

**TANGGUNG JAWAB NOTARIS/PPAT DALAM PEMBUATAN AKTA
PERJANJIAN KREDIT DAN AKTA PEMBERIAN HAK TANGGUNGAN
(APHT) SAAT DEBITUR WANPRESTASI**

TESIS



Oleh:

MUHAMMAD HUDALLAH

NIM : 21301900134

Program Studi : Magister Kenotariatan

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

2022

**TANGGUNG JAWAB NOTARIS/PPAT DALAM PEMBUATAN AKTA
PERJANJIAN KREDIT DAN AKTA PEMBERIAN HAK TANGGUNGAN
(APHT) SAAT DEBITUR WANPRESTASI**

TESIS

untuk memenuhi sebagian persyaratan
guna mencapai gelar Magister Kenotariatan



Program Studi : Magister Kenotariatan

**PROGRAM MAGISTER (S2) KENOTARIATAN (M.Kn)
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS ISLAM SULTAN AGUNG (UNISSULA)
SEMARANG
2022**

**TANGGUNG JAWAB NOTARIS/PPAT DALAM PEMBUATAN AKTA
PERJANJIAN KREDIT DAN AKTA PEMBERIAN HAK TANGGUNGAN
(APHT) SAAT DEBITUR WANPRESTASI**

TESIS

Diajukan Oleh :

MUHAMMAD HUDALLAH

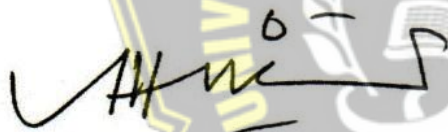
NIM : 21301900134

Program Studi : Magister Kenotariatan

Disetujui oleh:

Pembimbing

Tanggal, 17 Februari 2022



Prof. Dr. Hj. Anis Mashdurohatun, S.H., M.Hum

NIDN : 06-2105-7002

Mengetahui,

Ketua Program Magister (S.2) Ilmu Hukum



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

NIDN : 06-2908-6301

**TANGGUNG JAWAB NOTARIS/PPAT DALAM PEMBUATAN AKTA
PERJANJIAN KREDIT DAN AKTA PEMBERIAN HAK TANGGUNGAN
(APHT) SAAT DEBITUR WANPRESTASI**

TESIS

Oleh:

MUHAMMAD HUDALLAH

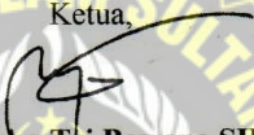
NIM : 21301900134

Program Studi : Magister Kenotariatan

Telah Dipertahankan di Depan Dewan Penguji
Pada Tanggal 25 Februari 2022
Dan dinyatakan telah memenuhi syarat dan lulus

Tim Penguji

Ketua,


Dr. Bambang Tri Bawono, SH, MH

NIDN : 06-0707-7601

Anggota,


Prof. Dr. Hj. Anis Mashdurohatun, S.H., M.Hum

NIDN : 06-2105-7002

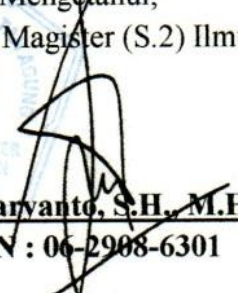
Anggota,


Dr. Widhi Handoko, S.H., M.Kn

NIDK : 88-9616-0017

Mengetahui,

Ketua Program Magister (S.2) Ilmu Hukum


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

NIDN : 06-2908-6301

SURAT PERNYATAAN KEASLIAN

Yang bertanda tangan dibawah ini:

Nama : **MUHAMMAD HUDALLAH**
NIM : 21301900134
Program Studi : Magister Kenotariatan

Dengan ini saya menyatakan bahwa, karya tulis yang berjudul:

**TANGGUNG JAWAB NOTARIS/PPAT DALAM PEMBUATAN AKTA
PERJANJIAN KREDIT DAN AKTA PEMBERIAN HAK TANGGUNGAN
(APHT) SAAT DEBITUR WANPRESTASI.**

Adalah benar hasil karya saya dan penuh kesadaran bahwa saya tidak melakukan tindak plagiasi atau mengambil alih seluruh atau sebagian besar karya tulis orang lain tanpa menyebutkan sumbernya. Jika dikemudian hari saya terbukti melakukan tindakan plagiasi, saya bersedia menerima sanksi sesuai dengan peraturan yang berlaku.

Semarang, 2021

Yang menyatakan



MUHAMMAD HUDALLAH
NIM : 21301900134

SURAT PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI

Saya yang bertanda tangan dibawah ini:

Nama : MUHAMMAD HUDALLAH

NIM : 21301900134

Program Studi : Magister Kenotariatan

Fakultas : Hukum

Dengan ini menyerahkan Karya Ilmiah berupa Tesis yang berjudul:

“TANGGUNG JAWAB NOTARIS/PPAT DALAM PEMBUATAN AKTA PERJANJIAN KREDIT DAN AKTA PEMBERIAN HAK TANGGUNGAN (APHT) SAAT DEBITUR WANPRESTASI”.

Menyetujui menjadi Hak Milik Universitas Islam Sultan Agung (UNISSULA) Semarang serta memberikan Hak Bebas Royalti Non-Eksklusif untuk disimpan, dialih mediakan, dikelola dalam pangkalan data, dan dipublikasikan di internet atau media lain untuk kepentingan akademis selama tetap mencantumkan nama penulis sebagai pemilik Hak Cipta.

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

Semarang, 2021

Yang menyatakan



MUHAMMAD HUDALLAH
NIM: 21301900134

MOTTO DAN PERSEMBAHAN

MOTTO:

“Sesungguhnya Allah tidak akan merubah suatu keadaan suatu kaum sehingga mereka merubah keadaan yang ada pada diri mereka sendiri”.(QS. Ar Ra’d : 11).

“Dan bahwasannya seorang manusia memperoleh selain apa yang telah diusahakan”. (An Najm : 39).

“Barang siapa yang mempelajari ilmu pengetahuan yang seharusnya yang ditunjukkan untuk mendapatkan ridho Allah SWT bahkan hanya untuk mendapatkan kedudukan kekayaan duniawi maka ia tidak akan mendapatkan baunya surga nanti pada hari kiamat.”(Riwayat Abu Hurairah Radhuallahu anhu).

PERSEMBAHAN:

Tesis ini adalah bagian dari ibadahku kepada Allah SWT, karena kepadaNyalah kami menyembah dan kepadaNyalah kami memohon pertolongan.

Sekaligus sebagai ungkapan terima kasihku kepada :

“Bapak dan Ibuku yang selalu memotivasi setiap waktu kepada saya, kepada adik saya Muhammad Rif’an Maulana dan Dewi Nurrahma yang memberi support serta Arifatul Ulumiyah yang menjadi inspirator saya serta teman-teman yang sudah mendukung dan mendoakan”.

KATA PENGANTAR

Alhamdulillahirabbil'alamin, segala puji syukur penulis panjatkan kehadiran Allah SWT yang telah melimpahkan rahmat, taufiq, dan hidayah-Nya kepada penulis, sehingga penulis dapat menyelesaikan Tesis yang berjudul **“TANGGUNG JAWAB NOTARIS/PPAT DALAM PEMBUATAN AKTA PERJANJIAN KREDIT DAN AKTA PEMBERIAN HAK TANGGUNGAN (APHT) SAAT DEBITUR WANPRESTASI”**.

Adapun tujuan penyusunan Tesis ini yaitu memenuhi salah satu syarat memperoleh gelar Magister Kenotariatan Strata Dua Ilmu Hukum di Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung (UNISSULA).

Penulisan Tesis ini tidak akan terselesaikan tanpa adanya bimbingan dan bantuan dari para pihak, mengingat keterbatasan kemampuan dan pengetahuan yang dimiliki penulis. Oleh karena itu, dengan penuh kerendahan hati penulis mengucapkan terima kasih kepada:

1. Bapak Prof. Dr. H. Gunarto, S.H., S.E., Akt., M.Hum selaku Rektor Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
2. Bapak Dr. Bambang Tri Bawono, S.H., M.H selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
3. Bapak Dr. Maryanto, S.H., M.H selaku Ketua Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang.

4. Bapak Dr. Jawade Hafidz.,S.H.,M.H selaku sekretaris Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
5. Ibu Prof. Dr. Anis Mashdurohatun, S.H., M.Hum selaku Dosen Pembimbing yang telah berkenan meluangkan waktu, tenaga, dan pikiran untuk memberikan bimbingan dan pengarahan cara penulisan Tesis yang baik dan benar dengan sabar, sehingga penulis mampu menyelesaikan Tesis dengan baik.
6. Bapak Dr. Taufan Fajar Riyanto, S.H., M.Kn selaku Dosen yang telah memberikan pengarahan, ilmu dan pengalaman kepada penulis.
7. Bapak/Ibu dosen dan Seluruh staff tenaga administrasi Magister Kenotariatan (M.Kn) Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang yang telah memberikan ilmu pengetahuan kepada penulis dan menyelesaikan pendidikan di Magister Kenotariatan (M.Kn) Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
8. Orang tuaku, Ayah Sulasi serta Bunda Sonaah serta Adikku Muhammad Rif'an Maulana dan Dewi Nurrahma yang selalu memberikan kasih sayang, semangat, motivasi, dorongan dan doa yang tiada henti untuk kesuksesanku.
9. Seluruh keluarga anak cucu mbah H Fadlun dan alm Hj Nafiah terutama yang selalu mensupport secara moril pada saat mengerjakan Tesis.
10. Romo Yai Prof. Dr. Kh. Abdul Hadi Mutohar, MA dan seluruh keluarga besar PP. Darul Ma'wa Mranggen yang selalu memberikan semangat dan

doa saat menyusun Tesis supaya dapat segera menyelesaikan pendidikan Magister Kenotariatan.

11. Dan semua pihak yang sudah membantu dan menyemangati saya agar penulisan Tesis ini cepat selesai.

Semarang, 2021

Penulis



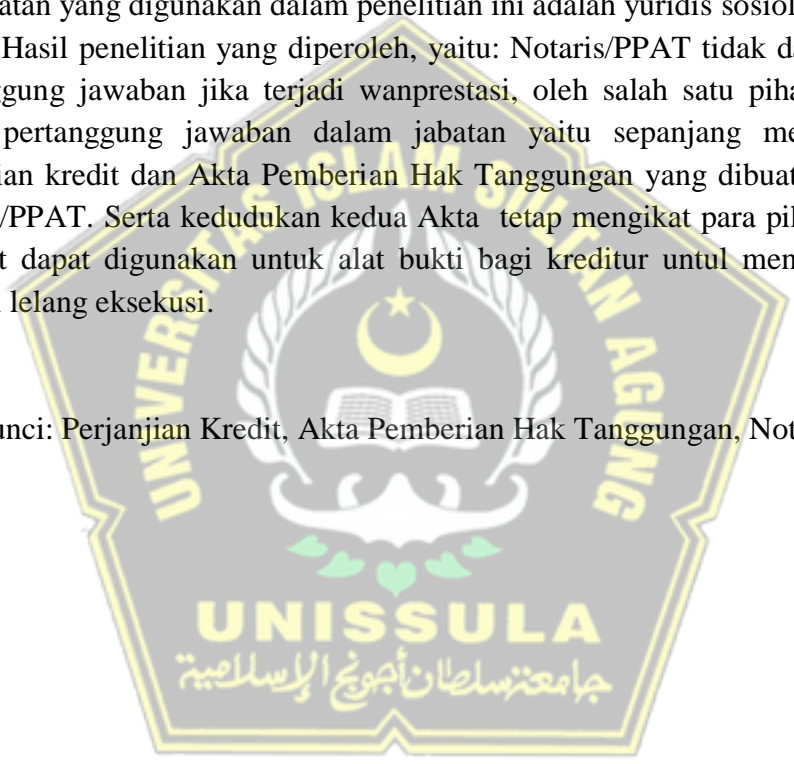
ABSTRAK

Di era industrialisasi saat ini, Kredit merupakan hal yang tidak jauh dari kehidupan sehari-hari. Untuk kalangan masyarakat, baik masyarakat mampu maupun kurang mampu, Kredit merupakan suatu solusi untuk mencukupi kebutuhan hidup masyarakat seperti : sandang, pangan, papan.

Penelitian ini bertujuan Untuk menganalisis Tanggungjawab Notaris/PPAT dalam Pembuatan Akta Perjanjian Kredit dan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) Saat Debitur Wanprestasi serta menganalisis Kedudukan Akta Perjanjian Kredit dan Akta Pemberian Hak Tanggungan Jika Debitur Wanprestasi, Metode pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah yuridis sosiologis.

Hasil penelitian yang diperoleh, yaitu: Notaris/PPAT tidak dapat dimintai pertanggung jawaban jika terjadi wanprestasi, oleh salah satu pihak, yang ada hanya pertanggung jawaban dalam jabatan yaitu sepanjang mengenai akta perjanjian kredit dan Akta Pemberian Hak Tanggungan yang dibuat di hadapan Notaris/PPAT. Serta kedudukan kedua Akta tetap mengikat para pihak, dan akta tersebut dapat digunakan untuk alat bukti bagi kreditur untuk menjual jaminan melalui lelang eksekusi.

Kata kunci: Perjanjian Kredit, Akta Pemberian Hak Tanggungan, Notaris/PPAT



ABSTRACT

In the current era of industrialization, credit is something that is not far from everyday life. For the community, both wealthy and underprivileged, credit is a solution to meet the needs of people's lives such as: clothing, food, housing.

This study aims to analyze the responsibilities of the Notary/PPAT in making the Deed of Credit Agreement and the Deed of Granting Mortgage (APHT) when the Debtor is in Default and to analyze the Position of the Deed of Credit Agreement and the Deed of Granting Mortgage if the Debtor is in Default, The approach method used in this research is sociological juridical.

The research results obtained, namely: Notaries/PPATs cannot be held accountable in the event of a default, by one of the parties, there is only responsibility in office, namely as long as the credit agreement deed and Mortgage Deed are made before a Notary/PPAT. And the position of the two deeds remains binding on the parties, and the deed can be used as evidence for creditors to sell collateral through an execution auction.

Keywords: Credit Agreement, Deed of Granting Mortgage, Notary/PPAT



DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL.....	i
HALAMAN PERSETUJUAN.....	iii
HALAMAN PENGESAHAN.....	iv
SURAT PERNYATAAN KEASLIAN.....	v
SURAT PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI.....	vi
MOTTO DAN PERSEMBAHAN.....	vii
KATA PENGANTAR.....	viii
ABSTRAK.....	xi
DAFTAR ISI.....	xii
BAB I PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Rumusan Masalah.....	12
C. Tujuan Penelitian.....	12
D. Kegunaan Penelitian.....	13
E. Kerangka Konseptual.....	14
F. Kerangka Teoriti.....	17
1. Teori Kepastian Hukum.....	17
2. Teori Pertanggungjawaban Hukum.....	19
3. Teori Perlindungan Hukum.....	20
G. Metode Penelitian.....	23
1. Metode Pendekatan.....	23
2. Spesifikasi Penelitian.....	23
3. Sumber Data.....	23

4. Metode Pengumpulan Data.....	25
5. Analisis Data.....	26
H. Sistematika Penulisan.....	27
BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....	29
A. Tinjauan Umum Tentang Notaris.....	29
1. Pengertian Tentang Notaris.....	29
2. Tugas dan Wewenang Notaris.....	34
3. Kode Etik bagi Notaris.....	38
B. Tinjauan Umum Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).....	45
1. Pengertian Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).....	45
2. Tugas dan Wewenang Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).....	50
3. Hak dan Kewajiban Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).....	53
C. Tinjauan Umum Tentang Perjanjian Kredit.....	61
1. Pengertian Perjanjian Kredit.....	61
2. Syarat Sah Perjanjian.....	66
3. Asas-asas Perjanjian.....	73
D. Tinjauan Umum Tentang Akta Pemberian Hak Tanggungan.....	77
1. Pengertian Pemberian Hak Tanggungan.....	77
2. Asas-asas Hak Tanggungan.....	79
3. Subjek dan Objek Hak Tanggungan.....	82
E. Tinjauan Umum Tentang Wanprestasi.....	86
1. Pengertian Wanprestasi.....	89
2. Unsur-unsur Wanprestasi.....	90
3. Akibat Hukum Wanprestasi.....	94

4. Wanprestasi dalam Persepektif Islam.....	97
BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	97
A. Tanggung jawab Notaris/PPAT dalam Perjanjian Kredit dan Pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) Saat Debitur Wanprestasi.....	97
B. Kedudukan Akta Perjanjian Kredit dan Akta Pemberian Hak Tanggungan saat Debitur Wanprestas.....	108
1. Contoh Akta Perjanjian Kredit (PK)	113
2. Contoh Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT)	123
BAB IV PENUTUP	134
A. Kesimpulan.....	134
B. Saran	136
DAFTAR PUSTAKA	



BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Indonesia adalah negara kesatuan yang salah satu tujuannya untuk mensejahterakan dan menciptakan kemakmuran lahir dan batin bagi segenap rakyat Indonesia, tentu diperlukan suatu usaha untuk mewujudkannya, tak hanya dari pihak pemerintah tetapi juga peran dari seluruh rakyat Indonesia.

Upaya-upaya untuk tercapainya perbaikan dalam kesejahteraan hidup bagi setiap individu maupun masyarakat luas, dalam pengertian sehari-hari seringkali disebut sebagai upaya “pembangunan”.

Pembangunan nasional yang berkesinambungan sebagai upaya untuk meningkatkan seluruh aspek kehidupan bermasyarakat, berbangsa dan bernegara dalam rangka mewujudkan masyarakat yang adil dan makmur berdasarkan Pancasila dan UUD NRI Tahun 1945.

Masyarakat dalam hal ini tentunya memerlukan bantuan dalam bentuk modal keuangan untuk meningkatkan taraf hidupnya, berkaitan dengan hal tersebut diatas tentunya perlu diadakan program untuk meningkatkan taraf hidup masyarakat secara umum dan pelaku usaha secara khusus. Salah satu program pemerintah dalam melaksanakan pemerataan dalam bidang ekonomi salah satunya adalah pemberian kredit kepada masyarakat sehingga dapat menyalurkan modal keuangan dalam bentuk permodalan (Penjelasan Umum Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan Sebagaimana

Telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998). Di harapkan masyarakat dalam hal ini pelaku usaha agar bisa mendapatkan modal usaha yang seringkali kita dengar dengan pemberian kredit baik melalui bank pemerintah ataupun swasta.¹

Karena perkembangan ekonomi demikian pesat dan diperlukan kepastian hukum bagi lembaga-lembaga yang diperlukan untuk menjamin pemberian hutang oleh pihak bank-bank dan lembaga keuangan lainya dan hampir disegala sektor baik kredit pribadi maupun kredit usaha dan lembaga yang dapat memenuhi hal tersebut adalah bank, sebagai lembaga keuangan yang dapat memenuhi kebutuhan dana bagi perekonomian, dengan memberikan pinjaman uang antara lain dalam bentuk kredit perbankan.²

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

1. Menunjang pembangunan nasional bukan pembangunan perorangan.

¹ Sumber: <https://id.m.wikipedia.org/wiki/bank>, diakses Tanggal 19 April 2021, Pukul 14.59 WIB.

² Sudargo Gautama, *Komentar Atas Undang-Undang Hak Tanggungan Baru Tahun 1996 NO.4*, Bandung : Citra Aditya Bakti, 1996, hlm. 2

³ M. Yahya Harahap, *Beberapa Tinjauan Tentang Permasalahn Hukum Buku Kedua*, Bandung : Citra Aditya Bakti, 1997, hlm. 210

2. Meningkatkan pemerataan kesejahteraan rakyat banyakbukan kesejahteraan perorangan atau kelompok.
3. Meningkatkan pertumbuhan ekonomi dan stabilitas nasional, bukan pertumbuhan perekonomian perorangan atau kelompok.

Mengingat pentingnya dana perkreditan tersebut dalam proses pembangunan, sudah semestinya jika pemberi dan penerima kredit serta pihak lain yang terkait mendapat perlindungan melalui suatu lembaga hak jaminan yang kuat dan dapat pula memberikan kepastian hukum bagi semua pihak yang berkepentingan. Menurut Pasal 1 ayat 1 Undang-Undang Nomor 4 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah (selanjutnya disebut dengan "UUHT"), Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria (selanjutnya disebut dengan "UUPA"), berikut atau tidak berikut benda lainnya merupakan suatu kesatuan dengan tanah itu untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan tertentu yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lainnya. Pengertian Hak Tanggungan diatas berbeda dengan UUPA yang menganut asas pemisahan horisontal, yaitu pemisahan antara tanah dan bangunan diatasnya sedangkan dalam Hak Tanggungan tidak terbatas pada tanah saja, tetapi juga berikut bangunan,

tanaman, dan hasil karya yang merupakan satu kesatuan dengan tanah tersebut.⁴

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

Pelaksanaan pemberian kredit oleh bank tidak selalu berjalan mulus karena sering terjadi bahwa pihak kreditur dirugikan ketika pihak debitur melakukan wanprestasi, Sehingga bank juga haruslah berhati-hati dan bijak dalam memberikan pinjaman atau kredit kepada masyarakat dan selalu memperhatikan prinsip-prinsip yang telah diatur, *degree of risk* (resiko),

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

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

prestasi/objek kredit dan agunan (ketentuan UU No. 10 Tahun 1998 Tentang Perbankan Pasal 1 butir 11).⁶

Pelaksanaan perjanjian kredit pada umumnya dibuat dalam bentuk tertulis dan dalam bentuk perjanjian baku, perjanjian ini dapat dibuat dengan akta bawah tangan maupun akta otentik. Dalam hal ini pembuatan perjanjian atau dokumen yang berkaitan dengan kredit dengan akta otentik, menurut Pasal 1 UU No. 30 Tahun 2004 Jo Undang-Undang No. 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris, Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik dan kewenangannya lainnya sebagaimana dalam Undang-Undang ini.

Akta Notaris tidak bisa terlepas dari Notaris itu sendiri, dalam Pasal 1867 KUHPerdara disebutkan ada istilah *Akta Otentik* atau *Authentiek* dalam penjelasannya dapat diartikan bersifat umum, bersifat jabatan, memberi pembuktian yang sempurna, disertai dengan syarat akta otentik, yaitu :

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

Berdasarkan pasal 1868 KUHPerdara bahwa ada 3 (tiga) unsur *esenselia* agar terpenuhinya syarat formal dari suatu *akta otentik* yaitu :⁷

1. Akta itu dibuat dan diresmikan (*veleden*) dalam bentuk menurut hukum.
2. Akta itu dibuat oleh atau dihadapan pejabat hokum.

⁶ Hermansyah, *Hukum Perbankan Nasional Indonesia*, Jakarta : Prenada Media, 2005, hlm. 20.

⁷ Habib Adjie, *Kebatalan dan Pembatalan Akta Notaris*, Cetakan kedua, Bandung : Refika aditama, 1999, hlm. 6.

3. Akta itu dibuat oleh pejabat yang berwenang untuk membuatnya ditempat dimana akta itu dibuat, jadi akta itu harus dibuat ditempat pejabat yang berwenang.⁸

Notaris dalam hal ini yaitu pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan ketetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dan/atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam akta otentik, menjamin kepastian tanggal pembuatan akta, menyimpan akta, memberikan grosee, Salinan dan kutipan akta.

Daerah kerja Notaris sesuai Pasal 18 ayat (1) UUJN bahwa Notaris harus berkedudukan di daerah kabupaten atau kota dan dalam Pasal 19 ayat (2) UUJN Notaris mempunyai wilayah jabatan meliputi seluruh wilayah propinsi dari tempat kedudukannya, artinya Notaris harus berwenang sepanjang mengenai tempat dalam pembuatan Akta Otentik dalam pengertian pada pasal-pasal tersebut diatas adalah Notaris mempunyai wilayah dalam menjalankan tugas jabatannya tidak hanya harus berada ditempat kedudukannya, karena Notaris mempunyai wilayah jabatan seluruh propinsi.⁹

Sedangkan akta PPAT adalah akta yang dibuat oleh PPAT sebagai bukti telah dilaksanakannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau atas Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, akta PPAT merupakan alat untuk membuktikan telah dilakukannya suatu perbuatan hukum. Oleh

⁸ Philipus M. Hadjon, *Formulir Pendaftaran Tanah Bukan Akta Otentik*, Surabaya Post : 31 Januari 2001, hlm. 3.

⁹ Habib Adjie, *Op.Cit*, hlm. 15.

karena itu apabila perbuatan hukum itu batal atau dibatalkan, maka akta PPAT yang bersangkutan tidak berfungsi lagi sebagai bukti perbuatan hukum tersebut. PPAT diangkat dan diberhentikan oleh Menteri Agraria untuk melayani masyarakat dalam pembuatan akta PPAT di daerah tertentu.¹⁰

Daerah kerja PPAT adalah suatu wilayah kerja kantor Pertanahan Kabupaten / Kotamadya, PPAT yang memilih daerah kerja yang tidak meliputi letak kantornya perlu memindahkan kantornya ke dalam daerah kerjanya yang baru dan jika dia tidak memilih maka ditempat mana dia bertugas sudah ada kantor pertanahannya disitulah dianggap sebagai tempat kedudukannya dan disamping itu dia diberi tenggang satu tahun untuk memilih, jika dia tidak memilih salah satu dari daerah kerja tersebut maka dianggap dia telah memilih kantor pertanahan di daerah kerjanya dan sudah tidak berwenang lagi di daerah kerja lainnya setelah satu tahun pemilihan kantor pertanahan.¹¹

Melihat kedudukan perjanjian dalam pemberian kredit yang sangat penting maka kebutuhan akta otentik dalam setiap perjanjian kredit merupakan hal yang tidak dapat dilakukan bagi kedua belah pihak, karena hal ini disebabkan akta otentik tersebut berfungsi sebagai bukti telah dilaksanakannya perbuatan hukum tertentu semisal mengenai hak atas tanah, karena akta otentik merupakan alat bukti dan untuk membuktikan telah dilakukannya suatu perbuatan hukum sehingga jika terjadi hal yang

¹⁰ Hermansyah, *Hukum Perbankan Nasional Indonesia*, Jakarta : Prenada Media, 2005, hlm. 20.

¹¹ A.P.Parlindungan, *Pendaftaran Tanah Di Indonesia*, Bandung : Mandar Maju, 1999, hlm. 177-193.

bertentangan dengan hukum mengenai perjanjian yang berada didalam akta tersebut mendapatkan perlindungan hukum yang kuat.¹²

Setelah melaksanakan perjanjian kredit dengan jaminan tanah dan objek bangunan biasanya langsung dilanjutkan dengan pelaksanaan pembuatan Akta Pembebanan Hak Tanggungan (selanjutnya disebut sebagai “APHT”) sesuai dengan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah. Hak Tanggungan ini bersifat *accessoir* atau perjanjian ikutan, maksudnya perjanjian jaminan hutang atas hak tanggungan tidak berdiri sendiri karena sebelumnya didahului oleh perjanjian pokok, yaitu perjanjian hutang piutang. Apabila perjanjian pokok hapus atau batal maka secara otomatis perjanjian *accessoir* menjadi hapus juga. Kemudian pejabat umum yang berwenang membuat akta pemindahan hak atas tanah seperti yang sudah penulis uraikan diatas, yang bentuk aktanya ditetapkan sebagai bukti dilakukanya perbuatan hukum tertentu mengenai tanah yang terletak dalam wilayah kerjanya masing-masing, sebagaimana dimaksud diatas adalah Pejabat Pembuat Akta Tanah (selanjutnya disebut sebagai “PPAT”) sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku dalam kedudukanya sebagaimana disebut, maka akta-aktanya disebut sebagai akta otentik¹³. Pembebanan Hak Tanggungan dilaksanakan melalui dua tahap kegiatan yaitu

:

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

¹³ J.Satrio, *Hukum Jaminan, Hak Jaminan Kebendaan, Hak Tanggungan*, Buku 1, Bandung : Citra Aditya Bakti, 2002, hlm. 92-93.

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

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

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

pengelolaan, janji untuk menyelamatkan, janji kewenangan untuk menjual, janji untuk tidak dibersihkan, janji untuk tidak melepaskan hak, janji uang ganti rugi, janji asuransi, janji pengosongan janji memegang sertifikat hak atas tanah, janji pemilikan.¹⁵

Berdasar beberapa uraian janji diatas maka dapat disimpulkan bahwa Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) terkesan memberikan jaminan seluas-luasnya kepada pihak pemberi kredit / kreditor untuk melakukan semua perbuatan-perbuatan atau tindakan apabila debitur cidera janji / *wanprestasi*, demikian jika ditinjau dalam pasal 14 ayat 3 UU No. 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan dikatakan bahwa :

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

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

Oleh karena hal tersebut sangat diperlukan peranan Notaris untuk memberikan pemahaman, informasi dan pengertian serta perlindungan kepada

¹⁵ J.Satrio, *Op.Cit*, hlm. 5-134.

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

kedua belah pihak sebelum melaksanakan perjanjian kredit tersebut agar dikemudian hari bisa meminimalkan terjadinya sengketa antara kedua belah pihak.

Notaris dalam menjalankan tugas jabatannya selaku Pejabat Umum yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris dan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris yang secara khusus terkait dengan pembuatan Akta diatur dalam ketentuan Pasal 4 ayat (2) dan Pasal 16 ayat (1) huruf f UU No.2 Tahun 2014 tentang kewajiban Notaris untuk menjaga kerahasiaan atas akta yang dibuatnya adalah untuk melindungi kepentingan semua pihak yang terkait dengan akta yang dibuatnya. Hal ini disebutkan dalam Penjelasan Pasal 16 ayat (1) huruf f Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris sebagai berikut: “Kewajiban untuk merahasiakan segala sesuatu yang berhubungan dengan akta dan surat-surat lainnya adalah untuk melindungi kepentingan semua pihak yang terkait dengan akta tersebut.”

Notaris juga harus dapat bekerja sama (Saling membantu dan melengkapinya) dengan pihak bank untuk mengeluarkan suatu akta Notaris yang diperlukan dalam suatu perjanjian kredit yang akan dilakukan pihak bank atau disebut kreditur.¹⁷

¹⁷ J. Satrio, *Op.Cit*, hlm. 21.

Berdasarkan uraian di atas penulis bermaksud untuk menyusun penulisan mengenai akta otentik yang dibuat oleh Notaris dan Akta Pemberian Hak Tanggungan yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dengan mengambil judul **“TANGGUNG JAWAB NOTARIS/PPAT DALAM PEMBUATAN AKTA PERJANJIAN KREDIT DAN AKTA PEMBERIAN HAK TANGGUNGAN (APHT) SAAT DEBITUR WANPRESTASI”**.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian dari latar belakang yang telah dipaparkan, maka penulis merumuskan permasalahan sebagai berikut:

1. Bagaimana Tanggungjawab Notaris/PPAT dalam Pembuatan Akta Perjanjian Kredit dan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) Saat Debitur Wanprestasi?
2. Bagaimana Kedudukan Akta Perjanjian Kredit dan Akta Pemberian Hak Tanggungan Jika Debitur Wanprestasi ?

C. Tujuan Penelitian

Berdasarkan uraian perumusan masalah yang telah dikemukakan, maka tujuan dari penelitian ini adalah:

1. Untuk menganalisis Tanggungjawab Notaris/PPAT dalam Pembuatan Akta Perjanjian Kredit dan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) Saat Debitur Wanprestasi.
2. Untuk menganalisis Kedudukan Akta Perjanjian Kredit dan Akta Pemberian Hak Tanggungan Jika Debitur Wanprestasi.

D. Kegunaan Penelitian

1. Secara Teoritis

- a. Hasil dari penelitian ini diharapkan dapat menambah wawasan dan ilmu pengetahuan mengenai tanggung jawab dan pengaruh akta yang dibuat oleh Notaris/PPAT dalam pembuatan Perjanjian Kredit dan Akta Pemberian Hak Tanggungan yang berkeadilan.
- b. Hasil dari penelitian ini digunakan untuk memenuhi tugas penelitian hukum sebagai syarat dalam menyelesaikan studi Magister Kenotariatan (M.Kn) di Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang.

2. Secara Praktis

a. Bagi Masyarakat

Hasil dari penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat, pencerahan, pengetahuan, acuan atau informasi kepada masyarakat tentang tanggung pengaruh akta yang dibuat oleh Notaris/ PPAT dalam pembuatan Perjanjian Kredit dan Akta Pemberian Hak Tanggungan yang berkeadilan.

b. Bagi Mahasiswa

Hasil dari penelitian ini diharapkan menjadi literatur atau sumber bacaan bagi mahasiswa untuk meningkatkan pengetahuan tentang tanggung pengaruh akta yang dibuat oleh notaris/ PPAT dalam pembuatan Perjanjian Kredit dan Akta Pemberian Hak Tanggungan yang berkeadilan serta dapat dijadikan sebagai acuan bagi mahasiswa dalam

melaksanakan penelitian yang serupa dengan kajian-kajian berikutnya yang lebih mendalam.

E. Kerangka Konseptual

Kerangka konseptual merupakan konsep dasar yang berkaitan dengan konsep yang terkandung dalam judul penelitian yang dijabarkan dalam permasalahan dan tujuan penelitian. Konsep-konsep dasar ini akan dijadikan pedoman dalam rangka mengumpulkan data dan bahan-bahan hukum yang dibutuhkan dalam penelitian ini untuk menjawab permasalahan dan tujuan penelitian.

1. Tanggung Jawab

Keadaan wajib menanggung segala sesuatunya (kalau terjadi apa-apa boleh dituntut, dipersalahkan, diperkarakan, dan sebagainya),¹⁸ Tanggung jawab secara definisi merupakan kesadaran manusia akan tingkah laku atau perbuatan yang disengaja maupun yang tidak sengaja. Tanggung jawab juga berarti berbuat sebagai perwujudan kesadaran akan kewajiban.¹⁹

2. Notaris

Istilah notaris diambil dari nama pengabdinya, notarius, yang kemudian menjadi istilah/titel bagi golongan orang penulis cepat atau stenografer. Notaris adalah salah satu cabang dari profesi hukum yang

¹⁸ <https://kbbi.web.id/tanggung%20jawab>, diakses pada tanggal 16 April 2021 Pukul 13.30 WIB

¹⁹ <https://www.kompasiana.com/nopalmtq/5529e68b6ea8342572552d24/mengenal-arti-kata-tanggung-jawab?page=all>, diakses pada tanggal 2 Juni 2021 Pukul 05.44 WIB

tertua di dunia.²⁰ 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.²¹

3. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)

Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah Pejabat Umum yang diberik kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun ; Biasanya jabatan ini dirangkap oleh Notaris.²²

4. Perjanjian Kredit

Perjanjian Kredit merupakan perjanjian konsensual antara Debitur dengan Kreditur (dalam hal ini Bank) yang melahirkan hubungan hutang piutang, dimana debitur berkewajiban membayar kembali pinjaman yang diberikan oleh kreditur, dengan berdasarkan syarat dan kondisi yang telah disepakati oleh para pihak. menurut R.Subekti adalah suatu peristiwa dimana seseorang berjanji kepada orang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal. Dalam Buku III KUHPerdara tidak terdapat ketentuan yang khusus mengatur perjanjian kredit. Namaun berdasarkan asas kebebasan berkontrak, para pihak bebasbuntut menentukan isi perjanjian kredit sepanjang tidak

²⁰ <https://id.wikipedia.org/wiki/Notaris>, diakses pada tanggal 16 April 2021 Pukul 13.36 WIB

²¹ Pasal 1 Angka 1, Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris.

²² <https://id.wikipedia.org/wiki/PPAT>, diakses pada tanggal 16 April 2021 Pukul 13.50 WIB

bertentangan dengan undang-undang, ketertiban umum, kesusilaan, dan kepatutan. Dilihat dari pembuatannya, suatu perjanjian kredit dapat digolongkan menjadi :²³

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

5. Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT)

Akta Pemberian Hak Tanggungan ("APHT") mengatur persyaratan dan ketentuan mengenai pemberian Hak Tanggungan dari debitor kepada kreditor sehubungan dengan hutang yang dijamin dengan Hak Tanggungan. Pemberian hak ini dimaksudkan untuk memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor yang bersangkutan (kreditor preferen) daripada kreditor-kreditor lain (kreditor konkuren) (lihat pasal 1 (1) Undang-undang No.4 Tahun 1996 atau "UUHT"). Jadi, Pemberian Hak Tanggungan adalah sebagai jaminan pelunasan hutang debitor kepada kreditor sehubungan dengan perjanjian pinjaman/kredit yang bersangkutan.²⁴

6. Wanprestasi

Wanprestasi adalah suatu istilah yang umum digunakan di dalam dunia keuangan, yang mana didalamnya terdapat seorang debitor yang

²³ Abdul Kadir Muhamad, *Hukum Perjanjian* Bandung : Alumni, 1986, hal. 95

²⁴<https://www.hukumonline.com/klinik/detail/ulasan/c1944/apht-akte-pemberian-hak-tanggungan/>, diakses pada tanggal 16 April 2021 Pukul 14.42 WIB

tidak mampu menyelesaikan, tidak memenuhi, atau lalai dalam hal menyelesaikan kewajibannya. Dalam hal ini, kewajiban tersebut umumnya berupa utang dan umumnya dialami oleh kebanyakan para pebisnis atau wirausaha, yang memang kerap kali melakukan pinjaman modal untuk bisnis pada badan ataupun lembaga keuangan seperti perbankan. Meskipun tidak menutup kemungkinan ada juga seorang individu yang mengalami kondisi apabila terdapat perjanjian utang yang berlandaskan hukum negara.²⁵

F. Kerangka Teoritis

1. Teori Kepastian Hukum

Kepastian adalah perihal (keadaan) yang pasti, ketentuan atau ketetapan. Hukum secara hakiki harus pasti dan adil. Pasti sebagai pedoman kelakuan dan adil karena pedoman kelakuan itu harus menunjang suatu tatanan yang dinilai wajar. Hanya karena bersifat adil dan dilaksanakan dengan pasti hukum dapat menjalankan fungsinya. Kepastian hukum merupakan pertanyaan yang hanya bisa dijawab secara normatif, bukan sosiologi.²⁶

Menurut Kelsen, hukum adalah sebuah sistem norma. Norma adalah pernyataan yang menekankan aspek “seharusnya” atau *das sollen*, dengan menyertakan beberapa peraturan tentang apa yang harus dilakukan. Norma-norma adalah produk dan aksi manusia yang *deliberatif*. Undang-Undang

²⁵ https://accurate.id/akuntansi/wanprestasi-adalah/#Wanprestasi_Adalah, diakses pada tanggal 4 Juni 2021 Pukul 15.05 WIB

²⁶ Dominikus Rato, *Filsafat Hukum Mencari: Memahami dan Memahami Hukum*, Laksbang Pressindo, Yogyakarta, 2010, hlm.59

yang berisi aturan-aturan yang bersifat umum menjadi pedoman bagi individu bertingkah laku dalam bermasyarakat, baik dalam hubungan dengan sesama individu maupun dalam hubungannya dengan masyarakat. Aturan-aturan itu menjadi batasan bagi masyarakat dalam membebani atau melakukan tindakan terhadap individu. Adanya aturan itu dan pelaksanaan aturan tersebut menimbulkan kepastian hukum.²⁷

Menurut Utrecht, kepastian hukum mengandung dua pengertian, yaitu pertama, adanya aturan yang bersifat umum membuat individu mengetahui perbuatan apa yang boleh atau tidak boleh dilakukan, dan kedua, berupa keamanan hukum bagi individu dari kesewenangan pemerintah karena dengan adanya aturan yang bersifat umum itu individu dapat mengetahui apa saja yang boleh dibebankan atau dilakukan oleh Negara terhadap individu.²⁸

Kepastian hukum merupakan jaminan mengenai hukum yang berisi keadilan. Norma-norma yang memajukan keadilan harus sungguh-sungguh berfungsi sebagai peraturan yang ditaati. Menurut Gustav Radbruch 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

²⁷ Peter Mahmud Marzuki, *Pengantar Ilmu Hukum*, Kencana, Jakarta, 2008, hlm.158.

²⁸ *Ibid*, hlm. 160

kepastian hukum dan nilai yang ingin dicapai yaitu nilai keadilan dan kebahagiaan.²⁹

2. Teori Pertanggungjawaban Hukum

Dalam hukum pidana konsep *liability* atau “pertanggungjawaban” itu merupakan konsep sentral yang dikenal dengan ajaran kesalahan. Dalam bahasa Latin ajaran kesalahan ini dikenal dengan sebutan *mens rea*. Suatu perbuatan tidak mengakibatkan seseorang bersalah kecuali jika pikiran orang itu jahat. Doktrin *mens rea* dilandaskan pada *maxim actus non facit reum nisi mens sit rea*, yang berarti “suatu perbuatan tidak mengakibatkan seseorang bersalah kecuali jika pikiran orang itu jahat”.

Menurut pandangan tradisional, disamping syarat-syarat objektif melakukan perbuatan pidana, harus dipenuhi pula syarat-syarat subjektif atau syarat-syarat mental untuk dapat dipertanggungjawabkan dijatuhkan pidana kepadanya. Syarat subjektif ini disebut “kesalahan”.

Menurut sistem hukum Kontinental, syarat-syarat subjektif ini dibagi dua, yaitu bentuk kesalahan (Kesengajaan dan Kealpaan) dan mampu bertanggung jawab. Dalam sistem hukum *common law* syarat-syarat ini disatukan dalam *mens rae*. Dengan demikian, maka yang dimaksud dengan pertanggungjawaban pidana adalah penilaian apakah tersangka atau terdakwa dapat dipertanggungjawabkan atas suatu tindak pidana yang terjadi.³⁰

²⁹ chmad Ali, *Menguak Tabir Hukum (Suatu Kajian Filosofis dan Sosiologis)*, Toko Gunung Agung, Jakarta, 2002, hlm. 82-83

³⁰ SR. Sianturi, *Asas-asas Hukum Pidana di Indonesia dan Penerapannya*, Penerbit Alumi AHM-PTHM, Jakarta, 1982, hlm. 250.

Kesalahan, Pertanggungjawab, dan Pidana adalah ungkapan-ungkapan yang terdengar dan digunakan dalam percakapan sehari-hari, dalam moral, agama, dan hukum. Tiga unsur ini berkaitan satu dengan yang lain, dan berakar dalam satu keadaan yang sama yaitu adanya pelanggaran terhadap suatu sistem aturanaturan. Sistem aturan-aturan ini dapat bersifat luas dan aneka macam (hukum perdata, hukum pidana, aturan moral dan sebagainya). Kesamaan dari ketiga tiganya adalah bahwa mereka meliputi suatu rangkaian aturan tentang tingkah laku yang diikuti oleh suatu kelompok tertentu. Jadi sistem yang melahirkan konsepsi kesalahan, pertanggungjawab dan ppidanaan itu adalah sistem normatif

3. Teori Perlindungan Hukum

Awal mula dari munculnya teori perlindungan hukum ini bersumber dari teori hukum alam atau aliran hukum alam. Menurut aliran hukum alam menyebutkan bahwa hukum itu bersumber dari Tuhan yang bersifat universal dan abadi, serta antara hukum dan moral tidak boleh dipisahkan. Para penganut aliran ini memandang bahwa hukum dan moral adalah cerminan dan aturan secara internal dan eksternal dari kehidupan manusia yang diwujudkan melalui hukum dan moral.

Perlindungan hukum harus melihat tahapan yakni perlindungan hukum lahir dari suatu ketentuan hukum dan segala peraturan hukum yang diberikan oleh masyarakat yang pada dasarnya merupakan kesepakatan masyarakat tersebut untuk mengatur hubungan perilaku antara anggota-anggota masyarakat dan antara perseorangan dengan pemerintah yang dianggap mewakili kepentingan masyarakat.

Menurut Satijipto Raharjo, perlindungan hukum adalah memberikan pengayoman terhadap hak asasi manusia (HAM) yang dirugikan orang lain dan perlindungan itu di berikan kepada masyarakat agar dapat menikmati semua hak-hak yang diberikan oleh hokum.³¹

Menurut lili rasjidi dan I.B Wysa Putra berpendapat bahwa hokum dapat difungsikan untuk mewujudkan perlindungan yang sifatnya tidak sekedar adaptif dan fleksibel, melainkan juga prediktif dan antisipatif.³² Pendapat Sunaryati Hartono mengatakan bahwa hukum dibutuhkan untuk mereka yang lemah dan belum kuat secara sosial, ekonomi dan politik untuk memperoleh keadilan social.³³

Menurut pendapat Pjillipus M. Hadjon bahwa perlindungan hukum bagi rakyat sebagai tindakan pemerintah yang bersifat preventif dan represif.³⁴ Perlindungan hukum yang preventif bertujuan untuk mencegah terjadinya sengketa, yang mengarahkan tindakan pemerintah berikap hati-hati dalam pengambilan keputusan berdasarkan diskresi, dan perlindungan yang represif bertujuan untuk menyelesaikan terjadinya sengketa, termasuk penanganannya di lembaga peradilan.³⁵

³¹ Satijipto Raharjo, *“Ilmu Hukum”*, Bandung: PT. Citra Aditya Bakti 2000, hlm 53.

³² Lili Rasjidi dan I.B Wysa Putra, *“Hukum Sebagai Suatu Sistem”*, Bandung, Remaja Rusdakarya, 1993, hlm 118.

³³ Sunaryati Hartono, *“Politik Hukum Menuju Satu Sistem Hukum Nasional”*, Bandung: Alumni, 1991, hlm. 55.

³⁴ Phillipus M. Hadjon, *“Perlindungan hukum Bagi Rakyat Indonesia”*, Surabaya: PT. Bina Ilmu, 1987, hlm 2

³⁵ Maria Alfons, *“Implementasi Perlindungan Indikasi Geografis Atas Produk-produk Masyarakat Lokal Dalam Perspektif Hak Kekayaan Intelektual”*, Ringkasan Disertasi Doktor, Malang: Universitas Brawijaya, 2010, hlm 18.

Patut dicatat bahwa upaya untuk mendapatkan perlindungan hukum tentunya yang diinginkan oleh manusia adalah ketertiban dan keteraturan antara nilai dasar dari hukum yakni adanya kepastian hukum, kegunaan hukum serta keadilan hukum, meskipun pada umumnya dalam praktek ketiga nilai dasar tersebut bersitegang, namun haruslah diusahakan untuk ketiga nilai dasar tersebut bersamaan.³⁶

Fungsi primer hukum, yakni melindungi rakyat dari bahaya dan tindakan yang dapat merugikan dan menderitakan hidupnya dari orang lain, masyarakat maupun penguasa. Di samping itu berfungsi pula untuk memberikan keadilan serta menjadi sarana untuk mewujudkan kesejahteraan bagi seluruh rakyat. Perlindungan, keadilan, dan kesejahteraan tersebut ditujukan pada subyek hukum yaitu pendukung hak dan kewajiban, tidak terkecuali kaum wanita.³⁷

G. Metode Penelitian

1. Metode Pendekatan

Metode pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah yuridis sosiologis, yaitu metode yang dilakukan dengan menemukan kenyataan hukum yang dialami di lapangan atau suatu pendekatan yang berpangkal pada permasalahan yang mengenai hal yang bersifat yuridis atau kenyataan yang ada.³⁸ Penelitian hukum yuridis sosiologis terutama meneliti data primer di samping juga mengumpulkan data yang bersumber dari data

³⁶ *Ibid*

³⁷ Supanto, "Perlindungan Hukum Wanita," ["http://supanto.staff.hukum.uns.ac.id/"](http://supanto.staff.hukum.uns.ac.id/), Diakses Pada Tanggal 13 februari 2017.

³⁸ Hilman Hadi Kusuma, 2013, *Metode Pembuatan Kertas Kerja atau Skripsi Ilmu Hukum*, CV Mandar Maju, Bandung, hlm. 7.

sekunder. Sehingga pada dalam penelitian ini lebih cocok menggunakan yuridis sosiologis, karena dalam rumusan masalah data yang didapat lebih akurat.

2. Spesifikasi Penelitian

Spesifikasi penelitian yang digunakan adalah deskriptif analisis, yaitu penelitian yang bertujuan memberikan gambaran mengenai permasalahan yang terjadi sehubungan dengan menggunakan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan teori yang relevan kemudian dikumpulkan melalui data-data yang dikumpulkan, diolah, serta disusun secara teori yang ada untuk mendapatkan pemecahan masalah sesuai ketentuan yang berlaku.³⁹

3. Sumber Data

Penelitian ini menggunakan bahan hukum data Primer dan data sekunder. Data sekunder adalah sumber data penelitian yang diperoleh melalui kepustakaan atau secara tidak langsung yang berupa buku, catatan, bukti yang telah ada, atau arsip baik yang dipublikasikan maupun yang tidak dipublikasikan secara umum.

a. Data Primer adalah data yang diperoleh langsung dari objeknya melalui wawancara dengan responden yang dimaksud wawancara dalam hal ini adalah mengadakan wawancara secara langsung dengan objek yang diteliti sehingga memperoleh data yang diperlukan.

³⁹ Sri Sumawarni, *Sebuah Seri Metode Penelitian Hukum*, UPT UNDIP Press, Semarang, 2012, hlm.6.

b. Data Sekunder adalah data yang diperoleh dengan cara mempelajari peraturan-peraturan, buku, catatan, bukti yang telah ada, atau arsip baik yang dipublikasikan maupun yang tidak dipublikasikan secara umum.

1) Bahan Hukum Primer

Bahan hukum primer merupakan bahan hukum yang bersifat autoritatif artinya memiliki otoritas, bahan hukum primer terdiri dari peraturan perundang-undangan, catatan resmi, putusan-putusan hakim.⁴⁰ Berikut rincian sumber bahan hukum primer yang digunakan:

- a) Undang-undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.
- b) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.
- c) Kompilasi Hukum Islam.
- d) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris.

2) Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder pada umumnya berupa bukti, catatan, atau laporan historis yang telah tersusun dalam arsip, baik yang dipublikasikan dan yang tidak dipublikasikan. Manfaat dari bahan hukum sekunder adalah lebih meminimalkan biaya dan waktu, mengklasifikasikan permasalahan-permasalahan, menciptakan tolak ukur untuk mengevaluasi bahan hukum primer, dan memenuhi kesenjangan-kesenjangan informasi. Manfaat lain dari bahan hukum

⁴⁰ Marzuki, Peter Mahmud, *Penelitian Hukum*, Edisi Revisi, Kencana. Jakarta, 2005, hlm

sekunder adalah bahwa seorang peneliti mampu memperoleh informasi lain selain informasi utama.⁴¹

3) Bahan Hukum Tersier

Bahan hukum tersier yaitu bahan hukum yang memberikan penjelasan tambahan atau dukungan data yang telah ada pada bahan hukum primer dan bahan sekunder. Bahan hukum tersier yang digunakan adalah penelusuran-penelusuran di internet.

4. Metode Pengumpulan Data

Metode yang digunakan oleh penulis dalam melakukan pengumpulan data untuk mencari informasi terkait dengan penelitian yang dilakukan ini adalah dengan menggunakan beberapa teknik pengumpulan data, yaitu:

a. Wawancara (*interview*)

Pengumpulan data dengan wawancara, dalam penelitian ini pada dasarnya merupakan metode tambahan atau pendukung dari keseluruhan bahan hukum yang di himpun melalui studi kepustakaan dan studi dokumentasi. Adapun wawancara yang di lakukan dalam penelitian ini adalah dengan cara melakukan tanya jawab secara langsung kepada narasumber yang telah di tentukan untuk memperoleh pendapat satu pandangan serta keterangan tentang beberapa hal (data atau bahan hukum) yang di perlukan.

b. Penelitian Kepustakaan

⁴¹ [http://accounting-media.blogspot.com/2014/06/bahan hukum-primer-dan-bahan hukum-sekunder.html](http://accounting-media.blogspot.com/2014/06/bahan-hukum-primer-dan-bahan-hukum-sekunder.html), diakses pada tanggal 16 April 2021 pukul 21.21 WIB

Dalam teknik pengumpulan data sekunder perlu dilakukan dengan cara mengkaji, membaca serta menganalisis bahan hukum yang berkaitan dengan penelitian yang dilakukan oleh penulis. Dalam kegiatan penelitian kepustakaan ini data yang diperoleh dari Perpustakaan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung, Perpustakaan Pusat Universitas Islam Sultan Agung, dan beberapa buku referensi yang didapatkan.

c. Studi Dokumen

Studi dokumen merupakan suatu teknik cara pengumpulan data yang dilakukan dalam penelitian ini dengan cara pengumpulan data melalui dokumen-dokumen yang terkait dengan penelitian ini.

5. Analisis Data

Analisis data dalam penelitian ini adalah analisis data kualitatif. Analisis data kualitatif yaitu data yang tidak bisa diukur atau dinilai dengan angka secara langsung. Dengan demikian maka setelah data primer dan data sekunder berupa dokumen diperoleh lengkap, selanjutnya dianalisis dengan peraturan yang berkaitan dengan masalah yang diteliti serta dipelajari sebagai suatu yang utuh.

Dari hasil penelitian terhadap data yang diperoleh, maka dilakukan pengolahan data dengan teknik editing, yaitu meneliti, mencocokkan data yang didapat, serta merapikan data tersebut. Selain itu digunakan juga teknik coding, yaitu meringkas data hasil wawancara dengan responden atau pihak-pihak yang terkait penelitian ini dengan cara mengelompokkan dalam kategori tertentu yang sudah ditetapkan.

H. Sistematika Penulisan

Untuk memperjelas penulisan Tesis ini, maka penulis membuat sistematika penulisan Tesis tersebut diatas menjadi 4 bab sebagai berikut:

BAB I : PENDAHULUAN

Dalam bab ini penulis menguraikan tentang latar belakang, perumusan masalah, tujuan penelitian, kerangka konseptual, kerangka teoritis, metode penelitian, serta sistematika penulisan Tesis.

BAB II : TINJAUAN PUSTAKA

Dalam bab ini dijelaskan segala sesuatu mengenai Tinjauan Umum Tentang Notaris, Tinjauan Umum Tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah, Tinjauan Umum Perjanjian Kredit, Tinjauan Umum Tentang Akta Pemberian Hak Tanggungan serta Tinjauan Umum Tentang Wanprestasi.

BAB III : HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Dalam bab ini membahas tentang pokok permasalahan yang berdasarkan rumusan masalah penelitian ini, yaitu: Bagaimana Pertanggungjawaban Notaris/PPAT dalam Perjanjian Kredit dan Pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) Saat Debitur Wanprestasi, Bagaimana Kedudukan Akta Perjanjian Kredit dan Akta Pemberian Hak Tanggungan dalam Kondisi Debitur Wanprestasi,

Bagaimana Contoh Akta Perjanjian Kredit dan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) .

BAB IV : PENUTUP

Bab ini merupakan bab terakhir dalam penelitian ini. Bab ini berisi kesimpulan dan saran dari penulis berdasarkan penelitian yang telah dilakukan.



BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Tinjauan Umum Tentang Notaris

1. Pengertian Tentang Notaris

Notaris merupakan Profesi yang sangat penting dalam dunia perbankan dimana dalam hal ini melakukan legalisasi setiap perjanjian yang akan dilakukan oleh para pihak. Pada Undang-Undang Jabatan Notaris Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Jabatan Notaris Pasal 1 Angka 1 menjelaskan bahwa Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta autentik dan memiliki kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam undangundang ini atau berdasarkan undang-undang lainnya. Para pihak yang ada dalam dunia perbankan dengan istilah Debitur dan Kreditur. Debitur adalah pihak yang berhutang ke pihak lain, yang biasanya dengan menerima sesuatu dari kreditur yang dijanjikan debitur untuk dibayar kembali pada masa yang akan datang, pemberian pinjaman ini memerlukan jaminan atau agunan dari pihak debitur.⁴² Sedangkan kreditur adalah pihak (perorangan, organisasi, perusahaan atau pemerintah) yang memiliki tagihan kepada pihak lain (pihak kedua) atas properti atau layanan jasa yang diberikannya (biasanya dalam bentuk kontrak atau perjanjian dimana diperjanjikan bahwa pihak kedua tersebut akan mengembalikan properti yang nilainya sama atau jasa), Pihak kedua ini disebut sebagai

⁴² <https://id.wikipedia.org/wiki/Debitur>, diakses pada tanggal 19 Agustus 2021, Pukul 14.13 WIB

peminjam atau yang berhutang.⁴³ Penjelasan Undang-undang Jabatan Notaris (UUJN) yaitu Undang-undang Nomor 30 tahun 2004 Jo Undang-undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang kewenangan Notaris sebagai pejabat umum. Notaris merupakan pejabat yang diangkat oleh negara untuk melaksanakan perbuatan hukum privat dan membuat akta otentik yang digunakan untuk pembuktian secara sempurna dihadapan hukum (pengadilan).

Profesi Notaris memiliki tugas dan kewenangan dalam membuat akta autentik serta kewenangan lainnya yang diatur oleh UUJN.⁴⁴ Pada Pasal 15 ayat (1) Undang-Undang Jabatan Notaris menjelaskan bahwa 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 ditetapkan oleh undang-undang. Selain itu terdapat kewenangan Notaris selain membuat akta autentik yaitu menurut Pasal 15 ayat (2) UUJN, Notaris juga memiliki wewenang untuk:

- a. Mengesahkan tanda tangan dan menetapkan kepastian tanggal surat di bawah tangan dengan mendaftar dalam buku khusus;

⁴³ *Ibid*

⁴⁴ Abdul Ghofur Anshori, *Lembaga Kenotariatan Indonesia, Perspektif Hukum Dan Etika*, Yogyakarta: UII Press, 2009, hlm. 89

- b. Membukukan surat-surat di bawah tangan dengan mendaftar dalam buku khusus;
- c. Membuat kopi dari asli surat-surat di bawah tangan berupa 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.

Dalam melaksanakan jabatannya notaris juga memiliki tugas secara moral dan etika untuk melaksanakan jabatannya sesuai dengan kode etik dan sesuai Undang-Undang Jabatan Notaris. Maka dari itu untuk melaksanakan kewenangan notaris memiliki kewajiban dalam menjalankan tugasnya sebagaimana diatur dalam Pasal 16 Undang-Undang Jabatan Notaris yaitu :

- a. Bertindak amanah, jujur, saksama, mandiri, tidak berpihak, dan menjaga kepentingan pihak yang terkait dalam perbuatan hukum;
- b. Membuat akta dalam bentuk minuta akta dan menyimpannya sebagai bagian dari protocol notaris;
- c. Melekatkan surat dan dokumen serta sidik jari penghadap pada minuta akta;
- d. Mengeluarkan grosse akta, salinan akta, atau kutipan akta berdasarkan minuta akta;

- e. Memberikan pelayanan sesuai dengan ketentuan dalam undang-undang ini, kecuali ada alasan untuk menolaknya;
- f. Merahasiakan segala sesuatu mengenai akta yang dibuatnya dan segala keterangan yang diperoleh guna pembuatan akta sesuai dengan sumpah/janji jabatan, kecuali undang-undang menentukan lain;
- g. Menjilid akta yang dibuatnya dalam 1 (satu) bulan menjadi buku yang memuat tidak lebih dari 50 (lima puluh) akta, dan jika jumlah akta tidak dapat dimuat dalam satu buku, akta tersebut dapat dijilid menjadi lebih dari satu buku, dan mencatat jumlah minuta akta, bulan, dan tahun pembuatannya pada sampul setiap buku;
- h. Membuat daftar dari akta protes terhadap tidak dibayar atau tidak diterimanya surat berharga;
- i. Membuat daftar akta yang berkenaan dengan wasiat menurut urutan waktu pembuatan akta setiap bulan;
- j. Mengirimkan daftar akta sebagaimana dimaksud dalam huruf i atau daftar nihil yang berkenaan dengan wasiat ke pusat daftar wasiat pada kementerian yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang hukum dalam waktu 5 (lima) hari pada minggu pertama setiap bulan berikutnya;
- k. mencatat dalam repertorium tanggal pengiriman daftar wasiat pada setiap akhir bulan;

- l. Mempunyai cap atau stempel yang memuat lambang negara republik indonesia dan pada ruang yang melingkarinya dituliskan nama, jabatan, dan tempat kedudukan yang bersangkutan;
- m. Membacakan akta di hadapan penghadap dengan dihadiri oleh paling sedikit 2 (dua) orang saksi, atau 4 (empat) orang saksi khusus untuk pembuatan akta wasiat di bawah tangan, dan ditandatangani pada saat itu juga oleh penghadap, saksi, dan notaris; dan
- n. Menerima magang calon notaris.

Untuk itu dalam melaksanakan jabatan notaris harus mematuhi aturan kode etik dan sesuai dengan Undang-Undang Jabatan Notaris. Profesi notaris haruslah dibekali dengan moral dan kejujuran dalam melaksanakan jabatan profesi notaris. Dalam menjalankan profesi notaris notaris wajib mempunyai hanya satu kantor, yaitu di tempat kedudukannya.

Pada penjelasan atas Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Jabatan Notaris bahwa Notaris sebagai pejabat umum yang menjalankan profesi dalam memberikan jasa hukum kepada masyarakat, perlu mendapatkan perlindungan dan jaminan demi tercapainya kepastian hukum. Akta autentik yang dibuat oleh Notaris bertujuan untuk melindungi para pihak dari sengketa hukum dikemudian hari dan demi tercapainya kepastian hukum terhadap para pihak. Sifat autentik ini berupa perbuatan, perjanjian, penetapan, dan peristiwa hukum atas apa yang dicantumkan dalam akta notaris. Akta yang dibuat oleh notaris dalam

Undang-Undang Jabatan Notaris menjelaskan Akta in originali yang meliputi:

- a. Akta Pembayaran uang sewa, bunga, dan pensiun;
- b. Akta penawaran pembayaran tunai;
- c. Akta protes terhadap tidak dibayarnya atau tidak diterimanya surat berharga;
- d. Akta kuasa;
- e. Akta keterangan kepemilikan;
- f. Akta lainnya sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

2. Tugas dan Wewenang Notaris

Tugas dan wewenang Notaris diatur dalam Pasal 1 angka 1 UUJN, yaitu membuat akta otentik dan kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam UUJN. Kewenangan lain sebagaimana dimaksud dalam UUJN merujuk kepada Pasal 15 ayat (1), (2) dan ayat (3) UUJN. Kewenangan Notaris dalam Pasal 15 ayat (1) UUJN, yaitu:

“Notaris berwenang membuat akta otentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan ketetapan yang diharuskan oleh peraturan perundangundangan dan/ atau dikehendaki oleh yang berkepentingan supaya dinyatakan dalam suatu akta otentik, menjamin kepastian tanggal pembuatan akta, menyimpan akta, memberikan grosse, salinan dan kutipan akta, semuanya itu sepanjang pembuatan akta-akta itu tidak ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh undang-undang.”

Berdasarkan kewenangan diatas, Notaris berwenang membuat akta sepanjang dikehendaki oleh para pihak atau menurut aturan hukum yang wajib dibuat dalam bentuk akta otentik. Pembuatan akta tersebut harus berdasarkan aturan hukum yang berkaitan dengan prosedur pembuatan akta Notaris. Selanjutnya menurut Pasal 15 ayat (2) UUJN, Notaris berwenang pula:

- a. mengesahkan tanda tangan dan menetapkan kepastian tanggal surat di bawah tangan dengan mendaftar dalam buku khusus;
- b. membukukan surat-surat di bawah tangan dengan mendaftar dalam buku khusus;
- c. membuat kopi dari asli surat-surat di bawah tangan berupa 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, dan
- g. membuat akta risalah lelang.

Selanjutnya dalam Pasal 15 ayat (3) UUJN disebutkan bahwa selain kewenangan tersebut di atas, Notaris mempunyai kewenangan lain yang diatur dalam perundang-undangan. Sebagaimana telah dijelaskan di atas bahwa wewenang Notaris yang utama adalah membuat akta otentik yang berfungsi sebagai alat bukti yang sempurna. Suatu akta Notaris memperoleh

stempel otentisitas, menurut ketentuan Pasal 1868 KUH Perdata jika akta yang bersangkutan memenuhi persyaratan:

- a. Akta itu harus dibuat oleh atau di hadapan seorang pejabat umum.
- b. Akta itu harus dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang.
- c. Pejabat umum oleh atau di hadapan siapa akta itu dibuat, harus mempunyai wewenang untuk membuat akta itu.

Pejabat umum yang dimaksud disini adalah pejabat yang dinyatakan dengan undang-undang mempunyai wewenang untuk membuat akta otentik, misalnya Notaris, panitera, jurusita, dan pegawai pencatat sipil. Menurut G.H.S. Lumban Tobing, Wewenang Notaris meliputi 4 hal, yaitu:⁴⁵

- a. Notaris harus berwenang sepanjang yang menyangkut akta yang dibuat itu. Maksudnya adalah bahwa tidak semua akta dapat dibuat oleh Notaris. Aktaakta yang dapat dibuat oleh Notaris hanya akta-akta tertentu yang ditugaskan atau dikecualikan kepada Notaris berdasarkan peraturan perundang-undangan.
- b. Notaris harus berwenang sepanjang mengenai orang-orang untuk kepentingan siapa akta itu dibuat; maksudnya Notaris tidak berwenang membuat akta untuk kepentingan setiap orang. Misalnya dalam Pasal 52 UUJN ditentukan bahwa Notaris tidak diperkenankan membuat akta untuk diri sendiri, istri/ suami, orang lain yang mempunyai hubungan kekeluargaan dengan Notaris, baik karena perkawinan maupun hubungan darah dalam garis keturunan lurus ke bawah dan/ atau ke atas tanpa

⁴⁵ G.H.S. Lumban Tobing, *Peraturan Jabatan Notaris*, cet 3. Jakarta. Erlangga, 1983, hlm 49-50.

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. Pelanggaran terhadap ketentuan tersebut menyebabkan akta Notaris tidak lagi berkedudukan sebagai akta otentik, tetapi hanya sebagai akta di bawah tangan.

- c. Notaris harus berwenang sepanjang mengenai tempat dimana akta dibuat. Maksudnya bagi setiap Notaris ditentukan wilayah jabatan sesuai dengan tempat kedudukannya. Untuk itu Notaris hanya berwenang membuat akta yang berada di dalam wilayah jabatannya. Akta yang dibuat di luar wilayah jabatannya hanya berkedudukan seperti akta di bawah tangan.
- d. Notaris harus berwenang sepanjang mengenai waktu pembuatan akta itu. Maksudnya adalah Notaris tidak boleh membuat akta selama masih cuti atau dipecat dari jabatannya, demikian pula Notaris tidak berwenang membuat akta sebelum memperoleh Surat Pengangkatan (SK) dan sebelum melakukan sumpah jabatan.

Apabila salah satu persyaratan kewenangan tidak terpenuhi maka akta yang dibuat oleh atau dihadapan Notaris tidak berstatus sebagai akta otentik dan hanya mempunyai kekuatan pembuktian seperti akta di bawah tangan apabila akta itu ditandatangani oleh para penghadap. Notaris dalam menjalankan tugas jabatannya selain diberikan wewenang, diharuskan juga taat kepada kewajiban yang diatur oleh UUJN dan Kode Etik Notaris serta diwajibkan untuk menghindari larangan-larangan dalam menjalankan jabatannya tersebut.

3. Kode Etik bagi Notaris

Kode etik notaris berisi materi tentang kewajiban, larangan, pengecualian, dan sanksi, dan materi-materi ini akan terbukti dicabut oleh notaris, kecuali bahwa kode etik itu juga diatur proses penerapan pedoman etika.⁴⁶ Etika itu sendiri berasal dari kata "*ethos*" dalam bahasa Yunani, yang berarti moralitas atau peradaban. Kode Etik adalah prosedur untuk aturan perilaku manusia yang terkait dengan norma atau perilaku manusia, baik dan buruk. Menurut Soekanto arti dari etika, itu adalah:

- a. Mempelajari tentang apa yang baik dan apa yang buruk, tentang hak dan kewajiban moral (akhlak);
- b. Kumpulan asas ataupun nilai yang terkandung dalam moral/akhlak;
- c. Nilai tentang sesuatu apakah benar atau salah dimana dianut dalam suatu golongan tertentu dalam masyarakat umum.⁴⁷

Sudarmanto memberikan pengertian tentang etika, yakni:⁴⁸

- a. Nilai-nilai serta nilai moral yang dianut oleh seseorang maupun sekelompok orang di dalam masyarakat untuk mengatur perilaku mereka.
- b. Etika juga termasuk dalam kumpulan asas maupun nilai moral.
- c. Etika juga bisa diartikan sebagai ilmu mengenai pemilahan terhadap apa yang baik dan apa yang buruk.

⁴⁶ Pengurus Pusat Ikatan Notaris Indonesia, "*Jati diri Notaris Indonesia dulu, sekarang, dan di masa datang*", Gramedia Pustaka Utama, Jakarta, 2008, hlm. 194.

⁴⁷ *Ibid*, hlm. 12

⁴⁸ *Ibid*

Moralitas adalah kumpulan prinsip-prinsip atau nilai-nilai yang relevan dengan norma-norma kehidupan sosial, dan sering dianggap sebagai pendekatan moral sebagai kode perilaku dan oleh karena itu akan selalu berbeda di komunitas atau organisasi tertentu, yang akan beradaptasi dengan kondisi dan budaya masyarakat. Komunitas atau organisasi itu dalam etimologi, moralitas diartikan sebagai moralitas nilai dan norma, dan mereka menjadi panduan manusia atau kelompok yang mengatur perilaku mereka.⁴⁹

Moralitas yang terkait dengan integritas, dan perilaku tercermin dalam hati nurani seseorang, yaitu kesadaran yang diekspresikan ketika seseorang menjawab sesuatu yang dilakukan oleh seseorang, baik atau buruk, moral atau tidak bermoral, dan nilai adalah sebuah fenomena.

Dinyatakan dalam hubungan antara baik dan buruk, benar dan salah.⁵⁰ Maka nilai yang anda campur akan menghasilkan apa yang disebut budaya, sehingga budaya masing-masing masyarakat akan bervariasi sesuai dengan nilai hidup di komunitas ini. Budaya inilah yang akan menciptakan moralitas dan mentalitas dalam setiap orang. Jika korupsi, manipulasi, dan budaya tidak bermoral diadopsi dan dipelihara oleh masyarakat, maka individu-individu dengan kesadaran moral dan moral akan dimanipulasi dan ingin berpartisipasi dalam perkembangan yang konstan ini.

⁴⁹ Frans Hendra Winata, *“Persepsi Masyarakat Terhadap Profesi Hukum di Indonesia”*, Gramedia Pustaka Utama, Jakarta 2003, hlm. 15

⁵⁰ Herlien Budiono, *“Asas Keseimbangan bagi Hukum Perjanjian Indonesia”*, Citra Aditya Bakti, Bandung 2006, hlm. 29

Makna perbuatan baik dan perbuatan buruk, baik benar atau salah, moralitas perilaku manusia layak mendapat kepastian. Pengaruh faktor keluarga, lingkungan, pendidikan dan masyarakat, berdasarkan pada budaya "campuran" atau nilai-nilai dan moralitas (doktrin) pada baik yang diterima secara umum baik buruknya perilaku, sikap, kewajiban, dll.⁵¹

Secara umum, banyak etika profesional muncul karena dua alasan.⁵² Pertama, profesi etika bertindak sebagai mekanisme organisasi mengendalikan kinerja para anggotanya, dan kemudian memperbaiki perilaku anggota jika dianggap tidak etis. Kedua, peran etika profesional adalah mengoordinasikan hubungan antara kolega profesional. Etika pertama disebut hukuman, dan etika kedua disebut konsolidasi. Etika punitif adalah etika yang ingin menggabungkan metode dan konsekuensi yang cenderung membela kepentingan eksternal, yang cenderung menghabiskan sumber dayanya untuk mengawasi anggota. Mereka percaya bahwa profesional harus diawasi karena mereka dapat menyalahgunakan keahlian mereka untuk mencari kepentingan mereka sendiri, yang akan merusak citra profesional.⁵³

Kode Etik dalam pengertian materiil adalah norma atau peraturan praktis baik tertulis maupun tidak tertulis mengenai etika yang berkaitan dengan sikap dan pengambilan keputusan tentang hal-hal mendasar dari nilai-nilai dan standar perilaku orang yang dianggap baik

⁵¹ Depdiknas, "*Kamus Besar Bahasa Indonesia*", Edisi Ketiga, Pusat Bahasa, Departemen Pendidikan Nasional, Balai Pustaka, Jakarta 2005

⁵² Pengurus Pusat Ikatan Notaris Indonesia, "*Jati diri Notaris Indonesia dulu, sekarang, dan di masadatang*", Gramedia Pustaka Utama, Jakarta, 2008, hlm. 197

⁵³ *Ibid*

atau buruk dalam menjalankan profesinya. dirumuskan secara independen, ditetapkan dan ditegakkan oleh organisasi profesional Notaris.

Kode Etik Notaris adalah semua aturan moral yang ditentukan oleh asosiasi Notaris berdasarkan keputusan kongres asosiasi yang mengatur hal itu dan yang berlaku untuk dan harus dipatuhi oleh masing-masing dan semua anggota asosiasi yang melaksanakan tugas Notaris.⁵⁴

Ikatan Notaris Indonesia (INI) merupakan satu satunya organisasi profesi notaris berbadan hukum yang diakui oleh pemerintah yang ada di Indonesia. Kode etik dalam pembahasan ini adalah Kode Etik Notaris yang dikeluarkan oleh INI yang berlaku universal baik bagi anggota perkumpulan maupun orang lain yang memegang jabatan notaris.⁵⁵

Dalam menjalankan jabatannya, Notaris memiliki kewajiban etis yang telah ditentukan oleh perkumpulan sebagaimana pada Pasal 3 (tiga). Kode etik Notaris Ikatan Notaris Indonesia antara lain:

- a. Memiliki moral, akhlak serta kepribadian yang baik.
- b. Menghormati dan menjunjung tinggi harkat dan jabatan notaris.
- c. Menjaga dan membela kehormatan perkumpulan.
- d. Bertindak jujur, mandiri, tidak berpihak, penuh rasa tanggung jawab berdasarkan peraturan perundang-undangan dan isi sumpah jabatan notaris.
- e. Meningkatkan ilmu pengetahuan yang telah dimiliki tidak terbatas pada ilmu pengetahuan hukum dan kenotariatan.

⁵⁴ *Ibid*, hlm. 198

⁵⁵ *Ibid*, hlm. 199

- f. Mengutamakan pegabdian kepada kepentingan masyarakat dan Negara.
- g. Memberikan jasa pembuatan akta dan jasa kenotariatan lainnya untuk masyarakat yang tidak mampu tanpa memungut honorarium.
- h. Menetapkan satu kantor di tempat kedudukan Notaris yang bersangkutan.
- i. Memasang satu buah papan nama sesuai dengan ketentuan yang berlaku.
- j. Hadir, mengikuti dan berpartisipasi aktif dalam setiap kegiatan yang diselenggarakan oleh perkumpulan, menghormati, mematuhi, melaksanakan setiap dan seluruh perkumpulan.
- k. Membayar uang iuran perkumpulan secara tertib.
- l. Membayar uang duka untuk membantu ahli waris teman sejawat yang meninggal dunia.
- m. Melaksanakan dan mematuhi semua ketentuan tentang honorarium yang ditetapkan perkumpulan.
- n. Menjalankan jabatan notaris terutama dalam pembuatan, pembacaan, dan penandatanganan akta dilakukan di kantornya, kecuali karena alasan-alasan yang sah.
- o. Menciptakan suasana kekeluargaan dan kebersamaan dalam melaksanakan tugas jabatan dan kegiatan sehari-hari serta saling memperlakukan rekan sejawat secara baik, saling menghormati,

menghargai, membantu serta selalu berusaha menjalin komunikasi dan tali silaturahmi.

- p. Memperlakukan setiap klien yang datang dengan baik, tidak membedakan, status ekonomi dan atau status sosialnya.
- q. Melakukan perbuatan-perbuatan yang secara umum disebut sebagai kewajiban untuk ditaati dan dilaksanakan, namun tidak terbatas pada ketentuan yang tercantum dalam UUJN dan AD / ART Ikatan Notaris Indonesia.”⁵⁶

Selain kewajiban moral notaris selain tugasnya, ada juga banetis dan pengecualian.⁵⁷ Untuk memenuhi tugas niat baik menjadi pegawai negeri sipil, profesional harus menyesuaikan pengetahuan profesional mereka dengan mematuhi pedoman industri etis. Keberadaan kode etik dimaksudkan untuk memungkinkan profesi beroperasi kearah etika/martabat, motivasi dan pengetahuan dan keterampilan, dan secara wajar dan kritis mempertahankan nilai-nilai moral. Untuk melindungi kepentingan publik dan memastikan komisioning hukum dan sosial dari kantor notaris, secara umum, keberadaan ketentuan hukum mengenai pengawasan kantor adalah tepat, karena secara hukum ditentukan ketika peraturan tersebut diberlakukan.

Menurut pedoman etika, kepercayaan publik terhadap profesi bisa diperkuat karena setiap klien dapat memastikan bahwa kepentingannya dilindungi. Etika profesional juga penting sebagai alat kontrol sosial. Agar

⁵⁶*Ibid*, hlm.203-205.

⁵⁷*Ibid*, hlm. 205-207.

etika berfungsi dengan baik, setidaknya dua syarat harus dipenuhi. Pertama-tama, kode etik harus diproduksi oleh profesi itu sendiri. Jika Kode Etik diperoleh dari lembaga pemerintah atau lembaga lain dari atas, Kode Etik tidak akan efektif karena tidak akan terinspirasi oleh cita-cita dan nilai-nilai kehidupan di dunia profesional. Kedua, etika agar bekerja dengan baik dan terus dipantau dan diimplementasikan.⁵⁸

Status pejabat publik notaris sebagai salah satu organ negara Sejumlah tugas dan wewenang Negara disahkan dalam bentuk tugas, kewajiban, dan wewenang untuk melayani publik di bidang yang beradab. Posisi yang dipegang oleh notaris adalah status kepercayaan yang disyaratkan oleh hukum dan masyarakat, dan di mana *annotary* bertanggung jawab untuk menjalankan kepercayaan yang diberikan kepadanya sambil menganut moralitas, martabat, dan martabat tertinggi, jika hal ini diabaikan komunitas layanan publik.

Hubungan antara Kode Etik itu sendiri dan Undang-Undang No. 30 tentang kedudukan notaris bahwa kode etik adalah kumpulan prinsip-prinsip etika yang berlaku dan harus diperhatikan oleh setiap anggota dan semua orang di Asosiasi. Mereka yang memegang posisi sebagai notaris, termasuk pejabat dan notaris.

Sanksi terhadap pelanggaran internal anggota Komite Kehormatan yang melanggar sanksi notaris ditegakkan secara eksternal oleh anggota Dewan Pengawas, sementara organisasi publik notaris Ikatan Notaris

⁵⁸ *Ibid*

Indonesia (INI), bertindak sebagai anggota Forum Notaris dimana ia berperan dan mempengaruhi dalam membimbing perilaku dalam hal mengamati nilai-nilai etika.⁵⁹

B. Tinjauan Umum Pejabat Pembuat Akta Tanah

1. Pengertian Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah mengalami perubahan sehingga menjadi Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 dan sebagai ketentuan pelaksanaannya terdapat dalam Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 23 Tahun 2009 Tentang Perubahan Atas Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2006 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah diundangkan pada tanggal 5 Maret 1998, dibuat dengan pertimbangan untuk menjamin kepastian hukum hak-hak atas tanah didalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Dasar Pokok-Pokok Agraria dengan memerintahkan kepada Pemerintah untuk melaksanakan pendaftaran tanah. Dalam rangka pelaksanaan pendaftaran tanah tersebut didalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah telah menetapkan jabatan Pejabat Pembuat Akta

⁵⁹ Pengurus Pusat Ikatan Notaris Indonesia, *Op cit*, hlm. 209

Tanah diberikan kewenangan untuk membuat alat bukti mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun yang akan dijadikan dasar pendaftaran.

Selanjutnya diundangkannya Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 Tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah pada tanggal 22 Juni 2016, dibuat dengan pertimbangan untuk meningkatkan peranan Pejabat Pembuat Akta Tanah serta untuk meningkatkan pelayanan kepada masyarakat atas pendaftaran tanah, maka perlu melakukan perubahan terhadap beberapa ketentuan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Perubahan dalam peraturan perundang-undangan di Indonesia dilakukan karena peraturan sebelumnya tidak sesuai lagi dengan perkembangan zaman sedangkan kehidupan berbangsa dan bernegara semakin maju. Sehingga dengan majunya zaman, diperlukan adanya perubahan dalam peraturan perundang-undangan untuk dapat meng-cover kehidupan berbangsa dan berbangsa.

Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 23 Tahun 2009 Tentang Perubahan Atas Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2006 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah, diundangkan pada tanggal 16 Mei 2006 sebagai pelaksanaan dari Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Menurut Budi Harsono, dalam Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Pasal 1 angka 1 disebutkan PPAT adalah pejabat umum yang diberikan kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun, dan akta pemberian kuasa untuk membebankan Hak Tanggungan. Pejabat umum adalah orang yang diangkat oleh instansi yang berwenang dengan tugas melayani masyarakat umum di bidang atau kegiatan tertentu.⁶⁰

Pasal 1 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah menyatakan bahwa, “PPAT adalah pejabat umum yang diberikan kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai Hak Atas Tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.”

Hak atas tanah merupakan wewenang yang diberikan kepada pemegangnya untuk mempergunakan dan/atau mengambil manfaat dari tanah yang menjadi haknya. Ketentuan Pasal 4 ayat (2) UUPA, kepada pemegang hak atas tanah diberikan wewenang untuk mempergunakan tanah yang bersangkutan, demikian pula tubuh bumi dan air serta ruang di atasnya sekedar diperlukan untuk kepentingan langsung yang berhubungan dengan

⁶⁰ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*. Cetakan Kesembilan. Jakarta. Penerbit Djambatan, 2003 hlm 72.

penggunaan tanah itu dalam batas-batas menurut UUPA dan peraturan hukum lain yang lebih tinggi.⁶¹

Hak milik atas satuan rumah susun bukan merupakan hak atas tanah tetapi berkaitan dengan tanah. Hak milik atas satuan rumah susun terdapat pengaturannya dalam perundangan tentang rumah susun. Rumah susun adalah bangunan gedung bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan yang terbagi dalam bagian-bagian yang distrukturkan secara fungsional dalam arah horizontal dan vertikal merupakan satuan-satuan yang masing-masing dapat dimiliki dan digunakan secara terpisah, terutama demikian UURS untuk tempat yang dilengkapi dengan apa yang disebut “bagianbersama”, “tanah-bersama” dan “benda-bersama”. Bagian-bagian yang dapat dimiliki dan digunakan secara terpisah tersebut diberi sebutan Satuan Rumah Susun (SRS) yang harus mempunyai sarana penghubung ke jalan umum tanpa mengganggu dan tidak boleh melalui Satuan Rumah Susun (SRS) yang lain.⁶²

Hak pemilikan atas satuan rumah susun bersifat perorangan dan terpisah. Selain itu, hak milik atas satuan rumah susun yang bersangkutan juga meliputi hak pemilikan bersama atas apa yang disebut “bagianbersama”, “tanah-bersama” dan “benda-bersama”. Semuanya

⁶¹ Jayadi Setiabudi, *Pedoman Pengurusan Surat Tanah & Rumah Beserta Perizinannya*. Yogyakarta. Penerbit Buku Pintar, 2015, hlm. 19.

⁶² Boedi Harsomo, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*. Cetakan Keduabelas. Jakarta. Penerbit Djambatan, 2008, hlm. 348.

merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan pemilikan Satuan Rumah Susun (SRS) yang bersangkutan.⁶³

“Bagian-bersama” adalah bagian-bagian dari rumah susun yang dimiliki bersama secara tidak terpisah oleh semua pemilik satuan rumah susun dan diperuntukkan pemakaian bersama seperti: lift, tangga, lorong, pondasi, atap bangunan, ruang untuk umum dll. “Tanah-bersama” adalah sebidang tanah tertentu diatas mana bangunan rumah susun yang bersangkutan berdiri yang sudah pasti status hak, batas-batas dan luasnya. Tanah tersebut bukan milik para satuan rumah susun yang ada di lantai dasar namun merupakan hak bersama semua pemilik Satuan Rumah Susun (SRS) dalam bangunan rumah susun tersebut. “Benda-bersama” adalah bendabenda dan bangunan yang bukan merupakan bagian dari bangunan gedung rumah susun yang bersangkutan tetapi berada diatas tanah bersama dan diperuntukkan bagi pemakaian bersama seperti, tempat ibadah, lapangan parkir, pertamanan, dll. Benda-benda dan bangunan tersebut juga merupakan milik-bersama yang tidak terpisah dari semua pemilik Satuan Rumah Susun (SRS).⁶⁴

Hak milik atas satuan rumah susun selain meliputi pemilikan atas Satuan Rumah Susun (SRS) yang bersangkutan, juga pemilikan bersama atas tanah-bersama, bagian-bersama, dan benda-bersama. Maka sertifikat hak milik atas Satuan Rumah Susun (SRS) tersebut selain merupakan alat bukti pemilikan satuan rumah susunnya, sekaligus juga merupakan alat

⁶³ *Ibid.* hlm. 349.

⁶⁴ *Ibid.* hlm. 350.

bukti hak bersama atas tanah-bersama, bagian-bersama, dan benda-bersama yang bersangkutan sebesar nilai perbandingan proporsionalnya.⁶⁵

2. Tugas dan Wewenang Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) bertugas melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai Hak Atas Tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu. Perbuatan hukum Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah sebagai berikut:

- a. Jual beli
- b. Tukar menukar
- c. Hibah
- d. Pemasukan ke dalam perusahaan (inbreng)
- e. Pembagian hak bersama
- f. Pemberian Hak Guna Bangunan/Hak Pakai atas Tanah Hak Milik
- g. Pemberian Hak Tanggungan
- h. Pemberian Kuasa membebaskan Hak Tanggungan

Dalam pelaksanaan tugas-tugas keagrariaan sebagaimana dalam UUPA, serta Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, maka peranan Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah

⁶⁵ *Ibid.* hlm. 351.

sangat penting. Oleh karena itu, mereka dianggap telah mempunyai pengetahuan yang cukup tentang peraturan pendaftaran hak atas tanah dan peraturan-peraturan pelaksana lainnya berkaitan tentang pendaftaran tanah.⁶⁶

Selain itu, pada Pasal 26 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah menyatakan bahwa, “PPAT harus membuat satu buku daftar untuk semua akta yang telah dibuatnya. Diisi setiap hari kerja dan ditutup setiap akhir hari kerja dengan paraf PPAT yang bersangkutan. PPAT mengirimkan laporan bulanan mengenai akta tersebut dengan mengambil dari buku daftar akta PPAT untuk dilaporkan kepada Kepala Kantor Pertanahan berlaku selambat-lambatnya tanggal 10 bulan berikutnya.”

PPAT dapat pula membuat akta pemberian kuasa membebaskan Hak Tanggungan dan sebagai catatan Notaris juga berhak untuk membuat akta pemberian kuasa membebaskan Hak Tanggungan tersebut dengan formulir yang sudah di bakukan oleh Kantor Badan Pertanahan Nasional. Namun harus diperiksa dengan seksama bahwa pajak balik nama dan bea perolehan hak telah dibayarkan oleh yang bersangkutan sebelum PPAT membuat akta PPAT-nya.⁶⁷

⁶⁶ Yanly Gandawidjaja, *Peran Camat Sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Sementara Dalam Proses Pendaftaran Tanah*. Bandung. Universitas Katolik Parahyangan, 2002, hlm. 5.

⁶⁷ Didik Ariyanto, *Pelaksanaan Fungsi Dan Kedudukan Camat Sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara Di Kabupaten Gombang*. Semarang. Tesis. PPS Universitas Diponegoro, 2006, hlm. 29-30.

Dalam Pasal 3 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah jo. Pasal 3 ayat (1) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 23 Tahun 2009 Tentang Perubahan Atas Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2006 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah menyatakan, “Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) mempunyai kewenangan membuat akta otentik mengenai semua perbuatan hukum mengenai Hak Atas Tanah dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang terletak di dalam daerah kerjanya.”

Akta tukar menukar, akta pemasukan ke dalam perusahaan, dan akta pembagian hak bersama mengenai beberapa Hak Atas Tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang tidak semuanya terletak di dalam daerah kerja seorang PPAT dan dapat dibuat oleh PPAT yang daerah kerjanya meliputi salah satu bidang tanah atau satuan rumah susun yang haknya menjadi obyek perbuatan hukum dalam akta. Akta tukar menukar dibuat oleh PPAT sesuai dengan jumlah kabupaten/kota letak bidang tanah yang dilakukan perbuatan hukumnya, untuk kemudian masing-masing akta PPAT tersebut di daftarkan pada Kantor Pertanahan masing-masing.

3. Hak dan Kewajiban Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)

Pada Pasal 36 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 23 Tahun 2009 Tentang Perubahan Atas Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah mengatakan, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) mempunyai hak:

- a. Cuti
- b. Memperoleh uang jasa (honorarium) dari pembuatan akta dimana uang jasa (honorium) PPAT dan PPAT Sementara, termasuk uang jasa (honorarium) saksi tidak lebih dari 1% dari harga yang tercantum di dalam akta.
- c. Memperoleh informasi serta perkembangan peraturan perundangundangan pertanahan.
- d. Memperoleh kesempatan untuk mengajukan pembelaan diri sebelum ditetapkannya keputusan pemberhentian sebagai PPAT.

Pada Pasal 37 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 23 Tahun 2009 Tentang Perubahan Atas Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah menyatakan, PPAT dapat melaksanakan berbagai macam cuti yakni:

- a. Cuti tahunan paling lama 2 (dua) minggu setiap tahun takwim (tahun kalender).
- b. Cuti sakit termasuk cuti melahirkan, untuk jangka waktu menurut keterangan dari dokter yang berwenang.
- c. Cuti karena alasan penting dapat diambil setiap kali diperlukan dengan jangka waktu paling lama 9 (sembilan) bulan dalam setiap 3 (tiga) tahun takwim.

Untuk dapat melaksanakan cuti tahunan dan cuti karena alasan penting, atas PPAT yang baru diangkat dan PPAT yang diangkat kembali harus sudah membuka kantor PPAT-nya minimal 3 (tiga) tahun disertai dengan persetujuan. Permohonan persetujuan untuk melaksanakan cuti diajukan secara tertulis oleh PPAT yang bersangkutan kepada pejabat yang berwenang memberi persetujuan cuti.

Pada Pasal 30 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah menyatakan, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dilarang meninggalkan kantornya lebih dari 6 (enam) hari kerja berturut-turut kecuali dalam rangka menjalankan cuti. Permohonan cuti dapat diajukan secara tertulis kepada pejabat yang berwenang yakni:

- a. Kepala kantor pertanahan kabupaten/kotamadya setempat untuk permohonan cuti kurang dari 3 (tiga) bulan.

- b. Kepala kantor wilayah badan pertanahan nasional propinsi untuk permohonan cuti lebih dari 3 (tiga) bulan tetapi kurang dari 6 (enam) bulan.
- c. Menteri untuk permohonan cuti lebih dari 6 (enam) bulan.

Permohonan cuti harus mencantumkan lamanya cuti, tanggal mulai pelaksanaan dan berakhirnya cuti, alasan pengambilan cuti, daftar cuti yang telah dilaksanakan dalam 3 (tiga) tahun terakhir dan alamat selama menjalankan cuti. Dalam hal PPAT menjalankan cuti, maka permohonan cuti dapat disertai dengan usul pengangkatan PPAT Pengganti, kecuali di daerah kerja tersebut sudah terdapat PPAT lain yang diangkat oleh Kepala Badan.

Permohonan usul pengangkatan PPAT Pengganti dengan melampirkan beberapa syarat.⁶⁸ PPAT Pengganti yang diusulkan harus memenuhi beberapa persyaratan yakni:

- a. Telah lulus program pendidikan kenotariatan dan telah menjadi pegawai kantor PPAT paling sedikit selama 1 (satu) tahun;
- b. Telah lulus program pendidikan khusus PPAT yang diselenggarakan oleh Kementerian yang menyelenggarakan urusan pemerintahan dibidang agraria/pertanahan.

⁶⁸ Lihat Pasal 38 ayat (4) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 23 Tahun 2009 Tentang Perubahan Atas Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2006 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah

Sebelum melaksanakan cuti, PPAT wajib menutup Buku Daftar Akta dan melaporkan kepada Kepala Kantor Pertanahan setempat dan selama cuti yang bersangkutan tidak perlu membuat laporan bulanan. Pejabat yang berwenang memberikan persetujuan cuti wajib memberikan persetujuannya mengenai permohonan cuti yang sesuai dengan pelaksanaan cuti.

Dalam Pasal 39 ayat (2) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 23 Tahun 2009 Tentang Perubahan Atas Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2006 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah mengatakan, “Penolakan pemberian persetujuan cuti hanya dapat dilakukan oleh pejabat yang berwenang apabila jumlah PPAT di daerah kerja PPAT yang bersangkutan tidak lebih dari 50% (lima puluh persen) dari formasi PPAT, sedangkan pemberian cuti di khawatirkan akan menghambat pelayanan kepada masyarakat.”

Penolakan atau persetujuan cuti harus diterbitkan oleh pejabat yang berwenang dalam waktu 7 (tujuh) hari sejak tanggal diterimanya permohonan persetujuan cuti dengan ketentuan bahwa dalam hal penolakan cuti, maka pemberitahuannya harus disertai alasan penolakan tersebut. Dalam hal penolakan atau persetujuan tersebut tidak dikeluarkan dalam tenggang waktu 7 hari, maka cuti tersebut dianggap sudah disetujui sepanjang cuti tersebut sesuai dengan syarat pelaksanaan cuti.

Persetujuan untuk menjalankan cuti PPAT diberikan dengan keputusan pejabat yang berwenang yang dibuat sesuai dalam Lampiran V.⁶⁹ Dalam hal pengajuan permohonan persetujuan cuti disertai usul pangangkatan PPAT Pengganti maka, pangangkatan PPAT Pengganti dilakukan sekaligus dalam keputusan persetujuan cuti. Keputusan izin pelaksanaan cuti serta pangangkatan PPAT Pengganti disampaikan kepada PPAT yang bersangkutan atau kuasanya dan kepada PPAT Pengganti serta salinannya disampaikan kepada Pejabat yang berwenang memberi izin cuti lainnya dan Bupati/Walikota yang bersangkutan.

PPAT Pengganti melaksanakan tugas jabatannya sebagai pengganti PPAT yang menjalankan cuti setelah diterbitkan keputusan atas usul pangangkatan dan setelah yang bersangkutan mengangkat sumpah jabatan. Dalam hal PPAT Pengganti adalah orang yang pernah melaksanakan tugas jabatan sebagai PPAT Pengganti untuk PPAT yang sama di daerah kerja yang sama, maka dalam melaksanakan tugas jabatannya yang bersangkutan tidak perlu mengangkat sumpah jabatan PPAT. Sebelum melaksanakan tugasnya PPAT Pengganti wajib menerima protokol PPAT. Dalam hal PPAT yang melaksanakan cuti berhalangan untuk menyerahkan protokol PPAT kepada PPAT Pengganti, maka serah terima protokol PPAT dilakukan oleh kuasa dari PPAT kepada PPAT Pengganti dengan disaksikan oleh 2 (dua) orang saksi. Dalam hal PPAT yang digantikan meninggal dunia

⁶⁹ Lihat Lampiran V: Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2006 tanggal 16-5-2006 tentang ketentuan tentang Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah; Lembar Bentuk Keputusan Persetujuan Cuti PPAT.

sebelum berakhirnya masa cuti dan telah ditunjuk PPAT Pengganti maka kewenangan PPAT Pengganti tersebut dengan sendirinya akan berakhir. Dalam menjalankan tugas jabatannya, ketentuan yang berlaku pada PPAT berlaku pula terhadap PPAT Pengganti. PPAT Pengganti bertanggung jawab secara pribadi atas pelaksanaan tugas jabatannya.

PPAT wajib melaporkan berakhirnya pelaksanaan cuti kepada Kepala Kantor Pertanahan setempat paling lambat 1 (satu) minggu setelah jangka waktu cutinya habis dan melaksanakan kembali tugas jabatannya. Sebelum masa cutinya habis, PPAT dapat mengakhiri masa cutinya dan melaksanakan tugas jabatannya kembali. Dalam hal PPAT yang selesai menjalani cuti melaksanakan kembali tugas jabatan PPAT setelah menerima protokol dari PPAT Pengganti, PPAT yang dalam waktu 2 (dua) bulan setelah berakhirnya cuti sesuai dengan persetujuan cuti tidak melaksanakan tugasnya kembali diberhentikan dengan hormat dari jabatannya sebagai PPAT.

Pejabat Pembuat Akta Tanah mempunyai kewajiban untuk mengirimkan daftar laporan akta-akta PPAT setiap awal bulan kepada Badan pertanahan Nasional Propinsi/Daerah, Kepala Perpajakan dan Kantor Pajak Bumi dan Bangunan. Selain itu PPAT berkewajiban membuat papan nama, daftar akta dan menjilid serta warkah pendukung akta. Pejabat Pembuat Akta Tanah Pejabat Pembuat Akta Tanah memiliki kewajiban sebagai berikut:

- a. Menjunjung tinggi Pancasila, Undang-Undang Dasar 1945, dan Negara Kesatuan Republik Indonesia.
- b. Mengikuti pelantikan dan pengangkatan sumpah jabatan sebagai PPAT.
- c. Menyampaikan laporan bulanan mengenai akta yang dibuatnya kepada Kepala Kantor Pertanahan, Kepala Kantor Wilayah dan Kepala Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan setempat paling lambat tanggal 10 bulan berikutnya.
- d. Menyerahkan protokol PPAT dalam hal PPAT yang berhenti menjabat kepada PPAT di daerah kerjanya atau kepada Kepala Kantor Pertanahan.
- e. Membebaskan uang jasa kepada orang yang tidak mampu, yang dibuktikan secara sah.
- f. Membuka kantornya setiap hari kerja kecuali sedang melaksanakan cuti atau hari libur resmi dengan jam kerja sesuai jam kerja Kantor Pertanahan setempat.
- g. Berkantor hanya di 1 (satu) kantor dalam daerah kerja sebagaimana ditetapkan dalam keputusan pengangkatan PPAT.
- h. Menyampaikan alamat kantornya, contoh tanda tangan, contoh paraf dan teraan cap/stempel jabatannya kepada Kepala Kantor Wilayah, Bupati/Walikota, Ketua Pengadilan Negeri dan Kepala Kantor Pertanahan yang wilayahnya meliputi daerah kerja PPAT yang bersangkutan dalam waktu 1 (satu) bulan setelah pengambilan sumpah jabatan.
- i. Melaksanakan jabatan secara nyata setelah pengambilan sumpah jabatan.

- j. Memasang papan nama dan menggunakan stempel yang bentuk dan ukurannya ditetapkan oleh Kepala Badan.
- k. Sebelum mengikuti ujian PPAT, yang bersangkutan wajib mengikuti pendidikan dan pelatihan PPAT yang diselenggarakan oleh Badan Pertanahan Nasional yang penyelenggaraannya dapat bekerja sama dengan organisasi profesi PPAT.
- l. Bagi calon PPAT yang akan diangkat sebagai PPAT, sebelum melaksanakan tugasnya wajib mengikuti pembekalan teknis pertanahan yang diselenggarakan oleh Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia yang penyelenggaraannya dapat bekerja sama dengan organisasi profesi PPAT.
- m. Bagi PPAT yang merangkap jabatan maka, wajib mengajukan permohonan berhenti kepada Kepala Badan.
- n. PPAT yang sudah mengangkat sumpah wajib menandatangani surat pernyataan kesanggupan pelaksanaan jabatan PPAT sesuai dengan keputusan pengangkatannya.
- o. Sebelum melakukan cuti, PPAT wajib menutup Buku Daftar Akta dan melaporkan kepada Kepala Kantor Pertanahan setempat dan selama cuti yang bersangkutan tidak perlu membuat laporan bulanan.
- p. Sebelum pembuatan akta mengenai perbuatan hukum, PPAT wajib melakukan pemeriksaan kesesuaian/keabsahan sertipikat dan catatan lain pada Kantor Pertanahan setempat dengan menjelaskan maksud dan tujuannya.

- q. PPAT wajib membuat daftar akta dengan menggunakan 1 (satu) buku daftar akta untuk semua jenis akta yang dibuatnya, yang di dalamnya dicantumkan secara urut nomor semua akta yang dibuat serta data lain yang berkaitan dengan pembuatan akta, dengan kolom-kolom sesuai Lampiran IX.⁷⁰
- r. Dalam hal PPAT menjalankan cuti, diberhentikan untuk sementara atau berhenti dari jabatannya, maka pada hari terakhir jabatannya itu PPAT yang bersangkutan wajib menutup daftar akta dengan garis merah dan tanda tangan serta nama jelas dengan catatan di atas tanda tangan.
- s. Untuk menjaga martabat dan kehormatan profesi PPAT dan/atau PPAT Sementara wajib dibentuk organisasi dengan menyusun 1 (satu) kode etik profesi PPAT yang berlaku secara nasional untuk ditaati semua anggota.

C. Tinjauan Umum Tentang Perjanjian Kredit

1. Pengertian Perjanjian Kredit

Dari pengertian yuridis kredit dan pembiayaan sebagaimana disebutkan dalam UU Perbankan diketahui bahwa pemberian kredit atau pembiayaan oleh bank didasarkan kesepakatan atau perjanjian pinjam meminjam (uang) yang dilakukan antara bank dengan pihak lain nasabah peminjam dana. Perjanjian pinjam meminjam (uang) itu dibuat atas dasar kepercayaan bahwa nasabah peminjam dana dalam tenggang waktu yang

⁷⁰ Lihat Lampiran IX: Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 23 Tahun 2009 Tentang Perubahan Atas Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2006 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

telah ditentukan akan melunasi atau mengembalikan pinjaman uang atau tagihan tersebut kepada bank disertai pembayaran sejumlah bunga, imbalan atau pembagian hasil keuntungan sebagai imbal jasanya.

Pasal 1754 KUHPerdara menentukan bahwa pinjam meminjam adalah persetujuan dengan mana pihak yang satu memberikan kepada pihak yang lain suatu jumlah tertentu barang-barang yang habis karena pemakaian dengan syarat bahwa pihak yang belakangan ini akan mengembalikan sejumlah yang sama dari macam dan keadaan yang sama pula. Pasal 1765 KUHPerdara memperbolehkan memperjanjikan bunga. Adapun unsur-unsur dari pinjam meminjam adalah :

- a. Adanya kesepakatan atau persetujuan antara peminjam dengan pemberi pinjaman;
- b. Adanya suatu jumlah barang tertentu yang dapat habis karena memberi pinjaman;
- c. Adanya pihak penerima pinjaman yang nantinya akan mengganti barang yang sama;
- d. Peminjam wajib membayar bunga bila diperjanjikan.⁷¹

Undang-undang Perbankan memang tidak secara tegas mengatur dasar hukum perjanjian kredit, namun Pasal 1 angka 11 UU Perbankan menyatakan bahwa suatu pemberian kredit didasarkan kepada persetujuan dan kesepakatan pinjam meminjam antara kreditur dengan debitur yang dituangkan dalam suatu perjanjian tertulis. Perjanjian kredit tidak diatur

⁷¹ Sentosa Sembiring, *Hukum Perbankan Edisi Revisi*, CV. Mandar Maju, Bandung, 2012, hlm. 191.

secara khusus dalam KUHPerdato, sehingga termasuk dalam jenis perjanjian tidak bernama di luar KUHPerdato. Beberapa sarjana berpendapat bahwa perjanjian kredit sesungguhnya adalah perjanjian pinjam meminjam sebagaimana diatur dalam KUHPerdato. Menurut R. Subekti “dalam bentuk apapun juga pemberian kredit itu diadakan, dalam semuanya itu pada hakikatnya yang terjadi adalah suatu perjanjian pinjam meminjam sebagaimana diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Pasal 1754 sampai dengan 1769”.⁷²

Mariam Darus Badruzaman menyatakan : Dari rumusan yang terdapat di dalam UU Perbankan mengenai perjanjian kredit, dapat disimpulkan bahwa dasar perjanjian kredit adalah perjanjian pinjam meminjam di dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Pasal 1754. Perjanjian pinjam meminjam ini juga mengandung makna yang luas yaitu objeknya adalah benda yang menghabis jika *verbruiklening* termasuk di dalamnya uang. Berdasarkan perjanjian pinjam meminjam uang ini, pihak penerima pinjaman menjadi pemilik uang dipinjam dan kemudian harus dikembalikan dengan jenis yang sama kepada pihak yang meminjamkan. Karena perjanjian kredit ini merupakan perjanjian yang bersifat riil, yaitu bahwa terjadinya perjanjian kredit ditentukan oleh “penyerahan” uang oleh bank kepada nasabah.⁷³

⁷² Djoni S. Gazali dan Rachmadi Usman, *Hukum Perbankan*, Sinar Grafika, Jakarta, 2012, hlm. 268.

⁷³ *Ibid*, hlm. 268.

Pasal 1 angka 11 UU Perbankan menyebutkan bahwa kredit didasarkan atas kesepakatan pinjam – meminjam antara pihak bank dengan pihak lain, sehingga tunduk pada ketentuan yang diatur dalam Buku III KUHPerdara Pasal 1754 yang mengatur tentang pinjam-meminjam. Berdasarkan perjanjian pinjam meminjam, pihak yang menerima pinjaman wajib untuk mengembalikan barang yang dipinjam dalam jumlah yang sama dan dari jenis dan mutu yang sama pada waktu tertentu kepada pihak yang memberikan pinjaman. Ketentuan dalam perjanjian pinjam meminjam tersebut sama halnya dengan ketentuan dalam perjanjian kredit.

Didalam perjanjian kredit, pihak yang meminjamkan adalah kreditur dan pihak yang menerima pinjaman adalah debitur dan barang yang dipinjamkan adalah uang. Berdasarkan ketentuan Pasal 1765 KUHPerdara dalam perjanjian kredit diperbolehkan memperjanjikan bunga, sehingga debitur tidak hanya berkewajiban mengembalikan uang pinjaman, namun juga wajib membayar bunga apabila diperjanjikan. Dalam Pasal 8 ayat (2) UU Perbankan menentukan bahwa “Bank Umum wajib memiliki dan menerapkan pedoman perkreditan dan pembiayaan berdasarkan Prinsip Syariah, sesuai dengan ketentuan yang ditetapkan oleh Bank Indonesia.”⁷⁴ Hal ini menunjukkan bahwa peraturan yang berlaku menghendaki setiap pemberian kredit dalam bentuk apapun harus senantiasa disertai dengan perjanjian tertulis. Dalam penjelasan Pasal 8 ayat (2) huruf a UU Perbankan menegaskan bahwa “Pokok-pokok ketentuan yang ditetapkan oleh Bank

⁷⁴ Widjarto, *Solusi Hukum Dalam Menyelesaikan Kredit Bermasalah*, InfoBank, Jakarta, 1997, hlm. 23.

Indonesia memuat antara lain : Pemberian kredit atau pembiayaan berdasarkan Prinsip Syariah dibuat dalam bentuk perjanjian tertulis.”

Dalam praktik perbankan dikenal beberapa prinsip-prinsip yang digunakan dalam pemberian kredit, antara lain :⁷⁵

1. Prinsip kepercayaan, disini diartikan bahwa kredit adalah kepercayaan kreditur kepada debitur, sekaligus kepercayaan bahwa debitur akan mengembalikan utangnya kepada pihak kreditur sesuai dengan jangka waktu yang telah disepakati oleh kedua belah pihak.
2. Prinsip kehati-hatian, merupakan implementasi dari prinsip kepercayaan dalam suatu pemberian kredit.
3. Prinsip 5C, yaitu watak (*character*) yang berkaitan dengan kepribadian, moral dan kejujuran calon debitur; modal (*capital*) yaitu permodalan usaha dari pemohon fasilitas kredit; kemampuan (*capacity*) yaitu berkaitan dengan kemampuan calon debitur dalam memimpin perusahaan sehingga dapat memberikan keuntungan; kondisi ekonomi (*condition of economic*) yaitu keadaan ekonomi pada waktu kredit diberikan kepada calon debitur; dan yang terakhir adalah jaminan (*collateral*) yaitu kekayaan yang dapat diikat sebagai jaminan guna menjamin pelunasan hutang calon debitur atas fasilitas kredit yang disalurkan.

⁷⁵ Rudyanti Dorotea Tobing, *Hukum Perjanjian Kredit, Konsep Perjanjian Kredit Sindikasi yang Berasaskan Demokrasi Ekonomi*, Laksbang Grafika, Yogyakarta, 2014, hlm. 181, dikutip dari Sultan Remy Sjahdeni, *Kebebasan Berkontrak dan Perlindungan Yang Seimbang Bagi Para Pihak Dalam Perjanjian Kredit Bank di Indonesia*, Institut Bankir Indonesia, Jakarta, 1993, hlm. 185.

4. Prinsip 5P, meliputi para pihak (*party*), tujuan (*purpose*), pembayaran (*payment*), perolehan laba (*profitability*), perlindungan (*protection*).

Prinsip 3R, meliputi *return* (penilaian atas hasil yang akan diperoleh perusahaan debitur setelah memperoleh kredit), *repayment* (kesanggupan debitur dalam mengembalikan kredit sesuai dengan jangka waktu kredit) dan *risk bearing ability* (kemampuan debitur untuk menghindari resiko).

2. Syarat Sah Perjanjian

Didalam hukum kontrak (*Law Of Contract*) Amerika, ditentukan empat syarat sahnya perjanjian, yaitu :

a. Adanya Kesepakatan Kedua Belah Pihak

Kesepakatan adalah persesuaian kehendak antara satu orang atau lebih dengan pihak lain. Pengertian sesuai disini adalah pernyataannya, karena kehendak itu tidak dapat dilihat/diketahui orang lain. Kehendak atau keinginan yang disimpan didalam hati, tidak mungkin diketahui oleh pihak lain dan karenanya tidak mungkin melahirkan sepakat yang diperlukan untuk melahirkan suatu perjanjian menyatakan kehendak ini tidak terbatas pada mengucapkan perkataan-perkataan, ia dapat dicapai pula dengan memberikan tanda-tanda apa saja yang dapat menterjemahkan kehendak itu, baik oleh pihak yang mengambil prakarsa yaitu pihak yang menawarkan maupun pihak yang menerima penawaran.⁷⁶

⁷⁶ Firman Floranta Adonara, *Aspek-Aspek Hukum Perikatan*, Mandar Maju, Bandung, 2014, hlm. 76.

Dengan demikian maka yang akan menjadi tolak ukur tentang tercapainya persesuaian kehendak tersebut adalah pernyataan-pernyataan yang telah dilakukan oleh kedua belah pihak. Ada lima cara terjadinya persesuaian pernyataan kehendak, yaitu dengan:

- 1) Bahasa yang sempurna dan tertulis;
- 2) Bahasa yang sempurna secara lisan;
- 3) Bahasa yang tidak sempurna asal dapat diterima oleh pihak lain.
- 4) Bahasa isyarat asal dapat diterima oleh pihak lain;
- 5) Diam atau membisu, tetapi asal dipahami atau diterima oleh pihak lainnya.

Pada prinsipnya cara yang paling banyak digunakan oleh para pihak, yaitu dengan bahasa yang sempurna secara tertulis. Tujuan dibuatnya perjanjian secara tertulis adalah untuk memberikan kepastian hukum bagi para pihak yang membuat perjanjian dan dapat digunakan sebagai alat bukti apabila kemudian hari timbul konflik atau sengketa.

Ada empat teori yang menjawab momentum terjadinya persesuaian pernyataan kehendak, sebagai berikut :

1) Teori Ucapan

Menurut teori ucapan, kesepakatan terjadi pada saat pihak yang menerima penawaran menyatakan bahwa ia menerima penawaran tersebut. Jadi, dilihat dari pihak yang menerima, yaitu pada saat baru meenjatuhkan *ballpoint* untuk menyatakan menerima, kesepakatan sudah terjadi.

2) Teori Pengiriman

Menurut teori pengiriman, kesepakatan terjadi apabila pihak yang menerima penawaran mengirimkan telegram.

3) Teori Pengetahuan

Teori ini berpendapat bahwa kesepakatan terjadi apabila pihak yang menawarkan dan mengetahui adanya penerimaan, tetapi penerimaan tersebut belum diterimanya.

4) Teori Penerimaan

Menurut teori penerimaan bahwa kesepakatan terjadi pada saat pihak yang menawarkan menerima langsung jawaban dari pihak lainnya. Kesepakatan merupakan syarat subjektif dari suatu perjanjian. KUHPerdara tidak memberikan penjelasan mengenai apa itu sepakat, tetapi hanya menjelaskan tentang kondisi yang menyebabkan tidak adanya kata sepakat dari para pihak yang membuatnya. KUHPerdara, menyebutkan beberapa jenis keadaan yang dapat menyebabkan suatu perjanjian terjadi cacat sehingga terancam kebatalannya, yaitu Pasal 1321, 1322, 1323, 1324, 1325, dan 1328 KUH Perdata.

Pasal 1321 KUH Perdata menyatakan

“Tiada suatu persetujuan pun mempunyai kekuatan jika diberikan karena kekhilafan atau diperoleh dengan paksaan atau penipuan”.

Pasal ini menerangkan tentang kesepakatan yang cacat. Walaupun dikatakan tiada sepakat yang sah, tetapi tidak berarti perjanjian itu

batal karena sebenarnya telah terjadi kesepakatan, hanya saja kesepakatan yang telah dicapai tersebut mengalami kecacatan karena kesepakatannya terjadi karena adanya kekhilafan, paksaan atau penipuan.

Pasal 1322 KUH Perdata menyatakan

“kekhilafan tidak mengakibatkan batalnya suatu persetujuan, kecuali jika kekhilafan itu terjadi mengenai hakikat barang yang menjadi pokok persetujuan. Kekhilafan tidak mengakibatkan kebatalan, jika kekhilafan itu hanya terjadi mengenai diri orang yang dengannya seseorang bermaksud untuk mengadakan persetujuan kecuali jika persetujuan itu diberikan terutama karena diri orang yang bersangkutan”⁷⁷.

Pasal 1323 KUH Perdata menyatakan

“Paksaan yang dilakukan terhadap orang yang mengadakan suatu persetujuan mengakibatkan batalnya persetujuan yang bersangkutan, juga bila paksaan itu dilakukan oleh pihak ketiga yang tidak berkepentingan dalam persetujuan yang dibuat itu”.

Pasal 1324 KUH Perdata menyatakan

“Paksaan telah terjadi apabila perbuatan itu sedemikian rupa hingga dapat melakukannya seorang yang berpikir sehat, dan apabila perbuatan itu dapat menimbulkan ketakutan pada orang tersebut bahwa dirinya atau kekayaannya terancam dengan suatu kerugian yang terang dan

⁷⁷ *Ibid*, hlm.82.

nyata. Dalam mempertimbangkan hal itu, harus diperhatikan usia, jenis kelamin dan kedudukan orang-orang yang bersangkutan”.

Pasal 1325 KUH Perdata menyatakan

“Paksaan menjadikan suatu persetujuan batal, bukan hanya dilakukan terhadap salah satu pihak yang membuat persetujuan, melainkan juga bila dilakukan terhadap suami atau isteri atau keluarganya dalam garis keatas maupun kebawah”.

Pasal 1328 KUH Perdata menyatakan

“Penipuan merupakan suatu alasan untuk membatalkan suatu persetujuan bila penipuan yang dipakai oleh salah satu pihak adalah sedemikian rupa sehingga nyata bahwa pihak yang lain tidak akan mengadakan perjanjian itu tanpa adanya tipu muslihat. Penipuan tidak dapat hanya dikira-kira melainkan harus dibuktikan”

b. Kecakapan Bertindak

Kecakapan bertindak adalah kecakapan atau kemampuan untuk melakukan perbuatan hukum. Perbuatan hukum adalah perbuatan yang akan menimbulkan akibat hukum. Pada dasarnya, setiap orang sepanjang tidak ditentukan lain oleh undang-undang, dianggap cakap atau mampu melakukan perbuatan hukum yang dalam hal ini adalah membuat perjanjian. Hal ini ditegaskan dalam ketentuan Pasal 1329 KUH Perdata yang menyatakan “Setiap orang adalah cakap untuk membuat perikatan-perikatan, kecuali ia oleh undang-undang dinyatakan tidak cakap”.

Orang-orang yang akan mengadakan perjanjian haruslah orang-orang yang cakap dan berwenang untuk melakukan perbuatan hukum sebagaimana yang ditentukan oleh undang-undang, yaitu orang yang sudah dewasa. Ukuran kedewasaan adalah telah berumur 21 tahun dan/atau sudah menikah. Orang yang tidak berwenang untuk melakukan perbuatan hukum adalah :

- 1) Anak dibawah umur;
- 2) Orang yang ditaruh dibawah pengampuan; dan
- 3) Istri (Pasal 1330 KUH Perdata), tetapi dalam perkembangannya, istri dapat melakukan perbuatan hukum sebagaimana diatur dalam Pasal 31 Undang- Undang Nomor 1 Tahun 1974 jo SEMA Nomor 3 Tahun 1963.⁷⁸

Akibat hukum bagi perjanjian yang dibuat oleh pihak yang tidak cakap hukum diatur dalam Pasal 1331 KUH Perdata dan Pasal 1446 KUH Perdata.

c. Adanya Objek Perjanjian

Objek perjanjian adalah prestasi. Prestasi adalah kewajiban debitur dan hak kreditur. Prestasi terdiri atas perbuatan positif dan negatif. Prestasi terdiri atas :

- 1) Memberikan sesuatu;
- 2) Berbuat sesuatu; dan
- 3) Tidak berbuat sesuatu.

⁷⁸ *Ibid*, hlm. 85

Prestasi harus dapat ditentukan, dibolehkan dimungkinkan, dan dapat dinilai dengan uang. Beberapa ketentuan dalam KUH Perdata yang mengatur tentang objek perjanjian :

- 1) Pasal 1332 KUHPerdata menyatakan “hanya barang-barang yang dapat diperdagangkan saja yang dapat menjadi pokok persetujuan”.
- 2) Pasal 1333 KUHPerdata menyatakan “Suatu persetujuan harus mempunyai pokok suatu barang yang paling sedikit ditentukan jenisnya. Tidaklah menjadi halangan bahwa jumlah barang tidak tertentu, asal saja jumlah itu kemudian dapat ditentukan atau dihitung”.
- 3) Pasal 1334 KUH Perdata meenytakan “Barang yang baru akan ada dikemudian hari dapat menjadi pokok suatu persetujuan”.

d. Adanya Kausa Yang Halal

Dalam Pasal 1320 KUH Perdata, tidak dijelaskan pengertian kausa yang halal (*oorzaak*) didalam Pasal 1337 KUH Perdata, hanya disebutkan kausa yang terlarang. Suatu sebab adalah terlarang apabila bertentangan dengan undang- undang, kesusilaan dan ketertiban umum. beberapa ketentuan didalam KUH Perdata tentang sebab-sebab yang dilarang, yaitu :

- 1) Pasal 1335 KUH Perdata menyatakan “suatu perjanjian tanpa sebab atau suatu telah dibuat karena suatu sebab yang palsu atau terlarang, tidak mempunyai kekuatan”.

- 2) Pasal 1337 KUH Perdata menyatakan “Pasal ini pada dasarnya hanya mempertegas kembali mengenai salah satu syarat objektif dari keabsahan perjanjian, yaitu mengenai sebab yang halal dimana apabila suatu perjanjian bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan dan ketertiban umum, maka perjanjian tersebut tidak mempunyai kekuatan atau yang lazim disebut batal demi hukum”.⁷⁹

3. Asas-asas Perjanjian

Dalam hukum perjanjian, terdapat beberapa asas-asas penting. Asas tersebut adalah sebagai berikut :

a. Asas Kebebasan Berkontrak

Asas kebebasan berkontrak terdapat dalam ketentuan Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdata, yang menentukan bahwa, “Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi para pihak yang membuatnya”. Semua perjanjian berarti setiap orang bebas membuat perjanjian yang isinya apa saja yang ia kehendaki.⁸⁰ Menurut Salim., H.S., asas kebebasan berkontrak merupakan suatu asas yang memberikan kebebasan kepada para pihak untuk membuat atau tidak membuat perjanjian, mengadakan perjanjian dengan siapa pun, menentukan isi perjanjian, pelaksanaan, dan persyaratannya serta menentukan bentuk

⁷⁹ *Ibid*, hlm. 86.

⁸⁰ I Ketut Artadi, dan I Dewa Nyoman Rai Asmara Putra, *Anatomi Kontrak Berdasarkan Hukum Perjanjian*, Udayana University Press, Denpasar, 2017, hlm. 47.

perjanjian, yaitu tertulis atau lisan.⁸¹ Kebebasan berkontrak adalah “salah satu asas yang sangat penting di dalam hukum perjanjian. Kebebasan ini adalah perwujudan dari kehendak bebas, pancaran hak asasi manusia”.⁸²

b. Asas Konsensualisme

Asas ini dapat ditemukan dalam rumusan Pasal 1320 KUHPerdara. Kata konsensualisme berasal dari kata *consensus* yang artinya sepakat. Maksud dari asas konsensualisme adalah bahwa suatu perjanjian dan perikatan timbul karenanya itu sudah dilahirkan sejak detik tercapainya kesepakatan.⁸³ Dengan kata lain suatu perjanjian adalah sah apabila telah dipenuhi kesepakatan atas halhal pokok dan tidak diperlukan adanya formalitas. Sepakat berarti telah terjadi konsensus secara tulus tidak ada kekhilafan, paksaan atau penipuan.⁸⁴

c. Asas *Pacta Sunt Servanda*

Asas ini berubungan dengan akibat dari suatu perjanjian. Perjanjian yang sah adalah undang-undang bagi para pihak yang membuatnya. Pasal 1338 ayat (1). Asas *Pacta Sunt Servanda* ini mengandung pengertian bahwa hakim atau pihak ketiga harus menghormati substansi perjanjian yang dibuat oleh para pihak.⁸⁵

⁸¹ Salim H.S, *Perkembangan Hukum Kontrak Innominaat di Indonesia*, Sinar Grafika, Jakarta, 2004, hlm. 9.

⁸² Taryana Soenandar, *et. al.*, *Kompilasi Hukum Perikatan*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2016, hlm. 84.

⁸³ Subekti, *Hukum Perjanjian*, Intermasa, Jakarta, 2002, hlm. 15.

⁸⁴ I Ketut Artadi, dan I Dewa Nyoman Rai Asmara Putra, *op.cit*, hlm. 48.

⁸⁵ Salim, HS., *Hukum Kontrak (Teknik dan teori Penyusunan Kontrak)*, Sinar Grafika, Jakarta, 2002, hlm. 11.

d. Asas Kepercayaan (*Vetrouwensbeginssel*)

Seseorang yang mengadakan perjanjian dengan pihak lain, menumbuhkan kepercayaan di antara kedua pihak itu bahwa satu sama lain akan memegang janjinya, dengan kata lain akan memenuhi prestasinya di belakang hari. Tanpa adanya kepercayaan itu maka perjanjian itu tidak mungkin akan diadakan oleh para pihak, dengan kepercayaan ini kedua pihak mengikatkan dirinya dan untuk keduanya perjanjian itu mempunyai kekuatan mengikat sebagai undang-undang.⁸⁶

e. Asas Kekuatan Mengikat

Terikatnya suatu perjanjian tidak semata-mata terbatas pada apa yang diperjanjikan akan tetapi juga terhadap beberapa unsur lain sepanjang dikehendaki oleh kebiasaan dan kepatutan serta moral. Demikianlah sehingga asas moral, kepatutan dan kebiasaan yang mengikat para pihak.⁸⁷

f. Asas Persamaan Hukum

Asas ini menempatkan para pihak di dalam persamaan derajat, tidak ada perbedaan, walaupun ada perbedaan kulit, bangsa, kekayaan, kekuasaan, jabatan, dan lain-lain. Masing-masing pihak wajib melihat adanya persamaan ini dan mengharuskan kedua pihak untuk menghormati satu sama lain sebagai manusia ciptaan Tuhan.⁸⁸

⁸⁶ Taryana Soenandar, et. al., *op.cit*, hlm. 87.

⁸⁷ Taryana Soenandar, et. al., *op.cit*, hlm. 87.

⁸⁸ Taryana Soenandar, et. al., *op.cit*, hlm. 88.

g. Asas Keseimbangan

Asas ini menghendaki kedua pihak memenuhi dan melaksanakan perjanjian itu. Asas keseimbangan ini merupakan kelanjutan dari asas persamaan. Kreditur memiliki kekuatan untuk menuntut prestasi melalui kekayaan debitur, namun kreditur memikul pula beban untuk melaksanakannya dengan itikad baik. Dapat dilihat disini bahwa kedudukan kreditur yang kuat diimbangi dengan kewajibannya untuk memperhatikan itikad baik sehingga kedudukan kreditur dan debitur seimbang.⁸⁹

h. Asas Kepastian Hukum

Perjanjian sebagai suatu figur hukum harus mengandung kepastian hukum. Kepastian ini terungkap dari kekuatan mengikat perjanjian ini yaitu sebagai undang-undang bagi para pihak.⁹⁰

i. Asas Moral

Asas ini dijumpai dalam perbuatan sukarela (*zaakwarneming*) sebagaimana diatur dalam Pasal 1354 KUHPerdara serta dapat dilihat pada Pasal 1339 KUHPerdara yang memberi motivasi kepada para pihak untuk melaksanakan perjanjian yang tidak hanya hal-hal yang diatur didalamnya tetapi juga melaksanakan kebiasaan dan kepatutan (moral).⁹¹

⁸⁹ Taryana Soenandar, et. al., *op.cit*, hlm. 88.

⁹⁰ Taryana Soenandar, et. al., *op.cit*, hlm. 88.

⁹¹ I Ketut Oka Setiawan, *Hukum Perikatan*, Sinar Grafika, Jakarta, 2015, hlm. 48.

j. Asas Keadilan

Asas ini dituangkan dalam Pasal 1339 KUHPerdara asas kepatutan disini berkaitan dengan ketentuan mengenai isi perjanjian. Ukuran tentang hubungan ditentukan juga oleh rasa keadilan dalam masyarakat.⁹²

D. Tinjauan Umum Tentang Akta Pemberian Hak Tanggungan

1. Pengertian Pemberian Hak Tanggungan

Hak Tanggungan adalah Hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu terhadap kreditur-kreditur lain.⁹³ Berdasarkan ketentuan dalam Pasal 51 Undang-Undang Pokok Agraria menjelaskan bahwa disediakan nya lembaga jaminan yang kuat yang dapat dibebankan hak atas tanah, yaitu Hak Tanggungan sebagai pengganti lembaga *Hypoteek* dan *creditverband*. Dalam Hak Tanggungan itu sendiri memiliki ciri-ciri yaitu:

1. Membuat kedudukan sebagai kreditur menjadi diutamakan dibandingkan krediturnya (*Preferensi Droit De*);
2. Mengikuti objek yang dibayar ditangan sambil menunggu objek yang ada (*Droit De Suit*);

⁹² *Ibid*, hlm. 89

⁹³ https://id.wikipedia.org/wiki/Hak_Tanggungan, diakses pada tanggal 15 Juli 2021, Pukul 16.25 WIB.

3. Dapat mengikat pihak ketiga dan memberikan kepastian hukum pada pihak-pihak yang berkepentingan dengan kompas sesuai asas Spesialitas dan asas publisitas;
4. Menyelesaikan eksekusinya eksekusi.⁹⁴

Hak Tanggungan ini sendiri memiliki ciri sendiri dari pada hak lainnya, yang mana Hak Tanggungan memiliki sifat, yaitu :

”tidak dapat dibagi-bagi (*ondeelbaar*) dan Hak Tanggungan hanya merupakan partisipan (*Aksesoir*) dari perjanjian pokok. Pada Undang-Undang Pokok Agraria menjelaskan tentang Hak Tanggungan tersebut sebagaimana Pasal 4 ayat 1 Undang-Undang Hak Tanggungan yang dapat menjadi objek hak antara lain, yaitu :

1. Hak Milik.
2. Hak Guna Usaha.
3. Hak Guna Bangunan.
4. Hak Tanggungan atas Hak Pakai Atas Tanah Negara yang sesuai ketentuan yang diperlukan wajib didaftar dan sifatnya dapat dipindah tangankan.
5. Hak Tanggungan atas Hak Milik, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai Atas Satuan Rumah Susun.

2. Asas-asas Hak Tanggungan

Dalam hukum perjanjian, terdapat beberapa asas-asas penting. Asas tersebut adalah sebagai berikut :

⁹⁴ https://www.academia.edu/7538338/HAK_TANGGUNGAN, diakses pada tanggal 16 Juli 2021 , Pukul 13.08

a. Asas Kebebasan Berkontrak

Asas kebebasan berkontrak terdapat dalam ketentuan Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdara, yang menentukan bahwa, “Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi para pihak yang membuatnya”. Semua perjanjian berarti setiap orang bebas membuat perjanjian yang isinya apa saja yang ia kehendaki.⁹⁵ Menurut Salim., H.S., asas kebebasan berkontrak merupakan suatu asas yang memberikan kebebasan kepada para pihak untuk membuat atau tidak membuat perjanjian, mengadakan perjanjian dengan siapa pun, menentukan isi perjanjian, pelaksanaan, dan persyaratannya serta menentukan bentuk perjanjian, yaitu tertulis atau lisan.⁹⁶ Kebebasan berkontrak adalah “salah satu asas yang sangat penting di dalam hukum perjanjian. Kebebasan ini adalah perwujudan dari kehendak bebas, pancaran hak asasi manusia”.⁹⁷

b. Asas konsensualisme

Asas ini dapat ditemukan dalam rumusan Pasal 1320 KUHPerdara. Kata konsensualisme berasal dari kata *consensus* yang artinya sepakat. Maksud dari asas konsensualisme adalah bahwa suatu perjanjian dan perikatan timbul karenanya itu sudah dilahirkan sejak detik tercapainya kesepakatan.⁹⁸ Dengan kata lain suatu perjanjian adalah sah apabila telah dipenuhi kesepakatan atas halhal pokok dan

⁹⁵ I Ketut Artadi, dan I Dewa Nyoman Rai Asmara Putra, *Anatomi Kontrak Berdasarkan Hukum Perjanjian*, Udayana University Press, Denpasar, 2017, hlm. 47.

⁹⁶ Salim H.S, *Perkembangan Hukum Kontrak Innominaat di Indonesia*, Sinar Grafika, Jakarta, 2004, hlm. 9.

⁹⁷ Taryana Soenandar, Taryana Soenandar, *et. al, Kompilasi Hukum Perikatan*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2016, hlm. 84.

⁹⁸ Subekti, , *Hukum Perjanjian*, Intermasa, Jakarta, 2002, hlm. 15.

tidak diperlukan adanya formalitas. Sepakat berarti telah terjadi konsensus secara tulus tidak ada kekhilafan, paksaan atau penipuan.⁹⁹

c. Asas Pacta Sunt Servanda

Asas ini berubungan dengan akibat dari suatu perjanjian. Perjanjian yang sah adalah undang-undang bagi para pihak yang membuatnya. Pasal 1338 ayat (1). Asas *Pacta Sunt Servanda* ini mengandung pengertian bahwa hakim atau pihak ketiga harus menghormati substansi perjanjian yang dibuat oleh para pihak.¹⁰⁰

d. Asas Kepercayaan (*Vetrouwensbeginsel*)

Seseorang yang mengadakan perjanjian dengan pihak lain, menumbuhkan kepercayaan di antara kedua pihak itu bahwa satu sama lain akan memegang janjinya, dengan kata lain akan memenuhi prestasinya di belakang hari. Tanpa adanya kepercayaan itu maka perjanjian itu tidak mungkin akan diadakan oleh para pihak, dengan kepercayaan ini kedua pihak mengikatkan dirinya dan untuk keduanya perjanjian itu mempunyai kekuatan mengikat sebagai undang-undang.¹⁰¹

e. Asas Kekuatan Mengikat

Terikatnya suatu perjanjian tidak semata-mata terbatas pada apa yang diperjanjikan akan tetapi juga terhadap beberapa unsur lain sepanjang dikehendaki oleh kebiasaan dan kepatutan serta moral.

⁹⁹ I Ketut Artadi, dan I Dewa Nyoman Rai Asmara Putra, *op.cit*, hlm. 48.

¹⁰⁰ Salim, HS., *Hukum Kontrak (Teknik dan teori Penyusunan Kontrak)*, Sinar Grafika, Jakarta, 2002, hlm. 11.

¹⁰¹ Taryana Soenandar, et. al., *op.cit*, hlm. 87.

Demikianlah sehingga asas moral, kepatutan dan kebiasaan yang mengikat para pihak.¹⁰²

f. Asas Persamaan Hukum

Asas ini menempatkan para pihak di dalam persamaan derajat, tidak ada perbedaan, walaupun ada perbedaan kulit, bangsa, kekayaan, kekuasaan, jabatan, dan lain-lain. Masing-masing pihak wajib melihat adanya persamaan ini dan mengharuskan kedua pihak untuk menghormati satu sama lain sebagai manusia ciptaan Tuhan.¹⁰³

g. Asas Keseimbangan

Asas ini menghendaki kedua pihak memenuhi dan melaksanakan perjanjian itu. Asas keseimbangan ini merupakan kelanjutan dari asas persamaan. Kreditur memiliki kekuatan untuk menuntut prestasi melalui kekayaan debitur, namun kreditur memikul pula beban untuk melaksanakannya dengan itikad baik. Dapat dilihat disini bahwa kedudukan yang kuat diimbangi dengan kewajibannya untuk memperhatikan itikad baik sehingga kedudukan kreditur dan debitur seimbang.¹⁰⁴

h. Asas Kepastian Hukum

Perjanjian sebagai suatu figur hukum harus mengandung kepastian hukum. Kepastian ini terungkap dari kekuatan mengikat perjanjian ini yaitu sebagai undang-undang bagi para pihak.¹⁰⁵

¹⁰² *Ibid.*

¹⁰³ *Ibid.*, hlm. 88.

¹⁰⁴ Taryana Soenandar, et. al., *op.cit*, hlm. 88.

¹⁰⁵ Taryana Soenandar, et. al., *op.cit*, hlm. 88.

i. Asas Moral

Asas ini dijumpai dalam perbuatan sukarela (*zaakwarneming*) sebagaimana diatur dalam Pasal 1354 KUHPerdara serta dapat dilihat pada Pasal 1339 KUHPerdara yang memberi motivasi kepada para pihak untuk melaksanakan perjanjian yang tidak hanya hal-hal yang diatur didalamnya tetapi juga melaksanakan kebiasaan dan kepatutan (moral).¹⁰⁶

j. Asas Kepatutan

Asas ini dituangkan dalam Pasal 1339 KUHPerdara asas kepatutan disini berkaitan dengan ketentuan mengenai isi perjanjian. Ukuran tentang hubungan ditentukan juga oleh rasa keadilan dalam masyarakat.¹⁰⁷

3. Subjek dan Objek Hak Tanggungan

Berdasarkan Undang-Undang Hak Tanggungan, objek yang dapat dibebani dengan Hak Tanggungan adalah hak-hak atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah. Pasal 4 Undang-Undang Hak Tanggungan menentukan bahwa hak atas tanah yang dapat dibebani dengan Hak Tanggungan adalah sebagai berikut :¹⁰⁸

- a. Hak Milik;
- b. Hak Guna Usaha;
- c. Hak Guna Bangunan;
- d. Hak Pakai atas Tanah Negara, yang menurut ketentuan yang berlaku wajib didaftar dan menurut sifatnya dapat dipindah tangankan;

¹⁰⁶ I Ketut Oka Setiawan, 2015, *Hukum Perikatan*, Sinar Grafika, Jakarta, hlm. 48.

¹⁰⁷ *Ibid*, hlm. 89

¹⁰⁸ Adrian Sutedi, *Hukum Hak Tanggungan*, Sinar Grafika, Jakarta, 2012, hlm. 51

- e. Hak-hak atas tanah berikut bangunan, tanaman dan hasil karya yang telah ada atau akan ada yang merupakan satu kesatuan dengan tanah tersebut dan yang merupakan milik pemegang hak atas tanah. Dalam hal ini pembebanannya harus dengan tegas dinyatakan di dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan.

Pada prinsipnya, objek Hak Tanggungan adalah hak-hak atas tanah yang memenuhi dua persyaratan yaitu :¹⁰⁹

- a. Wajib didaftarkan (untuk memenuhi syarat publisitas).
- b. Dapat dipindahtangankan untuk memudahkan pelaksanaan pembayaran utang yang dijamin pelunasannya.

Dalam penjelasan Pasal 4 ayat (1) UUHT ditegaskan bahwa terhadap tanah Hak milik yang sudah diwakafkan dan tanah-tanah yang digunakan untuk keperluan peribadatan dan keperluan suci lainnya, walaupun memenuhi kedua persyaratan tersebut, karena kekhususan sifat dan tujuan penggunaannya tidak dapat dijadikan objek Hak Tanggungan. Dalam penjelasan Pasal 4 ayat (2) UUHT tersebut juga dijelaskan bahwa Hak Pakai Atas Tanah Negara yang diberikan kepada orang perorangan dan badan-badan hukum perdata, karena memenuhi kedua syarat tersebut di atas, dapat dijadikan objek Hak Tanggungan.¹¹⁰

Khususnya hak pakai, dalam kenyataannya tidak semua Tanah Hak Pakai Atas Tanah Negara dapat dijadikan objek Hak Tanggungan. Ada

¹⁰⁹ *Ibid*, hlm. 52.

¹¹⁰ *Ibid*, hlm. 53.

Tanah Hak Pakai Atas Tanah Negara yang walaupun telah terdaftar, tetapi karena sifatnya tidak dapat dipindahtangankan, seperti Hak Pakai atas nama Pemerintah, Hak Pakai atas nama badan keagamaan dan sosial dan Hak Pakai atas nama Perwakilan Negara Asing, yang berlakunya tidak ditentukan jangka waktunya dan diberikan selama tanahnya dipergunakan untuk keperluan tertentu (khusus) adalah bukan merupakan objek Hak Tanggungan. Adapun Hak Pakai Atas Tanah Negara yang dapat dipindahtangankan meliputi Hak Pakai yang diberikan kepada orang perseorangan atau badan hukum untuk jangka waktu tertentu yang ditetapkan dalam keputusan pemberiannya, dapat dijadikan objek Hak Tanggungan.¹¹¹

Hak tanggungan juga terdapat subjek yang menjadi Hak Tanggungan yang terkait dengan perjanjian pemberi Hak Tanggungan. Dalam perjanjian Hak Tanggungan ada dua pihak yang mengikatkan diri, yaitu sebagai berikut:

- a. Pemberi Hak Tanggungan, yaitu orang atau pihak yang menjamin objek Hak Tanggungan.
- b. Pemegang Hak Tanggungan, yaitu orang atau pihak yang menerima Hak Tanggungan sebagai jaminan dari piutang yang diberikannya.

Pasal 8 UUHT menentukan bahwa yang dimaksud dengan pemberi Hak Tanggungan adalah “Orang perseorangan atau badan hukum yang mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap obyek

¹¹¹ *Ibid*, hlm. 52.

Hak Tanggungan yang bersangkutan. Kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap objek Hak Tanggungan pada saat pendaftaran Hak Tanggungan dilakukan” Pasal 9 UUHT memberikan pengertian bahwa yang dimaksud dengan pemegang Hak Tanggungan adalah “Orang perseorangan atau badan hukum yang berkedudukan sebagai pihak yang berpiutang”. Pihak-pihak yang dapat menjadi subjek Hak Tanggungan selain Warga Negara Indonesia, dengan ditetapkannya Hak Pakai atas tanah Negara sebagai salah satu objek Hak Tanggungan, bagi Warga Negara Asing yang juga dimungkinkan untuk dapat menjadi subjek Hak Tanggungan, apabila memenuhi syarat. Demikian juga apabila Warga Negara Asing tersebut mengajukan permohonan kredit dengan Hak Pakai atas Tanah Negara sebagai jaminan, maka harus memenuhi syarat antara lain:

- a. Sudah tinggal di Indonesia dalam waktu tertentu.
- b. Mempunyai usaha di Indonesia; dan
- c. Kredit itu dipergunakan untuk kepentingan pembangunan di wilayah Negara Republik Indonesia.

Dalam kaitannya dengan kedudukan selaku kreditur, UUHT menegaskan bahwa seorang Warga Negara Asing maupun badan hukum asing juga dapat menjadi pemegang Hak Tanggungan, karena Hak Tanggungan tidak ada kaitannya dengan pemilikan objek secara serta merta.

E. Tinjauan Umum Tentang Wanprestasi

1. Pengertian Wanprestasi

Suatu perjanjian atau kontrak tentu terdapat dua macam subyek yaitu pihak yang berhutang atau disebut kreditur dan pihak yang membirikan piutang atau disebut debitur. Kreditur adalah orang yang mempunyai piutang karena perjanjian atau Undang-Undang yang dapat ditagih di muka pengadilan.¹¹² Sedangkan debitur adalah orang yang mempunyai utang karena perjanjian atau undang-undang yang pelunasannya dapat ditagih di muka pengadilan.¹¹³

Apabila pihak debitur tidak memenuhi prestasi sebagaimana yang telah ditentukan dalam kontrak/perjanjian, maka ia dapat dikatakan telah melakukan wanprestasi.

Istilah wanprestasi atau yang dalam ranah hukum perdata di Indonesia sering disebut dengan ingkar janji atau cidera janji berasal dari bahasa Belanda yaitu dari kata ‚wan‘ yang artinya tidak ada, kata ‚prestasi‘ yang diartikan prestasi/kewajiban. Jadi wanprestasi berarti prestasi buruk atau tidak memenuhi kewajiban sebagaimana yang telah diperjanjikan. Selain itu bisa juga diartikan ketiadaan suatu Prestasi.¹¹⁴

¹¹² Pasal 1 angka 2 UU No. 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang.

¹¹³ Pasal 1 angka 3 UU No. 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang.

¹¹⁴ Subekti, *Hukum Perjanjian*, Jakarta:Intermasa, 1984, hlm., 45.

Menurut pasal 1234 KUH Perdata yang dimaksud dengan prestasi adalah seseorang yang mengerahkan sesuatu.¹¹⁵ Sebaliknya dianggap wanprestasi atau lalai dalam pasal 1238 disebutkan :

Si berhutang adalah lalai, apabila ia dengan surat perintah atau dengan sebuah akta sejenis itu telah dinyatakan lalai, atau demi perikatannya sendiri ialah jika ini menetapkan bahwa si berhutang harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan.¹¹⁶

Abdul Kadir Muhammad dalam bukunya menyatakan bahwa wanprestasi adalah tidak memenuhi kewajiban yang harus ditetapkan dalam perikatan, baik perikatan yang timbul karena perjanjian maupun perikatan yang timbul karena Undang-undang.¹¹⁷

Prof. Subekti, SH menyatakan bahwa wanprestasi seorang debitur dapat berupa empat macam, yaitu :

- a) Debitur tidak melakukan apa yang disanggupi akan dilakukannya
- b) Debitur melaksanakan apa yang dijanjikannya, tetapi tidak sebagaimana yang diperjanjikan.
- c) Debitur melaksanakan apa yang dijanjikannya, tetapi terlambat.
- d) Debitur melaksanakan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukannya.¹¹⁸

R. Setiawan SH dalam bukunya menyatakan bahwa pada debitur terletak kewajiban untuk memenuhi prestasi dan jika ia tidak melaksanakan

¹¹⁵ Subekti Tjitrosudibio, Kitab Undang-undang Hukum Perdata, hlm, 323.

¹¹⁶ *Ibid*

¹¹⁷ Abdul Kadir Muhammad, *Hukum Perikatan*, Bandung: Bina Cipta, 1982, hlm, 20.

¹¹⁸ Subekti Tjitrosudibio, *Op Cit*, hlm, 45.

kewajibannya tersebut karena keadaan memaksa (*overmacht*), maka debitur dianggap melakukan ingkar janji. Ada tiga bentuk ingkar janji yaitu :

- a) Tidak memenuhi prestasi sama sekali. Dalam hal ini debitur dapat segera dituntut ganti rugi tanpa penetapan lalai.
- b) Terlambat memenuhi prestasi, tanpa penetapan lalai. Debitur dapat dibebani ganti rugi setelah ada ketetapan yang berupa ketentuan waktu pembayaran.
- c) Memenuhi secara tidak baik (keliru melaksanakan perjanjian). Dalam hal ini Hoge Raad berpendapat seperti yang dikutip R.Setiawan, bahwa jika debitur keliru melaksanakan prestasinya, tidak diperlukan penetapan lalai.¹¹⁹

Dari beberapa pengertian yang telah dikemukakan oleh para ahli hukum di atas dapat diambil kesimpulan bahwa wanprestasi adalah pelaksanaan kewajiban yang tidak dipenuhi atau ingkar janji atau kelalaian yang dilakukan oleh debitur baik karena tidak melaksanakan apa yang telah diperjanjikan maupun malah melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukan.

2. Unsur-unsur Wanprestasi

Wanprestasi terjadi disebabkan karena adanya kesalahan, kelalaian, dan kesengajaan. Debitur berkewajiban untuk menyerahkan sesuatu barang, tidak ada kewajiban untuk memelihara barang sebagaimana disyaratkan oleh undang-undang, bertanggung jawab atas berkurangnya nilai harga

¹¹⁹ R. Setiawan, *Pokok-pokok hukum Perikatan*, Bandung: Bina Cipta, 1986, hlm, 18.

barang tersebut karena kesalahan. Yang dimaksud adanya “kesalahan”, harus dipenuhi syarat-syarat, yaitu sebagai berikut:¹²⁰

1. Perbuatan yang dilakukan harus dapat dihindarkan;
2. Perbuatan tersebut dapat dipersalahkan kepada si pembuat, yaitu bahwa ia dapat menduga tentang akibatnya.

Suatu akibat itu dapat diduga atau tidak, untuk mengukur atau mengetahui dugaan akibat itu dilihat dari unsure “objektif” dan “subjektif”. Objektif, yaitu apabila kondisi normal akibat tersebut sudah dapat diduga, sedangkan unsur subjektif yaitu akibat yang diduga menurut penilaian seorang ahli. Kesalahan mempunyai dua pengertian, yaitu kesalahan dalam arti luas yang meliputi unsur kesengajaan dan kelalaian dalam arti sempit yang menyangkut kelalaian saja.¹²¹

Kesengajaan merupakan perbuatan yang dilakukan dengan diketahui dan dikehendaki. Oleh karena itu, saat terjadinya kesengajaan tidak diperlukan adanya maksud untuk menimbulkan kerugian kepada orang lain, cukup diketahui dan si pelaku tetap melakukan perbuatan tersebut. Sedangkan kelalaian merupakan sebuah perbuatan dimana seorang pelaku mengetahui akan kemungkinan terjadinya akibat yang merugikan orang lain.¹²²

Menentukan unsur kelalaian atau kealpaan tidaklah mudah perlu dilakukan pembuktian, karena seringkali tidak dijanjikan dengan tepat

¹²⁰ M. Yahya Harahap, *Segi-Segi Hukum Perjanjian*, (Bandung: Alumni, 1986), hlm. 60.

¹²¹ *Ibid*

¹²² *Ibid*, hlm. 84

kapan sesuatu pihak diwajibkan melakukan prestasi yang dijanjikan. Misalnya, dalam jual beli tidak ditetapkan kapan barangnya harus diantar kepada pembeli, atau kapan pembeli harus membayar uang harga barang tadi.¹²³

Menetapkan seorang melakukan Wansprestasi ialah dalam perjanjian yang bertujuan untuk tidak melakukannya berarti ia melanggar perjanjian yang bertujuan untuk tidak melakukan suatu perbuatan. Apabila orang itu melakukannya berarti ia melanggar perjanjin, ia dapat dikatakan melakukan wansprestasi.¹²⁴

3. Akibat Hukum Wanprestasi

Yang dimaksud dengan akibat hukum disini adalah sanksi atau hukum yang disebabkan kepada debitur yang melakukan wanprestasi. Sanksi atau hukuman ini ada tiga macam, yaitu :

a. Kewajiban membayar ganti rugi

Ketentuan tentang ganti rugi ini diatur dalam pasal 1246 KUHPerdara, disebutkan bahwa ganti rugi itu diperinci menjadi tiga macam yaitu biaya,rugi dan bunga. Dan untuk menuntut ganti rugi ini harus ada penagihan atau (somasi) terlebih dahulu, kecuali dalam peristiwa-peristiwa tertentu yang tidak memerlukan adanya teguran.

Yang dimaksud biaya disini adalah segala pengeluaran atas pengongkosan yang nyata-nyata telah dikeluarkan oleh kreditur. Jadi

¹²³ *Ibid*

¹²⁴ Rudyanti Dorotea Tobing, *Hukum Perjanjian Kredit*, (Yogyakarta: Laksbang Grafika, 2014), hlm. 188.

apabila debitur yang telah melakukan wanprestasi berarti debitur harus bertanggung jawab untuk mengganti segala sesuatu yang telah dikeluarkan oleh kreditur berupa ongkos atau biaya-biaya yang telah dikeluarkan untuk keperluan yang ada sangkut pautnya dengan perjanjian.

Sedangkan ganti rugi selanjutnya adalah berupa membayar segala kerugian karena musnahnya atau rusaknya barang-barang milik kreditur akibat kelalaian debitur. Adapun unsur ganti rugi yang terakhir ini berbentuk bunga, yakni segala kerugian yang berupa kehilangan keuntungan yang sudah dibayangkan atau yang sudah diperhitungkan sebelumnya.

Ganti rugi itu harus dihitung berdasarkan nilai uang dan harus berbentuk uang. Jadi ganti rugi yang ditimbulkan adanya wanprestasi itu hanya boleh diperhitungkan berdasar sejumlah uang. Hal ini dimaksudkan untuk menghindari terjadinya kesulitan dalam penilaian jika harus diganti dengan cara lain.

b. Pembatalan perjanjian

Sebagai sanksi yang kedua akibat kelalaian seorang debitur yaitu berupa pembatalan perjanjian. Sanksi atau hukuman ini apabila seseorang tidak dapat melihat sifat pembatalannya tersebut sebagai suatu hukuman dianggap debitur malahan merasa puas atas segala pembatalan tersebut karena ia merasa dibebaskan dari segala kewajiban untuk melakukan prestasi.

KUHPerdata tidak mengatur secara khusus tentang pembatalan perjanjian yang disebabkan oleh wanprestasi ini, akan tetapi masalah pembatalan perjanjian atau persetujuan diatur dalam pasal 1266 yang secara lengkap berbunyi :

Syarat batal dianggap selalu dicantumkan dalam persetujuan-persetujuan yang bertimbal balik, manakala salah satu pihak tidak memenuhi kewajibannya. Dalam hal yang demikian persetujuan tidak batal demi hukum, tetapi pembatalan harus dimintakan kepada hakim. Permintaan ini juga harus dilakukan meskipun syarat batal mengenai tidak dipenuhinya kewajiban dinyatakan dalam perjanjian. Jika syarat batal tidak dinyatakan dalam persetujuan hakim adalah leluasa untuk menurut keadaan, atas permintaan si tergugat, memberikan suatu jangka waktu untuk masih juga memenuhi kewajibannya, jangka waktu mana namun tidak boleh lebih dari satu bulan.¹²⁵

Dengan adanya ketentuan bahwa pembatalan perjanjian itu harus dimintakan kepada hakim, maka tidak mungkin perjanjian itu sudah batal secara otomatis pada waktu debitur nyata-nyata melalaikan kewajibannya. Kalau itu mungkin dilakukan, maka aturan pembatalan oleh hakim tidak ada artinya.

Dalam memutuskan pembatalan perjanjian, seharusnya hakim bisa menilai besar kecilnya kelalaian debitur dibandingkan dengan berat ringannya akibat pembatalan perjanjian tersebut. Karena akibat

¹²⁵ Subekti Tjitrosudibio, *Op Cit*, hlm, 328-329

pembatalan bisa memungkinkan menimpa debitur itu, jika hakim menimbang bahwa kelalaian debitur itu terlalu kecil sedangkan pembatalan perjanjian akan membawa kerugian yang terlalu besar bagi debitur, maka permohonan untuk membatalkan perjanjian akan ditolak oleh hakim dan juga pada kasus sebaliknya.

c. Peralihan resiko

Akibat wanprestasi yang berupa peralihan resiko ini berlaku pada perjanjian yang obyeknya suatu barang, seperti pada perjanjian pembiayaan leasing, dalam hal ini seperti yang terdapat pada pasal 1237 KUHPerdara ayat 2 yang menyatakan "Jika si berhutang lalai akan menyerahkannya, maka semenjak saat kelalaiannya kebendaan adalah atas tanggungannya".¹²⁶

4. Wanprestasi dalam Persepektif Islam

Hukum Islam memiliki ketentuan yang mendasar dalam masalah perikatan dan perjanjian yaitu dengan memberi kebebasan kepada pihak-pihak yang terlibat untuk mengambil bentuk dari macam-macam akad yang dipilihnya. Untuk ini segala macam cara yang menunjukkan adanya ijab dan qabul sudah dapat dianggap akad, dan akad ini memiliki pengaruh selama diselenggarakan oleh mereka dan memenuhi persyaratan penyelenggaraannya. Ketentuan inilah yang merupakan pokok-pokok syariat Islam yaitu suatu kaidah bahwa, akad-akad dapat dengan cara apa

¹²⁶ Subekti Tjitrosudibio, *Op Cit*, hlm, 323

saja baik berupa perkataan maupun perbuatan yang menunjukkan maksud akad-akad tersebut.¹²⁷

Pengarahan dan bimbingan yang berguna bagi mereka yang mengadakan akad/perjanjian yang berbentuk ijab dan qabul, Maka selanjutnya hukum Islam menganjurkan agar perjanjian itu dikuatkan dengan tulisan dan saksi dengan tujuan agar hak masing-masing dapat terjamin.

Firman Allah al-Baqarah ayat 282.

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا إِذَا تَدَايَنْتُمْ بِدَيْنٍ إِلَىٰ آجَلٍ مَّسْمُومٍ
فَاكْتُبُوهُ

“Hai orang-orang yang beriman, apabila kamu bermu'amalah tidak secara tunai untuk waktu yang ditentukan, hendaklah kamu menuliskannya”.

Setiap perjanjian wajib dilakukan dengan baik dan jujur serta bersih dari unsur penipuan, pemalsuan, dan pelanggaran. Sehingga praktek muamalah dalam Islam menjadi jalan terang yang jauh dari hal yang cacat setelah dibuatnya suatu perjanjian.¹²⁸

Dari Hakim bin Hisam dari Nabi saw. Bersabda : Dua orang yang berjual beli berhak khair (tawar menawar) selagi belum berpisah, maka jika mereka berlaku jujur dan berterus terang, diberkahkanlah mereka dalam

¹²⁷ Ahmad Muhammad Al-Assal. 1980. *Al-Nizam al-Iqtisadi fi al-Islam mabadi'uhu wahdafuhu*, Alih bahasa Abu Ahmadi, (Surabaya: Bina Ilmu), hlm.184.

¹²⁸ Imam Muslim, *Shahih Muslim*, Dar al-Ihya' il Kitabil 'Arabiyyah, Juz I, hadist no.3937

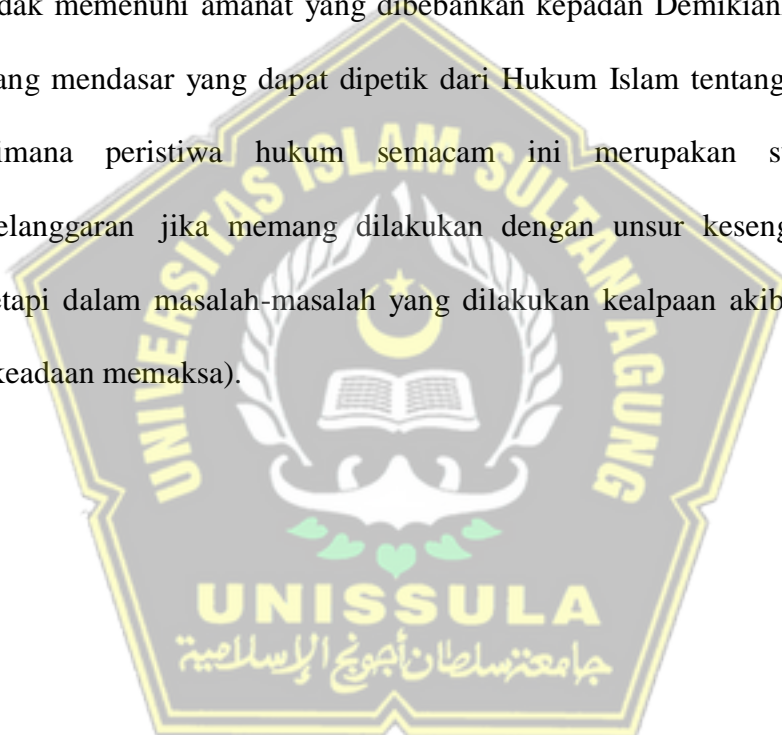
jual belinya, tetapi jika berbohong dan tidak berterus terang, dihapuskanlah berkah jual beli mereka.

Maksud yang terkandung dalam hadis tersebut di atas antara lain melarang praktek jual beli yang bercacat karena tidak jujur, cidera janji dan hal-hal lain yang dilarang karena yang demikian tidak memberikan suatu keuntungan melainkan kemandlaratan. Jika seorang melakukan yang demikian itu setelah dibuatnya suatu perjanjian, bisa dikatakan mereka telah melakukan wanprestasi yaitu mereka tidak melakukan prestasi yang seharusnya dilakukan atau ada unsur lalai dalam prestasinya setelah dilakukannya suatu perjanjian atau akad.

Kelalaian Hukum Islam dalam memenuhi kewajiban untuk memberikan hak orang lain tergolong perbuatan yang dilarang, dimana sebelumnya telah diketahui adanya suatu perjanjian diantara mereka, maka selanjutnya bagi mereka yang melakukan pelanggaran/cidera janji karena tidak melakukan prestasinya, maka dikenakan sanksi kepadanya berupa pembayaran ganti rugi kepada pihak kreditur, dan atau penahanan yang menjadi hak miliknya sebagai suatu jaminan dari sejumlah yang dijanjikannya.

Masalah muamalah dengan sesama manusia hukum Islam menekankan kepada adanya keseriusan dalam memenuhi perjanjian-perjanjian yang telah mereka buat, sehingga bagi mereka yang lalai atau melanggar perjanjian-perjanjian tersebut dikategorikan kepada sifat orang munafiq, sebagaimana sabda Rasulullah saw :

Dari Abu Hurairah ra Rasulullah saw bersabda : ciri-ciri orang munafiq itu ada tiga yaitu, apabila berbicara ia berdusta, apabila berjanji ia mengingkari, dan apabila dipercaya ia berkhianat. Memperhatikan hadist diatas maka dapat difahami bahwa mereka yang melakukan wanprestasi dengan ada unsur sengaja, maka baginya diberikan predikat sebagai seseorang yang munafiq, yaitu bahwa mereka ini tidak melakukan atau tidak memenuhi amanat yang dibebankan kepada. Demikianlah ketentuan yang mendasar yang dapat dipetik dari Hukum Islam tentang wanprestasi, dimana peristiwa hukum semacam ini merupakan suatu bentuk pelanggaran jika memang dilakukan dengan unsur kesengajaan. Akan tetapi dalam masalah-masalah yang dilakukan kealpaan akibat overmacht (keadaan memaksa).



BAB III

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Tanggungjawab Notaris/PPAT dalam Pembuatan Akta Perjanjian Kredit dan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) Saat Debitur Wanprestasi

Hasil penelitian terkait Tanggungjawab Notaris/PPAT dalam Pembuatan Akta Perjanjian Kredit dan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) Saat Debitur Wanprestasi di Kantor Notaris/PPAT Kabupaten Demak, peneliti menganalisis bahwa Berdasarkan dalam Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPperdata) “Suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih”.

Didalam hukum kontrak (*Law Of Contract*) Amerika, ditentukan empat syarat sahnya suatu perjanjian, yaitu :

1. Adanya Kesepakatan Kedua Belah Pihak
2. Kecakapan Bertindak
3. Adanya Objek Perjanjian
4. Adanya Sebab Yang Halal

Berdasarkan asas kebebasan berkontrak dalam Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPperdata), para pihak dalam membuat kontrak bebas untuk membuat suatu perjanjian, apapun isi dan bagaimana bentuknya. Pasal 1338 KUHPperdata berbunyi:

Semua persetujuan yang dibuat sesuai dengan undang-undang berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Persetujuan itu tidak dapat ditarik kembali selain dengan kesepakatan kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang ditentukan oleh undang-undang, serta persetujuan harus dilaksanakan dengan itikad baik. Meskipun demikian, adanya asas kebebasan berkontrak tetap tidak boleh melanggar syarat-syarat sahnya perjanjian dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata).

Akta Notaris adalah akta otentik yang dibuat oleh atau di hadapan Notaris, menurut bentuk dan tata cara yang ditetapkan dalam undang-undang. Didalam Pasal 1 Angka 1 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris:¹²⁹

“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”.

Berdasarkan Pasal 15 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris:¹³⁰

¹²⁹ Pasal 1 Angka 1, Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris.

¹³⁰ Pasal 15, Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris.

“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 otentik, menjamin kepastian tanggal pembuatan Akta, menyimpan Akta, memberikan grosse, salinan dan kutipan Akta, semuanya itu sepanjang pembuatan Akta itu tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh undang-undang. Dalam hal ini, sesuai dengan kewenangan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Notaris berwenang pula: Mengesahkan tanda tangan dan menetapkan kepastian tanggal surat di bawah tangan dengan mendaftar dalam buku khusus; Membuat kopi dari asli surat di bawah tangan berupa salinan yang memuat uraian sebagaimana ditulis dan digambarkan dalam surat yang bersangkutan; Melakukan pengesahan kecocokan fotokopi dengan surat aslinya; Memberikan penyuluhan hukum sehubungan dengan pembuatan Akta; Membuat Akta yang berkaitan dengan pertanahan; Membuat Akta risalah lelang. Selain kewenangan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2), Notaris mempunyai kewenangan lain yang diatur dalam peraturan perundang-undangan.

Notaris sebagai pejabat umum yang berwenang membuat Akta Otentik juga dapat dibebani tanggung jawab atas perbuatannya sehubungan dengan pekerjaannya dalam membuat Akta tersebut. Ruang lingkup pertanggungjawaban Notaris meliputi kebenaran materil atas Akta yang dibuatnya, yakni:

1. Tanggung jawab Notaris secara Perdata terhadap kebenaran materiil terhadap Akta yang dibuatnya.
2. Tanggung jawab Notaris secara Pidana terhadap kebenaran materiil dalam Akta yang dibuatnya.
3. Tanggung jawab Notaris berdasarkan Peraturan Jabatan Notaris terhadap kebenaran materiil dalam Akta yang dibuatnya.
4. Tanggung jawab Notaris dalam menjalankan tugas jabatannya berdasarkan kode etik Notaris.

Menurut Notaris/PPAT ASKANAHAH, SH., M.Kn dan Notaris/PPAT ABDUL ZAEN, SH., M.Kn hampir mempunyai pendapat yang sama yaitu Notaris/PPAT wajib menjalankan tugasnya sesuai dengan peraturan perundang - undangan yang berlaku dan dilarang menyimpang dari peraturan yang berlaku.¹³¹ Dalam hal ini, Notaris/PPAT ASKANAHAH, SH., M.Kn di demak telah menjalankan tugas sesuai dengan kewenangan yang diatur dalam Pasal 15 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 Tentang Jabatan Notaris, bahwa pada tanggal 06-07-2021 (enam Juli duaribu duapuluh satu) Notaris/PPAT ASKANAHAH, SH., M.Kn di demak telah membuat dan mengesahkan Akta Perjanjian Kredit Nomor : 03 antara para pihak yaitu Debitur dengan kreditur atas kredit sebesar Rp. 250.000.000,- (duaratus limapuluhjuta rupiah).

¹³¹ Wawancara Notaris/PPAT ASKANAHAH, SH., M.Kn, pada tanggal 23 September 2021 dan ABDUL ZAEN, SH., M.Kn pada tanggal 26 September 2021

Didalam akta perjanjian kredit, isi yang termaksud didalamnya sudah barang tentu merupakan kesepakatan yang dibuat antara bank selaku kreditur dan penerima kredit selaku debitur, hal-hal yang akan dicantumkan dalam perjanjian kredit ini sudah pasti hal yang menyangkut kepentingan para pihak saja, sesuai kesepakatan dan pokok permasalahan yang dikehendaki dan disepakati oleh para pihak. Perjanjian Kredit ini juga perlu mendapat perhatian yang khusus, karena perjanjian kredit mempunyai fungsi yang sangat penting, dalam pemberian, pengelolaan maupun penatalaksana kredit itu sendiri.

Perjanjian kredit berfungsi sebagai perjanjian pokok. Artinya, perjanjian kredit merupakan sesuatu yang menentukan batal atau tidak batalnya perjanjian lain yang mengikutinya, misalnya perjanjian pengikatan jaminan.

Perjanjian Kredit juga sebagai alat bukti mengenai batasan-batasan hak dan kewajiban diantara kreditur dan debitur, serta berfungsi sebagai alat untuk melakukan monitoring kredit.

Selanjutnya Berdasarkan Pasal 1 Angka 1 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 2016 Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuatan Akta Tanah "Pejabat Pembuat Akta Tanah, selanjutnya disebut PPAT, adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum

tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun”¹³².

Berdasarkan Pasal 2 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2006 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah:¹³³ ”PPAT bertugas pokok melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu. Perbuatan hukum sebagaimana dimaksud pada ayat (2) adalah sebagai berikut; Jual beli; Tukar menukar; Hibah; Pemasukan ke dalam perusahaan (inbreng); Pembagian hak bersama; Pemberian Hak Guna Bangunan/Hak Pakai atas Tanah Hak Milik; Pemberian Hak Tanggungan; Pemberian Kuasa membebaskan Hak Tanggungan.

Sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), Notaris/PPAT ASKANAH, SH., M.Kn di Demak juga telah membuat dan mengesahkan Akta Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) Nomor : 698/2021 atas akta Perjanjian Kredit Nomor : 03 antara Debitur dan Kreditur atas kredit yang akan dibebani hak tanggungan sebesar Rp.

¹³² Pasal 1 Angka 1 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 2016 Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuatan Akta Tanah

¹³³ Pasal 2 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2006 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah

250.000.000,- (duaratus limapuluh juta rupiah). Akta Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) dapat digunakan oleh Kreditur sebagai bukti dalam pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) tanpa dihadiri Debitur untuk menghadap dimana perlu, memberikan keterangan-keterangan serta memperlihatkan dan menyerahkan surat-surat yang diminta, membuat/minta dibuatkan serta menandatangani Akta Pemberian Hak serta surat-surat lain yang diperlukan, memilih domisili, memberi pernyataan bahwa objek Hak Tanggungan betul milik Pemberi Kuasa, tidak tersangkut dalam sengketa, bebas dari sitaan dan dari beban-beban apapun, mendaftarkan Hak Tanggungan tersebut, memberikan dan menyetujui syarat-syarat atau aturan-aturan serta janji-janji yang disetujui oleh Debitur sebagai Pemberi Kuasa dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan.

Pada ketentuan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan juga mengenal Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT). Dalam prakteknya Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) dibuat sebelum adanya Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT). Selanjutnya Undang-Undang Hak Tanggungan, menghendaki pembuatan SKMHT wajib diikuti dengan pembuatan pemberian Hak Tanggungan.¹³⁴ Dengan demikian agar sahnya suatu Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT), maka harus dibuat dengan akta otentik oleh Notaris atau Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah

¹³⁴ Gatot Supramono, Perbankan dan Masalah Kredit : Suatu Tinjauan di Bidang Yuridis, Jakarta: PT. Rineka Cipta, 2016. hlm 215.

(PPAT), hal ini dimaksudkan akta notaris sebagai akta otentik yang memiliki kekuatan pembuktian yang kuat, dimana SKMHT bertujuan untuk menjamin pelunasan suatu kredit tertentu. Sehingga dapat dipahami bahwa Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) tidaklah boleh memuat kuasa untuk menjual maupun menyewakan obyek Hak Tanggungan, atau memperpanjang hak atas tanah, melainkan hanya sebagai sarana pemberian kuasa untuk membuat Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT). Hal ini untuk mencegah berlari-larutnya waktu pelaksanaan kuasa membebaskan hak tanggungan dan agar segera dilakukan secara nyata, maka Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan dibatasi jangka waktunya, yaitu Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan mengenai hak atas tanah yang sudah terdaftar wajib diikuti dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan selambat-lambatnya 1 (satu) bulan sesudah diberikan, dan mengenai hak atas tanah yang belum terdaftar wajib diikuti dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan selambat-lambatnya 3 (tiga) bulan sesudah diberikan.

Pada hari Selasa, tanggal 14-07-2021 (tujuhbelas Juli duaribu duapuluh satu) telah dibuat dan disahkan oleh PPAT di Demak dalam hal ini, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di Demak, telah melaksanakan tugas untuk membuat Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) atas Perjanjian Kredit Nomor : 03 dan memenuhi Asas Spesialis dengan menyertakan Akta Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) Nomor : 698/2021 atas kredit antara Debitur dengan Kreditur.

Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) yang telah disepakati antara para pihak dan telah disahkan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) untuk selanjutnya dapat dilakukan Pendaftaran Hak Tanggungan.

Proses pembebanan Hak Tanggungan dilaksanakan melalui dua tahap kegiatan, yaitu:

- a. Tahap pemberian Hak Tanggungan, dengan dibuatnya APHT oleh Pejabat PPAT, yang didahului dengan perjanjian utang piutang yang dijamin;
- b. Tahap pendaftarannya oleh Kantor Pertanahan, yang merupakan saat lahirnya Hak Tanggungan yang dibebankan.

Dalam proses pembebanan Hak Tanggungan ada pihak pemberi Hak Tanggungan dan penerima Hak Tanggungan. Pemberi Hak Tanggungan dalam Pasal 8 UUHT ditentukan bahwa pemberi Hak Tanggungan adalah orang perorangan atau badan hukum yang mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap objek Hak Tanggungan. Pemberi Hak Tanggungan harus mempunyai kewenangan, karena lahirnya Hak Tanggungan adalah pada saat didaftarkannya Hak Tanggungan, maka kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap objek Hak Tanggungan diharuskan ada pada pemberi Hak Tanggungan pada saat pembuatan buku-tanah Hak Tanggungan.

Dalam hal ini, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) melakukan Pendaftaran Hak Tanggungan atas Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) pada Kantor Pertanahan di wilayah Kabupaten Demak yaitu

Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Demak, maka telah memenuhi Asas Publisitas sesuai Pasal 13 Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan. Pendaftaran Hak Tanggungan dilakukan maksimal 7 hari setelah penandatanganan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT). Pada tanggal 15-07-2021 (limabelas Juli duaribu duapuluh satu) oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di Demak telah melakukan pendaftaran Hak Tanggungan atas Akta Pemberian hak Tanggungan Nomor : 961/2021 pada Kantor Pertanahan Nasional Kabupaten Demak dengan Nomor Hak Tanggungan : 04014/2021.

Dalam hal ini, sebagai tanda bukti telah ada pembebanan Hak Tanggungan terhadap Sebidang tanah sertipikat Hak Milik atas nama DEBITUR yang sudah terdaftar di Kantor Pertanahan Nasional, maka Kantor Pertanahan Nasional Kabupaten Demak pada tanggal 21-07-2021 (duapuluh satu Juli duaribu duapuluh satu) menerbitkan Sertipikat Hak Tanggungan Nomor : 04014/2021 atas Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) Nomor : 961/2021 atas kredit sebesar sebesar Rp. 250.000.000,- (duaratus limapuluh juta rupiah) atas kredit dalam Perjanjian Kredit Nomor: 03 antar Debitur dengan Kreditur. Setelah itu, Sertipikat Hak Tanggungan Asli diserahkan kepada Kreditur selaku Pemegang Hak Tanggungan.

Dalam akta perjanjian kredit dan Akta Pemberian Hak Tanggungan, menurut Notaris/PPAT ABDUL ZAEN, S.H., M.Kn, tanggung jawab Notaris/PPAT sebatas dan terbatas pada terpenuhnya susunan akta

sebagaimana ditentukan dalam Undang-Undang Nomor 2 tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris, dan isi tidak bertentangan dengan nilai-nilai kebenaran, kepatutan dan hukum, yaitu:¹³⁵

1. Bahwa apa yang dituangkan oleh notaris dalam akta perjanjian kredit itu suatu yang benar dan dapat dipertanggungjawabkan.
2. Bahwa benar akta perjanjian kredit tersebut ditandatangani pada hari itu (tanggal, bulan dan tahun) dan pada waktu yang tercantum dalam akta perjanjian kredit.
3. Bahwa benar komparan / para pihak menghadap notaris.
4. Bahwa benar yang mendatanani akta perjanjian kredit adalah orang yang namanya tercantum dalam kmparisi.
5. Bahwa isi akta perjanjian kredit tersebut benar dikehendaki oleh para pihak.

Notaris/PPAT tidak dapat dimintai pertanggung jawaban jika terjadi wanprestasi, Menurut Pasal 1322 “jika kekhilafan terhadap objek maka bisa terjadi suatu kebatalan. Sedangkan, kekhilafan terhadap orang tidak menjadi sebab kebatalan”¹³⁶. Namun, dalam hal kekeliruan terhadap orang, dimana prestasi dari perjanjian khusus hanya dapat dijalankan orang tersebut maka dapat dibatalkan, dan Merujuk pada pasal 50 KUHP “Orang yang melakukan perbuatan untuk melaksanakan ketentuan undang undang, tidak boleh dipidana”, maka yang ada hanya pertanggung jawaban dalam

2021 ¹³⁵ Wawancara Notaris/PPAT ABDUL ZAEN, SH., M.Kn pada tanggal 26 September

¹³⁶ Subekti Tjitrosudibio, *Op Cit*, hlm,

jabatan yaitu sepanjang mengenai akta perjanjian kredit dan Akta Pemberian Hak Tanggungan yang dibuat di hadapan Notaris/PPAT,

B. Kedudukan Akta Perjanjian Kredit dan Akta Pemberian Hak Tanggungan Jika Debitur Wanprestasi

Kedudukan Akta Perjanjian Kredit dan Akta Pemberian Hak Tanggungan Jika Debitur Wanprestasi, Perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seseorang berjanji untuk mengikatkan diri kepada orang lain, perjanjian tersebut berisi janji-janji yang sebelumnya telah disetujui atau disepakati oleh para pihak yang terlibat, yaitu berupa hak dan kewajiban yang melekat pada para pihak yang membuatnya dalam bentuk tertulis maupun lisan. Perjanjian kredit yang dibuat Notaris dapat membawa akibat hukum, sebagaimana telah dijelaskan bahwa perjanjian bukanlah perikatan moral tetapi perikatan hukum yang memiliki akibat hukum, akibat hukum dari perjanjian yang sah adalah berlakunya perjanjian sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Yang dimaksud dengan berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya mengandung pengertian bahwa kesepakatan para pihak yang dituangkan dalam perjanjian tidak boleh diingkari dan mengikat para pihak, kecuali adanya kesepakatan para pihak dengan alasan undang-undang dinyatakan cukup untuk itu. Lebih tepatnya hal tersebut sudah diatur dalam Pasal 1338 KUHPerdara yang berbunyi: (1) “Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.” (2) “Suatu perjanjian tidak dapat ditarik kembali selain dengan sepakat kedua belah

pihak, atau karena alasan-alasan yang oleh undang-undang dinyatakan cukup untuk itu.”

Hal yang terpenting dalam sahnya suatu perjanjian, jika perjanjian dinyatakan sah maka perjanjian tersebut dapat dilaksanakan oleh kedua belah pihak, tetapi jika suatu perjanjian dikatakan tidak sah maka perjanjian tersebut dinyatakan batal demi hukum. Suatu perjanjian dikatakan sah apabila memenuhi syarat-syarat yang dimaksud pada Pasal 1320 KUHPerdata, yang menyebutkan bahwa:

1. Kesepakatan antara kedua belah pihak.
2. Kecakapan untuk membuat perjanjian.
3. Sesuatu hal tertentu.
4. Sebab yang halal

Menurut Notaris/PPAT ABDUL ZAEN, S.H., M.Kn Perjanjian kredit ialah perjanjian yang mendahului perjanjian hutang-piutang (perjanjian pinjam-pengganti).¹³⁷ Perjanjian kredit ini merupakan perjanjian pokok serta bersifat konsensual (*pactade contrahendoobligatoir*) disertai adanya kesepakatan antara pemberi dan penerima pinjaman mengenai hubungan hukum antara keduanya.¹³⁸ Tanpa perjanjian kredit yang ditandatangani oleh bank dan debitur maka tidak ada perjanjian kredit tersebut. Menurut Notaris/PPAT ASKANAH, SH., M.Kn Perjanjian kredit merupakan ikatan atau hubungan hukum antara debitur (berhutang) dan kreditur (pemberi hutang) yang isi mengatur tentang hak dan kewajiban

¹³⁷ *Ibid*

¹³⁸ Mariam Darus Badruzaman, Perjanjian Kredit Bank, PT Citra Aditya Bakti, Bandung, 1991, hlm.23

keduabelah pihak, disini debitur merupakan pihak yang mengajukan perjanjian kredit dalam hal ini adalah nasabah, sedangkan kreditur di dalam perjanjian kredit ini ialah bank, yakni pihak yang menerima pengajuan kredit dari pihak yang mengajukan kredit (debitur).¹³⁹

Adanya pengikatan jaminan pada perjanjian kredit mempunyai fungsi memberikan hak dan kekuasaan kepada bank untuk mendapatkan pelunasan dengan barang-barang jaminan tersebut bila nasabah bercedera janji (wanprestasi), yaitu tidak bisa membayar kembali hutangnya pada waktu yang telah ditetapkan dalam perjanjian.

Selain itu juga untuk menjamin agar nasabah berperan dan atau turut serta dalam transaksi yang dibiayai sehingga kemungkinan nasabah untuk meninggalkan usahanya dengan merugikan diri sendiri atau perusahaannya dapat dicegah, atau minimum kemungkinan untuk berbuat demikian dapat diperkecil.

Fungsi pengikatan jaminan juga memberi dorongan kepada nasabah untuk memenuhi perjanjian kredit khususnya mengenai pembayaran kembali (pelunasan) sesuai dengan syarat-syarat yang telah disetujui agar nasabah tidak kehilangan kekayaan yang telah dijaminan kepada bank.

Perjanjian Pengikatan Jaminan Kredit di dalam jaminan pada perjanjian kredit yang berupa tanah sebagai obyek Hak Tanggungan biasa dikenal dengan Akta Pembebanan Hak Tanggungan (APHT) merupakan perjanjian tambahan (*accessoir*) dari perjanjian pokok. Sifat dari perjanjian

¹³⁹ *Ibid*

tambahan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) ini yakni mengikuti perjanjian pokoknya (dalam hal ini ialah mengikuti pada perjanjian kredit), Konsekuensinya ialah jika perjanjian pokok dari perjanjian kredit tersebut batal maka perjanjian tambahan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) tersebut juga ikut batal.

Dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) ini mengatur persyaratan dan ketentuan mengenai pemberian Hak Tanggungan dari debitur kepada kreditor sehubungan dengan hutang yang dijamin dengan Hak Tanggungan. Pemberian hak ini dimaksudkan untuk memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor yang bersangkutan (kreditor preferen) daripada kreditor-kreditor lain (kreditor konkuren).

Didalam Pasal 1 ayat 1 Undang-undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-benda yang Berkaitan Dengan Tanah yaitu :¹⁴⁰

“Hak Tanggungan atas Tanah Beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, yang selanjutnya disebut Hak Tanggungan, adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan hutang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain”.

¹⁴⁰ Undang-undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-benda yang Berkaitan Dengan Tanah.

Jadi, Pemberian Hak Tanggungan adalah sebagai jaminan pelunasan hutang debitur kepada kreditor sehubungan dengan perjanjian kredit yang bersangkutan agar Jika debitur wanprestasi patut untuk dikawatirkan, bahwa usaha debitur sedang tidak baik-baik saja sehingga peratiannya terhadap benda miliknya, termasuk benda jaminan yang diberikan olhnya kepada krditur dengan begitu maka bank terlebih dahulu sudah mencari solusi dengan cara musyawarah, kemudian jika musyawarah untuk mufakat tidak dapat diselesaikan maka penyelesaian hutang piutang dengan menggunakan Pasal 6 Undang-undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-benda yang Berkaitan Dengan Tanah yaitu yang berbunyi:¹⁴¹

“Apabila debitur cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut”.

Jadi dengan adanya pasal ini kedua akta yaitu akta Perjanjian Kredit yang dibuat Notaris dan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) yang dibuat Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) tetap mengikat para pihak, dan akta tersebut dapat digunakan untuk alat bukti bagi kreditor untul menjual jaminan melalui lelang eksekusi yang bekerjasama dengan Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL). Kemudian hasil lelangnya digunakan untuk melunasi hutang debitur.

¹⁴¹ *Ibid*

Dibawah ini Contoh Akta Perjanjian Kredit dan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) sebagai berikut:

1. Contoh Akta Perjanjian Kredit

PERJANJIAN KREDIT

Nomor : 03.

-Pada hari ini Kamis, tanggal enam Juli duaribu duapuluh satu (06-07-2021), pukul sepuluh (10.00) Waktu Indonesia Barat. -----

Berhadapan dengan saya **ASKANAH, Sarjana Hukum, Magister Kenotariatan** yang berdasarkan Surat Keputusan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia nomor : AHU-.....AH..... Tahun 2016 tanggal empat Mei duaribu enambelas (04-05-2016) diangkat selaku Notaris di Kabupaten Demak, dengan dihadiri saksi-saksi yang saya Notaris kenal dan nama-namanya akan disebutkan pada bagian akhir akta ini -----

I. Tuan SAMSUDIN, Sarjana Komputer, tempat tanggal lahir Semarang, sembilan Juni seribu sembilanratus enampuluh sembilan (09-06-1969), Direktur Utama ----- Demak, bertempat tinggal di Kota Semarang, Jalan Berlian Raya Nomor 1, Rukun Tetangga 003, Rukun Warga 005, Kelurahan Mangunharjo, Kecamatan Tembalang, Pemegang Kartu Tanda Penduduk Nomor 3374290966690001, yang untuk sementara waktu berada di Kabupaten Demak; -----

-menurut keterangannya dalam hal ini bertindak dalam jabatannya tersebut dan berturut- turut sebagai Direktur Utama dari Perseroan Terbatas yang akan disebut dibawah ini dan bersama-sama bertindak sebagai kuasa sebagaimana dimaksud dalam Berita Acara Keputusan Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa (RUPSLB) dari Perseroan Terbatas yang akan disebut di bawah ini, yang dibuat dibawah tangan bermeterai cukup tertanggal 1 (satu) Nopember 2015 (duaribu lima belas), yang aslinya dilekatkan pada minit akta ini, selaku Kuasa dari dan oleh karena itu untuk dan atas nama Rapat Umum Pemegang Saham Luar

Biasa, sah mewakili Perseroan Terbatas -----, berkedudukan di Kota Demak; -----

-Dalam hal ini bertindak untuk dan atas nama ----- berkedudukan di Demak, selanjutnya disebut “BANK” sebagai Pihak Pertama -----

II. Nyonya NURUL INAYAH, lahir di Semarang, pada tanggal tujuh April seribu sembilanratus delapanpuluh tiga (07-04-1983), Warga Negara Indonesia, Wiraswasta, bertempat tinggal di Kemambang, Rukun Tetangga 002, Rukun Warga 001, Kelurahan Kemambang, Kecamatan Banyubiru, Kabupaten Semarang, Provinsi Jawa Tengan, Pemegang Kartu Tanda Penduduk Nomor 00000000000, yang untuk melakukan perbuatan hukum dimaksud didalam Akta ini telah mendapatkan persetujuan dari suaminya yang hadir dihadapan Saya, Pejabat dan menandatangani akta ini yaitu **Tuan AHMAD HANDOKO**, lahir di Kabupaten Semarang, pada tanggal duapuluh sembilan Mei seribu sembilanratus delapanpuluh tujuh (29-05-1987), Warga Negara Indonesia, Wiraswasta, bertempat tinggal di sama dengan istrinya tersebut diatas, Pemegang Kartu Tanda Penduduk Nomor 3322076505370002. -----Selanjutnya disebut “PEMINJAM” sebagai Pihak Kedua.-----

BANK dan PEMINJAM dalam kedudukan mereka masing – masing seperti disebut diatas, dengan ini telah setuju untuk membuat Perjanjian Kredit dengan syarat – syarat sebagai berikut : -----

-----**PASAL 1.**-----

BANK memberikan kepada PEMINJAM fasilitas kredit sebesar atau sampai sejumlah **Rp. 250.000.000,- (duaratus limapuluh juta Rupiah)** yang dipergunakan untuk konsumtif jumlah pinjaman tersebut tidak termasuk bunga dan biaya provise dan atau biaya administrasi. Kredit mana dalam jangka waktu berlakunya Perjanjian Kredit tersebut diterimakan oleh BANK kepada PEMINJAM secara sekaligus, dan bersama ini PEMINJAM mengakui telah menerima kredit tersebut dengan cukup dari BANK dan

sebagai tanda penerimaan uang tersebut PEMINJAM akan menerbitkan Surat Bukti Penerimaan uang bermeterai cukup dan atau disamping itu Perjanjian Kredit ini dapat juga dianggap sebagai tanda penerimaan uang yang sah atau kwitansi.-----

----- **PASAL 2.** -----

Perjanjian Kredit ini berlangsung untuk jangka waktu 36 (tigapuluh enam) bulan lamanya yang dimulai pada tanggal enam Juni duaribu duapuluh satu (06-07-2021) sehingga segala jumlah kredit berikut bunga – bunga, denda – denda dan biaya – biaya lainnya harus dibayar lumas oleh PEMINJAM selambat-lambatnya pada tanggal enam Juni duaribu duapuluh empat (06-07-2024) tanpa mengurangi ketentuan pasal 3 dan 6 dibawah ini, atas permintaan secara tertulis dari pihak PEMINJAM, BANK dapat memberikan persetujuan untuk memperpanjang/ memperbarui Perjanjian Kredit ini dengan syarat – syarat yang dikehendaki oleh pihak BANK.-----

----- **PASAL 3.** -----

Jumlah kredit tersebut akan dibayarkan kembali oleh PEMINJAM dengan jadwal pelunasan sebagai berikut : Peminjam wajib mengembalikan pinjaman tersebut di atas dengan cara mengangsur setiap bulan sebesar Rp. 7.437.500 (tujuh juta empatratus tigapuluh tujuh ribu limaratus Rupiah) selama 36 (tiapuluh enam) bulan, dimulai tanggal enam Juli duaribu duapuluh satu (28-12-2017) selanjutnya setiap bulan berturut – turut pada tanggal yang sama dan berakhir pada tanggal enam Juni duaribu duapuluh empat (06-07-2024). Angsuran tersebut diatas sudah termasuk bunga sebesar 1.75 % per tahun. Bunga dihitung menurut metode “tujuh delapan” atau metode yang menggunakan perhitungan bunga menurut (some of the year digit). BANK diberi kuasa oleh PEMINJAM untuk sewaktu- waktu merubah suku bunga kredit semata - mata berdasarkan pertimbangan BANK, tanpa BANK perlu mendapat persetujuan terlebih dahulu dari PEMINJAM. Pembayaran tersebut akan dilakukan oada dan di kantor BANK atau pada tempat lainnya yang

ditunjuk oleh BANK, dan PEMINJAM akan mendapat kwitansi angsuran dari BANK.-----

----- **PASAL 4.** -----

PEMINJAM wajib membayar setiap angsuran tepat pada waktunya sebagaimana ditentukan dalam pasal 3 diatas. Untuk setiap keterlambatan pembayaran tersebut baik sebagian atau seluruh angsuran sebagaimana yang telah ditetapkan, PEMINJAM akan dikenakan **sanksi denda sebesar 5% (lima persen) perhari dari jumlah yang tertunggak.** Denda sebagaimana disebut di atas dapat ditagih seketika dan sekaligus dan dalam hal ini lewatnya jadwal pelunasan dan atau jangka waktu yang ditetapkan dalam Perjanjian ini saja, sudah merupakan bukti akan lalainya PEMINJAM, sehingga tidak perlu dilakukan peneguran atau surat lain sejenisnya sebagai bukti keterlambatan tersebut.-----

----- **PASAL 5.** -----

Menyimpang dari ketentuan –ketentuan dalam pasal 2 tersebut diatas, maka dalam hal terjadi salah satu kejadian dibawah ini, BANK berhak sewaktu-waktu tanpa memperhatikan suatu tenggang waktu tertentu memutuskan perjanjian ini seketika dan sekaligus terhadap seluruh hutang PEMINJAM yang timbul berdasarkan Perjanjian Kredit ini baik hutang pokok maupun bunga – bunga dari padanya dan ongkos – ongkos atau beban lainnya apapun sampai pada hari dilunasi semua apa yang harus dibayar PEMINJAM pada BANK berdasarkan perjanjian ini dan/ atau setiap aksep yang telah diterbitkan menurut perjanjian ini, dapat ditagih oleh BANK dan karena itu surat pernyataan alpa atau peringatan lebih lanjut baik yang disampaikan melalui juru sita dan/ atau siapapun, tidak diperlukan lagi, yaitu :-----

- a. Jika PEMINJAM lalai membayar tagihan – tagihan BANK baik jumlah – jumlah hutang pokok, bunga atau provise pada dan menurut cara yang ditentukan dalam atau berdasarkan perjanjian ini dan/ atau sesuatu tambahan dari padanya, dan/ atau dalam aksep yang diterbitkan, lewatnya

waktu akan cukup membuktikan kelalaian PEMINJAM hingga tidak diperlukan peringatan apapun lebih lanjut.-----

b. Jika penyhataan surat keterangan atau dokumen – dokumen lain yang diberikan PEMINJAM dalam atau berhubungan dengan perjanjian ini dan/ atau sesuatu tidak benar mengenai hal yang oleh BANK dianggap penting.-----

c. Jika PEMINJAM atau pihak yang menanggung pembayaran tertib oleh PEMINJAM dari segala jumlah yang sewaktu –waktu terhutang oleh PEMINJAM pada BANK berdasarkan Perjanjian Kredit ini, selanjutnya disebut “PENANGGUNG” (bila ada) memohon penundaan pembayaran (surseance van betaling) atau menurut pendapat BANK dari lain – lain hal ternyata PEMINJAM dan/ atau PENANGGUNG tidak mampu membayar hutang – hutangnya dinyatakan pailit atau bila PEMINJAM dan/ atau PENANGGUNG dinasionalisir, diambilalih, atau karena apapun juga tidak berhak lagi mengurus dan menguasai kekayaan baik seluruh atau sebagian.---

d. Jika PEMINJAM atau PENANGGUNG (bila ada) oleh karena apapun juga menghentikan usaha – usahanya atau (bila berbentuk badan hukum) baik berdasarkan putusan – putusan pemegang – pemegang saham atau karena hukum atau PENANGGUNG (bila tidak berbentuk badan hukum) meninggal dunia.-----

e. Bila PEMINJAM atau PENANGGUNG (bila ada) seluruhnya atau sebagian disita oleh orang lain atau terlibat perkara di depan pengadilan atau di depan instansi Pemerintah lainnya.-----

f. Jika menurut BANK, PEMINJAM lalai, tidak dapat atau tidak memenuhi sebagaimana mestinya ketentuan dakam perjanjian ini dan/ atau suatu tambahan dari padanya lain dari pada yang disebut dalam kalimat (a) di atas, bila terjadi kealpaan/ pelanggaran menurut syarat – syarat yang diuraikan dalam salah satu akte pemberian jaminan termasuk dalam pasal 6 di bawah ini atau Surat Penanggungan yang ditandatangani PENANGGUNG (bila ada) dan/ atau suatu aksep, yang telah diterbitkan berdasarkan perjanjian ini.-----

g. Bila PEMINJAM atau PENANGGUNG (bila ada) tidak memenuhi kewajibannya berdasarkan perjanjian dengan pihak ketiga hingga dapat mengakibatkan sesuatu tagihan pihak ketiga terhadap PEMINJAM dan/ atau PENANGGUNG (bila ada) dapat ditagih sebelum waktunya.-----

h. Jika terjadi kejadian apapun yang menurut pendapat BANK akan dapat mengakibatkan PEMINJAM atau PENANGGUNG (bila ada) tidak dapat memenuhi kewajibannya yang tersebut dalam atau berdasarkan Perjanjian Kredit ini. -----

----- **PASAL 6.** -----

Untuk menjamin pembayaran kembali sebagaimana mestinya dari segala sesuatu yang sewaktu –waktu terhutang oleh PEMINJAM pada BANK diantaranya karena hutang – hutang yang timbul berdasarkan Perjanjian Kredit ini dan Perjanjian Kredit yang akan dibuat di kemudian hari, atau karena apapun, sebelum penarikan berdasarkan Perjanjian Kredit ini dilakukan oleh PEMINJAM, atas bebannya, PEMINJAM wajib memberikan jaminan – jaminan pada BANK yang cukup memuaskan dan dapat diterima BANK yang berupa 1 (satu) Sertipikat Hak Milik yaitu : -----

- **Hak Milik Nomor 558/ Kupang**, dengan luas tanah \pm 3.085 m² (lebih kurang tigaribu delapanpuluh lima meter persegi), diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 14/06/2017, Nomor : 00365/Jetaksari/2017, dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) 11.07.10.06.05878 atas nama **NURUL INAYAH**, dan Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT PBB) Nomor Objek Pajak (NOP) 33.22.123.005.023-0045.0, terdaftar atas nama INUN terletak di ; -----

Provinsi :JawaTengah; -----

-Kabupaten :Demak; -----

-Kecamatan :Sayung; -----

-Desa/ Kelurahan :Kupang; -----

dengan nilai penjaminan seluruhnya adalah sebesar **Rp. 250.000.000,- (duaratus limapuluh juta Rupiah)** Untuk dan atas nama jaminan – jaminan

tersebut PEMINJAM wajib memberikan akte pemberian jaminan tersendiri sesuai dengan ketentuan – ketentuan hukum yang berlaku tetapi tidak terlepas dari Perjanjian Kredit ini. Bila diminta oleh BANK, PEMINJAM wajib memberi jaminan – jaminan tambahan yang dianggap cukup memuaskan oleh BANK. Bila menurut pendapat BANK harga dari barang – barang yang diberikan sebagai jaminan tidak lagi cukup menjamin untuk pembayaran kembali hutang – hutang PEMINJAM pada BANK, maka atas peringatan pertama dari BANK, PEMINJAM wajib menambah jakinan atau menyerahkan uang kepada BANK sesuai dengan kemerosotan nilai barang jaminan tersebut menurut penilaian BANK. -----

-----**PASAL 7.**-----

Dalam kejadian BANK memutuskan Perjanjian Kredit ini berdasarkan pasal 5 diatas ini kewajiban-kewajiban BANK untuk memberi kredit lebih lanjut pada PEMINJAM segera berakhir tanpa hak PEMINJAM untuk menuntut uang kerugian dari BANK, pemutusan perjanjian demikian tidak memerlukan putusan Pengadilan, dan PEMINJAM menyampaikan ketentuan-ketentuan dalam pasal-pasal 1266 dan 1267 Kitab Undang-undang Hukum Perdata Indonesia dalam hubungan ini.-----

Disamping itu BANK berhak untuk melaksanakan penarikan dan penjualan jaminan-jaminan yang telah diberikan PEMINJAM kepada BANK berdasarkan Perjanjian ini dan kuasa yang diberikan oleh PEMINJAM PENANGGUNG kepada BANK sebagaimana terlampir dalam Perjanjian Kredit ini merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dari perjanjian kredit ini.-----

-----**PASAL 8.**-----

PEMINJAM berjanji dan mengikat diri untuk setiap waktu memberikan kepada BANK segala keterangan-keterangan yang diperlukan oleh BANK tentang keadaan perusahaannya,daftar neraca,daftar persediaan barang-barang,daftar ikhtisar permodalan, daftar laba rugi dan apapun yang diminta oleh BANK dalam rangka Perjanjian Kredit ini.-----

----- **PASAL 9.** -----

Bilamana BANK menjalankan hak-haknya dan hak-hak istimewanya yang timbul dari atau berdasarkan Perjanjian Kredit ini dan karena salah satu akte pemberian jaminan tersebut dalam pasal 10, maka BANK berhak untuk menetapkan sendiri berdasarkan catatannya jumlah besarnya hutang PEMINJAM kepada BANK berdasarkan perjanjian Kredit ini atau karena apapun juga baik karena pokok hutang, maupun bunga aksep-aksep, provide, dan biaya-biaya lain tanpa mengurangi hak PEMINJAM untuk, bila (setelah BANK menjalankan hak-hak eksekusinya atas barang-barang yang dijadikan jaminandan/atau jumlah hutang yang ditetapkan demikian itu dilunasi seluruhnya oleh PEMINJAM dan/atau PENANGGUNG) ternyata bahwa jumlah hutang PEMINJAM kurang dari apa yang ditetapkan oleh BANK untuk minta kembali selisihnya dari BANK, akan tetapi tanpa hak bagi PEMINJAM untuk menuntut bunga atau kerugian apapun dan hanya mengenai jumlah yang nyata telah diterima oleh BANK. -----

----- **PASAL 10.** -----

Semua biaya yang dapat ditagih dan harus dibayar yang timbul berdasarkan perjanjian ini dan segala akibat dari perjanjian ini termasuk tapi tidak terbatas kepada biaya-biaya yang bertalian dengan penyimpangan dan pemilikan jaminan upah serta beban-beban dan setiap pembayaran yang harus dibayar BANK kepada pengacara dan/atau penasehat hukum yang diberi tugas oleh BANK untuk menagih kredit tersebut segala ongkos-ongkos yang bersangkutan dengan realisasi jaminan itu termasuk komisi dan pembayaran-pembayaran lainnya kepada pihak ketiga, demikian pula bea meterai dari perjanjian ini, dan setiap tambahan dari padanya, menjadi tanggungan PEMINJAM. -----

----- **PASAL 11.** -----

PEMINJAM menerangkan dengan ini, bahwa PEMINJAM akan tunduk kepada semua peraturan dan kebiasaan mengenai kredit-kredit yang ada pada BANK sekarang atau yang akan diadakan dikemudian hari dan kedua belah

pihak bersama ini menyetujui untu mematuhi ketentuan-ketentuan dari perjanjian ini serta konsekwensi dari padanya, pada hukum dan peraturan-peraturan yang berlaku di Indonesia.-----

----- **PASAL 12.** -----

Jika ternyata PEMINJAM meninggal dunia, maka hutang-hutang PEMINJAM pada BANK yang timbul berdasarkan perjanjian ini dan perubahan-perubahannya tetap merupakan satu hutang terhadap para ahli waris PEMINJAM atau PENANGGUNG (bila ada) dan tidak dapat dibagi-bagi.-----

----- **PASAL 13.** -----

Segala pemberitahuan resmi yang diperlukan berhubungan dengan perjanjian ini dan segala akibatnya akan diberikan dengan surat tercatat yang tercepat yang dikirimkan pada alamat berikut ini :-----

PT. Bank Perkreditan Rakyat Gunung Kawi, cabang Ungaran. -----

PEMINJAM : **Tuan MUH CHOERI.** -----

----- **PASAL 14.** -----

BANK berhak untuk menggadai ulangkan kredit ini kepada pihak ketiga lainya semata-mata menurut pertimbangan yang dipandang baik oleh BANK, dengan mengendorse, menggadaikan, atau menjual Surat-surat Aksep yang ditarik oleh PEMINJAM berdasarkan Perjanjian Kredit ini. Dalam hal BANK menggadai ulangkan kredit ini, oleh karena BANK tetap menanggung pembayaran lunas dari Surat-surat Aksep demikian, maka PEMINJAM tetap mengikat diri kepada syarat-syarat Perjanjian Kredit ini dan seluruh jaminan-jaminan yang diserahkan sebagai dimaksud pada pasal 6 di atas tetap berlaku dan BANK berhak sepenuhnya untuk melaksanakan eksekusi atas jaminan-jaminan tersebut untuk pelunasan kewajiban membayar PINJAMAN sebagai penarik dari Surat-surat Aksep demikian.-----

----- **PASAL 15.** -----

Segala sesuatu yang belum (cukup) diatur dalam perjanjian ini oleh BANK akan diatur kemudian, baik dalam bentuk surat menyurat maupun kertas-kertas lain dan merupakan bagian yang tidak dapat dipisahkan dari perjanjian ini.-----

----- **PASAL PENUTUP** -----

Mengenai Perjanjian Kredit ini dan segala akibatnya para pihak memilih domisili hukum yang tetap di Kantor Panitera Pengadilan Negeri di Kota Semarang akan tetapi tidak mengurangi hak dari BANK untuk mengajukan penuntutan terhadap PEMINJAM dihadapan pengadilan-pengadilan lainnya dimanapun juga yang dipandang baik oleh BANK sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku. Tempat kedudukan hukum ini berlaku pula untuk para ahli waris dan penerima hak.-----

-Demikianlah akta ini dibuat dihadapan para pihak dan : -----

1. Nyonya DEWI RAHMA, lahir di Demak, pada tanggal 08 Februari 1988, Warga Negara Indonesia, Pegawai Notaris, bertempat tinggal di Bulusari, Rukun Tetangga 005, Rukun Warga 004, Kelurahan Bulusari, Kecamatan Sayung, pemegang Kartu Tanda Penduduk nomor 337408486880001., -----

2. Nyonya SITI AMINAH, lahir di Demak, pada tanggal 08 Juni 1969, Warga Negara Indonesia, Pegawai Notaris, bertempat tinggal di Suburan Tenah, Rukun Tetangga 003, Rukun Warga 001, Kelurahan/Desa Suburan, Kecamatan Mranggen, pemegang Kartu Tanda Penduduk nomor 33221348393770003. Keduanya pegawai Kantor Notaris sebagai saksi-saksi. -----

-Setelah akta ini selesai dibacakan oleh saya, Notaris kepada para penghadap dan para saksi, maka segera para penghadap, para saksi dan saya, Notaris, menandatangani akta ini.-----

-Dibuat dengan dan tanpa perubahan. -----

--Minuta Akta ini telah ditandatangani sebagaimana mestinya dan dikeluarkan sebagai Salinan yang sama bunyinya. -----

2. Contoh Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT)

**PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH
(PPAT)**

ASKANAH, S.H., M.Kn

DAERAH KERJA KABUPATEN DEMAK

SK. KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL NOMOR .../KEP-....3/X/....

Tanggal

Jl. No. 49. B, KABUPATEN DEMAK

Telp/Fax (024)/

AKTA PEMBERIAN HAK TANGGUNGAN

Nomor : 961/2021.

Lembar Kedua

-Pada hari ini Kamis, tanggal limabelas Juli duaribu duapuluh satu (15-07-2021). -----

-hadir dihadapan saya **ASKANAH, Sarjana Hukum, Magister Kenotariatan**, yang berdasarkan Surat Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional tanggal Nomor .../KEP-..../../. diangkat sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah, yang dimaksud dalam Pasal 7 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, dengan daerah kerja Kabupaten DEMAK dan berkantor di Jalan Soeprapto Nomor 49.B Kabupaten DEMAK, dengan dihadiri oleh saksi-saksi yang saya, kenal dan akan disebut pada bagian akhir akta ini : -----

I. Tuan SAMSUDIN, Sarjana Komputer, tempat tanggal lahir

Semarang, sembilan Juni seribu sembilanratus enampuluh sembilan (09-06-1969), Direktur Utama

Semarang, bertempat tinggal di Kota Semarang, Jalan Berlian Raya Nomor 1, Rukun Tetangga 003, Rukun Warga 005, Kelurahan Mangunharjo, Kecamatan Tembalang, Pemegang Kartu Tanda Penduduk Nomor 3374290966690001, yang untuk sementara waktu berada di Kabupaten Demak; - menurut keterangannya dalam hal ini bertindak dalam jabatannya tersebut dan berturut- turut sebagai Direktur Utama dari Perseroan Terbatas yang akan disebut dibawah ini dan bersama-sama bertindak sebagai kuasa sebagaimana dimaksud dalam Berita Acara Keputusan Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa (RUPSLB) dari Perseroan Terbatas yang akan disebut di bawah ini, yang dibuat dibawah tangan bermeterai cukup tertanggal 1 (satu) Nopember 2015 (duaribu lima belas), yang aslinya dilekatkan pada minit akta ini, selaku Kuasa dari dan oleh karena itu untuk dan atas nama Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa, sah mewakili Perseroan Terbatas berkedudukan di Kota Demak; -----

-Dalam hal ini bertindak untuk dan atas nama berkedudukan di Demak, selanjutnya disebut "BANK" sebagai Pihak Pertama -----

-yang diwakili dalam hak ini bertindak : -----

a. Berdasarkan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan tanggal enam Juli duaribu duapuluh satu (06-07-2021) nomor 698/2021 ; ----yang dibuat dihadapan **ASKANAH, Sarjana Hukum, Magister Kenotariatan** selaku Pejabat di kabupaten Demak, dari dan demikian itu untuk dan atas nama serta sah mewakili ; -----

- **Nyonya NURUL INAYAH**, lahir di Semarang, pada tanggal tujuh April seribu sembilanratus delapanpuluh tiga (07-04-1983), Warga Negara Indonesia, Wiraswasta, bertempat tinggal di Kemambang, Rukun Tetangga 002, Rukun Warga 001, Kelurahan Kemambang, Kecamatan Banyubiru, Kabupaten Semarang, Provinsi Jawa Tengah, Pemegang Kartu Tanda Penduduk Nomor 00000000000, yang untuk melakukan perbuatan hukum dimaksud didalam Akta ini telah mendapatkan persetujuan dari suaminya yang hadir dihadapan Saya, Pejabat dan menandatangani akta ini yaitu **Tuan AHMAD HANDOKO**, lahir di Kabupaten Semarang, pada tanggal duapuluh sembilan Mei seribu sembilanratus delapanpuluh tujuh (29-05-1987), Warga Negara Indonesia, Wiraswasta, bertempat tinggal di sama dengan istrinya tersebut diatas, Pemegang Kartu Tanda Penduduk Nomor 3322076505370002. Pemegang hak atas tanah/Hak Milik yang akan dibebani Hak Tanggungan, selanjutnya disebut Pemegang Hak selaku Pemberi Hak Tanggungan untuk selanjutnya disebut **Pihak Pertama**.-----

b. Bertindak dalam jabatannya tersebut diatas, dari dan oleh karena itu untuk dan atas nama serta sah mewakili Perseroan Terbatas **PT. BANK**..... **xxx, berkedudukan di** Demak, sebagaimana diuraikan tersebut diatas Selaku Penerima Hak Tanggungan, yang setelah Hak Tanggungan yang bersangkutan didaftar pada Kantor Pertanahan setempat akan bertindak sebagai Pemegang Hak Tanggungan, untuk selanjutnya disebut **Pihak Kedua**.-----

-Para penghadap dikenal oleh saya, Pejabat Pembuat Akta Tanah.-----

Para Pihak menerangkan : -----

-Bahwa oleh Pihak Kedua dan **Nyonya NURUL INAYAH**,

tersebut diatas selaku Debitor.-----

- telah dibuat dan ditanda tangani Perjanjian Kredit yang dibuat dibawah tangan bermaterai cukup dan aslinya diperlihatkan kepada Saya, Pejabat.-----

- Bahwa untuk menjamin pelunasan utang Debitor sejumlah **Rp. 250.000.000,- (duaratus limapuluh juta Rupiah)** / sejumlah uang yang dapat ditentukan dikemudian hari berdasarkan perjanjian utang-piutang tersebut di atas dan penambahan, perubahan, perpanjangan serta pembaharuannya (selanjutnya disebut Perjanjian Utang-Piutang) sampai sejumlah **Tanggungans Peringkat I (pertama)** sebesar **Rp. 250.000.000,- (duaratus limapuluh juta Rupiah)** oleh Pihak Pertama diberikan dengan akta ini kepada dan untuk kepentingan Pihak Kedua yang dengan ini menyatakan menerimanya, Hak Tanggungan yang diatur dalam Undang-undang Hak Tanggungan dan peraturan-peraturan pelaksanaannya atas Obyek berupa Hak Tanggungan berupa 1 (satu) hak atas tanah/Hak Milik yang diuraikan dibawah ini ; -

- **Hak Milik Nomor 558/ Kupang**, dengan luas tanah ± 3.085 m² (lebih kurang tigaribu delapanpuluh lima meter persegi), diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 14/06/2017, Nomor : 00365/Jetaksari/2017, dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) 11.07.10.06.05878 atas nama **NURUL INAYAH**, dan Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT PBB) Nomor Objek Pajak (NOP) 33.22.123.005.023-0045.0, terdaftar atas nama INUN terletak di ;-----

-Provinsi :JawaTengah; -----

-Kabupaten :Demak; -----

-Kecamatan :Sayung; -----

-Desa/ Kelurahan :Kupang; -----

-Keadaan Tanah : Sebidang tanah pekarangan di atasnya berdiri bangunan rumah permanen. -----

Sertipikat dan bukti pemilikan yang disebutkan di atas diserahkan kepada Saya, PPAT, untuk keperluan pendaftaran Hak Tanggungan yang diberikan dengan akta ini; -----
 Pemberian Hak Tanggungan tersebut di atas meliputi juga Tanah dan bangunan berikut segala sesuatu yang tumbuh, melekat dan berdiri diatas tanah tersebut, baik yang sekarang dan atau dikemudian hari akan ada yang menurut sifat, guna, peruntukan dan penetapan Undang-undang termasuk atau dianggap sebagai benda tetap. -----

-Untuk selanjutnya hak atas tanah dan benda-benda lain tersebut di atas disebut sebagai Obyek Hak Tanggungan yang oleh Pihak Pertama dinyatakan sebagai miliknya. -----

-Para pihak dalam kedudukannya sebagaimana tersebut di atas menerangkan, bahwa pemberian Hak Tanggungan tersebut disetujui dan diperjanjikan dengan ketentuan-ketentuan sebagai berikut : -----

----- Pasal 1 -----

Pihak Pertama menjamin bahwa semua Obyek Hak Tanggungan tersebut di atas, betul milik Pertama, tidak tersangkut dalam suatu sengketa, bebas dari sitaan dan bebas pula dari beban-beban apapun yang tidak tercatat. -----

----- Pasal 2 -----

Hak Tanggungan tersebut di atas diberikan oleh Pihak Pertama dan diterima oleh Pihak Kedua dengan janji-janji yang dsepakati oleh kedua belah pihak sebagaimana diuraikan di bawah ini : -----

- Pihak Pertama tidak akan menyewakan kepada pihak lain Obyek Hak Tanggungan tanpa persetujuan tertulis terlebih dahulu dari Pihak Kedua, termasuk menentukan atau mengubah jangka waktu sewa dan/atau menerima uang sewa di muka jika disetujui disewakan atau sudah disewakan; -----

- Pihak pertama tidak akan mengubah atau merombak semua bentuk atau tata susunan Obyek Hak Tanggungan, termasuk mengubah sifat dan tujuan kegunaannya baik seluruhnya maupun sebagian, tanpa persetujuan tertulis terlebih dahulu dari Pihak Kedua;-----
- Dalam hal Debitor sungguh-sungguh cidera janji, Pihak Kedua oleh Pihak Pertama dengan akta ini diberi dan menyatakan menerima kewenangan, dan untuk itu kuasa, untuk mengelola Obyek Hak Tanggungan berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Negeri yang daerah hukumnya meliputi letak obyek Hak Tanggungan yang bersangkutan; -----
- Jika Debitor tidak memenuhi kewajiban untuk melunasi utangnya, berdasarkan perjanjian utang piutang tersebut di atas, oleh Pihak Pertama, Pihak Kedua selaku Pemegang Hak Tanggungan **Peringkat Pertama** dengan akta ini diberi dan menyatakan menerima kewenangan, dan untuk itu kuasa, untuk tanpa persetujuan terlebih dahulu dari Pihak Pertama -----
 - a. menjual atau suruh menjual di hadapan umum secara lelang Obyek Hak Tanggungan baik seluruhnya maupun sebagian; -----
 - b. mengatur dan menetapkan waktu, tempat, cara dan syarat - syarat penjualan; -----
 - c. menerima uang penjualan, menandatangani dan menyerahkan kwitansi; -----
 - d. menyerahkan apa yang dijual itu kepada pembeli yang bersangkutan; -----
 - e. mengambil dari uang hasil penjualan itu seluruhnya atau sebagian untuk melunasi utang Debitor tersebut di atas; dan -----
 - f. melakukan hal-hal lain yang menurut Undang-Undang dan peraturan hukum yang berlaku diharuskan atau

menurut pendapat Pihak Kedua perlu dilakukan dalam rangka melaksanakan kuasa tersebut. -----

- Pihak Kedua sebagai pemegang Hak Tanggungan **Pertama** atas Obyek Hak Tanggungan tidak akan membersihkan Hak Tanggungan tersebut kecuali dengan persetujuan dari Pemegang Hak Tanggungan **Kedua** dan seterusnya, walaupun sudah dieksekusi untuk pelunasan piutang Pemegang Hak Tanggungan **Pertama**; -----

- Tanpa persetujuan tertulis terlebih dahulu dari Pihak Kedua, Pihak Pertama tidak akan melepaskan haknya atas Obyek Hak Tanggungan atau mengalihkannya secara apapun untuk kepentingan Pihak Ketiga ; -----

- Dalam hal Obyek Hak Tanggungan dilepaskan haknya oleh Pihak Pertama atau dicabut haknya untuk kepentingan umum, sehingga hak Pihak Pertama atas Obyek Hak Tanggungan berakhir, Pihak Kedua dengan akta ini oleh Pihak Pertama diberi dan menyatakan menerima kewenangan, dan untuk itu kuasa, untuk menuntut atau menagih dan menerima uang ganti rugi dan/atau segala sesuatu yang karena itu dapat ditagih dari Pemerintah dan/atau Pihak Ketiga lainnya, untuk itu menandatangani dan menyerahkan tanda penerimaan uang dan melakukan tindakan-tindakan yang perlu dan berguna serta-dipandang baik oleh Pihak Kedua serta selanjutnya mengambil seluruh atau sebagian uang ganti rugi dan lain-lainnya tersebut guna pelunasan piutangnya. -----

-

- Pihak Pertama akan mengasuransikan Obyek Hak Tanggungan terhadap bahaya-bahaya kebakaran dan malapetaka lain yang dianggap perlu oleh Pihak Kedua dengan syarat-syarat untuk suatu jumlah pertanggungan yang dipandang cukup oleh Pihak Kedua pada perusahaan asuransi

yang ditunjuk oleh Pihak Kedua, dengan ketentuan surat polis asuransi yang bersangkutan akan disimpan oleh Pihak Kedua dan Pihak Pertama akan membayar premi pada waktu dan sebagaimana mestinya; Dalam hal terjadi kerugian karena kebakaran atau malapetaka lain atas Obyek Hak Tanggungan Pihak Kedua dengan akta ini diberi dan menyatakan menerima kewenangan, dan untuk itu kuasa, untuk menerima seluruh atau sebagian uang ganti kerugian asuransi yang bersangkutan sebagai pelunasan utang Debitor ; -----

- Pihak Kedua dengan akta ini diberi dan menyatakan menerima kewenangan, dan untuk itu diberi kuasa, untuk, atas biaya Pihak Pertama, melakukan tindakan yang diperlukan untuk menjaga dan mempertahankan serta menyelamatkan Obyek Hak Tanggungan, jika hal itu diperlukan untuk pelaksanaan eksekusi atau untuk mencegah menjadi hapusnya atau dibatalkannya hak atas Obyek Hak Tanggungan karena tidak dipenuhinya atau dilanggarnya ketentuan Undang-undang serta jika diperlukan mengurus perpanjangan jangka waktu dan pembaruan hak atas tanah yang menjadi obyek Hak Tanggungan ; -----

- Jika Pihak Kedua mempergunakan kekuasaannya untuk menjual Obyek Hak Tanggungan, Pihak Pertama akan memberikan kesempatan kepada yang berkepentingan untuk melihat Obyek Hak Tanggungan yang bersangkutan pada waktu yang ditentukan oleh Pihak Kedua dan segera mengosongkan atau suruh mengosongkan dan menyerahkan Obyek Hak Tanggungan tersebut kepada Pihak Kedua atau pihak yang ditunjuk oleh Pihak Kedua agar selanjutnya dapat menggunakan dalam arti kata yang seluas-luasnya ; -----

- Sertipikat tanda bukti hak atas tanah yang menjadi Obyek Hak Tanggungan akan diserahkan oleh Pihak Pertama kepada Pihak Kedua untuk disimpan dan dipergunakan oleh

Pihak Kedua dalam melaksanakan hak-haknya sebagai pemegang Hak Tanggungan dan untuk itu Pihak Pertama dengan akta ini memberikan kuasa kepada Pihak Kedua untuk menerima sertipikat tersebut dari Kantor Pertanahan setelah Hak Tanggungan ini didaftar ; -----

- Pihak Pertama menyatakan dengan ini membebaskan Pihak Kedua dari segala tuntutan/klaim ahli waris Pihak Pertama yang mungkin timbul dikemudian hari.---

- Pihak Kedua berhak menetapkan sendiri jumlah hutang Debitor yang masih harus dibayar berdasarkan Rekening/pembukuan Pihak Kedua yang khusus dibuat untuk itu. Rekening/pembukuan tersebut merupakan bukti yang cukup dan mengikat Pihak Pertama mengenai jumlah hutang Debitor kepada Pihak Kedua.-----

- Pihak Kedua dengan ini memberikan kuasa dengan Hak Substitusi kepada Saya, Pejabat, untuk melakukan segala tindakan yang dianggap perlu untuk melakukan Pendaftaran Hak Tanggungan tersebut, sampai selesai termasuk juga mengambil Sertipikat dan Hak Tanggungan tersebut di Kantor Pertanahan Kota Semarang. ---

----- Pasal 3 -----

Untuk melaksanakan janji-janji dan ketentuan-ketentuan---- sebagaimana diuraikan dalam pasal 2, Pihak Pertama dengan akta ini memberi kuasa kepada Pihak Kedua, yang menyatakan menerimanya untuk menghadap di hadapan pejabat-pejabat pada instansi yang berwenang, memberikan keterangan, menandatangani formulir/surat, menerima segala surat berharga dan lain surat serta membayar semua biaya dan menerima hak segala uang pembayaran serta melakukan segala tindakan yang perlu dan berguna untuk melaksanakan janji-janji dan ketentuan-ketentuan tersebut. -----

- Apabila satu atau lebih syarat, ketentuan, kuasa atau janji-janji yang terdapat dalam akta ini menjadi tidak berlaku/batal, tidak sah atau tidak dapat dilaksanakan menurut hukum yang berlaku, maka hal tersebut tidak dapat dijadikan dasar atau mengakibatkan seluruh atau sebagian syarat, ketentuan, kuasa maupun janji-janji lain dalam akta ini menjadi tidak berlaku/batal, tidak sah maupun tidak dapat dilaksanakan. ---

----- Pasal 4 -----

Para pihak dalam hal-hal mengenai Hak Tanggungan tersebut di atas dengan segala akibatnya memilih domisili pada Kantor Panitera Pengadilan Negeri Kota Semarang. Dengan tidak mengurangi hak dari PIHAK KEDUA untuk memohon pelaksanaan eksekusi berdasarkan akta ini untuk mengajukan tuntutan terhadap Debitur berdasarkan akta ini melalui pengadilan-pengadilan lainnya di wilayah Republik Indonesia. -

----- Pasal 5 -----

Biaya pembuatan akta ini, uang saksi dan segala biaya mengenai pembebanan Hak Tanggungan tersebut di atas dibayar oleh Pihak Pertama (Debitur).-----

Demikian akta ini dibuat dihadapan para pihak dan : -----

1. Nyonya DEWI RAHMA, lahir di Demak, pada tanggal 08 Februari 1988, Warga Negara Indonesia, PegawaiNotaris, bertempat tinggal di Bulusari, Rukun Tetangga 005, Rukun Warga 004, Kelurahan Bulusari, Kecamatan Sayung, pemegang Kartu Tanda Penduduk nomor 337408486880001.--
2. Nyonya SITI AMINAH, lahir di Demak, pada tanggal 08 Juni 1969, Warga Negara Indonesia, Pegawai Notaris, bertempat tinggal di Suburan Tenah, Rukun Tetangga 003, Rukun Warga 001, Kelurahan/Desa Suburan, Kecamatan Mranggen, pemegang Kartu Tanda Penduduk nomor 33221348393770003. Keduanya pegawai Kantor Notaris

sebagai saksi-saksi. -----
 Keduanya karyawan saya PPAT sebagai saksi-saksi dan setelah dibacakan serta dijelaskan, maka sebagai bukti kebenaran pernyataan yang dikemukakan oleh Pemberi Kuasa dan Penerima Kuasa tersebut diatas, akta ini ditanda-tangani oleh Pemberi Kuasa, Penerima Kuasa, para saksi dan saya, Notaris sebanyak 2 (dua) rangkap asli terdiri dari 1 (satu) rangkap lembar pertama disimpan di kantor saya, dan 1 (satu) rangkap lembar kedua disampaikan kepada Penerima Kuasa untuk dipergunakan sebagai dasar penandatanganan Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan. -----
 - Berlaku sebagai satu dan satu berlaku untuk semua. ---

Pemberi Kuasa

Penerima Kuasa

SAMSUDIN, S.KOM

An. NURUL INAYAH
 AHMAD HANDOKO

SAMSUDIN, S.KOM

An. PT.....

Saksi

Saksi

DEWI RAHMA

SITI AMINAH

Pejabat Pembuat Akta Tanah

ASKANAH, S.H., M.Kn



BAB IV

PENUTUP

A. SIMPULAN

Berdasarkan data yang diperoleh serta hasil-hasil penelitian yang sudah diteliti, maka dapat diambil kesimpulan sebagaimana berikut: Dalam Perjanjian Kredit Dengan Jaminan Hak Tanggungan.

1. Tanggungjawab Notaris/PPAT dalam Pembuatan Akta Perjanjian Kredit dan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) Saat Debitur Wanprestasi.

Tanggung Jawab Notaris/PPAT dalam Perjanjian Kredit dengan Jaminan Hak Tanggungan dalam hal ini, Notaris di Demak berperan membuat dan mengesahkan akta autentik dalam perjanjian Kredit.

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) berwenang membuat dan mengesahkan Akta Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan sebagai bukti dalam Pembuatan Akta Pembebanan Hak Tanggungan (APHT) yang tidak bisa dihadiri oleh Debitur. Debitur memberikan kuasa kepada Kreditur untuk mewakili dalam pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT).

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) juga bertugas untuk melakukan Pemberian Hak Tanggungan dengan membuat dan mengesahkan Akta Pemberian Hak Tanggungan sebagai bukti bahwa Perjanjian Kredit telah diikatkan dengan Hak Tanggungan. Dalam waktu selambat-lambatnya 7 hari, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) mendaftarkan APHT ke kantor Badan Pertanahan Nasional

untuk menerbitkan Sertipikat Hak Tanggungan. Dalam hal ini, Pejabat Pembuat Akta Tanah telah memenuhi Asas Publisitas sesuai Pasal 13 Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan. Sertipikat tersebut memuat irah-irah “DEMI KEADILAN DENGAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA”.

2. Kedudukan Akta Perjanjian Kredit dan Akta Pemberian Hak Tanggungan Jika Debitur Wanprestasi

Perjanjian Kredit wajib dituangkan dalam bentuk tertulis dengan Akta Autentik/Akta Notaris. Untuk menjamin pelunasan kredit, perjanjian Kredit ini dilaksanakan dengan menyerahkan suatu jaminan. Objek perjanjian berupa benda tidak bergerak yaitu berupa hak atas tanah dan dilakukan pengikatan dengan menggunakan Hak Tanggungan.

Selanjutnya adalah pembuatan Akta Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) yang disahkan oleh Notaris/PPAT telah sesuai dengan Pasal 15 Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan. Subjek perjanjian adalah Debitur sebagai Pemberi Hak Tanggungan dan Kreditur sebagai Pemegang Hak Tanggungan. Akta Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) merupakan surat kuasa yang dibuat oleh Debitur untuk memberikan kuasa kepada Kreditur dalam Pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Hal ini disebabkan karena Debitur tidak bisa hadir bersama

Kreditur menghadap Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) untuk melakukan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT). Dalam Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) memuat bahwa Kreditur mewakili Debitur untuk memberikan keterangan-keterangan dan menandatangani Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT).

Kreditur menghadap Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dengan menyertakan Akta Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) mengikuti pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) yang telah ditandatangani oleh Debitur sebagai bukti bahwa Perjanjian Kredit telah diikatkan dengan Hak Tanggungan. Dalam Akta Pembebanan Hak Tanggungan (APHT) memuat aturan-aturan atau janji-janji yang telah disepakati antara Debitur Dengan Kreditur yang telah disepakati dalam Perjanjian Kredit dan tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan. Dalam hal ini PPAT di Demak telah memenuhi asas Spesialis sesuai dengan Pasal 11 ayat (1) Undang-Undang No.4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan.

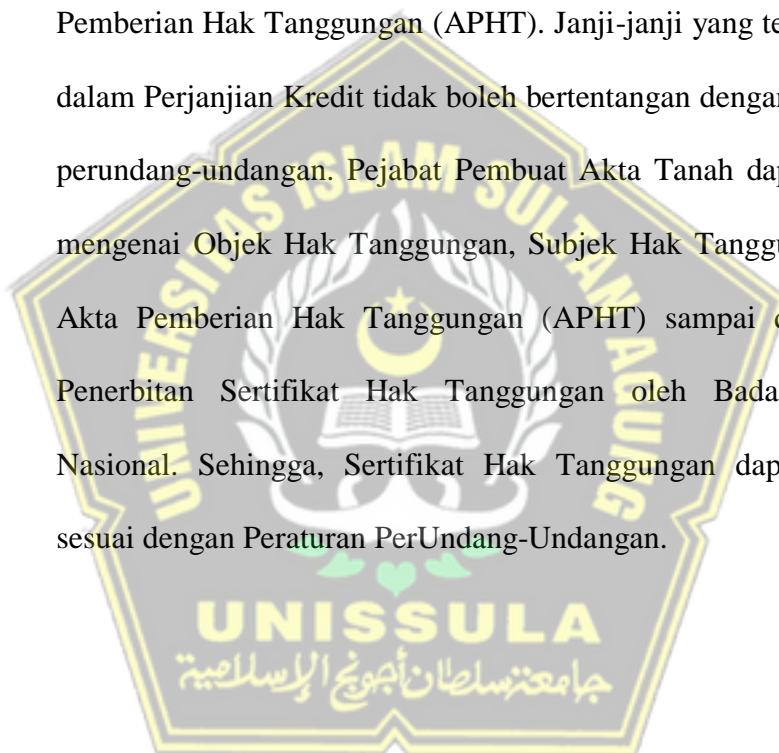
B. SARAN

Berdasarkan pembahasan permasalahan dan kesimpulannya, maka peneliti memberikan saran sebagaimana berikut:

1. Pihak Peminjam (Debitur) sebaiknya dapat mengikuti proses pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) bersama dengan Pihak Pemberi Pinjaman (Kreditur) di hadapan Pejabat

Pembuat Akta Tanah (PPAT). Hal ini agar dapat mengurangi risiko kesalahan isi dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT). Sehingga, isi atau muatan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) sesuai dengan janji-janji yang telah disepakati para pihak.

2. Pihak Notaris/PPAT sebaiknya lebih berhati-hati dalam mengesahkan suatu Akta. Dalam hal ini adalah Akta Perjanjian Kredit dan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT). Janji-janji yang telah disepakati dalam Perjanjian Kredit tidak boleh bertentangan dengan peraturan 13 perundang-undangan. Pejabat Pembuat Akta Tanah dapat lebih teliti mengenai Objek Hak Tanggungan, Subjek Hak Tanggungan, dan isi Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) sampai dengan waktu Penerbitan Sertifikat Hak Tanggungan oleh Badan Pertanahan Nasional. Sehingga, Sertifikat Hak Tanggungan dapat diterbitkan sesuai dengan Peraturan PerUndang-Undangan.



DAFTAR PUSTAKA

A. Alqur'an / Hadist

Imam Muslim, *Shahih Muslim*, Dar al-Ihya'il Kitabil 'Arabiyyah, Juz I, hadist no.3937

B. Buku

A.P.Parlindungan, *Pendaftaran Tanah Di Indonesia*, Bandung : Mandar Maju, 1999.

Abdul Ghofur Anshori, *Lembaga Kenotariatan Indonesia, Perspektif Hukum Dan Etika*, Yogyakarta: UII Press, 2009.

Abdul Kadir Muhammad, *Hukum Perjanjian* Bandung : Alumni, 1986.

Abdul Kadir Muhammad, *Hukum Perikatan*, Bandung: Bina Cipta, 1982.

Adrian Sutedi, *Hukum Hak Tanggungan*, Sinar Grafika, Jakarta, 2012.

Adrian Sutedi, *Implikasi Hak Tanggungan Terhadap Pemberian Kredit Oleh Bank dan Penyelesaian Kredit Bermasalah*, Jakarta : BP. Cipta Jaya, 2006.

Ahmad Muhammad Al-Assal. 1980. *Al-Nizam al-Iqtisadi fi al-Islam mabadi'uhu wahdafuhu*, Alih bahasa Abu Ahmadi, (Surabaya: Bina Ilmu

Boedi Harsomo, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*. Cetakan Keduabelas. Jakarta. Penerbit Djambatan, 2008.

Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*. Cetakan Kesembilan. Jakarta. Penerbit Djambatan, 2003 .

- chmad Ali, *Menguak Tabir Hukum (Suatu Kajian Filosofis dan Sosiologis)*, Toko Gunung Agung, Jakarta, 2002.
- Depdiknas, “*Kamus Besar Bahasa Indonesia*”, Edisi Ketiga, Pusat Bahasa, Departemen Pendidikan Nasional, Balai Pustaka, Jakarta 2005.
- Didik Ariyanto, *Pelaksanaan Fungsi Dan Kedudukan Camat Sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara Di Kabupatn Gobrongan*. Semarang. Tesis. PPS Universitas Diponegoro, 2006.
- Djoni S. Gazali dan Rachmadi Usman, *Hukum Perbankan*, Sinar Grafika, Jakarta, 2012.
- Dominikus Rato, *Filsafat Hukum Mencari: Memahami dan Memahami Hukum*, Laksbang Pressindo, Yogyakarta, 2010.
- Firman Floranta Adonara, *Aspek-Aspek Hukum Perikatan*, Mandar Maju, Bandung, 2014.
- Frans Hendra Winata, “*Persepsi Masyarakat Terhadap Profesi Hukum di Indonesia*”, Gramedia Pustaka Utama, Jakarta 2003.
- G.H.S. Lumban Tobing, *Peraturan Jabatan Notaris*, cet 3. Jakarta. Erlangga, 1983.
- Habib Adjie, *Kebatalan dan Pembatalan Akta Notaris*, Cetakan kedua, Bandung : Refika aditama, 1999.
- Herlien Budiono, “*Asas Keseimbangan bagi Hukum Perjanjian Indonesia*”, Citra Aditya Bakti, Bandung 2006.
- Hermansyah, *Hukum Perbankan Nasional Indonesia*, Jakarta : Prenada Media, 2005.
- Hermansyah, *Hukum Perbankan Nasional Indonesia*, Jakarta : Prenada Media, 2005.
- Hilman Hadi Kusuma, 2013, *Metode Pembuatan Kertas Kerja atau Skripsi Ilmu Hukum*, CV Mandar Maju, Bandung.
- I Ketut Artadi, dan I Dewa Nyoman Rai Asmara Putra, *Anatomi Kontrak Berdasarkan Hukum Perjanjian*, Udayana University Press, Denpasar, 2017.

- I Ketut Oka Setiawan, 2015, *Hukum Perikatan*, Sinar Grafika, Jakarta..
- J.Satrio, *Hukum Jaminan, Hak Jaminan Kebendaan, Hak Tanggungan*, Buku 1, Bandung : Citra Aditya Bakti, 2002.
- Jayadi Setiabudi, *Pedoman Pengurusan Surat Tanah & Rumah Beserta Perizinannya*. Yogyakarta. Penerbit Buku Pintar, 2015.
- Lembaga Kajian Hukum Bisnis Fakultas Hukum USU-Medan, *Persiapan Pelaksanaan Hak Tanggungan Dilingkungan Perbankan*, Bandung : Citra Aditya Bhakti, 1996.
- Lili Rasjidi dan I.B Wya Putra, "*Hukum Sebagai Suatu Sistem*", Bandung, Remaja Rusdakarya, 1993.
- M. Yahya Harahap, *Beberapa Tinjauan Tentang Permasalahn Hukum Buku Kedua*, Bandung : Citra Aditya Bakti, 1997.
- M. Yahya Harahap, *Segi-Segi Hukum Perjanjian*, (Bandung: Alumni, 1986).
- Maria Alfons, "*Implementasi Perlindungan Indikasi Geografis Atas Produk-produk Masyarakat Lokal Dalam Perspektif Hak Kekayaan Intelektual*", Ringkasan Disertasi Doktor, Malang: Universitas Brawijaya, 2010.
- Mariam Darus Badruzaman, *Perjanjian Kredit Bank*, PT Citra Aditya Bakti, Bandung, 1991.
- Marzuki, Peter Mahmud, *Penelitian Hukum*, Edisi Revisi, Kencana. Jakarta, 2005.
- Pengurus Pusat Ikatan Notaris Indonesia, "*Jati diri Notaris Indonesia dulu, sekarang, dan di masa datang*", Gramedia Pustaka Utama, Jakarta, 2008.
- Pengurus Pusat Ikatan Notaris Indonesia, "*Jati diri Notaris Indonesia dulu, sekarang, dan di masadatang*", Gramedia Pustaka Utama, Jakarta, 2008.
- Peter Mahmud Marzuki, *Pengantar Ilmu Hukum*, Kencana, Jakarta, 2008.
- Philippus M. Hadjon, *Formulir Pendaftaran Tanah Bukan Akta Otentik*, Surabaya Post : 31 Januari 2001.
- Phillipus M. Hadjon, "*Perlindungan hukum Bagi Rakyat Indonesia*", Surabaya: PT. Bina Ilmu, 1987.
- R. Setiawan, *Pokok-pokok hukum Perikatan*, Bandung: Bina Cipta, 1986.

- Rudyanti Dorotea Tobing, *Hukum Perjanjian Kredit*, (Yogyakarta: Laksbang Grafika, 2014).
- Rudyanti Dorotea Tobing, *Hukum Perjanjian Kredit, Konsep Perjanjian Kredit Sindikasi yang Berasaskan Demokrasi Ekonomi*, Laksbang Grafika, Yogyakarta, 2014, hlm. 181, dikutip dari Sultan Remy Sjahdeni, *Kebebasan Berkontrak dan Perlindungan Yang Seimbang Bagi Para Pihak Dalam Perjanjian Kredit Bank di Indonesia*, Institut Bankir Indonesia, Jakarta, 1993.
- Salim H.S, *Perkembangan Hukum Kontrak Innominaat di Indonesia*, Sinar Grafika, Jakarta, 2004.
- Salim, HS., *Hukum Kontrak (Teknik dan teori Penyusunan Kontrak)*, Sinar Grafika, Jakarta, 2002.
- Satijipto Raharjo, *‘Ilmu Hukum’*, Bandung: PT. Citra Aditya Bakti 2000 .
- Sentosa Sembiring, *Hukum Perbankan Edisi Revisi*, CV. Mandar Maju, Bandung, 2012.
- SR. Sianturi, *Asas-asas Hukum Pidana di Indonesia dan Penerapannya*, Penerbit Alumni AHM-PTHM, Jakarta, 1982.
- Sri Sumawarni, *Sebuah Seri Metode Penelitian Hukum*, UPT UNDIP Press, Semarang, 2012.
- Subekti Tjitrosudibio, *Kitab Undang-undang Hukum Perdata*.
- Subekti, , *Hukum Perjanjian*, Intermedia, Jakarta, 2002.
- Sudargo Gautama, *Komentar Atas Undang-Undang Hak Tanggungan Baru Tahun 1996 NO.4*, Bandung : Citra Aditya Bakti, 1996.
- Sunaryati Hartono, *‘Politik Hukum Menuju Satu Sistem Hukum Nasional’*, Bandung: Alumni, 1991.
- Sutan Remy Sjahdeini, *Hak Tanggungan Asas-Asas Ketentuan-Ketentuan Pokok dan Masalah Yang Dihadapi Oleh Perbankan(Suatu Kajian Mengenai Undang-Undang Hak Tanggungan)*, (Bandung : Alumni, 1999).

Taryana Soenandar, *et. al.*, *Kompilasi Hukum Perikatan*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2016.

Widjarto, *Solusi Hukum Dalam Menyelesaikan Kredit Bermasalah*, InfoBank, Jakarta, 1997.

Yanly Gandawidjaja, *Peran Camat Sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Sementara Dalam Proses Pendaftaran Tanah*. Bandung. Universitas Katolik Parahyangan, 2002.

C. Peraturan Perundang-Undangan

Undang-undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945

Burgerlijk Wetboek (BW)

Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 23 Tahun 2009 Tentang Perubahan Atas Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2006 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah; Lembar Bentuk Keputusan Persetujuan Cuti PPAT.

Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 23 Tahun 2009 Tentang Perubahan Atas Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2006 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah

Undang-Undang No. 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang.

Undang-Undang No. 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang.

Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris.

Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah beserta Benda-benda yang berkaitan dengan Tanah

Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria.

D. Artikel

Ngadenan, *Eksekusi Hak Tanggungan Sebagai Konsekuensi Jaminan Kredit Untuk Perlindungan Hukum Bagi Kepentingan Kreditur Di Mungkid*, Jurnal Law Reform, Vol 5 nomor1 April 2010

E. Internet

http://accounting-media.blogspot.com/2014/06/bahan_hukum-primer-dan-bahan_hukum-sekunder.html.

https://accurate.id/akuntansi/wanprestasi-adalah/#Wanprestasi_Adalah.

<https://id.wikipedia.org/wiki/Debitur>.

https://id.wikipedia.org/wiki/Hak_Tanggungan,

<https://id.wikipedia.org/wiki/Notaris>

<https://id.wikipedia.org/wiki/PPAT>

<https://kbbi.web.id/tanggung%20jawab>

https://www.academia.edu/7538338/HAK_TANGGUNGAN,

<https://www.hukumonline.com/klinik/detail/ulasan/c1944/apht-akte-pemberian-hak-tanggungan/>,

<https://www.kompasiana.com/nopalmtq/5529e68b6ea8342572552d24/mengenal-arti-kata-tanggung-jawab?page=all>,

Sumber: <https://id.m.wikipedia.org/wiki/bank>,

Supanto, “*Perlindungan Hukum Wanita*,” <http://supanto.staff.hukum.uns.ac.id/>”,