukum yang termuat dalam media massa.

- c. Bahan hukum tersier adalah bahan hukum yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan sekunder, seperti kamus dan ensiklopedi hukum.

4. Teknik Analisis Data

Setelah bahan hukum terkumpul kemudian dilakukan analisis untuk mendapatkan argumentasi akhir yang berupa jawaban terhadap permasalahan penelitian. Penelitian ini menggunakan empat macam teknik analisis, yaitu :²⁵

- a. Teknik deskriptif, dengan cara menggambarkan/menguraikan suatu kondisi atau posisi dari proposisi-proposisi hukum atau nonhukum secara apa adanya;
- b. Teknik komparatif, dengan cara melakukan perbandingan terhadap satu pendapat dengan pendapat lainnya;
- c. Teknik evaluatif, dengan cara melakukan penilaian berupa tepat atau tidak tepat, setuju atau tidak setuju, benar atau salah, sah atau tidak sah oleh peneliti terhadap suatu pandangan, proposisi, pernyataan rumusan norma, keputusan, baik yang tertera dalam bahan primer maupun dalam bahan hukum sekunder.
- d. Teknik argumentatif, dengan cara memberikan argumentasi untuk menjawab permasalahan penelitian.

²⁵I Made Pasek Diantha. *Op.Cit.* hlm 152.

Selain data dan pustaka, penulis juga menggunakan data yang didapat dari responden dalam penelitian ini yang menggunakan sistem pengambilan sample dengan cara purpose sampling yaitu teknik yang biasa dipilih karena alasan biaya, waktu dan tenaga sehingga tidak dapat mengambil dalam jumlah besar. metode pengambilan sample ini berdasarkan tujuan tertentu dengan melihat pada persyaratan-persyaratan antara lain: dilihat dari ciri-ciri, sifat-sifat atau karakteristik tertentu yang merupakan ciri- ciri utama dari objek yang diteliti dan penentuan karakteristik populasi yang dilakukan dengan teliti melalui studi pendahuluan.²⁶ Responden yang menjadi sumber dalam penelitian ini adalah Notaris/PPAT, Lembaga Perbankan dan Kantor Pertanahan.

5. Metode Analisis Data

Metode yang digunakan adalah Analisis Kualitatif, yaitu: Data yang diperoleh melalui penelitian lapangan dan penelitian kepustakaan kemudian disusun secara sistematis, dan selanjutnya dianalisa secara kualitatif untuk mencapai kejelasan masalah yang akan dibahas. Data tersebut kemudian dianalisa secara Interpretatif menggunakan teori maupun hukum positif yang telah dituangkan kemudian secara deduktif ditarik kesimpulan untuk menjawab permasalahan yang ada.²⁷

²¹*Ibid*, hal 96

²⁷Soerjono Soekamto, 1987, *Pengantar Penelitian Hukum*, Universitas Indonesia Press, Jakarta, hal 119

H. Sistematika Penulisan

Sistematika penulisan ini dimaksudkan untuk memudahkan pembaca dalam memahami isi dari penulisan ini, maka penulisan hasil penelitian ini dilakukan dengan menggunakan sistematika sebagai berikut:

BAB I PENDAHULUAN

Yang didalamnya berisi Pendahuluan untuk mengantarkan Permasalahan Tesis secara keseluruhan. Pendahuluan pada Bab Pertama ini didasarkan pada Bahasan masih secara Umum. Bab ini terdiri dari enam (6) sub bab, yaitu Latar Belakang Masalah, Rumusan Masalah, Tujuan Penelitian, Manfaat Penelitian, Kerangka Konseptual, Kerangka Teori, Metode Penelitian, Sistematika Penulisan.

BAB II TINJAUAN PUSTAKA

Yang didalamnya berisi Kajian Tinjauan Tinjauan Umum Tentang Perjanjian Kredit, Bentuk-Bentuk Jaminan Dalam Pemberian Kredit, Tinjauan Umum Tentang Hak Tanggungan;

BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Didalamnya berisi laporan rinci hasil penelitian tentang akibat hukum pembatasan subyek Pemberi Hak Tanggungan dalam Pasal 9 ayat (5) Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 9 Tahun 2019 tentang Layanan Hak Tanggungan Elektronik serta Kekuatan Mengikat Akta Pembebanan Hak Tanggungan (APHT) Apabila Ketentuan Pasal 9 Ayat (5) Permen ATR/BPN Nomor 9 Tahun 2019 Disimpangi Oleh PPAT.

BAB IV PENUTUP

Didalamnya berisi Simpulan sebagai Hasil Analisa Permasalahan yang ada. Disamping itu juga akan disampaikan Saran-saran dan Rekomendasi terkait dengan hal tersebut