

**DISFUNGSI PERAN NOTARIS DALAM PERJANJIAN KREDIT YANG  
MENYEBABKAN KERUGIAN NEGARA DI WILAYAH KABUPATEN  
PURBALINGGA (STUDI KASUS PUTUSAN PENGADILAN NEGERI  
TINDAK PIDANA KORUPSI SEMARANG NOMOR : 72/PIDSUS-  
TPK/2019/PN Smg dan NOMOR 73/PIDSUS-TPK/2019/PN Smg. )**

**T E S I S**



Oleh :

**EDI RAHADINI**

**NIM : 21301900118**

**Program Studi : Kenotariatan**

**PROGRAM MAGISTER (S2) KENOTARIATAN (M.Kn)**

**FAKULTAS HUKUM**

**UNIVERSITAS ISLAM SULTAN AGUNG (UNISSULA)**

**SEMARANG**

**2021**

**DISFUNGSI PERAN NOTARIS DALAM PERJANJIAN KREDIT YANG  
MENYEBABKAN KERUGIAN NEGARA DI WILAYAH KABUPATEN  
PURBALINGGA (STUDI KASUS PUTUSAN PENGADILAN NEGERI  
TINDAK PIDANA KORUPSI SEMARANG NOMOR : 72/PIDSUS-  
TPK/2019/PN Smg dan NOMOR 73/PIDSUS-TPK/2019/PN Smg. )**

**TESIS**

Diajukan sebagai salah satu syarat  
guna memperoleh gelar Magister Kenotariatan (M.Kn)



**PROGRAM MAGISTER (S2) KENOTARIATAN (M.Kn)  
FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS ISLAM SULTAN AGUNG (UNISSULA)  
SEMARANG**

**2001**

**DISFUNGSI PERAN NOTARIS DALAM PERJANJIAN KREDIT  
YANG MENYEBABKAN KERUGIAN NEGARA DI WILAYAH  
KABUPATEN PURBALINGGA  
(STUDI PUTUSAN PENGADILAN NEGERI SEMARANG NO.  
72/PIDSUS-TPK/2019/PN Smg dan NO. 73/PIDSUS-TPK/2019/PN  
Smg)**

**T E S I S**

Oleh:

**EDI RAHADINI**

NIM : 21301900118

Program Studi : Kenotariatan

**Disetujui oleh:**

**Pembimbing**

**Tanggal,**

**Dr. Bambang Tri Bawono, S.H, M.H**

**NIDN. 0607077601**

**Mengetahui,**

**Ketua Program Magister (S2 Kenotariatan (M.Kn)**

**Dr. Maryanto, S.H., M.H.**

**NIDN ; 0629086301**

**DISFUNGSI PERAN NOTARIS DALAM PERJANJIAN KREDIT  
YANG MENYEBABKAN KERUGIAN NEGARA DI WILAYAH  
KABUPATEN PURBALINGGA  
(STUDI PUTUSAN PENGADILAN NEGERI SEMARANG NOMOR :  
72/PIDSUS-TPK/2019/PN Smg dan NOMOR 73/PIDSUS-  
TPK/2019/PN Smg)**

**T E S I S**

Oleh:

**EDI RAHADINI**

NIM : 21301900118

Program Studi : Kenotariatan

Telah Dipertahankan di Depan Dewan Penguji

Pada Tanggal

Dan dinyatakan Lulus

Tim Penguji  
Ketua,

  
**Prof. Dr. Gunarto, S.H., S.E., Akt., M.Hum**

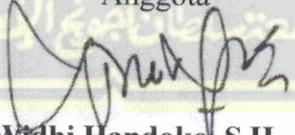
**NIDN. 0605036205**

Anggota

  
**Dr. Bambang Tri Bawono, S.H., M.H.**

**NIDN. 0607077601**

Anggota

  
**Dr. Widhi Handoko, S.H., Sp. N**

**NIDK. 168896160017**

Mengetahui,

Ketua Program Studi Magister Kenotariatan

  
**Dr. Maryanto, S.H., M.H.**

**NIDN ; 0629086301**

## PERNYATAAN KEASLIAN TESIS

Saya yang bertanda tangan di bawah ini,

N a m a : EDI RAHADINI  
N I M : 21301900118  
Program Studi : Kenotariatan  
Fakultas / Program : Hukum / Program Magister

Menyatakan dengan sebenarnya, bahwa tesis saya dengan judul “ Disfungsi Peran Notaris Dalam Perjanjian Kredit Yang Menyebabkan Kerugian Negara Di Wilayah Kabupaten Purbalingga (Studi Kasus Putusan Pengadilan Tindak Pidana Korupsi Semarang Nomor : 72/Pidsus-Tpk/2019/Pn Smg Dan Nomor 73/Pidsus-Tpk/2019/Pn Smg)” benar – benar merupakan hasil karya saya sendiri, bebas dari peniruan hasil karya orang lain. Kutipan pendapat dan tulisan orang lain ditunjuk sesuai dengan cara – cara penulisan karya ilmiah yang berlaku.

Apabila dikemudian hari terbukti atau dapat di buktikan dalam tesis ini terkandung ciri – ciri plagiat dan bentuk – bentuk peniruan lain yang dianggap melanggar peraturan, maka saya bersedia meneriam sanksi atas perbuatan tersebut.

Semarang, 25 Oktober 2021.

Yang menyatakan,



  
EDI RAHADINI

21301900118

## PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI KARYA ILMIAH

Saya yang bertanda tangan dibawah ini,

N a m a : EDI RAHADINI

N I M : 21301900118

Program Studi : Kenotariatan

Fakultas / Program : Hukum

Dengan ini menyerahkan karya ilmiah berupa TESIS dengan judul :

“Disfungsi Peran Notaris Dalam Perjanjian Kredit Yang Menyebabkan Kerugian Negara Di Wilayah Kabupaten Purbalingga (Studi Kasus Putusan Pengadilan Tindak Pidana Korupsi Semarang Nomor : 72/Pidsus-Tpk/2019/Pn Smg Dan Nomor 73/Pidsus-Tpk/2019/Pn Smg)”

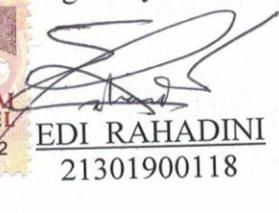
Dan menyetujuinya menjadi hak milik Universitas Islam Sultan Agung serta memberikan Hak Bebas Royalti Non-eksklusif untuk disimpan, dialihmediakan, dikelola dalam pangkalan data, dan dipublikasikannya di internet atau media lain untuk kepentingan akademis selama tetap mencantumkan nama penulis sebagai Hak Cipta.

Pernyataan ini saya buat dengan sungguh – sungguh. Apabila dikemudian hari terbukti ada pelanggaran Hak Cipta / Plagiarisme dalam karya ilmiah ini, maka segala bentuk tuntutan hukum yang timbul akan saya tanggung secara pribadi tanpa melibatkan Universitas Islam Sultan Agung.

Semarang, 25 Oktober 2021.

Yang menyatakan,



  
EDI RAHADINI  
21301900118

## MOTTO

1. Ilmu itu, berhubungan erat dengan amal, maka barang siapa beramal, maka ia berilmu. - Sayidina Ali bin Abi Thalib –
2. Jika kamu tidak sanggup menahan lelahnya belajar, maka, kamu harus sanggup menahan perihnya kebodohan. - Imam Syafi'i.
3. Didiklah anak – anakmu sesuai dengan zamannya, karena mereka hidup di zamannya, bukan di zamanmu. - Sayidina Ali bin Abi Thalib.



## PERSEMBAHAN

Ucapan syukur alhamdulillah, saya haturkan kepada :

1. Allah SWT, atas ijin dan ridhonya.
2. Ibu SUGIARTI, wanita yang telah melahirkan, membesarkan hingga saat ini masih selalu mendoakan.
3. Fendy Juandy, Pratama Rizqy Fauzan, Alvin Syafiq Rajendra. Seorang suami, serta dua orang anak, yang selalu mendoakan dan ikhlas terbagi waktunya untuk pekerjaan dan sekolah saya.
4. Tubuh dan jiwa yang tiada henti sehat dan kuat.
5. Saudara kandung, saudara ipar yang selalu mendoakan.
6. Dr. Bambang Tri Bawono, S.H, M.H selaku dosen pembimbing serta seluruh keluarga besar Universitas Islam Sultan Agung (UNISSULA) Semarang, atas ilmu dan fasilitas yang telah di berikan.
7. Keluarga besar Kejaksaan Tinggi Jawa Tengah, atas doa dan dukungannya.

## KATA PENGANTAR

Alhamdulillah, segala puji syukur penulis panjatkan kehadiran Allah SWT, atas segala karunia dan ridho-NYA, sehingga tesis dengan judul “Disfungsi Peran Notaris Dalam Perjanjian Kredit Yang Menyebabkan Kerugian Negara Di Wilayah Kabupaten Purbalingga (Studi Kasus Putusan Pengadilan Tindak Pidana Korupsi Semarang Nomor : 72/Pidsus-Tpk/2019/Pn Smg Dan Nomor 73/Pidsus-Tpk/2019/Pn Smg)” dapat diselesaikan.

Tesis ini disusun untuk memenuhi salah satu persyaratan memperoleh gelar Magister Kenotariatan (M.Kn) pada program studi Ilmu Hukum dengan sumber dana berasal dari kepustakaan serta arahan dari dosen pembimbing. Oleh karena itu, pada kesempatan ini penulis menyampaikan rasa hormat dan menghaturkan terima kasih yang sebesar-besarnya, kepada :

1. Allah SWT, atas ijin dan ridhonya.
2. Ibu SUGIARTI, wanita yang telah melahirkan, membesarkan hingga saat ini masih selalu mendoakan.
3. Fendy Juandy, Pratama Rizqy Fauzan, Alvin Syafiq Rajendra. Seorang suami, serta dua orang anak, yang selalu mendoakan dan ikhlas terbagi waktunya untuk pekerjaan dan sekolah saya.
4. Saudara kandung, saudara ipar yang selalu mendoakan.
5. Dr. Bambang Tri Bawono, S.H, M.H, selaku dosen pembimbing serta seluruh keluarga besar Universitas Islam Sultan Agung (UNISSULA) Semarang, atas ilmu dan fasilitas yang telah di berikan.
6. Keluarga besar Kejaksaan Tinggi Jawa Tengah, atas doa dan dukungannya.

7. Rekan – rekan mahasiswa Pasca Sarjana Kenotariatan Angkatan XV Weekend Universitas Islam Sultan Agung (UNISSULA) Semarang.
8. Kepada semua pihak yang telah membantu yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu.

Keterbatasan ilmu, pengetahuan serta pengalaman maupun pustaka yang ditinjau, penulis menyadari bahwa tesis ini masih banyak kekurangan dan pengembangan lanjut agar benar benar bermanfaat. Oleh sebab itu, penulis sangat mengharapkan kritik dan saran agar tesis ini lebih sempurna serta sebagai masukan bagi penulis untuk penelitian dan penulisan karya ilmiah di masa yang akan datang.

Akhir kata, penulis berharap tesis ini memberikan manfaat bagi kita semua terutama untuk pengembangan ilmu pengetahuan yang ramah lingkungan.

Semarang, 20 September 2021.

Penulis,

EDI RAHADINI

21301900118

## ABSTRAK

Penjelasan Umum atas Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang No. 30 tahun 2004 tentang Jabatan Notaris secara tegas bahwa negara Republik Indonesia adalah negara hukum. Prinsip negara hukum menjamin kepastian, ketertiban dan perlindungan hukum yang berintikan kebenaran dan keadilan. Sedangkan kepastian, ketertiban dan perlindungan hukum menuntut antara lain, bahwa lalu lintas hukum **dalam** kehidupan masyarakat memerlukan adanya alat bukti yang menentukan dengan jelas hak dan kewajiban seseorang sebagai subyek hukum dalam masyarakat. Tujuan penelitian ini adalah untuk mengetahui dan menganalisis tata cara pengajuan perjanjian kredit serta untuk mengetahui dan menganalisis jaminan sertifikat tanah serta peran Notaris dalam membuat akta perjanjian dengan jaminan sertifikat tanah yang berkepastian hukum.

Metode penelitian yang dipergunakan berupa penelitian yuridis normatif (metode penelitian hukum normatif) dengan penelitian hukum kepustakaan yang di lakukan dengan cara meneliti bahan-bahan kepustakaan atau data sekunder belaka, dengan spesifikasi deskriptif-analitis, yaitu dengan menggambarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku dikaitkan dengan teori-teori hukum dan praktek pelaksanaan hukum positif yang berkaitan dengan permasalahan. Jenis dan sumber data diperoleh dari sumber tidak langsung (data sekunder).

Hasil penelitian ini menyebutkan bahwa cara pengajuan perjanjian kredit adalah Slip gaji, Surat Keputusan (SK) Pengangkatan pegawai, Surat rekomendasi dari atasan, Surat pernyataan kesanggupan memotong gaji, Membuat NPWP, dan Membuka rekening tabungan di Bank yang bersangkutan. Selain itu, Peran Notaris dalam membuat Akta Perjanjian, sangatlah penting. Mengingat meskipun Pasal 1320 KUHPerdara tidak mensyaratkan suatu perjanjian harus dibuat dihadapan notaris, namun adanya pembuatan perjanjian melalui notaris yang memunculkan akta otentik lebih menyebabkan adanya perlindungan dan kepastian hukum. Hal ini disebabkan karena dengan dibuatnya perjanjian kredit di bawah tangan, mengakibatkan jaminan atas perjanjian kredit bagi debitur yang wanprestasi atau cidera janji tidak bisa dieksekusi jaminannya, sehingga mengakibatkan kerugian negara.

**Kata kunci :** Notaris, kredit macet, keuangan negara.

## **ABSTRACT**

*General Explanation on the Law of the Republic of Indonesia number 30 of 2004 concerning the Position of a Notary, that the 1945 Constitution of the Republic of Indonesia expressly stipulates that the Republic of Indonesia is a state of law. The principle of the rule of law guarantees certainty, order and legal protection which is based on truth and justice. While certainty, order and legal protection demand, among other things, that legal traffic in people's lives requires evidence that clearly determines the rights and obligations of a person as a legal subject in society.*

*Thesis with the title "The Role of Notaries in Credit Agreements That Cause State Loss in the Purbalingga Regency (Case Study of the Semarang Corruption Court Decision Number: 72/Pidsus-Tpk/2019/Pn SMg and Number 73/Pidsus-Tpk/2019/Pn SMG)", has the aim of understanding or knowing: application for credit with land certificates as collateral and the role of the Notary in making a deed of agreement with guaranteed land certificates with legal certainty.*

*The research method used is in the form of normative juridical research (normative legal research method) with library law research which is carried out by examining library materials or mere secondary data, with descriptive-analytical specifications, namely by describing the applicable laws and regulations associated with legal theories and practice of implementing positive law related to the problem. Types and sources of data obtained from indirect sources (secondary data).*

*The author's hope in this thesis is to understand about credit agreements with land certificates so that they can be executed and the role of the Notary in an agreement, so as to minimize credit congestion that causes state financial losses.*

**Keywords:** *Notary, Bad Credit, State Finance.*

## DAFTAR ISI

HALAMAN SAMBUNG	i
HALAMAN JUDUL	ii
HALAMAN PERSETUJUAN PEMBIMBING	iii
HALAMAN PENGESAHAN	iv
PERNYATAAN KEASLIAN TESIS	v
PERNYATAAN PUBLIKASI	vi
MOTTO	viii
PERSEMBAHAN	ix
KATA PENGANTAR	x
ABSTRAK	xii
DAFTAR ISI	xiii
<b>BAB I</b>	<b>PENDAHULUAN</b>
	A. Latar Belakang Masalah ..... 1
	B. Perumusan Masalah ..... 7
	C. Tujuan Penelitian ..... 7
	D. Manfaat Penelitian ..... 7
	E. Kerangka konseptual ..... 8
	F. Kerangka Teori ..... 9
	G. Metode Penelitian ..... 12
	H. Sistematika Penulisan ..... 16
<b>BAB II</b>	<b>TINJAUAN PUSTAKA</b>
	A. Tinjauan Umum Tentang Perjanjian Kredit ..... 19

	B. Tinjauan Umum tentang Hak Tanggungan .....	32
	C. Tinjauan Umum tentang Jabatan Notaris .....	34
	D. Tinjauan Hukum Islam tentang Perjanjian Kredit .....	47
BAB III	HASIL PENELITIAN, PEMBAHASAN DAN PEMBUATAN AKTA / LITIGASI	
	A. Pengajuan Kredit dengan Seritikat Tanah .....	62
	B. Peran Notaris dalam Membuat Akta Perjanjian dengan Jaminan Sertifikat Tanah yang Berkepastian Hukum .....	83
	C. Contoh Akta Perjanjian Kredit .....	99
BAB IV	PENUTUP	
	A. Kesimpulan .....	109
	B. Saran .....	110
DAFTAR PUSTAKA	.....	111

## **BAB I**

### **PENDAHULUAN**

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

Penjelasan Umum atas Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang No. 30 tahun 2004 tentang Jabatan Notaris menjelaskan bahwa untuk memberikan jaminan kepastian hukum, ketertiban, dan perlindungan, hukum dibutuhkan alat bukti tertulis yang bersifat autentik mengenai perbuatan, perjanjian, penetapan, dan peristiwa hukum yang dibuat di hadapan atau oleh pejabat yang berwenang. Akta otentik sebagai alat bukti terkuat dan terpenuh mempunyai peranan penting dalam setiap hubungan hukum dalam kehidupan masyarakat. Berbagai hubungan bisnis, kegiatan dibidang perbankan, pertanahan, kegiatan sosial, dan lain-lain, kebutuhan akan pembuktian tertulis berupa akta otentik makin meningkat sejalan dengan berkembangnya tuntutan akan kepastian hukum dalam berbagai hubungan ekonomi dan sosial, baik pada tingkat nasional, regional maupun global. Melalui akta otentik yang menentukan secara jelas hak dan kewajiban, menjamin kepastian hukum dan sekaligus di harapkan pula dapat dihindari terjadinya sengketa tersebut tidak dapat di hindari, dalam proses penyelesaian sengketa tersebut, akta otentik yang merupakan alat bukti tertulis terkuat dan terpenuh memberi sumbangan nyata bagi penyelesaian perkara secara murah dan cepat.

Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik sejauh pembuatan akta otentik tertentu tidak di khususkan bagi pejabat umum lainnya. Pembuatan akta otentik ada yang di haruskan oleh peraturan perundang -undangan dalam rangka menciptakan kepastian, ketertiban dan perlindungan hukum. Selain akta otentik yang dibuat oleh atau di hadapan Notaris, bukan saja karena di haruskan oleh peraturan perundang-undangan, tetapi juga karena di kehendaki oleh pihak yang berkepentingan untuk memastikan hak dan kewajiban para pihak demi kepastian, ketertiban dan perlindungan hukum bagi pihak yang berkepentingan sekaligus bagi masyarakat secara keseluruhan.<sup>1</sup>

Pengertian Notaris dalam Sistem Civil Law yang diatur dalam Pasal 1 Ord, stbl/ 1860 Nomor 3 tentang Jabatan Notaris di Indonesia mulai berlaku tanggal 1 Juli 1860 yang kemudian diterjemahkan oleh Soegondo Notodisoedo (1993) menyatakan bahwa pengertian Notaris adalah sebagai berikut : Notaris adalah pejabat umum, khususnya (satu-satunya) yang berwenang untuk membuat akta-akta otentik tentang semua tindakan, perjanjian-perjanjian, dan keputusan-keputusan yang diharuskan oleh peraturan-undangan umum untuk dikehendaki oleh yang berkepentingan bahwa hal itu dinyatakan dalam surat otentik, menjamin tanggalnya, menyimpan akta-akta dan mengeluarkan grosse, Salinan-salinan (turunan-turunan) dan kutipan-kutipannya, semuanya itu apabila pembuatan akta-akta demikian itu atau di khususkan itu atau dikhususkan kepada pejabat-pejabat

---

<sup>1</sup>. *Undang-Undang Jabatan Notaris*. (Semarang: CV Duta Nusindo. 2014), h.105-106.

atau orang-rang lain.<sup>2</sup>

Islam memiliki dalil berkenaan dengan kinerja Notaris yang diatur dalam Surat Al Baqarah ayat 282 dan ayat 283. Ayat (282) artinya antara lain sebagai berikut *“Wahai orang-orang yang beriman ! Apabila kamu melakukan utang-piutang untuk waktu yang ditentukan, hendaklah kamu menuliskannya. Dan hendaklah seorang penulis diantara kamu menuliskannya dengan benar. Janganlah penulis menolak untuk menuliskannya, sebagaimana Allah telah mengajarkan kepadanya, maka hendaklah dia menuliskannya”*. Sedangkan pada ayat (283) dijelaskan bahwa *“Dan jika kamu dalam perjalanan sedang kamu tidak mendapatkan seorang penulis, maka hendaklah ada barang jaminan yang dipegang. Tetapi, jika sebagian kamu mempercayai sebagian yang lain, hendaklah yang dipercayai itu menunaikan amanatnya (utangnya) dan hendaklah dia bertakwa kepada Allah, Tuhannya”*.

Ayat-ayat itu mengatur perjanjian dan utang piutang manusia. Allah menjelaskan apabila seseorang berutang, maka harus di tulis oleh seorang pencatat. Permintaan pencatatan itu harus dipenuhi (*wa laa ya’ba katibun an yaktuba kama ‘allahullah...*) janganlah pencatat menolak untuk menuliskannya sebagaimana Allah telah mengajarkan kepadanya).<sup>3</sup> Selain itu, dasar kegiatan Notaris sebagaimana terdapat dalam QS. Al Maidah ayat (1), yang artinya *“Hai orang-orang yang beriman, penuhilah aqad-aqad*

---

<sup>2</sup>. Ngadino, *Tugas dan Tanggung Jawab Jabatan Notaris di Indonesia*, (Semarang: Universitas PGRI Press, 2019), h.3.

<sup>3</sup>. Handoko.Widhi, *Dominasi Negara terhadap Profesi Notaris, Antara Ide dan Relaitas*, (Bogor: PT Roda Publika Kreasi, 2019), h.21.

*itu, Allah menetapkan hukum – hukum menurut yang dikehendaki-Nya”.*

Hukum Perikatan sebagaimana di atur dalam buku III Kitab Undang-Undang Hukum Perdata mempunyai sistem terbuka. Maksud dari sistem terbuka adalah orang dapat mengadakan perikatan yang bersumber pada perjanjian, perjanjian apapun dan bagaimanapun isinya yang mereka kehendaki, baik yang diatur dalam undang – undang maupun tidak diatur dalam undang – undang. Hal inilah yang disebut dengan asas kebebasan berkontrak. Namun, kebebasan tersebut di batasi dengan pembatasan umum, yaitu sebagaimana diatur dalam pasal 1337 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata). Pasal 1337 KUH Perdata tercatum “ suatu sebab adalah terlarang, apabila dilarang Undang-Undang, atau apabila berlawanan dengan kesusilaan, atau dengan ketertiban umum, serta masih di batasi oleh Pasal 1254 KUH Perdata, yaitu “semua syarat yang bertujuan melakukan sesuatu yang tak mungkin terlaksana, sesuatu yang bertentangan dengan kesusilaan baik, atau sesuatu yang dilarang oleh undang-undang adalah batal, dan berakibat bahwa perjanjian yang di gantungkan padanya tak berdaya,<sup>4</sup> artinya harus terlaksana dan harus susila. Sementara itu, definisi dari Perikatan tidak diatur dalam KUH Perdata, tetapi definisi ini diberikan oleh ilmu pengetahuan, yaitu: suatu hubungan hukum dalam lapangan harta kekayaan antara 2 (dua) orang atau lebih, dimana pihak yang satu berhak atas sesuatu dan pihak lain berkewajiban atas sesuatu.<sup>5</sup> Tentang syarat-

---

<sup>4</sup>. R. Subekti dan R. Tjitrosudibio, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, (Jakarta: Balai Pustaka, 1992), h. 326.

<sup>5</sup>. Patrik, Purwahid, *Asas-asas hukum Perikatan*, (Semarang: Fakultas Hukum Universitas Diponegoro 1982), h.2.

syarat untuk sahnya suatu perjanjian diperlukan (4) empat syarat, yaitu : sepakat mereka yang mengikatkan dirinya, kecakapan untuk membuat suatu perikatan, suatu hal tertentu dan suatu sebab yang halal.<sup>6</sup>

Hak atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah yang selanjutnya di sebut hak tanggungan adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah-tanah itu.<sup>7</sup> Menurut pasal 1 butir (1) Undang-Undang No. 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, yang selanjutnya di sebut Hak Tanggungan adalah “hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan 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 kreditur-kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lain.<sup>8</sup> Pengertian ketentuan Pasal 1 butir (1) dapat disimpulkan bahwa Hak Tanggungan adalah hak jaminan atas tanah untuk pelunasan utang tertentu yang memberikan kedudukan yang di utamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur- kreditur lain.

Perjanjian kredit yang terjadi pada tahun 2015 sampai dengan tahun 2017 di Kabupaten Purbalingga, dimana 171 debitur pada PT “B” Cabang Purbalingga, oleh bagian keuangan CV “C” atas perintah dari Pimpinan CV

---

<sup>6</sup>. R. Subekti dan R. Tjitrosudibio, *op.cit.*, h.339.

<sup>7</sup>. Asyhadie. Zaeni, Kusumawati, Rahma, *Hukum Jaminan di Indonesia*. (Depok:Rajawali Pers, 2018), h.189.

<sup>8</sup>. Meliala Djaja, *Perkembangan Hukum Perdata tentang Benda dan Hukum Perikatan*, (Bandung: Nuansa Aulia 2019), H. 163.

“C” dan PT “BCT”, mengatasnamakan pegawai dari CV “C” dan PT “BCT”, yang ternyata tidak semuanya merupakan karyawan kedua perusahaan tersebut, hanya 82 (delapan puluh dua) orang merupakan karyawan perusahaan / yayasan, sedangkan sisanya sebanyak 89 (delapan puluh sembilan) orang adalah dipinjam nama.

Bahwa dalam perjanjian kredit tersebut, 171 debitur diberikan fasilitas kredit “BG” secara bertahap, dengan kisaran kredit dari Rp 60.000.000,00 (enam puluh juta) hingga Rp 500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah), dengan jangka waktu pinjaman rata-rata 5 (lima) tahun. Pinjaman tersebut dilakukan untuk memenuhi keperluan perusahaan, yaitu CV “C” dan PT “BCT”, sementara 168 debitur tersebut hanya di berikan fee oleh bendahara CV “C” sebagai bentuk ucapan terima kasih, berkisar antara Rp 3.000.000,00 (tiga juta) sampai Rp 5.000.000,00 (lima juta rupiah). Akibat perbuatan bendahara serta pimpinan di CV “C” dan PT “BCT” menimbulkan kerugian negara sebesar Rp 28.000.000.000,00 (dua puluh delapan milyar rupiah).

Ketertarikan penulis mengangkat tesis ini, karena dalam Perjanjian Kredit “BG”, debitur yang mengajukan kredit, di haruskan oleh Pimpinan Cabang PT “B” untuk memberikan jaminan sertifikat tanah, karena Pimpinan sudah ada kecurigaan terhadap kemampuan CV “C” Group (atas 171 debitur), akan tetapi jaminan sertifikat tanah yang dijadikan jaminan, bukan atas nama debitur serta jaminan sertifikat tanah tidak diikat oleh Hak Tanggungan, sehingga tidak dapat dilakukan eksekusi apabila debitur tidak

mempunyai kemampuan atau kesanggupan untuk membayar pinjaman kredit dan mengakibatkan kerugian negara sebagaimana tersebut diatas.

## **B. Perumusan Masalah**

Perumusan masalah dalam penulisan tesis kali ini adalah sebagai berikut:

- a. Bagaimana pengajuan kredit dengan jaminan sertifikat tanah?
- b. Bagaimana peran Notaris dalam membuat akta perjanjian dengan jaminan sertifikat tanah yang berkepastian hukum?

## **C. Tujuan penelitian**

1. Untuk mengetahui dan menganalisa pengajuan kredit dengan jaminan sertifikat tanah.
2. Untuk mengetahui dan menganalisa peran Notaris dalam membuat akta perjanjian dengan jaminan sertifikat tanah yang berkepastian hukum.

## **D. Manfaat Penelitian**

### **1. Manfaat Teoritis**

Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan sumbangan pemikiran atau memperkaya konsep-konsep, teori-teori terhadap ilmu pengetahuan dari penelitian yang sesuai dengan bidang ilmu dalam suatu penelitian.

### **2. Manfaat Praktis**

Secara praktis, hasil penelitian diharapkan dapat dijadikan rujukan bagi notaris, penegak hukum, atau masyarakat secara umum kaitannya dengan tata cara pengajuan kredit dengan jaminan sertifikat tanah,

sehingga dapat dilakukan eksekusi, apabila Debitur tidak mempunyai kemampuan membayar.

#### **E. Kerangka konseptual**

Kerangka konseptual menjelaskan tentang konsep definisi-definisi dari kata-kata variabel atau kata kunci di dalam judul tesis, maupun rangkaian kata-kata untuk di jelaskan maksudnya, meliputi :

1. Disfungsi adalah perihal tidak berfungsi secara normal atau terganggu fungsinya.
2. Notaris adalah orang yang mendapat kuasa dari pemerintah untuk mengesahkan dan menyaksikan berbagai surat perjanjian, surat wasiat, akta dan sebagainya.
3. Perjanjian adalah persetujuan tertulis atau dengan lisan yang dibuat oleh dua pihak atau lebih, masing-masing bersepakat akan mentaati apa yang tersebut dalam persetujuan itu.
4. Kredit adalah cara menjual barang dengan pembayaran secara tidak tunai (pembayaran di tangguhkan atau diangsur).
5. Kerugian adalah kondisi dimana seseorang tidak mendapatkan keuntungan dari apa yang telah mereka keluarkan (modal).
6. Keuangan adalah neraca dan laba rugi.
7. Negara adalah organisasi dalam suatu wilayah yang mempunyai kekuasaan tertinggi yang sah dan di taati oleh rakyat.

8. Studi kasus adalah pendekatan untuk meneliti gejala sosial dengan menganalisis satu kasus secara mendalam dan utuh.<sup>9</sup>

#### **F. Kerangka teori**

Teori di dalam ilmu hukum sangat penting keberadaannya, karena teori merupakan konsep yang akan menjawab suatu masalah. Teori menurut para ahli menganggap sebagai sarana yang memberikan rangkuman bagaimana memahami suatu masalah dalam setiap bidang ilmu pengetahuan hukum.

Menurut Sarlito Wirawan Sarwono, teori adalah serangkaian hipotesis atau proposisi yang saling berhubungan tentang suatu gejala (fenomena) atau sejumlah gejala. Sedangkan menurut M Solly Lubis, bahwa teori adalah pengetahuan ilmiah yang mencakup penjelasan mengenai suatu sector tertentu dari sebuah disiplin keilmuan. Sementara itu, Ronny Hanitijo Soemitro menjelaskan, bahwa teori adalah serangkaian konsep, definisi, dan proposisi yang saling berkaitan dan bertujuan untuk memberikan gambaran yang sistematis tentang suatu fenomena.<sup>10</sup>

Suriasumantri mengemukakan bahwa seorang peneliti harus menguasai teori-teori ilmiah sebagai dasar menyusun kerangka pemikiran yang membuahkan hipotesis. Kerangka pemikiran merupakan penjelasan sementara terhadap gejala yang menjadi obyek permasalahan. Kriteria utama agar suatu kerangka pemikiran bisa meyakinkan ilmuwan, adalah alur-alur pemikiran yang logis dalam membangun suatu berpikir yang membuahkan kesimpulan yang berupa hipotesis. Jadi, kerangka berpikir

---

<sup>9</sup>. [www.kbbi.web.id](http://www.kbbi.web.id) diakses pada tanggal 20 April 2021 Pukul 18.00.

<sup>10</sup>. Ishaq, *Dasar – Dasar Ilmu Hukum*, (Jakarta: Sinar Grafika 2008), h.192.

merupakan sintesis tentang hubungan antara variabel yang disusun dari berbagai teori yang telah dideskripsikan. Selanjutnya dianalisis secara kritis dan sistematis, sehingga menghasilkan sintesis tentang hubungan antara variabel penelitian. Sintesis tentang hubungan variabel tersebut, selanjutnya digunakan untuk merumuskan hipotesis.<sup>11</sup> Hal yang harus diketahui oleh seorang peneliti adalah kebenaran teori – teori yang di gunakan hanya bersifat tentatif, kebenaran sebenarnya adalah kebenaran simpulan untuk memperbarui atau menegaskan teori.

Berdasar pada hal tersebut, maka teori yang akan digunakan pada penelitian ini adalah:

### **1. Teori Perlindungan Hukum**

Menurut Philipus M. Hadjon, perlindungan hukum adalah perlindungan akan harkat dan martabat, serta pengakuan terhadap hak-hak asasi manusia yang dimiliki oleh subyek hukum berdasarkan ketentuan umum dari kesewenangan atau sebagai kumpulan peraturan atau kaidah yang akan dapat melindungi suatu hal lainnya.<sup>12</sup> Dalam hal ini, Philipus M. Hadjon menjelaskan bahwa perlindungan hukum terbagi menjadi:<sup>13</sup>

- a. Perlindungan Hukum Prefentif adalah perlindungan hukum yang bertujuan untuk mencegah terjadinya sengketa. Pada perlindungan

---

<sup>11</sup>. Suteki. Taufani, Galang, *Metodologi Penelitian Hukum: Filsafat, Teori dan Praktik*, (Depok: Rajawali Pers 2018), h.85.

<sup>12</sup> Kansil. C.S.T, *Pengantar Ilmu Hukum dan Tata Hukum Indonesia*, (Jakarta: Balai Pustaka, 1989), h.40.

<sup>13</sup> Philipus M. Hadjon, *Perlindungan Hukum bagi Rakyat Indonesia*, (Surabaya: Bina Ilmu, 1987), h. 2.

ini, rakyat diberikan kesempatan untuk mengajukan keberatan atau pendapatnya sebelum suatu keputusan pemerintah mendapat bentuk yang definitive.

- b. Perlindungan hukum Represif. Perlindungan hukum represif bertujuan untuk menyelesaikan sengketa dan penanganan perlindungan hukum bafu rakyat oleh peradilan. Prinsip perlindungan hukum ini iadalah bertumpu pada konsep tentang pengakuan dan perlindungan terhadap hak-hak asasi manusia diarahkan kepada pembatasan-pembatasan dan peletakan kewajiban pada masyarakat dan pemerintah.

## 2. Teori Kepastian Hukum

Kepastian hukum dari Gustav Radbruch, sebagai salah satu tujuan hukum dapat dikatakan sebagai bagian dari upaya mewujudkan keadilan. Bentuk nyata dari kepastian hukum adalah pelaksanaan atau penegakan hukum terhadap suatu tindakan tanpa memandang siapa yang melakukan. Dengan adanya kepastian hukum, setiap orang dapat memperkirakan apa yang akan dialami jika melakukan tindakan hukum tertentu. Kepastian hukum diperlukan untuk mewujudkan prinsip persamaan dihadapan hukum tanpa diskriminasi.<sup>14</sup> Kata “kepastian” berkaitan erat dengan asas kebenaran, yaitu sesuatu yang secara ketat dapat di silogismekan secara legal-formal. Melalui logika deduktif, aturan-aturan hukum positif ditempatkan sebagai premis mayor,

---

<sup>14</sup>. Mahfud MD.Moh, *Penegakan Hukum dan Tata Kelola Pemerintahan Yang Baik, Bahan pada Acara Seminar Nasional “Saatnya Hati Nurani Bicara”*, yang di selenggarakan oleh DPP Partai Hanura, Jakarta: Mahkamah Konstitusi, 2009.

sedangkan peristiwa konkret menjadi premis minor. Konklusi itu harus sesuatu yang dapat di prediksi, sehingga semua orang wajib berpegang kepadanya. Dengan pegangan inilah masyarakat menjadi tertib. Oleh sebab itu, kepastian akan mengarahkan masyarakat kepada ketertiban.<sup>15</sup>

## G. Metode Penelitian

Metode berasal dari kata “methodos” (Yunani), yang dimaksud adalah cara atau menuju suatu jalan. Metode merupakan kegiatan ilmiah yang berkaitan dengan suatu cara kerja (sistematis) untuk memahami suatu subyek atau obyek penelitian, sebagai upaya untuk menemukan jawaban yang dapat dipertanggungjawabkan secara ilmiah dan termasuk keabsahannya.<sup>16</sup> Dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia dikatakan bahwa kata metode mengandung arti cara teratur yang digunakan untuk melaksanakan suatu pekerjaan agar tercapai sesuatu yang dikehendaki.

Menurut Peter R.Senn, metode merupakan suatu prosedur atau cara mengetahui sesuatu yang memiliki langkah – langkah sistematis.<sup>17</sup> Agar dapat diyakini kebenarannya, suatu penelitian harus di susun dengan menggunakan metode yang tepat, demikian halnya jika seseorang akan mencari “hukum”, maka jenis metode yang dipakai dalam penelitian hukum sangat tergantung pada konsep apa yang dimaksud tentang hukum, karena metode adalah alat untuk mencari jawaban dari suatu permasalahan, maka

---

<sup>15</sup>. Arief.Sidharta, Meuwissen, *Pengembangan Hukum, Ilmu Hukum, Teori Hukum dan Filsafat Hukum*, (Bandung: PT Refika Aditama 2007), h.8.

<sup>16</sup>. Suteki, *Op.Cit*, h.148.

<sup>17</sup>. *Ibid*,h. 148

menggunakan suatu metode (alat) harus jelas dulu apa yang akan terjadi.<sup>18</sup>

Adapun metode penelitian yang digunakan adalah :

### **1. Metode Pendekatan**

Metode pendekatan penelitian yang dipakai adalah penelitian yuridis normatif (metode penelitian hukum normatif). Metode penelitian yuridis normatif adalah penelitian hukum kepustakaan yang dilakukan dengan cara meneliti bahan-bahan kepustakaan atau data sekunder belaka.<sup>19</sup>

Jenis penelitian hukum yang dilakukan secara yuridis normatif adalah hukum dikonsepsikan sebagai apa yang tertulis dalam peraturan perundang-undangan (*law in books*), atau hukum dikonsepsikan sebagai kaidah atau norma yang merupakan patokan berperilaku manusia yang dianggap pantas. Penelitian hukum normatif ini didasarkan kepada bahan hukum primer dan sekunder, yaitu penelitian yang mengacu kepada norma-norma yang terdapat dalam peraturan perundang-undangan.

### **2. Spesifikasi Penelitian**

Sesuai dengan judul dan permasalahan yang akan di bahas dalam penelitian ini, maka spesifikasi penelitian dilakukan dengan deskriptif-analitis, yaitu dengan menggambarkan peraturan perundang-undangan

---

<sup>18</sup>. *Ibid*, h.149

<sup>19</sup>. Soekamto.Soerjono, Mahmudji.Sri, *Penelitian Hukum Normatif, Suatu Tinjauan Singkat*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2003), h.13.

yang berlaku dikaitkan dengan teori-teori hukum dan praktek pelaksanaan hukum positif yang berkaitan dengan permasalahan.<sup>20</sup>

### 3. Jenis dan Sumber Data

Sumber data yang akan digunakan dalam penelitian adalah data sekunder yang diperoleh dari peraturan perundang-undangan, keputusan pengadilan, teori hukum dan pendapat para sarjana. Itu pula sebabnya digunakan analisis secara kualitatif (normative-kualitatif), karena data diuraikan secara bermutu dalam bentuk kalimat yang teratur, runtun, logis, tidak tumpang tindih dan efektif.<sup>21</sup> Jenis penelitian doktrinal, sebenarnya tidak dikenal istilah data, melainkan bahan hukum. Bahan hukum dapat dibedakan menjadi 3, yaitu : bahan hukum primer, bahan hukum sekunder dan bahan hukum tersier.<sup>22</sup> Penelitian yang dipilih adalah penelitian kualitatif, sehingga wujud data penelitian bukan merupakan angka-angka, melainkan informasi yang berupa kata-kata atau disebut kualitatif.<sup>23</sup> Bahan-bahan hukum dimaksud meliputi:

- a. Bahan hukum primer, antara lain: Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, Undang-Undang Republik Indonesia Nomor

---

<sup>20</sup>. Hanitijo.S.Ronny, *Op.Cit*, h. 97-98.

<sup>21</sup>. Alia Maerani.Ira, *MPH dan Statistik : Materi Kuliah Metodologi Penelitian Hukum*, 2021, h.77-78 dan h.66.

<sup>22</sup>. Suteki. Taufani, Galang, *Op.Cit*, h.266.

<sup>23</sup>. Alwasilah.Chaedar, *Pokoknya Kualitatif: Dasar – dasar merancang dan melakukan penelitian kualitatif*, (Jakarta: Pustaka Jaya 2002), h.67.

- 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Republik Indonesia nomor 30 tahun 2004 tentang Jabatan Notaris.
- b. Bahan hukum sekunder, antara lain: putusan Pengadilan Tindak Pidana Korupsi Nomor 72/Pidsus-TPK/2019/PN.Smg tanggal 13 Pebruari 2020 dan Nomor 73/Pidsus-TPK/2019/PN.Smg tanggal 13 Pebruari 2020.
  - c. Bahan hukum tersier, antara lain: Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI), artikel.

#### **4. Metode Pengumpulan Data**

Metode pengumpulan data yang dipergunakan penulis adalah: studi Pustaka/dokumen. Menurut Sugiyono, dokumen merupakan catatan peristiwa yang sudah berlalu. Dokumen bisa berbentuk tulisan, gambar atau karya-karya monumental dari seseorang. Studi Pustaka/dokumentasi merupakan alat pengumpulan data yang tidak ditujukan secara kepada subyek penelitian.

Pengumpulan data dalam studi Pustaka / dokumen merupakan kegiatan menelusuri, memeriksa, mengkaji data-data sekunder. Data sekunder yang diteliti bersifat publik, yaitu : Kitab Undang -Undang Hukum Perdata, Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Republik Indonesia nomor 30 tahun 2004 tentang Jabatan Notaris,

## 5. Metode Analisis Data

Setelah data terhimpun, selanjutnya data dianalisis, yaitu suatu proses penelitian yang menghasilkan data kualitatif berupa kata-kata, tulisan. Selanjutnya, ditarik kesimpulan yang merupakan jawaban atas permasalahan yang diangkat dalam penelitian ini dengan berpikir secara deduktif. Cara berpikir deduktif adalah cara berpikir dari data-data, diuraikan secara bermutu dalam bentuk kalimat yang teratur, runtun, logis, tidak tumpang tindih dan efektif.yang bersifat umum kemudian di tarik kesimpulan.

## H. Sistematika Penulisan

### Bab I PENDAHULUAN

Pendahuluan berisi tentang latar belakang masalah, perumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, kerangka konseptual, kerangka teori, metode penelitian dan sistematika penelitian.

### Bab II TINJAUAN PUSTAKA

Kajian Pustaka merupakan upaya – upaya untuk menjawab pertanyaan penelitian secara umum lewat pengetahuan yang telah ada, meliputi :

- a. Tinjauan umum tentang Perjanjian Kredit.
- b. Tinjauan umum tentang Hak Tanggungan.
- c. Tinjauan umum tentang Jabatan Notaris.
- d. Tinjauan Hukum Islam tentang Perjanjian Kredit.

### Bab III HASIL PENELITIAN dan PEMBAHASAN

Pada bab ini memaparkan hasil penelitian, pembahasan dan pembuatan akta berdasarkan teori yang digunakan dalam penyusunan tesis. Pada bab III akan dibagi beberapa Sub bab, antara lain sebagai berikut :

- A. Pengajuan Kredit dengan Sertifikat Tanah.
- B. Peran Notaris dalam Membuat Akta Perjanjian dengan Jaminan Sertifikat Tanah yang Berkepastian Hukum.
- C. Contoh Akta Perjanjian Kredit.
  - 1. Kasus Posisi tentang disfungsi peran Notaris dalam perjanjian kredit, sehingga menimbulkan kerugian negara di wilayah Kabupaten Purbalingga.
  - 2. Analisis Teoritis tentang disfungsi peran Notaris dalam perjanjian kredit, sehingga menimbulkan kerugian negara di wilayah Kabupaten Purbalingga.
  - 3. Hipotesis atas disfungsi peran Notaris dalam perjanjian kredit, sehingga menimbulkan kerugian negara di wilayah Kabupaten Purbalingga.
  - 4. Pembuatan Akta / Litigasi Akta Perjanjian Kredit.

### Bab IV PENUTUP

Berisi Kesimpulan dan Saran.

## BAB II

### TINJAUAN PUSTAKA

#### A. Tinjauan Umum tentang Perjanjian Kredit.

##### 1. Pengertian Perjanjian.

Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia, perjanjian adalah “persetujuan tertulis atau dengan lisan yang dibuat oleh dua pihak atau lebih, masing-masing bersepakat akan mentaati apa yang tersebut dalam persetujuan itu.”<sup>24</sup> Pasal 1313 KUH Perdata menyatakan, suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih.<sup>25</sup> Kamus Hukum menjelaskan bahwa perjanjian adalah “persetujuan yang dibuat oleh dua pihak atau lebih, tertulis maupun lisan, masing-masing sepakat untuk mentaati isi persetujuan yang dibuat bersama.”<sup>26</sup>

Definisi perjanjian menurut beberapa ahli, sebagai berikut ;<sup>27</sup>

- a. Menurut Sudikno, perjanjian adalah merupakan hubungan hukum antara dua pihak atau lebih berdasar kata sepakat untuk menimbulkan suatu akibat hukum.
- b. Menurut R. Subekti, perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seseorang berjanji kepada orang lain, atau dimana dua orang saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal.
- c. Menurut Prof. R. Wirjono Prodjodikoro, SH, perjanjian adalah

---

<sup>24</sup>. Departemen Pendidikan Nasional, *Kamus Besar Ikhtisar Indonesia Edisi Ketiga*, (Jakarta: Balai Pustaka, 2005), h.458.

<sup>25</sup>. Subekti, Tjitrosudibio, *op.cit*, h.339.

<sup>26</sup>. <https://sinta.unud.ac.id> diakses pada tanggal 5 Mei 2021 Pukul 18.45.

<sup>27</sup>. <http://kostummerdeka.blogspot.com>, diakses pada tanggal 5 Mei 2021 Pukul 19.30.

hubungan hukum dimana seorang tertentu, berdasarkan atas suatu janji, wajib untuk melakukan suatu hal dan orang lain tertentu berhak menuntut kewajiban itu.

- d. Menurut R. Setiawan, perjanjian adalah suatu perbuatan hukum dimana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya atau saling mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih.

Istilah perikatan dapat dirujuk pada buku ke III Kitab Undang – Undang Hukum Perdata (KUH Perdata), tentang Perikatan, sementara pada Pasal 1313 KUH Perdata, kita temui istilah Perjanjian. Menurut definisi Subekti, Perikatan dan Perjanjian adalah sebagai berikut suatu perikatan adalah suatu perhubungan hukum antara dua orang atau dua pihak, berdasarkan mana pihak yang berhak menentukan sesuatu dari pihak lain, dan pihak yang lain berkewajiban untuk memenuhi ketentuan itu, sedangkan perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seseorang berjanji kepada orang lain, atau dimana dua orang saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal. Perjanjian dapat dikatakan dengan persetujuan, karena dua pihak setuju untuk melakukan sesuatu. Sehingga, perjanjian atau persetujuan menimbulkan perikatan.<sup>28</sup>

Perikatan adalah hubungan hukum antara orang-orang tertentu, yaitu kreditur dan debitur, yang disebut sebagai kreditur biasanya disebut sebagai pihak yang aktif, sedangkan debitur biasanya pihak yang pasif. Sebagai pihak yang aktif, kreditur dapat melakukan

---

<sup>28</sup>. <https://hukumonline.com>, ulasan, diakses pada tanggal 5 Mei 2021 Pukul 20.00.

tindakan-tindakan tertentu terhadap debitur yang pasif yang tidak mau memenuhi kewajibannya. Tindakan-tindakan kreditur dapat berupa memberi peringatan-peringatan menggugat dimuka pengadilan dan sebagainya.<sup>29</sup>

## 2. **Syarat sahnya Perjanjian.**<sup>30</sup>

Suatu perjanjian dianggap sah, apabila memenuhi ketentuan Pasal 1320 KUH Perdata, yaitu :

- a. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya ;
- b. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan ;
- c. Suatu hal tertentu ;
- d. Suatu sebab yang halal.

Persyaratan tersebut diatas berkenaan baik mengenai subyek maupun obyek perjanjian. Persyaratan (a) dan (b) berkenaan dengan subyek perjanjian atau syarat subyektif, sedangkan persyaratan (c) dan (d) berkenaan dengan obyek perjanjian atau syarat obyektif.

Apakah perbedaan yang prinsip apabila syarat subyektif atau syarat obyektif tidak terpenuhi? Suatu perjanjian apabila tidak dipenuhi syarat subyektif, yaitu : sepakat mereka yang mengikatkan dirinya dan kecakapan untuk membuat suatu perikatan, maka perjanjian dapat dibatalkan, artinya, sepanjang perjanjian tersebut belum atau tidak dibatalkan oleh pengadilan, maka perjanjian tersebut masih terus berlaku untuk kedua belah pihak. Hal tersebut berbeda,

---

<sup>29</sup>. Patrik.Purwahid, op.cit, h.2.

<sup>30</sup>. [www.pengadaan.web.id](http://www.pengadaan.web.id), diakses pada tanggal 28 Mei 2021, Pukul 14.31.

apabila syarat obyektif suatu perjanjian tidak terpenuhi, yaitu suatu hal tertentu dan suatu sebab yang halal, maka perjanjian tersebut batal demi hukum, artinya perjanjian yang sejak semula sudah batal atau hukum menganggap perjanjian tersebut tidak pernah ada.

a. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya (*concensus*)

Suatu perjanjian dapat dikatakan adanya kata sepakat, apabila dalam perjanjian tersebut tidak ada paksaan (*dwang*), kekhilafan (*dwaling*), dan penipuan (*bedrog*).

1) Paksaan (*dwang*)

Paksaan yaitu setiap perbuatan yang tidak adil atau ancaman yang menghalangi kebebasan kehendak para pihak yang terlibat di dalam kontrak termasuk dalam tindakan pemaksaan. Paksaan tersebut dibuat dengan tujuan agar pada akhirnya pihak lain memberikan haknya. Ancaman tersebut adalah setiap tindakan intimidasi mental. Selain itu paksaan juga bisa dikarenakan oleh pemerasan atau keadaan di bawah pengaruh terhadap seseorang yang mempunyai kelainan mental.

2) Kekhilafan (*dwaling*)

Kekhilafan dapat terjadi mengenai orang / barang yang menjadi tujuan para pihak dalam mengadakan perjanjian (Ps. 1322 KUH Perdata). Dalam hal ini, salah satu pihak atau beberapa pihak memiliki persepsi yang salah terhadap objek

atau subjek yang terdapat dalam perjanjian. Ada 2 (dua) macam kekeliruan. Pertama, error in person, yaitu kekeliruan pada orangnya, misalnya, sebuah perjanjian yang dibuat dengan artis terkenal tetapi kemudian perjanjian tersebut dibuat dengan artis yang tidak terkenal hanya karena dia mempunyai nama yang sama. Kedua, error in substantial yaitu kekeliruan yang berkaitan dengan karakteristik suatu benda, misalnya seseorang yang membeli lukisan Basuki Abdullah, tetapi setelah sampai di rumah orang itu baru sadar bahwa lukisan yang di belinya tadi adalah lukisan tiruan dari Basuki Abdullah.

3) Penipuan (*bedrog*).

Penipuan adalah tindakan tipu muslihat. Menurut Pasal 1328 KUH Perdata dengan tegas menyatakan bahwa penipuan merupakan alasan pembatalan perjanjian. Dalam hal ada penipuan, pihak yang ditipu, memang memberikan pernyataan yang sesuai dengan kehendaknya, tetapi kehendaknya itu, karena adanya daya tipu, sengaja diarahkan ke suatu yang bertentangan dengan kehendak yang sebenarnya, yang seandainya tidak ada penipuan, merupakan tindakan yang benar. Dalam hal penipuan gambaran yang keliru sengaja ditanamkan oleh pihak yang satu kepada pihak yang lain. Jadi, elemen penipuan tidak hanya pernyataan yang bohong,

melainkan harus ada serangkain kebohongan (*samenweefsel van verdichtsel*), serangkain cerita yang tidak benar, dan setiap tindakan/sikap yang bersifat menipu.

Dengan kata lain, penipuan adalah tindakan yang bermaksud jahat yang dilakukan oleh satu pihak sebelum perjanjian itu dibuat. Contohnya, merubah nomor seri pada sebuah mesin. Kelalaian untuk menginformasikan pelanggan atas adanya cacat tersembunyi pada suatu benda bukan merupakan penipuan karena hal ini tidak mempunyai maksud jahat dan hanya merupakan kelalaian belaka. Selain itu, tindakan tersebut haruslah berjalan secara alami bahwa pihak yang ditipu tidak akan membuat perjanjian melainkan karena adanya unsur penipuan.

b. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan.

Syarat sahnya perjanjian yang kedua menurut Pasal 1320 KUH Perdata adalah kecakapan para pihak untuk membuat perjanjian (*om eene verbintenis aan te gaan*). Dari kata “membuat” atau “mengadakan” perikatan dan perjanjian dapat disimpulkan bahwa masing-masing pihak yang berkontrak harus ada unsur “niat” atau sengaja. Pasal 1329 KUH Perdata menyebutkan bahwa setiap orang adalah cakap. Kemudian Pasal 1330 KUH Perdata memberikan pengecualian dengan penjelasan “ada beberapa orang yang tidak cakap untuk membuat perjanjian”, yaitu :

- 1) Orang yang belum dewasa yaitu berdasar Pasal 47 dan 50 UU No. 1 Tahun 1974 kedewasaan seseorang ditentukan bahwa anak berada di bawah kekuasaan orang tua atau wali sampai umur 18 tahun yang berlaku baik bagi wanita maupun pria. Pasal 330 KUH Perdata yang berbicara tentang batas usia dewasa diganti dengan dikeluarkannya Putusan Mahkamah Agung No. 447/Sip/1976 tanggal 13 Oktober 1976 yang menyatakan bahwa dengan berlakunya UU No 1 Tahun 1974, maka batas seseorang berada di bawah kekuasaan perwalian adalah 18 tahun, bukan lagi 21 tahun.
- 2) Orang yang ditaruh di bawah pengampuan (*curatele atau conservatorship*) adalah seseorang yang bersangkutan gila, dungu (*onnoozelheid*), mata gelap (*razernij*), lemah akal (*zwakheid van vermogens*) atau juga pemboros. Orang yang demikian itu tidak menggunakan akal sehatnya, dan oleh karenanya dapat merugikan dirinya sendiri. Selain itu, seseorang yang mengalami kepailitan menjadi tidak cakap untuk melakukan perikatan tertentu sejak pernyataan pailit diucapkan oleh Pengadilan. Pada awalnya, orang-orang perempuan dalam pernikahan, berada di bawah pengampuan, namun, setelah dikeluarkannya Surat Edaran Mahkamah Agung No. 3 tahun 1963 dan diundangkannya Undang-undang

no 1 tahun 1974 pasal 31 ayat 2, maka perempuan dalam perkawinan dianggap cakap hukum.

c. Suatu hal tertentu.

Syarat sahnya perjanjian yang ketiga adalah dalam membuat perjanjian, apa yang diperjanjikan (objek perikatannya) harus jelas. Pasal 1333 KUH Perdata ayat 1 menyatakan bahwa suatu perjanjian harus mempunyai pokok suatu benda (zaak) yang paling sedikit dapat ditentukan jenisnya. Suatu perjanjian harus memiliki suatu pokok persoalan. Oleh karena itu, objek perjanjian tidak hanya berupa benda, tetapi juga bisa berupa jasa. Suatu perjanjian haruslah mengenai suatu hal tertentu (*certainty of terms*), berarti bahwa apa yang diperjanjikan, yakni hak dan kewajiban kedua belah pihak. KUHPerdata menyebutkan bahwa barang/benda yang dimaksud tidak harus disebutkan, asalkan nanti dapat dihitung atau ditentukan. Misalnya mengenai perjanjian “panen padi dari lahan sawah sebesar 1 hektar dalam tahun berikutnya” adalah sah.

d. Suatu sebab yang halal.

Syarat sahnya perjanjian yang keempat adalah tidak boleh memperjanjikan sesuatu yang dilarang undang-undang atau yang bertentangan dengan hukum, nilai-nilai kesopanan ataupun ketertiban umum. Contohnya melakukan perjanjian jual beli barang haram narkoba, atau perjanjian perdagangan orang/manusia, dsb. Perjanjian semacam ini dilarang dan tidak

memenuhi syarat sah suatu perjanjian/kontrak. Kata kausa yang diterjemahkan dari kata *oorzaak* (Belanda) atau *causa* (Latin) bukan berarti sesuatu yang menyebabkan seseorang membuat perjanjian, tetapi mengacu kepada isi dan tujuan perjanjian itu sendiri. Misalnya dalam perjanjian jual beli, isi dan tujuan atau kausanya adalah pihak yang satu menghendaki hak milik suatu barang, sedangkan pihak lainnya menghendaki uang.

### 3. **Pengertian Perjanjian Kredit.**

Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) pengertian perjanjian adalah persetujuan (tertulis atau dengan lisan) yang dibuat oleh dua pihak atau lebih, masing-masing bersepakat akan mentaati apa yang tersebut dalam persetujuan itu, sedangkan pengertian kredit adalah pinjaman uang dengan pembayaran pengembalian secara mengangsur<sup>31</sup>. Sehingga, pengertian perjanjian kredit adalah persetujuan (baik secara tertulis maupun lisan) yang dibuat oleh dua pihak atau lebih, berupa pinjaman uang dengan pengembalian secara mengangsur.

Pengertian kredit sudah banyak dikemukakan oleh para ahli, namun semua pendapat tersebut mengarah kepada suatu tujuan yaitu kepercayaan.<sup>32</sup> Kredit menurut etimologi berarti “percaya, karena pihak yang memperoleh kredit pada dasarnya, adalah pihak yang

---

<sup>31</sup>. <https://kbbi.web.id/kredit>, diakses pada tanggal 28 Mei 2021 Pukul 15.51.

<sup>32</sup> Mahmoedin.H.As, *Etika Bisnis Perbankan*, (Jakarta: Mulia Sari, 1994) hal.99.

memperoleh kepercayaan”.<sup>33</sup> Dalam perkembangannya kata kredit berubah makna menjadi pinjaman. Memang diakui bahwa pinjaman yang diberikan oleh pihak kreditur kepada debitur dilandasi kepercayaan, bahwa pada suatu waktu tertentu pinjaman tersebut dikembalikan ditambah imbalan jasa tertentu. “Dalam pengertian kredit ada terdapat pengertian transfer antara waktu sekarang dengan waktu yang akan datang. Dengan demikian didefinisikan sebagai suatu hak untuk menggunakan uang dalam batas waktu tertentu berdasarkan pertimbangan tertentu”.<sup>34</sup>

Istilah kredit berasal dari kata bahasa Romawi “*credere*” dan berarti kepercayaan. Dasar dari kredit adalah kepercayaan bahwa pihak lain ada pada masa yang akan datang akan memenuhi segala sesuatu yang telah dijanjikan. Apa yang dijanjikan untuk dipenuhi itu dapat berupa : barang, uang atau jasa.<sup>35</sup> “Pinjaman yang diberikan (kredit) ialah penyediaan uang atau tagihan-tagihan yang dapat disamakan dengan itu berdasarkan persetujuan pinjam meminjam antara bank dengan lain pihak dalam hal, pihak peminjam berkewajiban melunasi hutangnya setelah jangka waktu tertentu dengan jumlah bunga yang telah ditetapkan”.<sup>36</sup> Kredit berarti suatu pemberian prestasi oleh suatu pihak kepada pihak lain dan prestasi itu

---

<sup>33</sup> Departemen Pendidikan Nasional, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, Gramedia Pustaka Utama, Jakarta, 2004, hal. 600.

<sup>34</sup> Waluya.Harry, *Ekonomi Moneter, Uang dan Perbankan*, Rineka Cipta, Jakarta, 1993, hal.115.

<sup>35</sup> Darmawan.Indra, *Pengantar Uang dan Perbankan*, Rineka Cipta, Jakarta, 1992, hal.44.

<sup>36</sup> Suyatno.Thomas, *Dasar-Dasar Perkreditan*, PT. Gramedia Pustaka Utama, Jakarta, 1999, hal.44

akan dikembalikan lagi pada suatu masa tertentu yang akan datang disertai dengan suatu kontra prestasi. Pada hakekatnya pemberian kredit didasarkan atas kepercayaan, yang berarti bahwa pemberian kredit adalah pemberian kepercayaan oleh Bank sebagai pemberi kredit, dimana prestasi yang diberikan benar-benar sudah diyakini akan dapat dibayar kembali oleh si penerima kredit sesuai dengan syarat-syarat yang telah disetujui bersama. Berdasarkan pengertian kredit seperti tersebut di atas, maka ditarik suatu kesimpulan bahwa unsur-unsur yang terdapat dalam pemberian kredit adalah :

- a. Kepercayaan, yaitu keyakinan si pemberi kredit (bank) bahwa prestasi (uang) yang diberikan akan benar-benar diterima kembali dari si penerima kredit pada suatu masa yang akan datang.
- b. Waktu, yaitu jangka waktu antara saat pemberian prestasi dengan saat pengembaliannya. Dalam unsur waktu ini terkandung pengertian tentang nilai agio uang yaitu nilai uang sekarang lebih berharga daripada uang di masa yang datang.
- c. Resiko, yaitu risiko sebagai akibat yang akan dapat timbul pada pemberian kredit. Guna menghindari risiko, maka sebelum kredit diberikan harus dilakukan penilaian secara cermat dan dilindungi dengan agunan/jaminan kredit sebagai benteng terakhir dalam pengamanan kredit.
- d. Prestasi, dalam hubungannya dengan pemberian kredit. Yang

dimaksud dengan prestasi adalah uang.<sup>37</sup>

Inventarisasi dari perjanjian kredit yang ada hingga saat ini adalah sebagai berikut :

- a. Perjanjian pinjam-meminjam uang (KUH Perdata Bab XIII).
- b. Perjanjian pinjam-meminjam di dalam Undang-undang melepas uang (Geldschietersardonantie S. 1938 No. 552).
- c. Perjanjian pinjam uang di dalam Undang-undang Riba (Woeker Ordonantie S. 1938 No. 524).
- d. Perjanjian Kredit (Undang-undang Perbankan).
- e. Perjanjian Kartu Kredit (Undang-undang Perbankan).
- f. Perjanjian Sewa Guna Usaha (Undang-undang Perbankan)
- g. Perjanjian sewa beli (Keputusan Menteri Perdagangan No. 34/KP/II/80).
- h. Perjanjian jual beli dengan hak membeli kembali (KUH Perdata).

Berdasar pada hal tersebut, maka inventarisasi di atas dapat dibedakan dua kelompok perjanjian kredit yaitu :

- a. Perjanjian kredit uang, terlihat pada perjanjian kredit perbankan dan perjanjian kartu kredit.
- b. Perjanjian kredit barang, terlihat pada perjanjian sewa beli dan perjanjian sewa guna usaha.<sup>38</sup>

Mengacu pada pembagian tersebut, maka perjanjian kredit bank tergolong ke dalam perjanjian kredit uang. Menurut Undang-undang

---

<sup>37</sup> Djohan.Mohammad, Perbankan di Indonesia, Gramedia, Jakarta, 1990, hal.5

<sup>38</sup> Darus Badruzaman.Mariam, Perjanjian Kredit Bank, Alumni, Bandung, 1989, hal. 39

No. 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang-undang No. 7 Tahun 1992 tentang Perbankan disebut dalam Pasal 1 butir 11 bahwa :

“ Kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga “. Perjanjian kredit adalah perjanjian pinjam pakai habis yang tunduk kepada Pasal 1754 KUH Perdata<sup>39</sup> yang merupakan kelompok perjanjian khusus (bernama), sehingga perjanjian kredit tergolong dalam kategori KUH Perdata. Dari ketentuan ini dapat diketahui bahwa Undang-undang Perbankan menunjuk “ Perjanjian Pinjam Meminjam “ sebagai acuan dari perjanjian kredit, yang diatur dalam Pasal 1754 KUH Perdata, disebutkan bahwa, perjanjian pinjam meminjam ialah “Perjanjian dengan mana pihak yang satu memberikan kepada pihak yang lain suatu jumlah tertentu barang-barang yang bisa habis karena pemakaian dengan syarat bahwa pihak yang belakangan ini akan mengembalikan sejumlah yang sama dari macam dan keadaan yang sama pula “.

---

<sup>39</sup> S. Mantayborbir, et.all, *Pengurusan Piutang Macet Pada PUPN/BUPLN (Kajian Teori dan Praktik)*, Pustaka Bangsa, Jakarta, 2001, hal. 18.

## **B. Tinjauan Umum tentang Hak Tanggungan.**

### **1. Pengertian Hak Tanggungan.**

Pembebanan hak atas tanah sebagai jaminan hutang sebelum adanya lembaga hak tanggungan, maka dipergunakan lembaga jaminan hipotik, karena pada waktu itu hak atas tanah merupakan objek hukum dalam jaminan hipotik. Namun, dengan berlakunya Undang -Undang Hak Tanggungan, pembebanan hak atas tanah sebagai jaminan hutang tidak lagi menggunakan jaminan hipotik, melainkan menggunakan jaminan hak tanggungan.<sup>40</sup>

Hak tanggungan adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah, sebagaimana dimaksud dalam Undang – Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan 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 kreditur tertentu terhadap kreditur – kreditur lain.<sup>41</sup>

Sehingga, dapat dikatakan, hak tanggungan adalah hak jaminan atas tanah untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan diutamakan kepada kreditur terhadap kreditur lain, dengan objek jaminannya berupa hak atas tanah, yang diatur dalam UUPA.<sup>42</sup>

Ada beberapa unsur pokok dari hak tanggungan yang termuat dalam definisi tersebut, yaitu:

---

<sup>40</sup> Usman.Rachmadi, (Jakarta: Sinar Grafika 2011), h.305

<sup>41</sup> Meliala.Djaja, *loc.cit.*

<sup>42</sup> Suardi, *Hukum Agraria*, (Jakarta: Badan Penerit Iblam, 2005), h.163.

- a. Hak tanggungan adalah hak jaminan atas tanah sesuai Undang – Undang Pokok Agraria (UUPA).
- b. Obyek hak tanggungan adalah hak atas tanah sesuai UUPA.
- c. Selain dibebankan kepada tanah, dapat pula di bebankan pada benda lain yang satu kesatuan dengan tanah itu.
- d. Memberikan kedudukan terhadap kreditur tertentu terhadap kreditur lain.

## 2. **Kedudukan Hak Tanggungan dalam Perjanjian Kredit.**

Subyek hukum dalam hak tanggungan adalah: pemberi hak tanggungan (debitor) dan pemegang hak tanggungan (kreditor). Menurut pasal 8 ayat (1) Undang – Undang Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda – Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (UUHT), pemberi hak tanggungan adalah orang perseorangan atau badan hukum yang mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap objek hak tanggungan yang bersangkutan.<sup>43</sup>

### **C. Tinjauan Umum tentang Jabatan Notaris.**

#### 1. **Pengertian dan Wewenang Notaris.**

Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia, Notaris adalah orang yang mendapat kuasa dari pemerintah (dalam hal ini Departemen Kehakiman) untuk mengesahkan dan menyaksikan berbagai surat

---

<sup>43</sup> Meliala.Djaja, *op.cit*, h.165.

perjanjian, surat wasiat, akta dan sebagainya.<sup>44</sup> Sedangkan menurut Pasal 1 angka (1) Undang – Undang Jabatan Notaris (UUJN), pengertian Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta autentik, dan memiliki kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam Undang – Undang ini atau berdasarkan undang – undang lainnya.<sup>45</sup>

Notaris sebagai salah satu penegak hukum, karena Notaris membuat alat bukti tertulis yang mempunyai kekuatan pembuktian. Para ahli hukum berpendapat bahwa akta Notaris dapat diterima dalam pengadilan sebagai bukti yang mutlak mengenai isinya, tetapi meskipun demikian dapat di adakan penyangkalan dengan bukti sebaliknya oleh saksi – saksi, yang dapat membuktikan bahwa apa yang diterangkan oleh Notaris dalam aktanya adalah benar.<sup>46</sup>

Pemerintah menghendaki Notaris sebagai pejabat umum yang diangkat dan diberhentikan oleh pemerintah dan diberi wewenang dan kewajiban untuk dapat memberikan pelayanan kepada masyarakat dalam membantu membuat perjanjian, membuat akta beserta pengesahannya yang juga merupakan kewenangan Notaris. Meskipun disebut sebagai pejabat umum, namun Notaris bukanlah pegawai negeri sebagaimana dimaksud dalam peraturan perundang-undangan yang mengatur tentang kepegawaian. Notaris terikat dengan peraturan

---

<sup>44</sup>.<https://kbbi.web.id/notaris.html>, diakses pada tanggal 4 Mei 2021 Pukul 13.00.

<sup>45</sup>. -, *Undang – Undang Jabatan Notaris*, (Semarang: Duta Nusindo, 2014), h.5.

<sup>46</sup>. Tedjosaputro.Liliana, *Malpraktek Notaris dan Hukum Pidana*, (Semarang: Agung,1991), h.10

jabatan pemerintah, Notaris tidak menerima gaji dan pensiun dari pemerintah, tetapi memperoleh gaji dari honorarium atau fee dari kliennya.<sup>47</sup>

Selanjutnya, kewenangan Notaris sebagaimana tercantum dalam Pasal 15 ayat (1) dan ayat (2), sebagai berikut:

- (1) Notaris berwenang membuat Akta autentik mengenai semua perbuatan, perjanjian dan penetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang – undangan dan / atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam akta autentik, menjamin kepastian tanggal pembuatan akta, menyimpan akta, memberikan grosse, salinan dan kutipan akta, semuanya itu sepanjang pembuatan akta itu tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang di tetapkan oleh undang – undang.
- (2) Selain kewenangan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Notaris berwenang pula :
  - a. Mengesahkan tanda tangan dan menetapkan kepastian tanggal surat di bawah tangan dengan mendaftar dalam buku khusus;
  - b. Membuktikan surat di bawah tangan dengan mendaftar dalam buku khusus;
  - c. Membuat kopi dari asli surat di bawah tangan berupa

---

<sup>47</sup>. Ngadino, *op.cit*, h.4

- salinan yang memuat uraian sebagaimana ditulis dan digambarkan dalam surat yang bersangkutan;
- d. Melakukan pengesahan kecocokan fotokopi dengan surat aslinya;
  - e. Memberikan penyuluhan hukum sehubungan dengan pembuatan Akta;
  - f. Membuat akta yang berkaitan dengan pertanahan, atau
  - g. Membuat akta risalah lelang.
- (3) Selain kewenangan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2), Notaris mempunyai kewenangan lain yang diatur dalam peraturan perundang-undangan.

Kewenangan Notaris meliputi 4 (empat) hal, yaitu <sup>48</sup>

- a. Notaris berwenang sepanjang yang menyangkut akta yang dibuatnya itu. Notaris hanya berwenang membuat akta autentik bidang hukum perdata, sepanjang bukan merupakan wewenang dari pejabat umum lain dan tidak berwenang membuat Akta autentik di bidang hukum publik;
- b. Notaris berwenang sepanjang mengenai orang – orang untuk kepentingan siapa akta itu dibuat. Notaris tidak berwenang membuat akta untuk setiap orang, seperti yang tercantum dalam Pasal 52 Undang- Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang

---

<sup>48</sup>. Ghofur Ansori.Abdul, *Lembaga Kenotariatan Indonesia*, (Yogyakarta: UII Press, 2009), h.16.

#### Jabatan Notaris.

- 1) Notaris tidak diperkenankan membuat akta untuk diri sendiri, istri / suami, atau orang lain yang mempunyai hubungan kekerabatan dengan Notaris, baik karena perkawinan maupun hubungan darah dalam garis keturunan lurus ke bawah dan / atau ke atas tanpa pembatasan derajat, serta dalam garis ke samping sampai dengan derajat ketiga, serta menjadi pihak untuk diri sendiri maupun dalam suatu kedudukan ataupun dengan perantaraan kuasa.
  - 2) Ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tidak berlaku, apabila orang tersebut pada ayat (1) kecuali Notaris sendiri, menjadi penghadap dalam penjualan di muka umum, sepanjang penjualan itu dapat dilakukan di hadapan Notaris, persewaan umum, atau pemborongan umum,
  - 3) Pelanggaran terhadap ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berakibat akta hanya mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan apabila akta itu ditandatangani oleh penghadap, tanpa mengurangi kewajiban Notaris yang membuat akta itu untuk membayar biaya, ganti rugi dan bunga kepada yang bersangkutan.<sup>49</sup>
- c. Notaris harus berwenang sepanjang mengenai tempat dimana akta itu dibuat. Sesuai Pasal 19 Undang-Undang Nomor 2 Tahun

---

<sup>49</sup>. -, *Undang – Undang Jabatan Notaris, op.cit*, h.86.

2014 tentang perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris (UUJN), Notaris tidak berwenang membuat akta diluar wilayah jabatannya.

d. Notaris harus berwenang sepanjang mengenai waktu pembuatan akta itu. Notaris tidak boleh membuat akta selama ia masih cuti atau dipecat dari jabatannya dan juga ia tidak boleh membuat akta selama ia memangku jabatannya.

## 2. **Notaris sebagai Pejabat Umum sekaligus sebagai Pejabat Negara.**

Sebagaimana dalam Pasal 1 angka (1) Undang-Undang Jabatan Notaris, Notaris serta Pasal 1 Ord, Stbl/1860 nomor 3, Notaris adalah Pejabat Umum, serta dalam Pasal 1868 KUH Perdata disebutkan “suatu akta autentik ialah suatu akta yang didalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang, dibuat oleh atau di hadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa untuk itu di tempat dimana akta dibuatnya, sehingga dapat dikatakan Notaris sebagai pegawai umum.<sup>50</sup> Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia, pejabat adalah pegawai pemerintah yang memegang jabatan penting (unsur pimpinan).

Apabila menelusuri dan menelaah dari Undang-Undang No. 25 tahun 2009 tentang Pelayanan Publik, maka arah pertimbangan hukum pelayanan publik itu lebih kepada kepentingan pemerintah dalam arti eksekutif maupun korporasi dibawah pemerintah, seperti BUMN, BUMD maupun BUMN. Lebih jelasnya pada poin d, pada

---

<sup>50</sup>. Subekti, Tjitrosudibio, *op.cit*, h.475.

pertimbangan hukumnya menjelaskan bahwa sebagai upaya untuk meningkatkan kualitas dan menjamin penyediaan pelayanan publik sesuai dengan asas-asas umum pemerintahan dan korporasi yang baik serta untuk memberi perlindungan bagi setiap warga negara dan penduduk dari penyalahgunaan wewenang di dalam penyelenggaraan pelayanan publik, diperlukan pengaturan hukum yang mendukungnya. Undang – Undang Pelayanan Publik berlaku pula untuk Notaris, karena sesuai Pasal 15 UUPN, selain berlaku UUPN, berlaku pula undang – undang lain.<sup>51</sup>

Di samping sebagai pejabat umum, Notaris dapat dikatakan sebagai Pejabat Negara. Hal tersebut karena Notaris memiliki kewenangan menggunakan lambang negara sebagaimana disebutkan dalam pasal 54 ayat (1) huruf (j) dan ayat (2) huruf (j) Undang – Undang No. 24 Tahun 2009 tentang Bendera, Bahasa dan Lambang Negara, serta Lagu Kebangsaan. Isinya adalah sebagai berikut :

Pasal 54 ayat (1) huruf (j) :

Lambang Negara sebagai cap atau kop surat jabatan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 52 huruf a digunakan oleh : (j) Notaris.

Pasal 54 ayat (2) huruf (j) :

Penggunaan Lambang Negara sebagai cap dinas untuk kantor sebagaimana dimaksud Pasal 52 huruf (b) digunakan untuk kantor sebagaimana dimaksud dalam Pasal 52 huruf b digunakan untuk kantor : (j) Notaris.

Berpijak pada hal tersebut, Jika kita tinjau lebih mendalam

---

<sup>51</sup>. Handoko.Widhi, *op.cit*, h.75.

kaitannya dengan Undang – Undang No. 24 Tahun 2009 tersebut, maka tidaklah keliru, apabila Notaris disebut sebagai pejabat negara. Bagaimanapun secara implementatif, Notaris di beri kewenangan menggunakan simbol negara sebagai bentuk mewakili jabatan negara, karena tidaklah mungkin orang dapat menggunakan simbol negara untuk dan atas nama diluar negara. Simbol negara adalah gambaran yang sakral, karena memberikan sebuah legalitas untuk dan atas nama negara. Maka wajar saja jika semua tugas, kewajiban dan kewenangan Notaris adalah menjadi hak negara, sehingga Notaris mempunyai kewajiban merahasiakan, memelihara dan melaporkan kinerjanya kepada negara, melalui kementerian yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang hukum.<sup>52</sup>

### 3. **Tempat kedudukan dan wilayah jabatan Notaris.**

Mengenai tempat kedudukan dan wilayah jabatan Notaris, antara lain diatur dalam Pasal 18 dan Pasal 19 UUJN. Pasal 18 UUJN tentang kedudukan Notaris, menyebutkan :

- (1)Notaris mempunyai tempat kedudukan di daerah kabupaten atau kota.
- (2)Notaris mempunyai wilayah jabatan meliputi seluruh wilayah propinsi dari tempat kedudukannya.

Pasal 19 UUJN menyatakan :

- (1)Notaris wajib mempunyai hanya satu kantor, yaitu di tempat kedudukannya.
- (2)Notaris tidak berwenang secara teratur menjalankan jabatan diluar tempat kedudukannya.<sup>53</sup>

---

<sup>52</sup>. *Ibid*,h.78.  
<sup>53</sup>. -, *UUJN,op.cit*, h.70-71.

Tempat kedudukan Notaris menentukan letak dari tempat tinggal dan kantor Notaris, oleh karena itu notaris wajib mempunyai tempat tinggal dan mengadakan kantornya di dalam daerah tempat kedudukan yang ditunjuk baginya, artinya :

- a. Tempat kedudukan itu harus ada suatu tempat yang terbuka bagi masyarakat umum, dimana yang berkepentingan pada jam – jam biasa dapat memperoleh bantuan Notaris dan dimana akta – akta, repertoria dan daftar – daftar lainnya dari Notaris di simpan.
- b. Hal ini berarti bahwa Undang – Undang tidak mengharuskan, bahwa tempat tinggal dan kantornya harus berada di dalam satu gedung ataupun keduanya harus berdampingan, akan tetapi dapat berada di tempat yang berbeda, asal saja dalam daerah tempat kedudukan yang di tunjuk baginya.<sup>54</sup>

#### 4. **Keabsahan Akta Notaris sebagai Akta Otentik.**

Kedudukan Notaris sebagai pejabat umum, merupakan organ negara yang mendapat pelimpahan wewenang oleh negara dalam rangka pemberian pelayanan umum kepada masyarakat umum di bidang keperdataan, khususnya dalam pembuatan akta dan legalisasi akta. Akta adalah surat yang sengaja di buat sebagai alat bukti, berkenaan dengan perbuatan-perbuatan hukum di bidang keperdataan yang dilakukan oleh para pihak. Para pihak yang dimaksud adalah orang yang memerlukan jasa notaris.

---

<sup>54</sup>.

Ngadino, *op.cit*, h.25

Akta adalah surat sebagai alat bukti yang di beri tanda tangan yang memuat peristiwa yang menjadi dasar suatu hak atau perikatan, yang dibuat sejak semula dengan sengaja untuk pembuktian. Pembuktian adalah salah satu langkah dalam proses perkara, baik pidana maupun perdata. Pembuktian diperlukan karena adanya bantahan atau penyangkalan dari pihak lawan atau untuk membenarkan sesuatu hak yang menjadi sengketa.<sup>55</sup>

Akta adalah suatu tulisan yang semata-mata dibuat untuk membuktikan sesuatu hal peristiwa, karenanya suatu akta harus di tandatangani.<sup>56</sup>

Berdasarkan Pasal 165 *Herzien Inlandsch Reglement (HIR)*, Pasal 285 *Rechtsreglement Buitengewestern (RBg)* dan Pasal 1870 KUH Perdata menyatakan bahwa suatu akta otentik ialah suatu akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan undang – undang atau dihadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu ( seperti Notaris, Hakim, Panitera, Juru Sita, Pegawai Pencatat Sipil), ditempat akta itu dibuat. Dalam menjalankan tugas dan jabatannya, Notaris mempunyai tugas untuk membuat akta otentik bagi masyarakat yang membutuhkan, akta otentik yang dibuat oleh Notaris adalah merupakan suatu pembuktian yang sempurna, yang melahirkan suatu kepastian hukum apabila sewaktu – waktu terjadi perselisihan diantara para pihak yang

---

<sup>55</sup>. Mertokusumo, Sudikno, *Mengenal Hukum Suatu Pengantar*,(Yogyakarta: Liberty, 1999) h, 124.

<sup>56</sup>. Subekti,*Pokok – Pokok Hukum Perdata, Cetakan ke XVIII* (Jakarta: PT Intermesa, 1984) h, 178.

membuat dan membutuhkan akta tersebut.<sup>57</sup>

Berdasarkan Pasal 15 ayat (1) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 30 Tahun 2004 jo Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014, Notaris berwenang membuat Akta autentik mengenai semua perbuatan, perjanjian dan penetapan yang di haruskan oleh peraturan per undang – undangan dan / atau yang di kehendaki oleh yang berkepentingan untuk di nyatakan dalam Akta autentik, menjamin kepastian pembuatan Akta, menyimpan Akta, memberikan grosse, salinan dan kutipan Akta, semuanya itu sepanjang pembuatan Akta itu tidak juga di tugaskan atau di kecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang di tetapkan oleh undang – undang.<sup>58</sup>

Suatu akta notaris selain merupakan sumber untuk otensititas, akta notarsi juga merupakan dasar legalitas eksistensi akta notaris yang bersangkutan, dengan syarat – syarat sebagai berikut :

- a. Akta harus dibuat oleh (*door*) atau dihadapan (*ten overstaan*) seorang pejabat umum.

Apabila akta notaris hanya memuat apa yang dialami dan disaksikan oleh Notaris sebagai pejabat umum, maka akta itu dinamakan akta verbal atau akta pejabat (*ambtelijke akten*). Salah satu contoh akta pejabat adalah akta berita acara yang dianut oleh notaris dari suatu rapat pemegang saham dari perseroan terbatas. Apabila suatu akta selain memuat catatan tentang apa yang

---

<sup>57</sup>. Ngadino, *op.cit*, h.79.

<sup>58</sup>. – UUN, *op.cit*, h.10

disaksikan atau dialami oleh Notaris juga memuat tentang apa yang diperjanjikan atau ditentukan oleh pihak- pihak yang menghadap pada notaris, maka akta itu dinamakan “*akta partij*”.

- b. Akta harus di buat dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang

Mengenai bentuk yang telah ditentukan oleh UUJN, adalah akta tersebut terdiri dari kepala akta, badan akta, akhir akta. Bagian-bagian akta yang terdiri dari kepala akta dan akhir akta, adalah bagian yang mengandung unsur autentik, artinya apa yang tercantum kepala akta dan akhir akta tersebut akan menentukan apakah akta itu dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh undang – undang atau tidak.

- c. Pejabat umum oleh / dihadapan siapa akta dibuat harus mempunyai wewenang untuk membuat akta yang bersangkutan. Salah satu syarat yang harus dipenuhi agar suatu akta memperoleh otentisitas adalah wewenang Notaris yang bersangkutan untuk membuat akta tersebut.<sup>59</sup>

Akta otentik mempunyai ciri – ciri, yaitu :

- 1) Suatu tulisan dengan sengaja dibuat semata – mata untuk dijadikan buku atau suatu bukti dari keadaan sebagaimana disebutkan di dalam tulisan dibuat dan dinyatakan oleh pejabat yang berwenang. Tulisan tersebut turut di tanda tangani oleh

---

<sup>59</sup>. Ngadino, *op.cit*, h.79-80.

atau hanya ditandatangani oleh pejabat yang bersangkutan saja.

- 2) Suatu tulisan sampai ada bukti sebaliknya, dianggap berasal dari pejabat yang berwenang.
- 3) Ketentuan peraturan perundang -undangan yang harus dipenuhi ketentuan tersebut mengatur tata cara pembuatannya (sekurang – kurangnya memuat ketentuan – ketentuan mengenai tanggal, tempat dibuatnya akta suatu tulisan, nama dan kedudukan / jabatan pejabat yang membuatnya data dimana dapat diketahui mengenai hal – hal tersebut.
- 4) Seorang pejabat yang diangkat oleh negara dan mempunyai sifat dan pekerjaan yang mandiri serta tidak memihak dalam menjalankan jabatannya.<sup>60</sup>

Adapun syarat-syarat yang harus di penuhi agar suatu akta disebut bukti adalah :

- a. Surat itu harus di tandatangani.

Keharusan ditandatangani sesuatu surat untuk dapat disebut akta, ditentukan dalam Pasal 1874 KUH Perdata, yaitu sebagai tulisan – tulisan di bawah tangan dianggap akta – akta yang di tandatangani di bawah tangan, surat – surat, register – register, surat – surat urusan rumah tangga dan lain – lain tulisan yang dibuat tanpa perantaraan seorang pegawai umum.

---

<sup>60</sup>. *Ibid*, h. 82-83

- b. Surat itu harus memuat peristiwa yang menjadi dasar sesuatu hak atau perjanjian.

Surat itu harus berisikan suatu keterangan yang dapat menjadi bukti yang dibutuhkan, dan peristiwa hukum yang disebut dalam surat itu haruslah merupakan peristiwa hukum yang menjadi dasar dari suatu hak atau perikatan.

- c. Surat itu diperuntukkan sebagai alat bukti.

Surat itu memang sengaja dibuat untuk dijadikan alat bukti. Berdasarkan Pasal 23 ketentuan aturan Bea Materai Tahun 1921 ditentukan antara lain : bahwa semua tanda yang ditanda tangani yang diperbuat sebagai buktinya perbuatan kenyataan atau keadaan yang bersifat hukum perdata dikenakan bea materai tetap sebesar Rp 25,-. Oleh karena itu surat yang akan dijadikan pembuktian di pengadilan harus di tempeli bea materai secukupnya.<sup>61</sup> Berdasarkan Undang – Undang Nomor 10 Tahun 2020 tentang Bea Materai, tarif bea materai hanya berlaku satu tarif yaitu Rp 10.000,00 (sepuluh ribu rupiah).

#### **D. Tinjauan Hukum Islam Tentang Perjanjian Kredit**

Persaingan antar bank dalam menghimpun dan menyalurkan dana masyarakat (*financial intermediary*) pada praktiknya banyak tidak mengindahkan Prinsip Kehati – hatian bank (*Prudentail Banking Principle*) dengan memberikan kredit tidak terbatas pada segelintir pihak, sehingga

---

<sup>61</sup>. *Ibid*

seringkali merugikan para deposan dan investor serta berdampak terhadap perekonomian negara, yang diakibatkan kecenderungan meningkatnya kredit bermasalah. Akhirnya, pada pertengahan 1997 Industri Perbankan Indonesia terpuruk (*collapse*), sebagai imbas dari terjadinya krisis ekonomi, yang melanda Indonesia. Dengan demikian, Prinsip Kehati – hatian harus di pegang teguh, agar bank selalu dalam keadaan sehat (*likuid dan solvent*) sehingga masyarakat semakin mempercayainya, yang pada gilirannya akan mewujudkan sistem Perbankan yang sehat, efisien dan berkembang secara wajar, serta bermanfaat bagi perkembangan ekonomi nasional.

Perkembangan dunia Perbankan di Indonesia sebelum 1992 murni di dominasi oleh bank – bank konvensional. Dimana dalam menjalankan kegiatan operasionalnya, Perbankan Konvensional lebih mengandalkan pada simpanan atau kredit berdasarkan “bunga”. Memang diakui peran Perbankan Konvensional telah mampu memenuhi kebutuhan manusia dan aktivitas Perbankan sebagai wahana bagi masyarakat modern untuk membawa mereka kepada kegiatan tolong -menolong dan menghindari adanya dana – dana menganggur (*idle money*). Namun, penggunaan instrumen bunga sebagai kompensasi bank, ternyata menimbulkan permasalahan di kemudian hari khususnya pada saat krisis ekonomi menerpa Indonesia. Penggunaan bunga, meskipun pada awalnya mampu mendorong bergerakinya sektor Perbankan secara dinamis, tapi telah menjadikan perekonomian Indonesia mengalami efek pertumbuhan semu (*bubble growth effect*), yang menyebabkan beberapa Bank Konvensional

kritis dan tidak layak operasi sebagai akibat banyaknya kredit macet yang dialami bank sebagai bank kekurangan alat likuiditas sekaligus mengalami penurunan cadangan modal (*Capital Adequacy Ratio / CAR*).

Lahirnya Perbankan berdasarkan Prinsip Syariah di tengah – tengah Industri Perbankan Konvensional adalah untuk menawarkan system Perbankan alternatif bagi masyarakat yang membutuhkan layanan jasa Perbankan tanpa harus khawatir atas persoalan “bunga”. Perbankan berdasarkan Prinsip Syariah didirikan dengan tujuan untuk mempromosikan dan mengembangkan penerapan Prinsip – Prinsip Islam dan tradisinya ke dalam transaksi keuangan dan Perbankan serta bisnis yang terkait. Dengan demikian, Perbankan berdasarkan Prinsip Syariah sebenarnya hanyalah bank – bank yang mendasari produk-produknya dan pelaksanaannya kepada Hukum Islam (Al Qur’an dan as Sunnah).

Berlakunya Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan, yang merupakan perubahan dan penambahan sebagian pasal dalam Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan (selanjutnya disingkat dengan Undang-Undang Perbankan) telah memberi kesempatan yang luas untuk pengembangan jaringan Perbankan Syariah yang semula hanya melakukan kegiatan pembiayaan berdasarkan Prinsip Bagi Hasil (*Profit Sharing*), kini diperluas menjadi melakukan kegiatan pembiayaan dan/atau melakukan kegiatan-kegiatan lain (bukan hanya pembiayaan dengan bagi hasil) berdasarkan Prinsip-Prinsip Syariah, dimana berdasarkan Undang-Undang Nomor 23 Tahun 1999 Jo. Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2004

tentang Bank Indonesia, ditegaskan juga bahwa: Bank Indonesia mempersiapkan perangkat peraturan dan fasilitas penunjang yang mendukung operasional Perbankan berdasarkan Prinsip Syariah.

Salah satu kegiatan usaha perbankan yang paling banyak memberikan kontribusi keuntungan yang paling besar bagi lembaga perbankan adalah pemberian kredit. Kredit atau pembiayaan berdasarkan Prinsip Syariah dalam kegiatan Perbankan merupakan kegiatan usaha yang paling utama, karena pendapatan terbesar dari usaha bank berasal dari pendapatan kegiatan usaha kredit atau pembiayaan berdasarkan Prinsip Syariah yaitu berupa bunga atau bagi hasil sesuai dengan persetujuan atau kesepakatan bersama.

Kredit atau pembiayaan berdasarkan Prinsip Syariah yang diberikan oleh bank mengandung resiko, sehingga dalam setiap pemberian kredit atau pembiayaan

Berdasarkan Prinsip Kehati-hatian. Oleh karena itu, sebagai usaha yang penuh resiko, sebelum memberikan kredit, seyogyanya bank melakukan analisa kredit yang seksama, teliti dan cermat dengan didasarkan pada data yang actual dan akurat, sehingga bank tidak akan keliru dalam mengambil keputusan.

#### **1. Pengertian, rukun dan syarat akad**

Menurut Pasal 1 ayat (2) Undang – Undang Perbankan, yang dimaksud dengan Bank adalah badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkannya kepada

masyarakat dalam bentuk kredit dana / atau bentuk – bentuk lainnya dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat banyak. Pasal 1 ayat (3) dinyatakan “Bank Umum adalah bank yang melaksanakan kegiatan usaha secara konvensional atau berdasarkan Prinsip Syariah yang dalam kegiatannya membeirkan jasa dalam lalu lintas pembayaran.<sup>62</sup>

Berdasarkan pengertian tersebut, Undang-Undang Perbankan Indonesia, menganut dua sistem Perbankan, yaitu konvensional dan syariah. Pengertian Pembiayaan berdasarkan Prinsip Syariah menurut ayat (12) adalah penyediaan uang atau tagihan yang dipersamakan dengan itu berdasarkan persetujuan atau kesepakatan antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak yang dibiayai untuk mengembalikan uang atau tagihan tersebut setelah jangka waktu tertentu dengan imbalan atau bagi hasil.<sup>63</sup>

Perbankan Syariah menurut Pasal 1 ayat (1) Undang – Undang Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah adalah segala sesuatu yang menyangkut tentang Bank Syariah dan Unit Syariah, mencakup kelembagaan, kegiatan usaha, serta cara dan proses dalam melaksanakan kegiatan usahanya. Prinsip Syariah, adalah “ prinsip hukum Islam dalam kegiatan perbankan berdasarkan fatwa yang dikeluarkan oleh lembaga yang memiliki kewenangan dalam penetapan fatwa di bidang Syariah.<sup>64</sup>

---

<sup>62</sup>. -, *Undang – Undang Republik Indonesia Nomor,6 tahun 2009 tentang Bank Indonesia*, (Bandung: Citra Umbara, 2016), h.273.

<sup>63</sup>. *Ibid*, h.274.

<sup>64</sup>. Nurhasanah.Neneng, Adam.Panji, *Hukum Perbankan Syariah, Konsep dan Regulasi*,

Istilah perjanjian dalam Al-Quran tersebut adalah: *al-'aqdu* (akad) dan *al-'ahdu* (janji). Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI), akad adalah janji, perjanjian.<sup>65</sup> Beberapa pengertian akad, sebagai berikut :

- a. Menurut Gemala Dewi, akad salah satu istilah dalam Al-Quran yang berhubungan dengan perjanjian. Istilah perjanjian dalam Al-Quran tersebut adalah: *al-'aqdu* (akad) dan *al-'ahdu* (janji).<sup>66</sup>
- b. Pengertian akad secara bahasa adalah ikatan, mengikat. Dikatakan ikatan (*al-rabth*) maksudnya adalah menghimpun atau mengumpulkan dua ujung tali dan mengikatkan salah satunya pada yang lainnya hingga keduanya bersambung dan menjadi seperti seutas tali yang satu.<sup>67</sup>
- c. Istilah *al-'aqdu* (akad) terdapat dalam QS. Al-Maidah (5):1, bahwa manusia diminta untuk memenuhi akadnya. Menurut Fathurrahman Djamil sebagaimana dikutip oleh Gemala Dewi, Wirduyaningsih dan Yeni Salma Barlinti, istilah *al-'aqdu* (akad) ini dapat disamakan dengan istilah *verbintenis* (perikatan) dalam KUHPperdata. Sedangkan istilah *al-'ahdu* dapat disamakan dengan istilah perjanjian atau *overeenkomst*, yaitu suatu pernyataan dari seseorang untuk mengerjakan atau tidak mengerjakan sesuatu yang tidak

---

(Jakarta: Sinar Grafika, 2017), h. 349.

<sup>65</sup>. <https://kbbi.web.id/akad>

<sup>66</sup>. Dewi.Gemala, Salma.Yeni, *Hukum Perikatan Islam di Indonesia*, (Jakarta: Fak. Hukum UI, 2007), h.45.

<sup>67</sup>. [www.hukukonlien.com](http://www.hukukonlien.com), diakses pada tanggal 7 September 2021, Pukul.14.00

berkaitan dengan orang lain.<sup>68</sup>

- d. Para ahli Hukum Islam (*jumhur ulama*) memberikan definisi akad sebagai: pertalian antara Ijab dan Kabul yang dibenarkan oleh *syara'* yang menimbulkan akibat hukum terhadap objeknya.<sup>69</sup>
- e. Akad adalah perjanjian tertulis yang memuat *ijab* (penawaran) dan *qabul* (penerimaan).<sup>70</sup>

Irma Devita lebih lanjut menjelaskan, bahwa suatu pelaksanaan akad atau kontrak antara kedua belah pihak juga harus didasarkan pada asas: sukarela (*ikhtiyari*), menepati janji (*amanah*), kehati-hatian (*ikhtiyati*), tidak berubah (*luzum*), saling menguntungkan, kesetaraan (*taswiyah*), transparansi, kemampuan, kemudahan (*taisir*), itikad baik dan sebab yang halal.

Pengertian rukun menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia adalah baik dan damai, tidak bertengkar, bersatu hati, bersepakat.<sup>71</sup> Pembentukan akad (*takwin al-'aqd*) dapat terpenuhi dengan unsur – unsur akad, yakni rukun akadd (*arkan al-aqd*) dan syarat akad (*syuruth al-adq*). Dengan kata lain, akad tidaklah terjadi kecuali dengan terpenuhinya beberapa rukun dan syarat. Rukun adalah unsur – unsur yang membentuk sesuatu sehingga sesuatu itu terwujud karena adanya unsur – unsur tersebut. Rumah, misalnya, terbentuk

---

<sup>68</sup>. *Ibid.*

<sup>69</sup>. *Ibid.*

<sup>70</sup>. Devita.Irma, *Kiat – kiat cerdas, mudah dan bijaksana memahami masalah akad Syariah*, (Bandung:PT Mizan Pustaka,2011) h..2

<sup>71</sup>. <https://kbbi.web.id>rukun-2>, diakses pada tanggal 7 September 2021, pukul 15.30.

karena adanya unsur – unsur yang membentuknya, yaitu : fondasi, tiang, atap, lantai, dinding dan lain sebagainya. Dalam ilmu fikih, unsur – unsur yang membentuk sesuatu itu disebut “rukun”. Rukun adalah unsur yang harus ada dan merupakan esensi dalam setiap akad. Jika satu rukun tidak ada, menurut hukum perdata Islam, implikasinya akad dipandang tidak pernah ada.<sup>72</sup>

Disisi lain, syarat adalah sifat yang mesti ada pada setiap rukun, akan tetapi bukan merupakan esensi. Salah satu contoh syarat dalam akad jual beli adalah kemampuan menyerahkan barang yang dijual. Kemampuan menyerahkan ini harus ada dalam setiap akad jual beli, namun tidak termasuk dalam pembentukan akad.<sup>73</sup>

Setiap akad harus memenuhi rukun dan syarat sahnya. Rukun akad yang dimaksud adalah unsur yang harus ada dan merupakan esensi dalam setiap kontrak. Jika salah satu rukun tidak ada, maka akad tidak pernah dipandang ada. Menurut mayoritas ulama fikih, rukun akad terdiri atas 3 (tiga) unsur sebagai berikut :

- a. Shighat : pernyataan ijab Kabul.
- b. ‘Aqidain : para pihak yang melakukan akad.
- c. Ma’qud ‘ Alaih : obyek akad.<sup>74</sup>

Sementara itu, menurut mazhab Hanafi, rukun akad hanya terdiri atas ijab dan kabul (*shighat*). Selain itu, ulama mazhab Hanafi juga

---

<sup>72</sup>. Sri Imaniyati. Neni, *Hukum Perbankan Syariah Konsep dan Regulasi* (Bandung: Sinar Grafika, 2017), h.133.

<sup>73</sup>. *Ibid.*

<sup>74</sup>. Al-Zuhaili.Wahbah, *al-Fiqh al-Islami wa Adilatuh, Juz IV* (Beirut: Dar al-Fikr, 1989), h.80.

menambahkan satu hal lagi dalam rukun akad, yaitu *'al- aqad* (tujuan akad).<sup>75</sup> Sementara itu, hal lain yang oleh jumbuh / mayoritas dipandang sebagai rukun akad, bagi mazhab Hanafi dipandang sebagai *lawazim al-'aqd* (hal – hal yang mesti ada dalam setiap pembentukan kontrak), dan terkadang disebut dengan *muqawimat al-'adq* (pilar – pilar akad). Dengan demikian, secara garis besar, rukun – rukun akad itu ada 4 (empat) komponen, yakni : *siqhat al-'aqd* (pernyataan ijab kabul), *al-âqidâin* (pelaku akad), *al-ma'qûd 'alaih* (objek akad) dan *al-maudhu al-'aqd* (akibat hukum atau tujuan akad

Menurut para ulama fikih, menerangkan beberapa cara yang ditempuh dalam akad :

a. *Kitabah* (tulisan)

Misalnya, dua pihak yang berakad salign berjauhan tempatnya, maka ijab kabul boleh dengan tulisan. Atas dasar inilah, para furaha membuat kaidah sebagai berikut : “ Tulisan itu sama dengan ucapan / lisan”.

b. *Isyarah* (isyarat)

Misalnya, orang yang tidak dapat berbicara dapat mengadakan ijab dan kabul dengan bahasa, orang yang tidak pandai baca tulis tidak mampu mengadakan ijab dan kabul dengan tulisan. Maka, orang yang tidak mampu berbicara dan tidak pandai baca tulis tidak dapat melakukan ijab kabul dengan ucapan atau dengan

---

<sup>75</sup>. Sri Imaniyati, Neni. Op.cit,

tulisan. Dengan demikian kabul atau akad dilakukan dengan isyarat.

c. *Tathi* (saling memberi)

Orang yang melakukan pemberian kepada seseorang dan orang tersebut memberikan imbalan kepada yang memberi tanpa ditentukan besar imbalannya.

d. *Lisan an-hal*.

Miasl, seseorang meninggalkan barang – barang di hadapan orang lain, kemudian dia pergi dan orang yang ditinggalkan barang – barang itu berdiam diri saja, hal itu dipandang telah ada akad *idâ* (titipan) antara orang yang meletakkan barang dengan yang menghadapi barang titipan tersebut dengan jalan *dalâlah al-hâl*.

## 2. **Ketentuan Perjanjian Kredit Dalam Hukum Islam**

Menurut Hukum Islam, pembiayaan pinjaman dana dengan menggunakan *akad qard*, yang tidak bertentangan dengan Prinsip Syariah. Pembiayaan dengan *akad qard* adalah akad pinjaman dana kepada nasabah dengan ketentuan bahwa nasabah wajib mengembalikan dana yang diterimanya pada waktu yang telah di sepakati. Secara terminology (istilah), *qard* berarti potongan, yaitu istilah yang diberikan untuk sesuatu yang diberikan sebagai modal usaha. Sesuatu itu disebut *qard* sebab ketika seseorang memberikannya sebagai modal usaha, maka sesuatu itu terputus atau terpotong.

Adapun pengertian *qard* secara istilah (terminologis) para ulama, berbeda – beda pendapat, sesuai madzabnya masing – masing :

a. Madzab Hanafi

Mereka berpendapat bahwa *qard* adalah sesuatu yang diberikan sebagai modal untuk dijalankan dengan syarat bahwa harta itu ketika dikembalikan kepada pemiliknya harus semisal. Batasan semisal adalah asal jenisnya tidak jauh berbeda. Kategori ini meliputi kesamaan untuk ditakar, ditimbang dan dihitung jumlahnya.

b. Mazhab Maliki

Mereka berpendapat bahwa *qard* adalah penyerahan dari seseorang kepada pihak lain berupa sesuatu yang bernilai kebendaan.. Pemberian modal yang bagi pemberinya berhak mengambil barang tersebut dari orang yang mendapatkan modal. Pengertian tersebut dapat dijelaskan lebih rinci sebagai berikut :

- 1) Sesuatu itu bernilai kebendaan dan bukan merupakan hal yang remeh.
- 2) Pemberian bersifat murni, maksudnya seluruh keuntungan atau manfaat dari modal itu kembali atau menjadi milik pihak yang menjalankan usaha.
- 3) Tidak mengijinkan transaksi peminjaman yakni penerima modal tersebut tidak mempunyai kebebasan dalam memanfaatkan modal tersebut sebagaimana seorang peminjam.
- 4) Menggambil barang pengganti. Hal ini sebagai pembeda

dengan hibah yakni suatu pemberian yang tidak mengharapkan adanya pengganti.

5) Barang pengganti tidak berbeda jenis dengan modal. Hal ini dimaksudkan sebagai pembeda dari transaksi salam.

c. Mazhab Syafi'i

Mereka berpendapat bahwa *qard* adalah sesuatu yang diberikan sebagai pinjaman modal. Qard merupakan pemberian pinjaman modal yang bersifat menjalankan kebaikan / sosial. Qard bisa dipersamakan dengan transaksi salaf yaitu pemilikan sesuatu untuk diberikan kembali dengan sesuatu yang serupa menurut kebiasaan yang berlaku.

d. Mazhab Hambali

Mereka berpendapat bahwa *qard* adalah menyerahkan modal pinjaman kepada orang yang menggunakannya dan modal itu akan dikembalikan berupa barang penggantinya. *Qard* bagi mereka merupakan jenis dari transaksi salaf. Sebab penerimaan modal pinjaman mengambil manfaat dari modal tersebut. Hal ini merupakan transaksi yang lazim terjadi. Jika modal telah diserahkan maka pemberi modal tidak boleh mengambil manfaat dari modal tersebut, sebab modal itu tidak lagi menjadi miliknya, namun ia berhak mendapat gantinya.

Berdasar beberapa pendapat tentang definisi *qard* di atas, dapat diambil kesimpulan bahwa kredit atau *qard* adalah suatu transaksi atau perikatan antara pihak kreditur (pemberi pinjaman) dengan debitur (penerima pinjaman) berupa uang atau barang yang merupakan suatu jenis pinjaman pendahuluan untuk kepentingan peminjam dengan maksud akan mengembalikan yang semisal sesuai dengan jangka waktu yang telah disepakati, misalnya satu minggu, satu bulan, enam bulan atau satu tahun. Dengan demikian praktek perkreditan yang dilakukan oleh para nasabah PT “BCT” dan CV “C” (Debitur) melalui program Kredit “BG” di PT “B” (Kreditur), jika ditinjau dari fiqh Islam dapat dikategorikan ke dalam *qard* yaitu adanya modal berupa uang yang diberikan oleh pihak Kreditur kepada Debitur untuk dipergunakan sesuai dengan kebutuhan masing – masing nasabah dengan kewajiban mengembalikannya pada waktu yang telah disepakati.

a. Dasar hukum

1) Ayat – ayat Al Qur’an

Ayat Al Qur’an yang mendasari kredit (*qard*) diantaranya :

a) Al Baqarah (2) : 245

“ Barangsiapa meminjami Allah dengan pinjaman yang baik, maka Allah melipatgandakan ganti kepadanya dengan banyak. Allah menahan dan melapangkan (rezeki) dan kepada-Nya lah kamu di kembalikan.”

b) Al Muzzamil (73) : 20

“ ... dan laksanakanlah salat, tunaikan zakat dan berikanlah pinjaman kepada Allah pinjaman yang baik. Kebaikan apa saja yang kamu perbuat untuk dirimu niscaya kamu memperoleh (balasannya) disisi Allah sebagai balasan yang paling baik dan yang paling besar pahalanya. Dan mohon ampunan kepada Allah, sungguh Allah Maha Pengampun, Maha Penyayang.

2) Hadis Nabi S A W<sup>76</sup>

Tidak boleh bagi yang mampu untuk memunda pembayaran.

Dsri Abu Hurairah, Rasulullah bersabda :

“ Penundaan orang yang mampu itu adalah perbuatan zalim, (Shahih, HR. Al-Bukhari dan Muslim).

Dalam hadist lain :

“ Penundaan orang yang mampu itu akan menghalalkan kehormatan dan hukumannya.” (HR. Abu Dawud, Nasa’i, dalam Sunan Al Kubra, Ibnu Majah, dan Ibnu Hibban.)

Menghalalkan kehormatan yakni, membolehkan bagi orang yang mengutangi untuk berkata keras padanya, sedangkan menghalalkan hukumannya yakni membolehkan untuk memenjarakannya.

---

<sup>76</sup>. <http://digilib.uinsby.ac.id>, diakses pada tanggal 10 September 2021, pukul 11.00

### 3) Ijma'

Para ulama sepakat, bahwa *qard* merupakan perbuatan yang dibenarkan. Hal ini didasari oleh tabiat manusia yang tidak bisa hidup tanpa bantuan saudaranya. Tidak ada seorang pun yang memiliki segala barang yang ia butuhkan. Oleh karena itu, pinjam – meminjam sudah menjadi suatu bagian dari kehidupan di dunia ini. Islam adalah agama yang sangat memperhatikan segenap kebutuhan umatnya.

#### b. Hikmah

Hikmah adanya *qard* (pinjaman modal) adalah menghilangkan kesusahan, memberi bantuan, bagi yang membutuhkan dan menguatkan rasa cinta kasih diantara sesama manusia. Orang yang menghilangkan kesusahan dari orang yang membutuhkan akan menjadi orang yang dekat dengan rahmat Allah. Disamping itu, *qard* juga dapat melunakkan hati, menyuburkan kasih sayang dan sebagainya. Sifat – sifat yang demikian merupakan sifat yang sangat diharapkan dalam pergaulan hidup manusia di manapun juga.

**BAB III**  
**HASIL PENELITIAN, PEMBAHASAN DAN PEMBUATAN AKTA /**  
**LITIGASI**

**A. PENGAJUAN KREDIT DENGAN SERTIFIKAT TANAH**

PT “B” (Persero) Tbk CP (untuk selanjutnya disebut PT “B”) dalam kegiatan usahanya memberikan beberapa jenis kredit / pinjaman, diantaranya : Kredit Usaha Rakyat (KUR), Kredit Kendaraan Bermotor (KKB), Kredit Pemilikan Rumanh (KPR), Kredit “BG” (yaitu produk pinjaman yang ditujukan untuk pegawai atau karyawan yang memiliki sumber penghasilan / fixed income).

Pihak PT “B” menawarkan kepada Pimpinan CV “C” Group, untuk melakukan kerjasama dengan memberikan fasilitas kredit untuk para karyawannya, berupa failitas kredit “BG”. Tahun 2015, PT “B” dalam rangka menyalurkan kredit “BG” telah mengadakan Perjanjian Kerjasama (PKS) pemberian fasilitas kredit “BG” terhadap karyawan pada CV ”C” dan PT “BCT”, yaitu :

1. Perjanjian kerjasama pemberian fasilitas kredit “BG” antara PT “B” (Kreditur) dengan CV “C” (Debitur) nomor : B-XX-KC- VII / 2015 tanggal 23 Pebruari 2015, yang di tandatangani oleh masing – masing pihak : NHA (selaku Pemimpin Cabang PT “B” dan “Ir. FV” (selaku Direktur CV “C”)
2. Perjanjian kerjasama pemberian fasilitas kredit “BG” antara PT “B” dengan PT “BCT” nomor : B-XY-/2015 (tanpa nomor) tanggal 4 Mei

2015, yang di tandatangi oleh masing – masing pihak : HS (Pgs. Pemimpin Cabang PT “B” ) dan Ir. FV (Direktur PT “BCT”).

Penyusunan perjanjian kerjasama tersebut yang dilakukan tidak di hadapan Notaris, serta dibuat dengan data yang tidak benar, dimana di ketahui di kemudian hari berdasarkan Akta Notaris dan PPAT K, SH MKn. no. 17 tanggal 11 Maret 2014, tentang : pernyataan masuk dan keluar sebagai Persero dalam Perseroan Komanditer CV C, dalam Pasal 6 tentang Pengurus dan Tanggungjawab Persero Pengurus, AEN selaku Direktur CV “C”, menggantikan Ir. FV sejak 11 Maret 2014, sehingga yang menandatangani perjanjian kerjasama antara PT “B” dengan CV “C” seharusnya AEN selaku Direktur CV “C” bukan “FV”, namun hal tersebut oleh AO PT “B” tidak melakukan perubahan atau perbaikan atas Perjanjian Kerjasama tersebut.

Mendasari PKS tersebut, FV, AEN, YI (bagian keuangan CV “C”), mengajukan kredit / pinjaman “BG” antara lain dengan cara yang tidak benar, yaitu :

1. Mencari orang yang mau di pinjam namanya dan digunakan untuk meminjam kredit “BG” dengan janji akan diberikan imbalan komisi. Bahkan dalam berkas persyaratan kredit tersebut seolah – olah orang tersebut karyawan dari CV C dan PT BCT.
2. Bahwa dokumen yang persyaratan kredit tersebut berupa :
  - a. Slip gaji,
  - b. SK pengangkatan pegawai,

- c. Surat rekomendasi atasan,
- d. Surat pernyataan kesanggupan pemotong gaji.

Bulan Mei 2015 sampai dengan Mei 2017, PT “B” telah menyalurkan pinjaman / kredit kepada 171 debitur atas nama pegawai CV “C” dan PT “BCT”, dengan total realisasi kredit sekitar Rp 28.000.000.000,00 (dua puluh delapan milyar rupiah). Rincian debitur yang mengajukan kredit “BG” pada PT “B” (Persero) Tbk CP dari CV “C” Group yang berjumlah 171 pegawai

Sebanyak 82 (delapan puluh dua) pegawai serta 89 (delapan puluh sembilan) pegawai freelance yang slip gajinya dibawah Rp 2.500.000,00 (dua juta lima ratus ribu rupiah), “YI” diperintah oleh “FV” dan “AEN” untuk membuat gajinya seolah – olah diatas Rp 2.500.000,000 sebagai batas minimal gaji yang bisa mendapatkan kredit “BG”, sedangkan untuk agunan yang digunakan milik kantor CV “C” , berupa : tanah, rumah, kendaraan bermotor. Selanjutnya persyaratan tersebut diajukan kepada Pejabat Pemutus Kredit, kemudian persyaratan tersebut di lanjutkan dan tanpa melalui survei secara benar kepada calon peminjam maupun terhadap agunan akhirnya pinjaman kredit “BG” dapat dicairkan.

Proses pencairan pinjaman “BG” pada PT “B”, manajemen CV “C” Gorup, melakukan dengan cara sebagai berikut :

1. Seratus tujuh puluh satu (171) fasilitas kredit BG dicairkan melalui PT “B” oleh para penerima fasilitas kredit namun senyatanya 171 debitur tidak menerima secara utuh uang sebagaimana tertera dalam akad

kredit, akan tetapi mereka hanya menerima fee sebesar kurang lebih 3% dari nilai pencairan (sesuai dengan kesepakatan lisan antara debitur dengan YI). Sisanya diambil secara tunai dan diminta oleh YI.

2. Debitur sebanyak 171 (tujuh puluh satu), terbagi : 82 (delapan puluh dua) debitur adalah pegawai tetap dan 89 (delapan puluh sembilan) debitur adalah orang yang dipinjam namanya dan diakui sebagai pegawai tetap, oleh YI sebelumnya di sampaikan untuk menyerahkan kembali uang.
3. Pencairan 171 fasilitas Kredit BG melalui PT “B”, total fasilitas kredit BG yang di cairkan sekitar Rp 28.000.000.000,00 (dua puluh delapan milyar), yang dipergunakan dan dinikmati oleh FV, AEN dan YI.

Petugas dari PT “B” yaitu IS bersama – sama dengan ES ketika penandatanganan Perjanjian Kerjasama baik dengan CV “C” maupun PT “BCT” tidak di lampiri dengan daftar nominatif karyawan, yang berisi seluruh pegawai dari instansi tersebut. Sementara oleh IS dan ES daftar nominatif yang di jadikan pedoman hanyalah *salary crediting*, dimana tidak semua pegawai dari CV “C” membuka rekening payroll di PT “B” dan sebagai pemrakarsa Perjanjian Kerjasama ketika membuat Perjanjian Kerjasama baik dengan CV “C” maupun PT “BCT” tidak melakukan on the spot ke instansi / perusahaan yang bersangkutan untuk menilai kelayakan instansi / perusahaan yang bersangkutan, dan hasil penilaian kelayakan tersebut di tuangkan dalam Formulir Penilaian Kelayakan Instansi / Perusahaan, dimana hal – hal tersebut diatas merupakan syarat

wajib dalam ketentuan kredit “BG” sebagaimana di atur dalam Lampiran Surat Edaran Direksi PT “B” (AO/Mantri wajib melakukan On The Spot ke instansi/perusahaan yang bersangkutan untuk menilai kelayakan instansi/perusahaan yang bersangkutan. Dan hasil penilaian kelayakan tersebut seharusnya dituangkan dalam formulir penilaian kelayakan instansi/perusahaan)

Pemrakarsa PKS yaitu IS dan ES ketika membuat Perjanjian Kerjasama baik dengan CV “C” maupun PT “BCT” tidak melakukan verifikasi kebenaran data dari pihak debitur, hanya menerima data tanpa melakukan penggalian secara mendalam, mengakibatkan Perjanjian Kerjasama ditandatangani oleh pihak yang tidak berwenang.

Bagian marketing PT “B”, yaitu IS dan ES tidak melakukan pemeriksaan secara mendalam, hanya menerima data dari salah satu pihak yaitu CV “C” Group, tanpa melakukan penggalian informasi kepada calon debitur, dimana seharusnya sebagaimana Surat Edaran PT “B” : “Pejabat Kredit Lini harus meyakini dan memastikan bahwa calon debitur adalah benar – benar merupakan pegawai instansi atau pegawai tetap perusahaan, serta memastikan telah ada PKS dengan instansi / perusahaan yang bersangkutan.” Sehingga, akibat tidak di lakukan verifikasi atas dokumen para calon debitur serta analisa secara mendalam tentang kewajaran gaji dan jabatan dari pegawai CV “C”, mengakibatkan kredit bermasalah pada PT “B”.

Berkas pengajuan kredit dari IS dan ES selanjutnya diberikan kepada S selaku ADK (Administrasi Kredit) untuk dilakukan verifikasi dan selanjutnya dipisahkan untuk diberikan kepada pemutus kredit sesuai dengan kewenangan memutusnya.

Pemberian putusan kredit tersebut, pemutus kredit, tidak melakukan hal-hal sebagai berikut antara lain :

1. Tidak memeriksa dan memastikan terlebih dahulu mengenai kelengkapan daftar nominatif pegawai dan form penilaian terhadap kelayakan (bonafiditas) instansi / BG.
2. Tidak melakukan review PKS terhadap CV “C” dan PT “BCT”
3. Menggunakan dokumen – dokumen perkreditan / pembiayaan yang diperoleh dari debitur / pihak ketiga yang tidak dapat di yakini kebenarannya.

Peraturan internal PT “B” sebagaimana Surat Edaran “Pejabat Kredit Lini harus meyakini dan memastikan bahwa calon debitur adalah benar – benar merupakan pegawai instansi atau pegawai tetap perusahaan, serta memastikan telah ada PKS dengan instansi / perusahaan yang bersangkutan.” Sehingga, akibat tidak di lakukan verifikasi atas dokumen para calon debitur serta analisa secara mendalam tentang kewajaran gaji dan jabatan dari pegawai CV “C” dan PT “BCT”, dokumen tersebut lolos di jadikan dasar pencairan kredit.

Pemberian fasilitas Kredit “BG” di berikan secara bertahap kepada 171 pegawai CV “C” sejak Mei 2015 sampai dengan Mei 2017, melalui

rekening masing-masing debitur, namun setelah masuk rekening dan ditarik tunai, uang pencairan kredit tersebut di serahkan kepada YI.

Berdasarkan fakta yang terjadi, para pihak seperti IS, ES selaku AO dari PT “B” melakukan perbuatan yang tidak benar sebagai berikut :

1. Salah satu Perjanjian Kerjasama di tandatangani oleh yang tidak berhak.
2. Tidak ada pengecekan kelengkapan dan pengisian formulir, seperti Surat Kuasa Debet Rekening.
3. Tidak ada daftar nominatif / daftar pegawai tetap kedua perusahaan.
4. Hanya menyusun kelengkapan berkas, tidak melakukan evaluasi berkas.
5. Terhadap jenis agunan tambahan (sertifikat tanah) dan pelaksanaannya, (termasuk pengikatannya), tidak dilakukan pengikatan,

Akibat melaksanakan perbuatan yang tidak sesuai ketentuan yang berlaku, menimbulkan kerugian negara sekitar Rp 28.000.000.000,00 (dua puluh delapan milyar).<sup>77</sup> Pemahaman terhadap beberapa disiplin ilmu untuk memecahkan suatu permasalahan yang semakin kompleks dan rumitnya sangatlah dibutuhkan akhir- akhir ini. Seperti pada contoh kasus yang kami sajikan. Bahwa, pada masing – masing perbankan dapat dipastikan memiliki system atau aturan tersendiri dalam pengajuan suatu kredit, akan tetapi, pada umumnya memiliki aturan dasar yang kurang lebih sama sebagaimana yang akan kami sampaikan. Pengajuan kredit pada umumnya memiliki tahapan sebagai berikut :

---

<sup>77</sup>. Putusan PN Tipikor Smg, nomor : 72/Pidsus-TPK/2019/PN Smg dan nomor : 73/Pidus-TPK/2019/PN Smg.

1. Telah ada kesepakatan kedua belah pihak dengan diterbitkannya Perjanjian Kerjasama.
2. Pihak Debitur melampirkan dokumen persyaratan kredit, diantaranya :
  - a. Slip gaji ;
  - b. Surat Keputusan (SK) Pengangkatan pegawai ;
  - c. Surat rekomendasi dari atasan ;
  - d. Surat pernyataan kesanggupan memotong gaji ;
  - e. Membuat NPWP ;
  - f. Membuka rekening tabungan di Bank yang bersangkutan.
3. Apabila ada jenis agunan tambahan, hendaknya mengikuti pedoman pelaksanaannya termasuk pengikatannya.

Menurut Philipus M. Hadjon, perlindungan hukum adalah perlindungan akan harkat dan martabat, serta pengakuan terhadap hak – hak asasi manusia yang dimiliki oleh subyek hukum berdasarkan ketentuan umum dari kesewenangan atau sebagai kumpulan peraturan atau kaidah yang akan dapat melindungi suatu hal lainnya.<sup>78</sup>

Philipus M. Hadjon menyatakan, bahwa sarana perlindungan hukum ada dua macam, yaitu : sarana perlindungan hukum preventif dan sarana perlindungan hukum represif.

#### 1. Sarana Perlindungan Hukum Preventif

Perlindungan hukum preventif memberikan subyek hukum agar diberikan kesempatan untuk mengajukan keberatan atau pendapatnya

---

<sup>78</sup>. Kansil. C.S.T, *loc.cit.*

sebelum suatu keputusan pemerintah mendapat bentuk yang definitif. Tujuannya adalah mencegah terjadinya sengketa. Perlindungan hukum preventif sangat besar artinya bagi tindak pemerintahan yang didasarkan pada kebebasan bertindak karena dengan adanya perlindungan hukum yang preventif pemerintah terdorong untuk bersifat hati-hati dalam mengambil keputusan yang didasarkan pada diskresi. Di Indonesia belum ada pengaturan khusus mengenai perlindungan hukum preventif.

## 2. Sarana Perlindungan Hukum Represif

Perlindungan hukum yang represif bertujuan untuk menyelesaikan sengketa. Penanganan perlindungan hukum oleh Pengadilan Umum dan Pengadilan Administrasi di Indonesia termasuk kategori perlindungan hukum ini. Prinsip perlindungan hukum terhadap tindakan pemerintah bertumpu dan bersumber dari konsep tentang pengakuan dan perlindungan terhadap hak-hak asasi manusia karena menurut sejarah dari barat, lahirnya konsep-konsep tentang pengakuan dan perlindungan terhadap hak-hak asasi manusia diarahkan kepada pembatasan-pembatasan dan peletakan kewajiban masyarakat dan pemerintah. Prinsip kedua yang mendasari perlindungan hukum terhadap tindak pemerintahan adalah prinsip negara hukum. Dikaitkan dengan pengakuan dan perlindungan terhadap hak-hak asasi manusia, pengakuan dan perlindungan terhadap hak-hak asasi manusia mendapat

tempat utama dan dapat dikaitkan dengan tujuan dari negara hukum.<sup>79</sup>

Perlindungan hukum terhadap harkat dan martabat para calon debitur sebenarnya telah dilakukan sejak awal, dengan melakukan verifikasi data para calon debitur. Akan tetapi, pada pelaksanaannya di lapangan, pihak CV “C” Group telah mengkondisikan kepada para pegawai atau orang-orang yang dipinjam nama atau KTP untuk mengaku sebagai pegawai CV “C” Group, dengan mengatakan bahwa mereka adalah pegawai tetap serta membenarkan data – data fiktif yang diberikan oleh manajemen CV “C” antara lain berupa : gaji yang telah di mark up, identitas yang mengakui sebagai pegawai, serta menyatakan bahwa gaji mereka melalui PT “B”. sementara itu, dari pihak CV “C” Group melampirkan dokumen sertifikat tanah yang bukan milik para calon debitur, akan tetapi atas nama orang lain tanpa kuasa dari pemilik sebenarnya, hanya sebagian kecil saja yang memakai sertifikat tanah atas nama debitur sendiri. Pihak pemrakarsa dri PT “B” dengan modal kepercayaan dari manajemen CV “C” Group, membenarkan saja data yang diberikan kepada mereka, tanpa menanyakan secara berkala dengan cara berkunjung ke lokasi kerja para calon debitur serta tidak meminta daftar nominatif sebenarnya, jumlah pegawai tetap dari CV tersebut.

Perlindungan hukum preventif yang diberikan kepada nasabah untuk dapat memahami isi dari perjanjian baku sebelum menandatangani atau menyetujuinya agar debitur tidak dirugikan dikemudian hari, mengingat

---

<sup>79</sup>. <http://siat.ung.ac.id> >wisuda, diakses pada tanggal 10 September 2021, pukul 18.05

perjanjian kredit tersebut dibuat dengan perjanjian baku, yang mana perjanjian kredit tersebut dibuat secara sepihak oleh bank dan debitur tidak ikut dalam pembuatan perjanjian kredit tersebut, sehingga debitur sulit untuk memahami isi perjanjian tersebut.<sup>80</sup>

Pihak Debitur biasanya dianggap sebagai pihak yang lemah, berhak diberi penjelasan oleh Kreditur tentang hal – hal yang tercantum dalam isi perjanjian, antara lain: besarnya pinjaman, besarnya suku bunga dan dilakukan secara sama atau ada kenaikan suku bunga, adanya jenis asuransi,

Bentuk perlindungan hukum secara preventif telah diatur dalam Pasal 8 (1) Undang – Undang Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan atas Undang – Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan (yang selanjutnya di sebut Undang – Undang Perbankan) “dalam memberikan kredit atau pembiayaan berdasarkan Prinsip Syariah, Bank Umum wajib mempunyai keyakinan berdasarkan analisis yang mendalam atas iktikad dan kemampuan serta kesanggupan Nasabah Debitur untuk melunasi utangnya atau mengembalikan pembiayaan dimaksud sesuai dengan yang diperjanjikan”. Pasal 8 ayat (2) menyatakan “Bank Umum wajib memiliki dan menerapkan pedoman perkreditan dan pembiayaan berdasarkan Prinsip Syariah, sesuai dengan ketentuan yang ditetapkan oleh Bank Indonesia.

Pasal 11 ayat (1) Undang – Undang Perbankan menyatakan “ Bank Indonesia menetapkan ketentuan mengenai batas maksimum pemberian

---

<sup>80</sup>. repository.um-surabaya.com.ac.id, diakses pada tanggal 12 September 2021., pukul 17.45

kredit atau pembiayaan berdasarkan prinsip syariah, pemberian jaminan, penempatan investasi surat berharga atau hal lain yang serupa, yang dapat dilakukan oleh bank kepada peminjam atau sekelompok peminjam yang terkait, termasuk kepada perusahaan – perusahaan dalam kelompok yang sama dengan bank yang bersangkutan.<sup>81</sup>

Bentuk analisa yang mendalam terhadap calon debitur, kemampuan serta kesanggupan calon debitur, dapat di lihat dari fomulir hasil penilaian terhadap kelayakan instansi / perusahaan wajib dibuat oleh marketing PT “B”, dengan dilampiri laporan keuangan perusahaan 1 (satu) tahun terakhir. Marketing PT “B” juga seharusnya melakukan *on the spot* ke perusahaan serta harus meminta dokumen resmi perusahaan meliputi : struktur organisasi, anggaran dasar perusahaan, serta harus bertemu dengan pejabat perusahaan yang berwenang. Kenyataan yang terjadi, hal – hal tersebut tidak dilakukan oleh marketing PT “B” yang notabene merupakan garda terdepan perusahaan dalam mencari nasabah.

Tindakan preventif selanjutnya adalah tidak ada daftar nominatif / daftar pegawai tetap dari CV “C” Group sejak awal perjanjian atau kerjasama, yaitu tahun 2015 hingga tahun 2017, sehingga tidak pernah di ketahui secara pasti berapa sesungguhnya jumlah pegawai CV “C” Group, sementara pihak PT “B” yang tidak melakukan evaluasi terhadap berkas pengajuan kredit dan hanya menyusun berkas saja, mengakibatkan PT “B” tidak melakukan cek dan ricek atas data debitur – debitur tersebut, sehingga

---

<sup>81</sup>. –, *Undang – Undang RI No.6 tahun 2009 tentang Bank Indonesia dan Undang – Undang RI no. 21 tahun 2008 tentang Perbankan Syariah*, (Bandung: Cira Umbara, 2016), h.277.

tidak menerapkan prinsip kehati – hatian sebagaimana yang seharusnya dilakukan dan hal tersebut tercantum dalam Pasal 2 Undang – Undang Perbankan yang berbunyi “ Perbankan Indonesia dalam melakukan usahanya berasaskan demokrasi ekonomi dengan menggunakan prinsip kehati – hatian”, yang mengakibatkan keuangan negara yang dikucurkan lewat pinjaman kredit “BG” tersebut macet serta menimbulkan kerugian keuangan negara sebesar Rp 28.000.000.000,00 (dua puluh delapan milyar rupiah).

Penandatanganan Perjanjian Kerjasama (PKS) antara PT “B” selaku Kreditur dengan CV “C” selaku Debitur, dapat dikatakan cacat hukum, karena salah satu Perjanjian Kerjasama tersebut tidak ditandatangani oleh Direktur CV “C” yang sah, yaitu berdasarkan Perjanjian Kerjasama Nomor : XY / 2015 tanggal 4 Mei 2015. Sebagaimana syarat sahnya perjanjian Pasal 1320 KUH Perdata, pihak yang menandatangani adalah bukan orang yang berhak, maka dapat dikualifikasikan melanggar butir 2 Pasal 1320 KUH Perdata, yaitu : kecakapan. Terhadap permasalahan tersebut, terdapat dua kemungkinan <sup>82</sup> : Pertama, apabila kedua belah pihak sama – sama mengetahui bahwa orang tersebut tidak lagi berkedudukan sebagai yang berhak dalam perjanjian, namun para pihak tetap bersedia mengadakan perjanjian, maka perjanjian antara CV “C” dengan PT “B” tersebut melanggar syarat sahnya perjanjian yang kedua dalam Pasal 1320 KUH Perdata, yaitu : Kecakapan.

---

<sup>82</sup>. <https://www.hukumonline.com>, diakses pada tanggal 7 Agustus 2021, Pukul 12.23.

Menurut I Ketut Oka Setiawan, ketidakcakapan dibagi menjadi dua, yaitu: ketidakcakapan untuk bertindak sebagaimana Pasal 1330 KUH Perdata serta ketidakwenangan untuk bertindak (*handeling onbevoegheid*), yaitu orang yang tidak dapat membuat suatu perbuatan hukum tertentu dengan sah. Kedua, apabila pihak yang mewakili CV “C”, melakukan tipu muslihat sehingga pihak perusahaan tidak menyadari dan tidak dapat mengetahui bahwa orang tersebut tidak lagi berkedudukan sebagai Direktur (persero aktif), maka perjanjian tersebut melanggar syarat sah perjanjian yang pertama, yaitu : kesepakatan. Sepakat berarti bahwa kedua subyek yang mengadakan perjanjian itu setuju atau seiya sekata mengenai hal – hal yang pokok dari perjanjian yang diadakan itu. Sepakat dianggap terjadi pada saat perjanjian itu dibuat oleh para pihak, kecuali dapat di buktikan bahwa kata sepakat tersebut terjadi karena adanya kekhilafan, paksaan maupun penipuan, sebagaimana tercantum dalam Pasal 1321 KUH Perdata, “tiada suatu persetujuan pun mempunyai kekuatan jika di berikan karena kekhilafan atau diperoleh dengan paksaan atau penipuan. Namun, dalam kasus tersebut (*in casu*), para pihak secara tersirat mengetahui adanya pihak yang tidak cakap menandatangani perjanjian, akan tetapi hal tersebut tidak dipermasalahkan, dengan akibat hukum “perjanjian dapat dimintakan pembatalan” (*voidable*). Jika pembatalan tidak di mintakan oleh pihak yang berkepentingan ke Pengadilan Negeri, maka perjanjian tersebut tetap berlaku. Pengertian cakap, terdapat pula pada Pasal 1329 KUH Perdata menyebutkan bahwa setiap orang adalah cakap. Selanjutnya Pasal 1330

KUH Perdata memberikan pengecualian dengan penjelasan "ada beberapa orang yang tidak cakap untuk membuat perjanjian", yaitu :

1) Orang yang belum dewasa

Yaitu berdasar Pasal 47 dan 50 UU No. 1 Tahun 1974 kedewasaan seseorang ditentukan bahwa anak berada di bawah kekuasaan orang tua atau wali sampai umur 18 tahun yang berlaku baik bagi wanita maupun pria. Pasal 330 KUH Perdata yang berbicara tentang batas usia dewasa diganti dengan dikeluarkannya Putusan Mahkamah Agung No. 447/Sip/1976 tanggal 13 Oktober 1976 yang menyatakan bahwa dengan berlakunya UU No 1 Tahun 1974, maka batas seseorang berada di bawah kekuasaan perwalian adalah 18 tahun, bukan lagi 21 tahun.

2) Orang yang ditaruh di bawah pengampuan (curatele atau conservatorship)

Seseorang dapat diletakan di bawah pengampuan jika yang bersangkutan gila, dungu (*onnoozelheid*), mata gelap (*razernij*), lemah akal (*zwakheid van vermogens*) atau juga pemboros. Orang yang demikian itu tidak menggunakan akal sehatnya, dan oleh karenanya dapat merugikan dirinya sendiri. Selain itu, seseorang yang mengalami kepailitan menjadi tidak cakap untuk melakukan perikatan tertentu sejak pernyataan pailit diucapkan oleh Pengadilan. Pada awalnya, orang-orang perempuan dalam pernikahan, berada di bawah pengampuan, namun, setelah dikeluarkannya Surat Edaran Mahkamah Agung No. 3 tahun 1963 dan diundangkannya Undang-undang no 1 tahun 1974 pasal 31 ayat

2, maka perempuan dalam perkawinan dianggap cakap hukum.

Tindakan preventif berikutnya, yaitu: adanya agunan tambahan, berupa sertifikat tanah, yang tidak mengikuti pedoman pelaksanaan termasuk perikatannya. Namun, pada kenyataannya, sertifikat yang dilampirkan sebagai agunan tambahan dalam berkas kredit bukanlah sertifikat milik para Debitur, akan tetapi milik orang lain, yang menjadi nasabah dari KSU “BC” yang masih 1 (satu) grup dengan CV “C”, yaitu lembaga yang memberikan fasilitas pembiayaan / pembelian rumah dari PT “BCT”, karena pengajuan KPR calon pembeli rumah pada PT “BCT” sering ditolak pengajuan kreditnya oleh bank. Sehingga dapat dikatakan, bahwa pemberian dokumen sertifikat tanah hanya sebagai pelengkap administrasi saja. Padahal sejatinya, darisiniilah permasalahan tersebut, yaitu dokumen sertifikat, dapat sebagai jalan keluar terhadap semua permasalahan. Secara teori, disertakannya sertifikat tanah sebagai jaminan tambahan, sangatlah tepat, apabila di laksanakan sebagaimana seharusnya, yaitu apabila diikat dengan Surat Kuasa Untuk Memberikan Hak Tanggungan (SKMHT). Namun, pada kenyataannya, sertifikat tanah yang diketahui bukan milik debitur akan tetapi masih atas nama orang lain, hal tersebut sangatlah di sayangkan dan luput dari pengecekan dokumen dari pihak PT “B”, yang mengakibatkan, ketika para debitur tidak dapat melunasi kewajiban pinjaman kredit atau dapat dikatakan macet, maka Kreditur dalam hal ini PT “B” tidak dapat mengajukan eksekusi atau melakukan lelang atas sertifikat tanah yang telah di agunkan tersebut.

Hal – hal tersebut diatas merupakan langkah – langkah antisipasi atau preventif dalam perjanjian kredit di dunia perbankan. Bagaimanakah langkah yang harus di lakukan, apabila dalam perjalanan waktu, terdapat keterlambatan pembayaran atau dapat di katakan terjadi wanprestasi atau macet dari pihak debitur?

Tindakan yang dilakukan atas adanya suatu kasus dan telah masuk kedalam peradilan, maka dapat dikategorikan ke dalam tindakan represif. Tindakan represif sebelum permasalahan masuk ke peradilan, pihak Kreditur telah memanggil para pihak yang bertanggung jawab, baik dari CV “C” Group serta pihak marketing PT “B”. Pihak Kreditur membentuk Tim Penyelesaian Kredit dengan melakukan wawancara terhadap debitur serta debitur yang dipakai nama oleh manajemen CV “C” Group serta terhadap pihak marketing PT “B”. Hasil yang diperoleh, bahwa pihak manajemen CV “C” Group (Debitur) bertanggung jawab penuh atas kredit macet tersebut, namun tidak dapat mengembalikan kerugian negara yang ditimbulkan. Pihak marketing PT “B”, telah mendapatkan sanksi kepegawaian berdasarkan aturan internal mereka. Atas hal tersebut, Pimpinan Cabang PT “B” melaporkan ke instansi pemerintah untuk selanjutnya di tindaklanjuti adanya kredit macet tersebut.

Menurut Gustav Radbruch, kepastian hukum sebagai salah satu tujuan hukum dapat dikatakan sebagai bagian dari upaya mewujudkan keadilan. Keadilan dan kepastian hukum merupakan bagian-bagian yang tetap dari hukum. Beliau berpendapat bahwa keadilan dan kepastian hukum harus

diperhatikan, kepastian hukum harus dijaga demi keamanan dan ketertiban suatu negara. Akhirnya hukum positif harus selalu ditaati. Berdasarkan teori kepastian hukum dan nilai yang ingin dicapai yaitu nilai keadilan dan kebahagiaan. Meskipun makna keadilan itu sendiri masih menjadi perdebatan, namun keadilan adalah selalu di kaitkan antara suatu hak disatu pihak dan pemenuhan kewajiban di lain pihak. Demikian sentral dan dominan kedudukan dan peran dari nilai keadilan bagi hukum, sehingga Gustav Radbruch menyatakan *recht ist wille zur gerechtigkeit* (hukum adalah kehendak demi untuk keadilan). Hukum adalah alat untuk menegakkan keadilan dan menciptakan kesejahteraan sosial. Tanpa keadilan sebagai tujuan ultimurnya, hukum akan terperosok menjadi alat pembenar kesewenang – wenangan mayoritas atau pihak penguasa terhadap minoritas atau pihak yang dikuasai. Sebagaimana dikatakan oleh Plato (428-348 SM), bahwa negara ideal apabila didasarkan atas keadilan, dan keadilan baginya adalah keseimbangan dan harmoni. Sejalan dengan permasalahan kasus, bahwa ke – 5 (lima) orang yang berperan dalam pengajuan kredit yang menimbulkan kerugian keuangan negara telah diajukan ke persidangan dan menjalani hukuman yang bervariasi. Kepastian yang berarti bahwa kepastian merupakan tuntutan hukum, ialah supaya hukum menjadi positif dalam artian berlaku pasti. Hukum harus ditaati, dengan demikian hukum sungguh – sungguh positif (Notomidjojo: 2012:33). Hal ini berarti kepastian hukum ditujukan untuk melindungi kepentingan setiap individu agar mereka mengetahui perbuatan apa saja yang dibolehkan dan sebaliknya, perbuatan

mana yang dilarang sehingga mereka dilindungi dari tindakan kesewenang – wenangan pemerintah.<sup>83</sup>

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 – ragan (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. Disisi lain, ada sebagian pemikir beranggapan, bahwa kepastian hukum merupakan keadaan dimana perilaku manusia, baik individu, kelompok maupun organisasi, terikat dan berada dalam koridor yang sudah di gariskan 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 unyuk menghindari jatuhnya korban.<sup>84</sup>

Pihak-pihak yang mendapatkan sangsi secara pidana, adalah pihak yang bertanggung jawab atas perbuatan yang memenuhi unsur-unsur dalam peraturan, baik itu Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 31 Tahun 1999 tentang Tindak Pidana Korupsi sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 20 Tahun 2001 tentang Tindak

---

<sup>83</sup> *Ibid*, h. 56.

<sup>84</sup> *Pojokwacana.com*, op.cit.

Pidana Korupsi, serta Surat Edaran Direksi PT “B” yang menjadi peraturan dasar internal sebagai pedoman pelaksanaan kredit “BG”. Secara pidana, peraturan yang telah ada memberikan kepastian tentang hal-hal atau aturan yang sama atas penggunaan keuangan negara sehingga tidak terjadi kesimpangsiuran dalam pelaksanaannya dan secara perdata, para pihak yang dianggap bertanggung jawab atas kerugian negara sekitar Rp 28.000.000.000,00 (dua puluh delapan milyar), telah memenuhi unsur Pasal 1365 KUH Perdata, yaitu perbuatan melawan hukum.

Teori kepastian hukum itu sendiri menyebutkan bahwa terdapat empat hal yang menjadi dasar makna kepastian hukum, yaitu :

1. Hukum positif yaitu undang-undang.

Sebagai negara hukum, sebagaimana tercantum dalam Pasal 1 ayat (3) Undang – Undang Negara Republik Indonesia tahun 1945 “Negara Indonesia adalah negara hukum”, yang artinya adalah segala perilaku di dasarkan atas aturan atau hukum, untuk terciptanya masyarakat yang damai. Demikian pula terhadap perjanjian, yang sudah pasti haruslah diatur dengan hukum yang khusus, yaitu : *Staatsblaad* Nomor 23 tahun 1847 tentang *burgelijk wetboek voor Indonesie* atau yang dikenal dengan istilah Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yang mengatur tentang perjanjian serta hak dan kewajiban perorangan dalam hubungan masyarakat; Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 1 tahun 1946 tentang Peraturan Hukum Pidana atau yang telah dikenal dengan Kitab Undang-Undang Hukum Pidana (KUH Pidana) mengatur tentang perbuatan pidana

materiil di Indonesia ; Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 31 Tahun 1999 tentang Tindak Pidana Korupsi sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 20 Tahun 2001 tentang Perubahan Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 31 Tahun 1999 Tentang Tindak Pidana Korupsi ; Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 tahun 1996 tentang hak tanggungan atas tanah beserta benda- benda yang berkaitan dengan tanah ; Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 sebagaimana telah di ubah dengan Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan ; Undang-Undang Republik Indonesi Nomor 40 tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas (PT) ; Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 11 tahun 2020 tentang Cipta Kerja.

2. Hukum didasarkan pada fakta-fakta atau hukum yang ditetapkan.

Berdasarkan aturan hukum atau peraturan perundangan sebagaimana tercantum dalam point a, diharapkan apabila terjadi perbuatan yang melanggar ketentuan atau peraturan perundang -undangan, lembaga peradilan atau masyarakat telah mendapat suatu aturan yang dipergunakan secara nasional.

Secara pidana, para pihak yang bertanggung jawab atas kerugian keuangan negara, telah mendapatkan sangsi pidana.

3. Kenyataan fakta harus dirumuskan dengan jelas, sehingga menghindari kekeliruan pemaknaan dan mudah untuk dijelaskan.

Fakta yang dirumuskan haruslah sangat jelas, sehingga apa dan

siapa yang bertanggungjawab atas perbuatan yang telah dilakukan, sanksi diberikan kepada pihak melanggar aturan perundang – undangan.

4. Hukum tidak boleh mudah berubah.

Untuk menjamin kepastian dan keadilan hukum, hendaknya peraturan yang telah dibuat dapat diperlakukan untuk jangka waktu yang lama, sehingga terjamin kepastian aturan terhadap perbuatan – perbuatan yang sejenis.

**B. PERAN NOTARIS DALAM MEMBUAT AKTA PERJANJIAN DENGAN JAMINAN SERTIFIKAT TANAH YANG BERKEPASTIAN HUKUM**

Perlindungan Hukum menurut Philipus M. Hadjon dikaitkan dengan peran Notaris, tentunya sangat relevan. Perjanjian Kerjasama antara CV “C” dengan PT “B” dan PT “BCT” dengan PT “B”, yang dilakukan secara dibawah tangan, tidaklah salah. Hal ini disebabkan karena salah satu syarat sahnya perjanjian, tidak memuat syarat untuk dibuat di bawah tangan, akan tetapi Pasal 1320 KUH Perdata, yaitu:

1. Adanya kata sepakat mereka yang mengikatkan dirinya
2. Mereka yang cakap membuat perikatan
3. Hak tertentu.
4. Sebab yang halal.

Peraturan internal PT “B” tidak mengatur tentang Perjanjian Kerjasama dalam pemberian fasilitas Kredit “BG” dengan dibawah tangan

atau tidak. Akan tetapi, bagaimana ketika ditengah perjalanan perjanjian kerjasama tersebut, Debitur tidak dapat melaksanakan kewajiban sebagaimana mestinya? Terlebih dahulu, kita pahami kembali suatu akta dapat dikategorikan merupakan akta otentik jika memenuhi syarat sebagai berikut:<sup>85</sup>

1. Tulisan sengaja dibuat semata-mata untuk dijadikan buku atau suatu bukti dari keadaan sebagaimana disebutkan di dalam tulisan dibuat dan dinyatakan oleh pejabat yang berwenang.

Ketentuan Pasal 15 ayat (1), ayat (2) dan ayat (3) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2014 tentang perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, telah disebutkan tentang wewenang Notaris, dimana salah satunya adalah membuat akta otentik. Pengertian akta otentik menurut Pasal 165 *Herzien Inlandsch Reglement (HIR)*, Pasal 285 *Rechtsreglement Buitengewestern (RBg)* dan Pasal 1870 KUH Perdata menyatakan bahwa suatu akta otentik ialah suatu akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan undang – undang atau dihadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu ( seperti Notaris, Hakim, Panitera, Juru Sita, Pegawai Pencatat Sipil), ditempat akta itu dibuat. Akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan undang – undang, oleh pejabat yang

---

<sup>85</sup>. Ngadino, op.cit, h. 82-83

berwenang, dimana salah satunya adalah notaris, disebut akta otentik.

2. Tulisan sampai ada bukti sebaliknya, dianggap berasal dari pejabat yang berwenang.

Maksud disini adalah, sepanjang tidak ada pihak lain yang menggugat, keberatan atau mempermasalahkan tulisan tersebut, maka dapat dikatakan bahwa akta tersebut dibuat oleh yang berwenang.

Wewenang Notaris meliputi 4 (empat) hal, yaitu :<sup>86</sup>

- a. Notaris harus berwenang sepanjang yang menyangkut akta yang harus dibuat itu. Wewenang Notaris dalam membuat akta otentik mempunyai wewenang yang umum, sedangkan pihak lainnya mempunyai wewenang terbatas. Notaris dilarang melakukan suatu tindakan diluar wewenang tersebut.
- b. Notaris harus berwenang sepanjang mengenai orang – orang untuk kepentingan siapa akta itu dibuat. Notaris dapat membuat akta untuk setiap orang, tetapi ada batasannya. Menurut Pasal 52 Undang – Undang Republik Indonesia Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris sebagaimana telah diubah dengan Undang – Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2014 tentang perubahan atas Undang – Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, Notaris tidak diperkenankan untuk membuat akta untuk diri sendiri, isteri / suami atau orang lain yang mempunyai hubungan kekeluargaan dengan Notaris, baik karena perkawinan

---

<sup>86</sup>. Habib Adjie, *Kebatalan dan Pembatalan Akta Notaris*, (Bandung: PT Refika Aditama: 2011), h.13-17.

maupun hubungan darah dalam garis keturunan lurus kebawah dan / atau ke atas tanpa pembatasan derajat, serta dalam garis ke samping sampai derajat ketiga, serta menjadi pihak untuk diri sendiri, maupun dalam suatu kedudukan ataupun dengan perantara kuasa.

c. Notaris harus berwenang sepanjang mengenai tempat, dimana akta itu dibuat. Notaris mempunyai wilayah jabatan meliputi seluruh wilayah propinsi dari tempat kedudukannya (Pasal 19 ayat (2) UUJN). Hal ini dapat dijalankan dengan ketentuan :

- 1) Notaris ketika menjalankan tugas jabatannya (membuat akta) diluar tempat kedudukannya, maka Notaris tersebut harus berada di tempat akta akan dibuat.
- 2) Pada akhir akta harus disebutkan tempat (kota atau kabupaten) pembuatan dan penyelesaian akta.
- 3) Menjalankan tugas jabatan diluar tempat kedudukan Notaris dalam wilayah jabatan satu propinsi tidak merupakan suatu ketentuan atau tidak terus menerua (Pasal 19 ayat (2) UUJN).

d. Notaris harus berwenang sepanjang mengenai waktu pembuatan akta itu.

Notaris dalam menjalankan tugas jabatannya harus dalam keadaan aktif, artinya, tidak dalam keadaan cuti atau diberhentikan sementara waktu. Jika Notaris tersebut cuti, maka Notaris yang bersangkutan dapat menunjuk Notaris Pengganti (Pasal 1 angka

(3) UUJN). Sedangkan tugas jabatan Notaris dapat dilakukan oleh Pejabat Sementara Notaris hanya dapat dilakukan untuk Notaris yang kehilangan kewenangannya dengan alasan :

- 1) Meninggal dunia;
- 2) Telah berakhir jabatannya;
- 3) Minta sendiri;
- 4) Tidak mampu secara rohani dan/atau jasmani untuk melaksanakan tugas jabatan sebagai Notaris secara terus menerus lebih dari 3 (tiga) tahun;
- 5) Pindah wilayah jabatan;
- 6) Diberhentikan sementara, atau
- 7) Diberhentikan dengan tidak hormat.

Notaris Pengganti Khusus berwenang untuk membuat akta tertentu saja yang disebutkan dalam surat pengangkatannya, dengan alasan Notaris yang berada di kabupaten atau kota yang bersangkutan hanya terdapat seorang Notaris, dan dengan alasan sebagaimana tersebut dalam UUJN tidak boleh membuat akta yang dimaksud. Ketidakbolehan tersebut dapat didasarkan kepada ketentuan Pasal 52 UUJN, terutama mengenai orang dan akta yang akan dibuat.<sup>87</sup>

### 3. Memenuhi ketentuan perundang-undangan.

Akta yang dibuat oleh notaris atau pejabat yang berwenang,

---

<sup>87</sup>. Ibid, hal. 17

memenuhi aturan atau tata cara yang telah di atur dalam undang – undang. Khusus untuk akta yang dibuat oleh notaris, ketentuan pembuatan akta terdapat dalam Pasal 38 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris sebagaimana telah diubah dengan Undang – Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2014 tentang perubahan atas Undang – Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, yaitu:

Ayat (1)

Setiap akta terdiri atas :

- a. Awal akta atau kepala akta;
- b. Badan akta, dan
- c. Akhir atau penutup Akta.

Ayat (2)

Awal akta atau kepala akta, memuat :

- a. Judul Akta;
- b. Nomor Akta;
- c. Jam, hari, tanggal, bulan, dan tahun;
- d. Nama lengkap dan tempat kedudukan Notaris.

Ayat (3)

Badan Akta memuat

- a. Nama lengkap, tempat dan tanggal lahir, kewarganegaraan, pekerjaan, jabatan, kedudukan, tempat tinggal para penghadap dan/atau orang yang mewakili mereka;

- b. Keterangan mengenai kedudukan bertindak penghadap;
- c. Isi Akta yang merupakan kehendak dan keinginan dari pihak yang berkepentingan, dan
- d. Nama lengkap, tempat tinggal dan tanggal lahir, serta pekerjaan, jabatan, kedudukan, dan tempat tinggal dari tiap – tiap saksi pengenal.

Ayat (4) akhir atau penutup Akta, memuat :

- a. Uraian tentang pembacaan Akta sebagaimana dimaksud dalam Pasal 16 ayat (1) huruf (m) atau Pasal 16 ayat (7);
- b. Uraian tentang penandatanganan dan tempat penandatanganan atau penerjemahan Akta jika ada;
- c. Nama lengkap, tempat dan tanggal lahir, pekerjaan, jabatan, kedudukan, dan tempat tinggal dari tiap – tiap saksi Akta, dan ;
- d. Uraian tentang tidak adanya perubahan yang terjadi dalam pembuatan Akta atau uraian tentang adanya perubahan yang dapat berupa penambahan, pencoretan, atau penggantian serta jumlah perubahannya.

Ayat (5)

Akta Notaris Pengganti dan Pejabat Sementara Notaris, selain memuat ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (2), ayat (3) dan ayat (4), juga memuat nomor dan tanggal penetapan pengangkatan, serta pejabat yang mengangkatnya.

Sehingga, akta yang dibuat oleh Notaris untuk dapat dikategorikan

dalam bentuk akta otentik, haruslah memenuhi unsur – unsur dalam ketentuan Pasal 38 tersebut diatas, tidak semata-mata sendiri dan sudah di tentukan dalam perundang -undangan.

4. Seorang pejabat yang diangkat oleh negara dan pekerjaan yang mandiri tidak memihak dalam menjalankan jabatannya.

Akta yang dibuat, hendaklah di buat pejabat yang diangkat oleh negara. Negara yang dimaksud disini adalah unsur pemerintahan, yang diwakili oleh pimpinan / ketua suatu departemen atau non departemen. Menurut Pasal 2 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris sebagaimana telah diubah dengan Undang=Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2014 tentang perubahan atas Undang – Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, Notaris diangkat dan diberhentikan oleh Menteri, sedangkan dalam Pasal 1 ayat (15) disebutkan: Menteri adalah menteri yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang hukum. Yang dimaksudkan disini adalah dalam naungan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia. Adapun syarat dan tatacara pengangkatan, perpindahan dan pemberhentian Notaris, diatur dalam Peraturan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Nomor: M.01.HT.03.01 Tahun 2016.<sup>88</sup>

Adapun dalam menjalankan pekerjaan yang mandiri tidak memihak dalam menjalankan jabatannya, telah sangat tegas tertuang

---

<sup>88</sup>. Jurnal.unisulla.ac.id, diakses pada tanggal 22 Agustus 2021, pukul 21.15

dalam Pasal 16 ayat (1) huruf (a) Undang – Undang Republik Indonesia Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris sebagaimana telah diubah dengan Undang – Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2014 tentang perubahan atas Undang – Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, dalam menjalankan jabatannya, Notaris wajib : bertindak amanah, jujur, saksama, mandiri, tidak berpihak, dan menjaga kepentingan pihak yang terkait dalam perbuatan hukum.

Setelah kita pahami bersama, syarat suatu akta menjadi akta otentik, wewenang Notaris, maka sebaiknya, sejak awal Perjanjian Kerjasama dibuat akta secara otentik.

Teori Kepastian hukum dari Gustav Radbruch menyatakan, bentuk nyata dari kepastian hukum adalah pelaksanaan atau penegakan hukum terhadap suatu tindakan tanpa memandang siapa yang melakukan. Kepastian hukum diperlukan untuk mewujudkan prinsip persamaan dihadapan hukum tanpa diskriminasi.

Perjanjian baik perjanjian kerjasama maupun perjanjian kredit dengan memakai akta otentik, untuk debitur yang telah cedera janji atau wan prestasi, kreditur dapat mengajukan gugatan terhadap wanprestasi tersebut. Menurut Pasal 1870 KUH Perdata, suatu akta otentik memberikan diantara para pihak beserta ahli waris – ahli warisnya atau orang-orang yang mendapat hak dari mereka, suatu bukti yang sempurna tentang apa yang

dimuat didalamnya.<sup>89</sup> Dengan adanya rumusan itu, maka hakim tidak perlu lagi menguji kebenarannya atau dengan kata lain, akta otentik mempunyai kekuatan pembuktian sempurna secara lahiriah baik formal maupun materiil. Bagi hakim, akta dibawah tangan merupakan alat bukti bebas, sebagaimana ditentukan dalam Pasal 1881 ayat (2) KUH Perdata, artinya hakim bebas untuk menentukan apakah alat bukti tersebut dapat diterima atau tidak, sebab akta dibawah tangan tidak memiliki kekuatan pembuktian seperti halnya akta otentik.<sup>90</sup> Nilai keadilan juga berperan dalam menentukan, pihak debitur yang tidak menjalankan kewajiban serta kreditur yang memiliki hak menerima prestasi dari debitur, sehingga pihak yang tidak melakukan prestasi dapat diminta pertanggungjawaban.

Perjanjian, apabila dilaksanakan dengan akta otentik, tentunya akan memberikan dampak luar biasa dan menimbulkan akibat hukum karena adanya kepastian hukum. Studi kasus ini, apabila sejak awal, dalam perjanjian kerjasama dilaksanakan atau dikuatkan dengan akta otentik, maka dapat diketahui sejak awal, dengan melihat pada anggaran dasar CV atau PT, dapat diketahui, berapakah modal dasar, modal yang ditempatkan serta modal yang disetor, sehingga sejak awal dapat diketahui, kemampuan keuangan perusahaan dalam menjalankan usahanya. Besar modal dari PT, telah ditentukan dengan peraturan perundangan yang lebih tegas, yaitu :

1. Berdasarkan Undang – Undang Republik Indonesia Nomor 40 tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas (PT), dalam Pasal 32 ayat (1)

---

<sup>89</sup>. Subekti, Tjitrosudibio, *op.cit*, h.475.

<sup>90</sup>. <https://mkn.usu.ac.id>, diakses pada tanggal 23 Agustus 2021, Pukul 15.56.

disebutkan : modal dasar Perseroan paling sedikit Rp 50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah). Menurut Pasal 33 ayat (1) paling sedikit 25% (dua puluh lima persen) dari modal dasar harus di tempatkan dan disetor penuh. Dari keseluruhan jumlah modal dasar PT, pendiri atau pemegang saham mengambil sejumlah saham dari modal tersebut yang disanggupi untuk dilunasinya untuk dimiliki, meskipun ada yang sudah dibayar atau belum,. Jumlah saham yang sudah diambil dan disanggupi untuk dilunasi tersbut yang dinamakan modal yang di tempatkan. Sedangkan modal yang disetor adalah modal yang dimasukkan oleh pemegang saham atau pemiliknya sebagai pembayaran / pelunasan untuk jumlah saham yang diambil dan dimilikinya.<sup>91</sup>

2. Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 29 tahun 2016 tentang Perubahan Modal Dasar Perseroan Terbatas, tidak ada lagi jumlah minimum modal dasar, dan jumlah modal dasar kini ditentukan berdasarkan kesepakatan para pendiri PT. Namun, untuk sektor - sektor usaha tertentu, tetap terdapat batasan minimum yang diatur dalam peraturan perundang – undangan.
3. Peraturan terbaru tentang modal Persero, terdapat pada Undang – Undang Republik Indonesia Nomor 11 tahun 2020 tentang Cipta Kerja, yang mengubah Pasal 32 Undang – Undang PT, menjadi sebagai berikut:
  - a. Perseroan wajib memiliki modal dasar Perseroan.

---

<sup>91</sup>. [www.hukumonline.com](http://www.hukumonline.com), diakses pada tanggal 23 Agustus 2021, pukul 21.00.

- b. Besaran modal dasar Perseroan, ditentukan berdasarkan keputusan pendiri Perseroan.
- c. Ketentuan lebih lanjut tentang modal dasar Perseroan, diatur dalam Peraturan Pemerintah.

Kepastian hukum adalah ketika suatu peraturan dibuat dan diundangkan secara pasti karena mengatur secara jelas dan logis. Perjanjian kredit mengatur hak dan kewajiban para pihak yaitu debitur dan kreditur serta langkah apabila salah satu pihak tidak dapat memenuhi kewajibannya. Sehingga, pihak CV “C” dan PT “BCT” yang tidak dapat melaksanakan kewajibannya, yaitu membayar kredit “BG” dengan memakai nama para pegawai serta orang – orang yang diakui oleh “Ir FV”, “AEN” dan “YI” sebagai pegawai mereka, menimbulkan kerugian keuangan negara sekitar Rp 28.000.000.000,00 (dua puluh delapan milyar). Meskipun, dengan penambahan dokumen sertifikat tanah, akan tetapi penambahan dengan agunan tanah tidak dapat dipergunakan, karena tidak diikat dengan Hak Tanggungan, yaitu Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT).

Menurut Pasal 1867 KUH Perdata, akta dapat berupa akta otentik atau akta di bawah tangan. Kedua akta tersebut merupakan alat bukti tertulis, akan tetapi terdapat perbedaan diantara keduanya, yaitu pada kekuatan pembuktiannya. Perbedaan kekuatan pembuktian antara surat bukan akta dengan surat akta, ditegaskan pula oleh Retnowulan Sotantio, yang menyatakan bahwa:“ berbeda dengan surat biasa, sehelai akta dibuat dengan

sengaja untuk dijadikan bukti. Belumlah tentu bahwa akta itu, pada suatu waktu akan dipergunakan sebagai bukti di persidangan, akan tetapi suatu akta merupakan bukti bahwa suatu kejadian hukum telah dilakukan, dan akta adalah buktinya. (Retnowulan, 1989). Sehingga, apabila terjadi wanprestasi dari debitur, kreditur dapat melakukan gugatan serta hal – hal yang tercantum dalam perjanjian tersebut. Begitupula, apabila dalam perjanjian kredit diberikan jaminan, maka dengan berpedoman pada aturan khusus jaminan tersebut, maka dapat dilakukan eksekusi terhadap barang jaminan. Bagaimanakah dengan perjanjian yang dilakukan dalam bentuk dibawah tangan atau tanpa mempergunakan akta otentik, seperti dalam kasus yang kami sampaikan? Menurut Pasal 1875 KUH Perdata “suatu tulisan dibawah tangan yang diakui oleh orang terhadap siapa tulisan itu hendak dipakai, atau dengan cara menurut undang – undang dianggap sebagai diakui, memberikan terhadap orang – orang yang menandatangani ... bukti yang sempurna seperti suatu akta otentik.”<sup>92</sup>

Selanjutnya, jaminan sertifikat tanah tidak dapat langsung menjadi agunan yang dapat dieksekusi atau menutup kredit apabila pihak debitur lalai atau tidak memiliki kemampuan untuk memenuhi kewajibannya. Akta perjanjian kredit sebagai akta / perjanjian utama, tidak dapat secara serta merta dapat mempergunakan agunan sertifikat tanah atas nama debitur atau sertifikat tanah atas nama orang lain tersebut untuk menutup hutang debitur, terlebih dahulu harus diikat dengan Hak Tanggungan. Menurut Boedi

---

<sup>92</sup>. Subekti, Tjitrosudibio, *op.cit*, h.477.

Harsono, “pada dasarnya pemberian Hak Tanggungan bersifat ikutan (accessoir) dimana kelahiran, eksistensi, peralihan, eksekusi dan hapusnya suatu Hak Tanggungan ditentukan oleh adanya peralihan dan hapusnya suatu Hak Tanggungan ditentukan oleh adanya peralihan dan hapusnya piutang yang dipinjam.”<sup>93</sup>

Hak Tanggungan sebagai lembaga jaminan yang kuat mempunyai *droit de preference* (mempunyai kedudukan diutamakan bagi pemegangnya) dan *droit de suite* (mengikuti objek Hak Tanggungan di tangan siapa pun obyek itu berada) sebagai ciri – cirinya.<sup>94</sup>

Kemudian, hak atas tanah yang dapat dijadikan hak tanggungan, berdasar Pasal 4 ayat (1) Undang – Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas tanah beserta benda – benda yang berkaitan dengan tanah, sebagai berikut“ Hak atas tanah yang dapat di bebani Hak Tanggungan adalah :

1. Hak milik;
2. Hak Guna Usaha;
3. Hak Guna Bangunan.

Terhadap permasalahan hak atas tanah yang bukan milik debitur atau hak atas tanah yang masih atas nama orang lain yang dijadikan jaminan / agunan oleh debitur, dapat dilakukan dengan membebankan Hak Tanggungan dengan menggunakan SKMHT (Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan), sebagai dasar bertindak dalam pemberian Hak

---

<sup>93</sup>. Harsono.Boedi, *Hukum Agraria Indonesia*, (Jakarta: Djambatan, 2005), hal. 420.

<sup>94</sup>. Patrik. Purwahid, Kashadi, *Hukum Jaminan*, (Semarang; Universitas Diponegoro, 2009), hal.109.

Tanggungjawab. Cara tersebut dilakukan, apabila pemberi Hak Tanggungan tidak dapat hadir langsung di hadapan Notaris. Surat kuasa, pada umumnya merupakan surat yang berisi pelimpahan wewenang dari pemberi kuasa selaku pemilik kewenangan kepada penerima kuasa, untuk melaksanakan kewenangan atau mewakili kepentingan dari pemilik kewenangan atau pemberi kuasa asal dalam suatu peristiwa tertentu. Dalam Kitab Undang – Undang Hukum Perdata dijelaskan pada Pasal 1792 “pemberian kuasa (*lastgeving*) adalah suatu perjanjian dengan mana seorang memberikan kekuasaan kepada seorang lain, yang menerimanya, untuk atas namanya menyelenggarakan suatu urusan.”<sup>95</sup>

Pemberian kuasa diberikan dalam bentuk perjanjian antara pemberi kuasa dan penerima kuasa untuk menyelenggarakan suatu urusan tertentu. Oleh karena itu, terkait dengan keabsahan pemberian kuasa, harus memenuhi syarat sahnya perjanjian, sebagaimana dalam Pasal 1320 KUH Perdata. Ketentuan dalam Pasal 1320 KUH Perdata berlaku pada umumnya dalam pemberian kuasa, pada dasarnya berlaku juga dalam pembuatan SKMHT. Hal tersebut di karenakan, substansi yang termuat dalam SKMHT berdasarkan peraturan perundang – undangan termasuk dalam pemberian kuasa.

Menurut Alwesius “SKMHT adalah surat atau akta yang berisikan pemberian kuasa yang diberikan oleh Pemberi Agunan / Pemilik Tanah (Pemberi Kuasa) kepada Pihak Penerima Kuasa untuk mewakili Pemberi

---

<sup>95</sup>. Subekti, Tjitrosudibio, *op.cit*, h.459.

Kuasa guna melakukan pemberian Hak Tanggungan kepada Kreditur atas tanah milik Pemberi Kuasa. SKMHT yang diberikan oleh pemberi Hak Tanggungan, tidak dapat dibuat secara lisan maupun dibuat dengan menggunakan surat atau kuasa di bawah tangan serta harus dalam surat kuasa khusus.<sup>96</sup> Hal tersebut sesuai dengan ketentuan Pasal 15 ayat (1) Undang – Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan wajib dibuat dengan akta notaris atau akta PPAT” dan memenuhi persyaratan sebagai berikut :

1. Tidak memuat kuasa untuk melakukan perbuatan hukum lain daripada membebankan Hak Tanggungan;
2. Tidak memuat kuasa substitusi;
3. Mencantumkan secara jelas obyek Hak Tanggungan, jumlah utang dan nama serta identitas krediturnya, nama dan identitas debitur apabila debitur bukan Pemberi Hak Tanggungan.<sup>97</sup>

### **C. CONTOH AKTA PERJANJIAN KREDIT**

#### **PERJANJIAN KREDIT**

Nomor : 15

Pada hari ini, Jum’at tanggal 08 – 01- 2017 (delapan Januari dua ribu tujuh belas), menghadap -kepada saya, EDI RAHADINI, Sarjana Hukum, Magister Kenotariatan, Notaris -----

-----

<sup>96</sup>. <https://e-jurnal.peraturan.go.id>, diakses pada tanggal 26 Agustus 2021 pukul.12.00.

<sup>97</sup>. Meliala.Daja, op.cit, hal. 169.

di Kabupaten Purbalingga, dengan dihadiri oleh saksi – saksi yang akan disebut di bagianakhir ini dan telah saya, Notaris kenal ; -----

-----

1. Nona Meinawati, lahir di Semarang, pada tanggal 17-10-1980 (tujuh belas Oktober ----seribu sembilan ratus delapan puluh), Warga Negara Indonesia, Swasta, bertempat ----tinggal di Jalan Fatmawati V No. 789 Rukun Tetangga 010 Rukun Warga 014, -----Kelurahan Pakulonan Barat, Kecamatan Pakis Kabupaten Purbalingga, pemegang Kartu ---Tanda Penduduk Nomor Induk Kependudukan 3177001710809321, -----

-----

Selanjutnya di sebut DEBITUR. -----

----

2. Tuan Ir Virnya Setyawan, lahir di Semarang, pada tanggal 17-07-1975 (tujuh belas Juli ----seribu Sembilan ratus tujuh puluh lima), Warga Negara Indonesia, Swasta, bertempat ----tinggal di Jalan Pahlawan VI No. 79 Rukun Tetangga 004 Rukun Warga 014, Kelurahan ---Pakulonan Barat, Kecamatan Kelapa Dua Kabupaten Purbalingga, pemegang Kartu ---- Tanda Penduduk Nomor Induk Kependudukan 317700888899321, -----

-----

Menurut keterangannya :-----

----

- a. Dalam hal ini, bertindak dalam jabatannya selaku Pemimpin Cabang PT “Bank XY” -- Cabang Purbalingga, yang sah, mewakili Direksi

berdasarkan Surat Kuasa Khusus --- Nomor 44 tertanggal 4 Mei 2010, yang dibuat di hadapan Septi, Sarjana Hukum, ----Notaris di Jakarta, yang anggaran dasarnya telah diumumkan dalam Berita Negara ---- Republik Indonesia tanggal lima belas Juli seribu Sembilan ratus sembilan puluh ----- delapan (15-07-1998), Nomor 74, Tambahan Negara Nomor 850, sedangkan susunan -Direksi dan Dewan Komisaris Perseroan Terakhir dimuat dalam akta tanggal dua ---- puluh lima Agustus dua ribu (25-08-2000), Nomor 75, dibuat di hadapan Septi, --- -- Sarjana Hukum, Notaris di Jakarta, bertindak untuk dan atas nama PT “Bank XY” ---- berkedudukan di Jalan Jendral Sudirman Nomor 17-25, Jakarta Pusat -----Selanjutnya disebut juga KREDITUR -----

- b. Para penghadap masing – masing bertindak dalam kedudukan tersebut diatas -----menerangkan bahwa KREDITUR dan DEBITUR telah bersetuju untuk dan dengan ---ini membuat / menetapkan perjanjian sebagai berikut : -----

## DEFINISI

### Pasal 1

Untuk keperluan Perjanjian Kredit, setiap istilah dibawah ini mempunyai arti sebagaimana ----diuraikan di bawah ini : -----

----

1. **Perjanjian Kredit** berarti perjanjian ini berikut segenap perpanjangan, pengubahan dan --- atau / penambahannya. -----

----

2. **Hari kerja** berarti hari pada waktu kantor cabang PT “Bank XY” setempat dibuka dan ----menyelenggarakan pelayanan umum. -----

----

3. **Fasilitas kredit** berarti fasilitas atau fasilitas – fasilitas kredit yang disetujui oleh PT -----“Bank XY ” untuk diberikan kepada DEBITUR sebagaimana diuraikan pada -----Pasal Perjanjian Kredit, berdasarkan syarat – syarat dan ketentuan Perjanjian Kredit.

4. **Utang**, berarti semua jumlah uang yang dari waktu ke waktu tentang oleh DEBITUR ----- kepada KREDITUR (PT “B”) berdasarkan Perjanjian Kredit, yang meliputi jumlah uang --- pokok yang timbul sebagai akibat dari penarikan atau penggunaan Fasilitas Kredit, -----bunga, provisi, denda, biaya dan atau / kewajiban – kewajiban lain berdasarkan -----Perjanjian Kredit. -----

5. **Agunan**, berarti barang dan / atau jasa yang diserahkan oleh DEBITUR maupun pihak ---lain kepada KREDITUR, yang digunakan untuk menjamin pembayaran kembali dengan ---tertib den sebagaimana mestinya Utang yang karena sebab apapun terutang dan wajib ----dibayar oleh DEBITUR kepada KREDITUR berdasarkan Perjanjian Kredit.

6. **Dokumen agunan**, berarti dokumen pengikatan atas agunan, baik yang dibuat dalam ----akta otentik maupun akta di bawah tangan. -----

-----

## **BESAR DAN PENGGUNAAN PINJAMAN**

### **Pasal 2**

KREDITUR membuka / menyediakan pada kantornya di Purbalingga, berupa Pinjaman ----yang diterima oleh DEBITUR dari KREDITUR sebesar Rp 300.000.000,00 (tiga ratus juta-rupiah) dipergunakan untuk investasi. -----  
 ----

## **JANGKA WAKTU, ANGSURAN DAN PELUNASAN MAJU**

### **Pasal 3**

1. Pokok pinjaman berikut bunganya dibayar kembali oleh DEBITUR kepada KREDITUR --dengan jangka waktu 84 (delapan puluh empat) bulan, terhitung tanggal 08 – 01 2017 ----- (delapan Januari dua ribu tujuh belas) sejak ditandatanganinya Surat Perjanjian Kredit ---- ini dan berakhir pada tanggal 08-12-2023 (delapan Desember dua ribu dua puluh tiga) -----  
 -----
2. Pokok pinjaman berikut bunganya, harus di bayar kembali oleh DEBITUR tiap – tiap ---bulan dengan angsuran yang sama besarnya, yang berupa angsuran pokok dan bunga -----dalam jangka waktu 84 (delapan puluh empat) kali angsuran, masing – masing sebesar ----Rp 5.250.000,00 (lima juta dua ratus lima puluh ribu rupiah). Angsuran tersebut harus ---- di bayar selambat – lambatnya setiap tanggal 15 (lima belas) pada bulan angsuran yang ---- bersangkutan. Namun, apabila pada tanggal tersebut jatuh pada hari libur, maka angsuran-harus di bayar oleh DEBITUR pada hari kerja sebelumnya. -----

3. DEBITUR wajib membayar angsuran kredit sesuai dengan jangka waktu dan besarnya ----angsuran / pinjaman. -----  
-----
4. Apabila DEBITUR melakukan pelunasan maju, maka paling lambat 25 (dua puluh lima) --hari kalender sebelum tanggal pelunasan maju tersebut, DEBITUR wajib -----menyampaikan permohonan pelunasan maju tersebut kepada KREDITUR. -----  
-----
5. Atas pelunasan maju sebelum jangka waktu yang disepakati, maka kepada DEBITUR -----diwajibkan membayar : -----  
-----
- a. Sisa pokok pinjaman ; -----  
-----
- b. Bunga berjalan ; -----  
-----
- c. Penalty / denda bunga (jika ada). -----  
-----

### **PROVISI, DENDA DAN BIAYA – BIAYA**

#### **Pasal 4**

1. Debitur harus membayar : -----  
-----
- a. Provisi sebesar 0,5 % (lima per seribu) dari Rp 300.000.000,00 ( tiga ratus juta rupiah) --- atau sebesar Rp 1.500.000,00 (satu juta lima ratus ribu

rupiah). -----

----

b. Biaya administrasi sebesar Rp 50.000,00 (lima puluh ribu rupiah). -----

----

Biaya – biaya tersebut harus dibayar sekaligus, secara lunas, pada saat penandatanganan ----Perjanjian Kredit. -----

----

2. Tiap – tiap jumlah angsuran, baik pokok dan atau bunga yang terjadi keterlambatan oleh ----DEBITUR, dikenakan denda sebesar 10 % x suku bunga x tunggakan (pokok + bunga) ----setiap bulannya, dan dihitung untuk setiap bulan keterlambatan. -----

3. Bea materai dan biaya lain yang timbul karena Perjanjian Kredit ini, menjadi beban dan ---- dibayar oleh DEBITUR. -----

----

## **SUMBER PEMBAYARAN DAN JAMINAN**

### **Pasal 5**

1. Segala hak dari DEBITUR berupa gaji / upah dan atau / hak – hak lainnya selaku -----pegawai / pekerja yang pengangkatannya dan pangkat / golongan / jabatannya, ----- tercantum dalam : -----

-----

a. Surat Keputusan Pengangkatan Pegawai Pertama ; -----

----

b. Surat Keputusan Penetapan Pangkat Terakhir ; -----

-----  
 Sehingga KREDITUR berhak untuk menerima gaji / upah dan atau hak –  
 hak lainnya. -----  
 -----

2. Untuk menjamin kepastian pembayaran kembali dengan tertib dan  
 sebagaimana mestinya --Utang, Debitur dan / atau pemberi agunan dan / atau  
 Penjamin dengan ini menyerahkan ---Agunan dan / atau jaminan pribadi dan  
 / atau jaminan atas nama orang lain, sebagai ----berikut : -----  
 -----

“ sebidang tanah sebagaimana di uraikan dalam Sertifikat Hak Milik Nomor  
 378, terletak --di Provinsi Jawa Tengah, Kabupaten Purbalingga, Kelurahan  
 Somagede, setempat di ----kenal sebagai Desa Dukuhlawuh no. 19, terdaftar  
 atas nama Subekhi, di Kantor Badan ----Pertanahan Kabupaten Purbalingga,  
 melalui Kantor Notaris Sisca, Sarjana Hukum, -----Magister Kenotariatan,  
 Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah untuk wilayah ----- Kabupaten  
 Purbalingga. -----

Untuk keperluan tersebut, DEBITUR menyerahkan Surat Kuasa Potong  
 Gaji dan atau hak— hak lainnya kepada Bendahara ke PT ‘Bank XY ’, yang  
 akan dibuat dengan akta --- tersendiri. -----  
 -----

## A S U R A N S I

### Pasal 6

Untuk kepentingan KREDITUR, KREDITUR mempertanggungungkan atau mengasuransikan -----jiwa DEBITUR kepada Perusahaan Asuransi Jiwa yang ditunjuk oleh KREDITUR atas -----beban DEBITUR dengan syarat – syarat yang berlaku. -----

-----

## KEWAJIBAN LAIN DEBITUR

### Pasal 7

DEBITUR wajib untuk menyerahkan kepada KREDITUR : -----

----

a. Asli surat – surat Keputusan sebagaimana dalam Pasal 4 -----

----

b. Asli bukti kepemilikan agunan. -----

----

Yang kesemuanya disimpan oleh KREDITUR sampai dengan pinjaman lunas. --

----

## PENGAWASAN DAN PEMERIKSAAN

### Pasal 8

KREDITUR berhak, baik dilakukan sendiri atau dilakukan oleh pihak lain yang ditunjuk KREDITUR dan DEBITUR wajib mematuhi untuk setiap waktu, meminta keterangan dan melakukan pemeriksaan yang diperlukan KREDITUR kepada DEBITUR.

## **PERNYATAAN**

### **Pasal 9**

DEBITUR dengan ini menyatakan dan menjamin KREDITUR mengenai kebenaran hal – hal sebagai berikut :

1. DEBITUR bersedia memberikan keterangan – keterangan dengan sebenar – benarnya sebagaimana yang dibutuhkan oleh KREDITUR, dan tunduk pada peraturan – peraturan yang telah di tetapkan atau yang kemudian akan ditetapkan oleh pihak KREDITUR;
2. Tiada suatu perkara Perdata, Tata Usaha Negara, Tuntutan Pajak, Penyidikan maupun perkara Pidana atau sengketa yang sedang berlangsung, yang mengancam atau dapat menimbulkan akibat terhadap DEBITUR atau harta kekayaan DEBITUR, sehingga mempengaruhi keadaan keuangan atau usaha – usaha DEBITUR atau dapat mengganggu kemampuan DEBITUR untuk melaksanakan kewajibannya berdasarkan kewajibannya berdasarkan Perjanjian Kredit.
3. Semua data, dokumen dan keterangan yang telah di berikan DEBITUR kepada KREDITUR adalah benar, dan tidak ada dokumen, data dan keterangan lain yang tidak di beritahukan oleh DEBITUR yang apabila diberikan atau di beritahukan oleh DEBITUR kepada KREDITUR dapat mempengaruhi keputusan KREDITUR dalam pemberian fasilitas kredit.

## **PERUBAHAN KETENTUAN PERJANJIAN KREDIT**

### **Pasal 10**

Dalam hal dilakukan perubahan atas ketentuan – ketentuan dalam Perjanjian Kredit, maka perubahan dimaksud akan diatur dalam suatu perjanjian atau surat tersendiri yang ditandatangani oleh para pihak, perjanjian atau surat tersebut merupakan satu kesatuan dan bagian yang tidak terpisahkan dari Perjanjian Kredit.-----

## **DOMISILI**

### **Pasal 11**

Mengenai Perjanjian Kredit dan segala akibat serta pelaksanaannya KREDITUR dan DEBITUR memilih tempat kediaman hukum yang tetap dan tidak berubah di Kantor Kepaniteraan Pengadilan Negeri Purbalingga, tanpa mengurangi hak KREDITUR untuk menggugat DEBITUR di hadapan Pengadilan lain di dalam wilayah Republik Indonesia berdasarkan ketentuan hukum yang berlaku.-----

-----

----- DEMIKIANLAH AKTA INI -----

----

- Dibuat sebagai minuta, ditanda tangani dan diresmikan di Kabupaten Purbalingga, pada hari, -tanggal, bulan dan tahun sebagaimana tersebut pada awal akta ini, dengan di hadir : -----

-----

1. Nyonya SUSI, lahir di Kota Semarang, pada tanggal 08 Januari 1990, Warga Negara ---Indonesia, Pegawai Notaris, bertempat tinggal di Jalan Siliwangi 899, Rukun Tetangga ---- 001, Rukun Warga 005, Kelurahan Purwoyoso, Kecamatan Ngaliyan, Kab. Purbalingga, --pemegang Kartu Tanda Penduduk Nomor 3374040801900001. -----
  2. Tuan DENDY, lahir di Kota Semarang, pada tanggal 09 Februari 1992, Warga Negara -----Indonesia, Pegawai Notaris, bertempat tinggal di Jalan Pahlawan no. 39, Rukun Tetangga -005, Rukun Warga 009, Kelurahan Pleburan Kecamatan Purbalingga Selatan, Kabupaten --Purbalingga, pemegang Kartu Tanda Penduduk Nomor 337404002920001. -----
- Keduanya pegawai Kantor Notaris sebagai saksi – saksi. -----  
 ----
- Setelah akta ini, saya Notaris bacakan kepada para penghadap, saksi – saksi, maka pada ---seketika itu juga lalu ditanda tangani oleh para penghadap, saksi – saksi dan saya, Notaris. ---
- Dilaksanakan dengan tanpa perubahan. -----  
 ----

NONA MEINAWATI,

TUAN Ir. VIRDYA SETYAWAN

NYONYA SUSI

TUAN DENDY

EDI RAHADINI, SH MKn.

## **BAB IV**

### **PENUTUP**

#### **A. KESIMPULAN**

1. Perjanjian kredit yang dibuat oleh Kreditur dan Debitur menimbulkan hak dan kewajiban bagi kedua belah pihak. Tahapan yang harus dipenuhi oleh Debitur dalam pengajuan kredit adalah sebagai berikut:

- a. Telah ada kesepakatan kedua belah pihak dengan diterbitkannya Perjanjian Kerjasama.
- b. Pihak Debitur melampirkan dokumen persyaratan kredit, diantaranya:
  - 1) Slip gaji;
  - 2) Surat Keputusan (SK) Pengangkatan pegawai;
  - 3) Surat rekomendasi dari atasan;
  - 4) Surat pernyataan kesanggupan memotong gaji ;
  - 5) Membuat NPWP;
  - 6) Membuka rekening tabungan di Bank yang bersangkutan.
- c. Apabila ada jenis agunan tambahan, hendaknya mengikuti pedoman pelaksanaannya termasuk pengikatannya.

Pelaksanaan perjanjian kredit mengakibatkan pihak debitur menjadi pihak yang lemah. Hal ini disebabkan karena pihak debitur hanya bisa mengikuti dan menyetujui perjanjian baku yang dibuat oleh pihak Kreditur.

2. Peran Notaris dalam membuat Akta Perjanjian, sangatlah penting. Mengingat meskipun Pasal 1320 KUHPerdato tidak mensyaratkan suatu

perjanjian harus dibuat dihadapan notaris, namun adanya pembuatan perjanjian melalui notaris yang memunculkan akta otentik lebih menyebabkan adanya perlindungan dan kepastian hukum. Hal ini disebabkan karena dengan dibuatnya perjanjian kredit di bawah tangan, mengakibatkan jaminan atas perjanjian kredit bagi debitur yang wanprestasi atau cidera janji tidak bisa dieksekusi jaminannya, sehingga mengakibatkan kerugian negara. Berdasar pada hal itulah, maka pelaksanaan perjanjian kredit harus melalui notaris agar terdapat kepastian dan perlindungan hukum bagi para pihak. Mengingat akta otentik yang dibuat oleh Notaris akan berdampak luar biasa, karena dapat dipergunakan sebagai alat bukti dipersidangan. Jaminan sertifikat tanah yang dipergunakan sebagai jaminan apabila pihak Debitur cedera janji, dapat dipergunakan untuk menutup atau melunasi hutang para Debitur. Akan tetapi, hal tersebut tidak dapat dilakukan, karena perjanjian kerjasama, serta pengakuan kredit (hutang) dari para Debitur, dilakukan secara di bawah tangan, serta, para Debitur bukanlah pemilik dari agunan tersebut.

## **B. SARAN**

Terhadap permasalahan yang kami kemukakan, langkah-langkah yang sebaiknya dilakukan untuk meminimalisir penggunaan keuangan negara yang tidak dapat dipertanggungjawabkan, sebagai berikut :

1. Sebaiknya pedomani aturan-aturan hukum yang berkaitan dengan pengelolaan keuangan negara.

2. Sebaiknya pedomani dan ikuti peraturan hukum, baik formil maupun materiil serta aturan umum dan ienternal, dalam memberikan fasilitas kredit, baik peraturan berdasar Hukum Pidana maupun Hukum Perdata.
3. Seharusnya, perlindungan hukum baik terhadap Kreditur maupun Debitur dilaksanakan sebagaimana mestinya, dimana hak dan kewajiban masing – masing pihak diberikan secara seimbang.

## DAFTAR PUSTAKA

### A. Alqur'an dan Hadits

Qur'an Surat Al Baqarah ayat (282), ayat (283) dan ayat (245).

Qur'an Surat Al Maidah ayat (1).

Hadis Riwayat Al -Bukhari dan Muslim.

Hadis Riwayat Abu Dawud, Nasa'i

### B. Buku

Alwasilah. Caedar , *Pokoknya Kualitatif: Dasar – dasar merancang dan Melakukan Penelitian Kualitatif*, Jakarta: Pustaka Jaya, 2002.

Asyhadie. Zaeni, Kusumawati, Rahma, *Hukum Jaminan di Indonesia*, Depok:Rajawali Pers, 2018.

Arief.Sidharta, Meuwissen, *Pengembangan Hukum, Ilmu Hukum, Teori Hukum dan Filsafat Hukum*, Bandung: PT Refika Aditama 2007

Darmawan.Indra, *Pengantar Uang dan Perbankan*, Rineka Cipta, Jakarta, 1992.

Darus Badrulzaman.Mariam, *Perjanjian Kredit Bank*, Alumni, Bandung, 1989.

Departemen Pendidikan Nasional, *Kamus Besar Ikhtisar Indonesia Edisi Ketiga*, Jakarta : Balai Pustaka, 2005.

Departemen Pendidikan Nasional, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, Gramedia Pustaka Utama, Jakarta, 2004.

Djohan.Mohammad, *Perbankan di Indonesia*, Gramedia, Jakarta, 1990.

Ghofur Ansori.Abdul, *Lembaga Kenotariatan Indonesia*, Yogyakarta: UII Press, 2009), h.16.

Handoko.Widhi, *Dominasi Negara terhadap Profesi Notaris, Antara Ide dan Realitas*, Bogor: PT Roda Publika Kreasi, 2019.

Hanitijo Soemitro.Ronny, *Metodologi Penelitian dan Yurimetri*, Semarang: Ghalia Indonesia, 1990.

Harsono.Boedi, *Hukum Agraria Indonesia*, Jakarta: Djambatan, 2005.

- Habib Adjie, *Kebatalan dan Pembatalan Akta Notaris*, Bandung: PT Refika Aditama: 2011.
- Ishaq, *Dasar-Dasar Ilmu Hukum*, Jakarta: Sinar Grafika 2008.
- Mahmoedin.H.As, *Etika Bisnis Perbankan*, Jakarta: Mulia Sari, 1994.
- Meliala Djaja, *Perkembangan Hukum Perdata tentang Benda dan Hukum Perikatan*, Bandung: Nuansa Aulia, 2019.
- Mertokusumo, Sudikno, *Mengenal Hukum Suatu Pengantar*, Yogyakarta: Liberty, 1999.
- Moeljatno, *Asas – asas Hukum Pidana*, Jakarta: Rineka Cipta:2008.
- Patrik, Purwahid, *Asas-asas hukum Perikatan*, Semarang: Fakultas Hukum Universitas Diponegoro, 1982
- Patrik. Purwahid, Kashadi, *Hukum Jaminan*, Semarang; Universitas Diponegoro, 2009
- R. Subekti dan R. Tjitrosudibio, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Jakarta: Balai Pustaka, 1992.
- Rahardjo.Satjipto, *Ilmu Hukum*, Bandung: Citra Adhitya Bakti, 2012.
- S. Mantayborbir, et.all, *Pengurusan Piutang Macet Pada PUPN/BUPLN (Kajian Teori dan Praktik)*, Pustaka Bangsa, Jakarta, 2001.
- Subekti, *Pokok – Pokok Hukum Perdata, Cetakan ke XVIII* Jakarta: PT Intermesa, 1984.
- Suteki. Taufani, Galang, *Metodologi Penelitian Hukum: Filsafat, Teori dan Praktik*, Depok: Rajawali Pers 2018.
- Soekamto.Soerjono, Mahmudji.Sri, *Penelitian Hukum Normatif, Suatu Tinjauan Singkat*, Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2003.
- Suardi, *Hukum Agraria*, Jakarta: Badan Penerit Iblam, 2005.
- Suyatno.Thomas, *Dasar-Dasar Perkreditan*, PT. Gramedia Pustaka Utama, Jakarta, 1999.
- Tedjosaputro.Liliana, *Malpraktek Notaris dan Hukum Pidana*, Semarang: Agung,1991.
- Waluya.Harry, *Ekonomi Moneter, Uang dan Perbankan*, Rineka Cipta, Jakarta, 1993.

*Undang-Undang Jabatan Notaris*. Semarang: CV Duta Nusindo. 2014.

### **C. Jurnal dan Karya Tulis Ilmiah**

Alia Maerani.Ira, *MPH dan Statistik : Materi Kuliah Metodologi Penelitian Hukum*, 2021.

Mahfud MD.Moh, (2009), Penegakan Hukum dan Tata Kelola Pemerintahan Yang Baik, Bahan pada *Acara Seminar Nasional “Saatnya Hati Nurani Bicara”*, yang di selenggarakan oleh DPP Partai Hanura, Jakarta: Mahkamah Konstitusi.

### **D. Perundang-undangan :**

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia tahun 1945.

*Staatsblaad* Nomor 23 tahun 1847 tentang *Burgelijk Wetboek Voor Indonesie* atau yang dikenal dengan istilah Kitab Undang – Undang Hukum Perdata,

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 1 tahun 1946 tentang Peraturan Hukum Pidana atau yang telah dikenal dengan Kitab Undang-Undang Hukum Pidana (KUH Pidana)

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 20 Tahun 2001 tentang Perubahan Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 31 Tahun 1999 Tentang Tindak Pidana Korupsi

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah

Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan

Undang-Undang Republik Indonesi Nomor 40 tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas (PT)

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 11 tahun 2020 tentang Cipta Kerja.

## E. Internet

Advokat konstitusi.com, diakses pada tanggal 8 Agustus 2021, Pukul 07.00

akbarsaiful.wordpress.com, diakses pada tanggal 30 Juni 2021, Pukul 16.53.

<https://e-jurnal.peraturan.go.id>, diakses pada tanggal 26 Agustus 2021 pukul.12.00.

<https://hukumonline.com>, diakses pada tanggal 5 Mei 2021 Pukul 20.00.

<https://kbbi.web.id>kredit>, diakses pada tanggal 28 Mei 2021 Pukul 15.51.

<https://kbbi.web.id/notaris.html>, diakses pada tanggal 4 Mei 2021 Pukul 13.00.

[www.konsultanhukum.web.id](http://www.konsultanhukum.web.id), diakses pada tanggal 9 Agustus 2021, Pukul 14.00

<http://kostummerdeka.blogspot.com>, diakses pada tanggal 5 Mei 2021 Pukul 19.30.

<https://mkn.usu.ac.id>, diakses pada tanggal 23 Agustus 2021, Pukul 15.56.

[www.pengadaan.web.id](http://www.pengadaan.web.id), diakses pada tanggal 28 Mei 2021, Pukul 14.31.

Pojokwacana.com, diakses pada tanggal 6 Agustus 2021, Pukul 05.30.

Putusan PN Tipikor Smg, nomor : 72/Pidsus-TPK/2019/PN Smg dan nomor : 73/Pidus-TPK/2019/PN Smg.

<https://sinta.unud.ac.id> diakses pada tanggal 5 Mei 2021 Pukul 18.45.

[jurnal.unisulla.ac.id](http://jurnal.unisulla.ac.id), diakses pada tanggal 22 Agustus 2021, pukul 21.15