

**TANGGUNG JAWAB PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT)
DALAM PENERBITAN AKTA PEMBERIAN HAK TANGGUNGAN
(APHT) BAGI DEBITUR YANG MELAKUKAN WANPRESTASI DI
BKK CAB. MAYONG JEPARA**

TESIS



Oleh:

ITA SAHARA AGUSTINA

NIM : 21302000131

Program Studi : Magister Kenotariatan

PROGRAM MAGISTER (S2) KENOTARIATAN (M.Kn)

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS ISLAM SULTAN AGUNG (UNISSULA)

SEMARANG

2023

**TANGGUNG JAWAB PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT)
DALAM PENERBITAN AKTA PEMBERIAN HAK TANGGUNGAN
(APHT) BAGI DEBITUR YANG MELAKUKAN WANPRESTASI DI
BKK CAB. MAYONG JEPARA**

TESIS

Program Magister Kenotariatan

Oleh:

ITA SAHARA AGUSTINA

NIM : 21302000131

Program Studi : Magister Kenotariatan



PROGRAM MAGISTER (S2) KENOTARIATAN (M.Kn)

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS ISLAM SULTAN AGUNG (UNISSULA)

SEMARANG

2023

**TANGGUNG JAWAB PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT)
DALAM PENERBITAN AKTA PEMBERIAN HAK TANGGUNGAN
(APHT) BAGI DEBITUR YANG MELAKUKAN WANPRESTASI DI
BKK CAB. MAYONG JEPARA**

TESIS

Oleh:

ITA SAHARA AGUSTINA

NIM : 21302000131

Program Studi : Magister Kenotariatan

Disetujui oleh:

Pembimbing

Tanggal,

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

NIDN : 06-0707-7601

Mengetahui,

Ketua Program Magister (S.2) Ilmu Hukum



Dr. Jayade Hafidz, S.H., M.H

NIDN: 06-2004-6701

**TANGGUNG JAWAB PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT)
DALAM PENERBITAN AKTA PEMBERIAN HAK TANGGUNGAN
(APHT) BAGI DEBITUR YANG MELAKUKAN WANPRESTASI DI
BKK CAB. MAYONG JEPARA**

TESIS

Oleh:

ITA SAHARA AGUSTINA

NIM : 21302000131

Program Studi : Magister Kenotariatan

Telah Dipertahankan di Depan Dewan Penguji
Pada Tanggal **23 Februari 2023**
Dan dinyatakan telah memenuhi syarat dan lulus

Tim Penguji

Ketua,

Dr. Achmad Arifullah, S.H., M.H.

NIDN: 01-2111-7801

Anggota,

Dr. Taufan Fajar Riyanto, S.H., M.Kn.

NIDK: 89-0510-0020

Anggota,

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

NIDN: 06-0707-7601

Mengetahui,
Ketua Program Magister (S.2) Kenotariatan



Dr. Suwade Hafidz, S.H., M.H.

NIDN: 06-2004-6701

SURAT PERNYATAAN KEASLIAN

Yang bertanda tangan dibawah ini:

Nama : ITA SAHARA AGUSTINA

NIM : 21302000131

Fakultas : Hukum

Dengan ini saya menyatakan bahwa, karya tulis yang berjudul:

**TANGGUNG JAWAB PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT) DALAM
PENERBITAN AKTA PEMBERIAN HAK TANGGUNGAN (APHT) BAGI DEBITUR
YANG MELAKUKAN WANPRESTASI DI BKK CAB. MAYONG JEPARA**

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, Januari 2023

Yang menyatakan



ITA SAHARA AGUSTINA

NIM: 21302000131

SURAT PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI

Saya yang bertanda tangan dibawah ini:

Nama : ITA SAHARA AGUSTINA

NIM : 21302000131

Program Studi : Magister Kenotariatan

Fakultas : Hukum

Dengan ini menyerahkan Karya Ilmiah berupa Tesis yang berjudul:

**TANGGUNG JAWAB PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT) DALAM
PENERBITAN AKTA PEMBERIAN HAK TANGGUNGAN (APHT) BAGI DEBITUR
YANG MELAKUKAN WANPRESTASI DI BKK CAB. MAYONG JEPARA**

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 sebaga 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, Januari 2023

Yang menyatakan

ITA SAHARA AGUSTINA
NIM: 21302000131

MOTTO DAN PERSEMBAHAN

MOTTO:

*“Dan janganlah kamu berputus asa dari rahmat Allah.
Sesungguhnya tiada berputus dari rahmat Allah melainkan orang
orang yang kufur”*

- Q.S Yusuf Ayat 87 -



Tesis ini Saya persembahkan untuk:

1. Ayahku (Hartoyo) dan Ibuku (Nur Hidayatun) tercinta;
2. Suamiku (Septian Nanang Pangestu) dan Anakku (Arsyila Zea Pangestu) tersayang;
3. Dosen Pembimbingku (Dr. Bambang Tri Bawono, S.H., M.H.);
4. Civitas Akademika UNISSULA.

KATA PENGANTAR

Alhamdulillah rabbil'alamin, segala puji syukur penulis panjatkan kehadirat Allah SWT yang telah melimpahkan rahmat, taufiq, dan hidayah-Nya kepada penulis, sehingga penulis dapat menyelesaikan tesis yang berjudul **Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Dalam Penerbitan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) Bagi Debitur Yang Melakukan Wanprestasi Di BKK Cab. Mayong Jepara**. Adapun tujuan penyusunan tesis ini yaitu memenuhi salah satu syarat memperoleh gelar Magister Kenotariatan di Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung.

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

4. Dr. Nanang Sri Darmadi, S.H., M.H., selaku sekretaris Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
5. Orang Tuaku, Ayah Hartoyo dan Ibu Nur Hidayatun yang selalu memberikan kasih sayang, semangat, motivasi, dan doa yang tiada henti untuk kesuksesanku.
6. Suamiku Septian Nanang Pangestu dan Anakku Arsyila Zea Pangestu tersayang yang selalu menjadi motivasi penulis untuk menyelesaikan studi Magister Kenotariatan.
7. Seluruh staff tenaga administrasi Magister Kenotariatan (M.Kn) Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang yang telah memberikan pelayanan administrasi yang sangat baik.
8. Teman-teman seperjuangan Mahasiswa Fakultas Hukum program studi Magister Kenotariatan Universitas Islam Sultan Agung (UNISSULA) Semarang.
9. Dan semua pihak yang telah membantu dan menyemangati saya agar menyelesaikan tesis ini yang tidak bisa saya sebutkan satu persatu. Semoga ALLAH SWT memberikan berkah dan Karunia-Nya serta membalas kebaikan mereka (Aamiin).

Semarang, Januari 2023

Penulis

DAFTAR ISI

JUDUL	i
HALAMAN PERSETUJUAN PEMBIMBING	ii
HALAMAN PENGESAHAN	iii
SURAT PERNYATAAN PUBLIKASI.....	iv
SURAT PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI	v
MOTTO DAN PERSEMBAHAN	vi
KATA PENGANTAR	vii
DAFTAR ISI.....	ix
ABSTRAK	xi
<i>ABSTRACT</i>	xii
BAB I PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang Masalah	1
B. Rumusan Masalah.....	8
C. Tujuan Penelitian	8
D. Manfaat Penelitian	8
E. Kerangka Konseptual.....	9
F. Kerangka Teori	12
G. Metode Penelitian	19
H. Sistematika Penulisan	25
BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....	27
A. Tinjauan Umum Tentang Tanggung Jawab	27
1. Konsep Tanggung Jawab dalam Hukum	27
2. Prinsip Tanggung Jawab Dalam Hukum	29
3. Teori Tanggung Jawab Dalam Perbuatan Melanggar Hukum..	30
B. Tinjauan Umum Tentang PPAT	32
1. Pengertian dan Dasar Hukum Pejabat Pembuat Akta Tanah....	32
2. Tugas dan Wewenang Pejabat Pembuat Akta Tanah	38

3.	Kewajiban Pejabat Pembuat Akta Tanah.....	41
C.	Tinjauan Umum Tentang Akta	44
1.	Pengertian Akta Notaris.....	44
2.	Jenis Akta Menurut KUHPperdata	45
3.	Kedudukan Akta	48
D.	Tinjauan Umum Tentang Kredit.....	49
1.	Pengertian Kredit	49
2.	Jenis-Jenis Kredit.....	52
3.	Unsur-Unsur Kredit	56
4.	Fungsi dan Tujuan Kredit	60
E.	Tinjauan Umum tentang Wanprestasi.....	65
1.	Pengertian Wanprestasi.....	65
2.	Akibat Hukum Wanprestasi.....	67
3.	Ganti Kerugian Akibat Wanprestasi	70
F.	Tinjauan Umum Tentang Perjanjian Kredit Dalam Perspektif Islam.....	73
BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN		78
A.	Tanggung Jawab PPAT Dalam Menerbitkan APHT Bagi Debitur Yang Melakukan Wanprestasi Di BKK Cab. Mayong Jepara.....	78
B.	Hukum Tanggung Jawab PPAT Dalam Menerbitkan APHT Bagi Debitur yang Wanprestasi Di BKK Cab. Mayong Jepara	98
C.	Contoh APHT yang Dibuat Oleh PPAT di Bank BKK Cabang Mayora Jepara.....	112
BAB IV PENUTUP		124
A.	Simpulan	124
B.	Saran	125
DAFTAR PUSTAKA		126

ABSTRAK

Berkaitan dengan pembebanan hak tanggungan, fungsi PPAT sebagai pejabat umum untuk membuat Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT). Pemberian Hak Tanggungan didahului dengan janji untuk memberikan Hak Tanggungan sebagai jaminan pelunasan utang tertentu yang didahului dengan perjanjian pokok yaitu perjanjian utang piutang. Penulisan ini bertujuan untuk menganalisis peran dan tanggung jawab hukum PPAT dalam menerbitkan APHT bagi debitur yang melakukan wanprestasi di BKK Cab. Mayong Jepara.

Pendekatan penelitian ini menggunakan Yuridis Sosiologis, yaitu penelitian melalui pendekatan undang-undang dan menelaah hukum yang ada permasalahan didalam prakteknya. Pisau analisis dalam penulisan ini menggunakan teori kepastian hukum dan teori tanggung jawab.

Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa Peran Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam proses pembebanan Akta Pemberian Hak Tanggungan di BKK Cab. Mayong Jepara yaitu Tahap Pemberian Hak Tanggungan, Proses Pendaftaran dan Penerbitan Hak Tanggungan. Tanggung jawab PPAT hanya terbatas pada pembuatan, pendaftaran, dan penerbitan APHT saja. Apabila terjadi wanprestasi, PPAT hanya sebagai jembatan penghubung antara debitur dan kreditur untuk mencari dan memecahkan permasalahan. Tanggung jawab hukum PPAT meliputi tanggung jawab pidana, tanggung jawab perdata, dan tanggung jawab administrasi. Namun, dalam hal terjadinya wanprestasi yang dilakukan oleh debitur di Bank BKK Cabang Mayora Jepara sudah bukan tanggung jawab PPAT. PPAT hanya bertanggung jawab terhadap apa yang ia buat dan kerjakan. Terkait dengan produk dari PPAT yang digunakan klien untuk mengajukan kredit yang kemudian wanprestasi, maka PPAT tidak lagi memiliki tanggung jawab hukum.

Kata Kunci: Tanggung Jawab, PPAT, Wanprestasi.

ABSTRACT

In connection with the imposition of mortgage rights, the function of the PPAT as a general official is to make the Deed of Granting Mortgage Rights (APHT). The granting of a Mortgage is preceded by a promise to provide a Mortgage as a guarantee for repayment of certain debts, which is preceded by a principal agreement, namely a loan agreement. This writing aims to analyze the role of the PPAT and the legal responsibilities of the PPAT in issuing APHT for debtors who default on BKK Cab. Mayong Jepara.

This research approach uses Juridical Sociology, which is research through a statutory approach and examines laws that have problems in practice. The analytical knife in this paper uses the theory of legal certainty and the theory of responsibility.

The results of this study indicate that The role of the Land Deed Making Officer (PPAT) in the process of imposing Mortgage Deeds at BKK Cab. Mayong Jepara, namely the Mortgage Granting Stage, Registration Process and Mortgage Issuance.. PPAT's responsibilities are limited to making, registering, and issuing APHT. In the event of a default, the PPAT is only a bridge between the debtor and the creditor to find and solve problems. PPAT's legal responsibilities include criminal responsibility, civil responsibility, and administrative responsibility. However, in the event of a default committed by the debtor at Bank BKK Mayora Jepara Branch, it is no longer the responsibility of the PPAT. PPAT is only responsible for what he makes and does. Regarding products from PPAT that are used by clients to apply for loans which are later in default, PPAT no longer has legal responsibilities.

Keywords: Responsibility, PPAT, Default.

UNISSULA
جامعة سلطان أبجوج الإسلامية

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Indonesia sebagai Negara Kesejahteraan bertujuan menciptakan kemakmuran lahir dan batin bagi segenap penduduk Indonesia. Upaya-Upaya untuk tercapainya perbaikan 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. Dalam rangka mencapai tujuan pembangunan nasional, maka perlu dilakukan dan diperhatikan pemerataan dibidang perekonomian dan keuangan.¹ Hal ini sebagai upaya peningkatan taraf kehidupan masyarakat sehingga dapat mengurangi angka kemiskinan. Salah satu upaya yang dapat dilakukan adalah dengan memperkuat sektor perekonomian masyarakat yaitu dengan pemberian kredit. Berdasarkan Pasal 1 angka 11 UU No. 10 Tahun 1998 Tentang Perbankan,

“Kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam-meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi Kreditnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga”.

¹ Totok Mardikanto & Poerwoko Soebianto, 2012, *Pemberdayaan Masyarakat Dalam Perspektif Kebijakan Publik*, Penerbit Alfabeta, Bandung, hln. 2

Pendekatan ini dilakukan dengan cara menilai posisi neraca dan laporan rugi/laba untuk beberapa periode terakhir untuk mengetahui seberapa besarnya solvabilitas, likuiditas, dan rentabilitas usahanya serta tingkat risiko usahanya.² Artinya nilai dan legalitas jaminan yang disediakan debitur cukup untuk menjamin fasilitas kredit dari bank, dan harus dikuasai atau diikat secara yuridis baik dengan mempergunakan akta otentik maupun akta di bawah tangan.

Era industrialisasi saat ini, Kredit merupakan hal yang tidak jauh dari kehidupan sehari-hari yang pelaksanaannya didahului dengan adanya perjanjian. Perjanjian Kredit (*credit/loan agreement*) merupakan salah satu perjanjian yang dilakukan antara bank dengan nasabahnya. Perjanjian kredit sebenarnya dapat dipersamakan dengan perjanjian utang-piutang. Perbedaannya dapat dilihat dari istilah perjanjian kredit yang pada umumnya dipakai oleh lembaga keuangan sebagai kreditor, sedangkan perjanjian utang-piutang umumnya dipakai oleh masyarakat dan tidak terkait dengan bank.³

Proses pelaksanaan pemberian kredit perbankan tersebut biasanya dikaitkan dengan berbagai persyaratan, antara lain mengenai jumlah maksimal kredit, jangka waktu kredit, tujuan penggunaan kredit, suku bunga kredit, cara penarikan dana kredit, jadwal pelunasan kredit, dan jaminan

² Ismail, 2018, *Manajemen Perbankan: Dari Teori Menuju Aplikasi*, Kencana, Yogyakarta, hlm. 48

³ Alvara Sabrina Asya, dkk, "Pelaksanaan Perjanjian Kredit Dengan Jaminan Tanah Dan Bangunan Diikat Apht Di Pt Bank Sinarmas BSD", *Diponegoro Law Journal*, Vol. 10 No. 2, 2021, hlm.288

kredit.⁴ Jaminan kredit dimaksudkan untuk melunasi utang debitur apabila tidak bisa membayar atau mengembalikan kreditnya sesuai dengan waktu yang sudah diperjanjikan.

Menurut Zaeni Asyhadie dan Rahma Kusumawati, jaminan memiliki manfaat bagi kreditor dan debitur. Manfaat bagi kreditor adalah dengan adanya benda jaminan akan mewujudkan keamanan terhadap transaksi dagang yang ditutup dan memberikan kepastian hukum bagi kreditor, sedangkan manfaat bagi debitur adalah dengan adanya benda jaminan dapat memperoleh fasilitas kredit dari lembaga keuangan atau lembaga pembiayaan, sehingga tidak menimbulkan rasa khawatir dalam mengembangkan usahanya.⁵

Kredit lunas maka hak tanggungan hapus karena merupakan aksesoir. Tetapi, tidak berlaku sebaliknya yang berarti apabila ada kekeliruan dalam perjanjian jaminan sebagai perjanjian *accessoir* yang berupa kurang adanya ketelitian memperhitungkan hak atas tanah yang menyebabkan jaminan hapus sehingga kredit tanpa jaminan. Perjanjian Hak Tanggungan lahir pada saat dibukukannya dalam buku-buku tanah di Kantor Pertanahan.⁷ Menurut Pasal 1 ayat 5 Undang-Undang Hak Tanggungan, “Akta Pemberian Hak Tanggungan adalah akta PPAT yang berisi pemberian Hak Tanggungan kepada kreditor tertentu sebagai Jaminan untuk pelunasan utang”. Hal ini juga diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang mewajibkan PPAT untuk

⁴ M. Bahsan, 2015, *Hukum Jaminan dan Jaminan Kredit Perbankan Indonesia*, PT.Raja Grafindo Persada, Jakarta, hlm. 73.

⁵ Zaeni Asyhadie dan Rahma Kusumawati, 2018, *Hukum Jaminan di Indonesia: Kajian Berdasarkan Hukum Nasional dan Prinsip Ekonomi Syariah*, PT Rajagrafindo Persada, Depok, hlm. 40.

berhati-hati dalam pembuatan akta dan tanggungjawab PPAT dalam pembuatan akta tersebut.

PPAT wajib menjalankan jabatannya berdasarkan ketentuan yang diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 (selanjutnya disebut dengan PP Peraturan Jabatan PPAT).⁶

Jaminan yang banyak digunakan adalah jaminan tanah. Hal ini didasarkan pada pertimbangan bahwa objek jaminan tanah paling aman dan mempunyai nilai ekonomi relatif tinggi. Jaminan Hak Tanggungan berupa tanah dianggap paling aman dan efektif karena mudahnya dalam mengidentifikasi objek hak tanggungan, jelas, dan pasti eksekusinya. Disamping itu, utang yang dijamin dengan hak tanggungan harus dibayar terlebih dahulu dari tagihan lainnya dengan uang hasil pelelangan tanah yang menjadi objek hak tanggungan.⁷

Notaris dalam hal ini adalah Notaris sebagai PPAT sebagai pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun. Sedangkan akta PPAT adalah akta yang dibuat oleh PPAT

⁶ Dwina Natania, dkk, "Penyampaian Akta Pemberian Hak Tanggungan Oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Setelah Diberlakukannya Peraturan Menteri ATR/KBPN Nomor 5 Tahun 2020 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik", *Acta Diurnal*, Vol. 3 No. 2, Juni 2020, hlm. 276.

⁷ Salim H.S, 2017, *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, hlm. 23.

sebagai bukti telah dilaksanakannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau atas hak milik atas satuan rumah susun. Akta PPAT merupakan alat untuk membuktikan telah dilakukannya suatu perbuatan hukum. Oleh karena itu, apabila perbuatan hukum itu batal atau dibatalkan, maka akta PPAT yang bersangkutan tidak berfungsi lagi sebagai bukti perbuatan hukum tersebut.⁸

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (selanjutnya disebut UU Hak Tanggungan), memberi rumusan pengertian hak tanggungan sebagaimana dapat di lihat dalam Pasal 1 Ayat (1) sebagai berikut :

“Hak tanggungan adalah hak jaminan yang di bebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam undang undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, berikut benda-benda lain yang merupakan suatu kesatuan dengan tanah itu untuk pelunasan utang tertentu , yang memberikan kedudukan yang di utamakan kepada kreditur-kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lainnya ”.

Rumusan tersebut, didalamnya terdapat beberapa unsur pokok:

1. Hak tanggungan adalah hak jaminan pelunasan utang.
2. Obyek jaminan tidak hanya tanah tetapi juga bisa dengan benda lain seperti bangunan, tanaman dan hasil karya lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah.
3. Utang yang di jaminkan harus suatu utang tertentu.

⁸ Wisnu Seno Kartiko, “Peran Notaris PPAT dalam Perjanjian Kredit dengan Jaminan Hak Tanggungan di BPR BKK Tirtomoyo, Kabupaten Wonogiri”, *Skripsi*, Universitas Sebelas Maret, Surakarta, 2010, hlm.6

4. Memberikan kedudukan utama (didahulukan) di banding dengan kreditur-kreditur lainnya.⁹

Proses pengikatan hak tanggungan terhadap perjanjian kredit, proses pembebanan Hak Tanggungan dijelaskan dalam Pasal 10 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan sebagai berikut:

1. Pemberian Hak Tanggungan didahului dengan janji untuk memberikan Hak Tanggungan sebagai jaminan pelunasan Kredit tertentu, yang dituangkan di dalam dan merupakan bagian tak terpisahkan dari perjanjian Kredit-Kredit yang bersangkutan atau perjanjian lain-nya yang menimbulkan Kredit tersebut.
2. Pemberian Hak Tanggungan dilakukan dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan oleh PPAT sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
3. Apabila obyek Hak Tanggungan berupa hak atas tanah yang berasal dari konversi hak lama yang telah memenuh syarat untuk didaftarkan akan tetapi pendaftaran-nya belum dilakukan, pemberian Hak Tanggungan dilakukan bersamaan dengan permohonan pendaftaran hak atas tanah yang bersangkutan.

Berkaitan dengan pembebanan hak tanggungan, fungsi PPAT sebagai pejabat umum untuk membuat Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT).¹⁰

Pemberian Hak Tanggungan didahului dengan janji untuk memberikan Hak

⁹ Wahyu Pratama, "Tinjauan Hukum Tentang Sertifikat Hak Tanggungan Menurut Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996", *Jurnal Ilmu Hukum Legal Opinion*, Edisi 6, Vol. 3, 2015, hlm.3

¹⁰ Esterina Kaligis, "Fungsi Ppat Dan Bpn Dalam Penerbitan Sertifikat Hak Tanggungan", *Jurnal Lex Privatum*, Vol. III No. 2, 2015, hlm.94

Tanggungan sebagai jaminan pelunasan utang tertentu yang didahului dengan perjanjian pokok yaitu perjanjian utang piutang. Setelah pemberian hak tanggungan dilakukan dihadapan PPAT maka terhadap APHT tersebut harus dilakukan pendaftaran di Kantor Pertanahan setempat untuk memenuhi syarat publisitas, yaitu Hak tanggungan wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan. Pendaftaran tersebut dilakukan selambat – lambatnya 7 hari kerja setelah penandatanganan Akta Pemberian Hak Tanggungan oleh kedua pihak dan pendaftaran tersebut hukumnya wajib, karena menentukan terbitnya hak tanggungan tersebut.¹¹

Para pihak yaitu kreditur dan debitur setelah didahului dengan perjanjian kredit, dilakukan pemberian Hak Tanggungan sebagai jaminan yang dituangkan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) oleh PPAT.

Salah satu contoh kasus wanprestasi yang terjadi pada perjanjian kredit di BKK Cabang Mayong Jepara yaitu adanya pihak debitur yang tidak dapat memenuhi prestasinya. Hal ini terjadi pada saat pandemic Covid-19 yang mengakibatkan adanya beberapa debitur yang tidak dapat memenuhi prestasinya sebagian.

Berdasarkan uraian latar belakang menjelaskan tentang pembayaran pajak tanah dan/atau bangunan, maka penulis tertarik untuk mengkaji dan meneliti lebih jauh dengan mengambil judul **Tanggung Jawab Hukum Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam Penerbitan Akta**

¹¹ Ayu Tamala dan Ilyas Ismail, “Pelaksanaan Pendaftaran Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) Oleh PPAT Di Kabupaten Langkat”, *Jurnal Ilmiah Mahasiswa*, Vol. 2 No. 2, 2018, hlm. 454

Pemberian Hak Tanggungan (APHT) Untuk Pengajuan Kredit Di BKK Cabang Mayong Jepara.

B. Rumusan Masalah

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

1. Bagaimana Peran Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam penerbitan akta pemberian hak tanggungan di BKK Cab. Mayong Jepara?
2. Bagaimana tanggung jawab hukum PPAT penerbitan akta pemberian hak tanggungan bagi debitur yang melakukan wanprestasi di BKK Cab. Mayong Jepara?

C. Tujuan Penelitian

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

1. Untuk mengetahui dan menganalisis tanggung jawab PPAT dalam menerbitkan APHT bagi debitur yang melakukan wanprestasi di BKK Cab. Mayong Jepara.
2. Untuk mengetahui dan menganalisis hukum tanggung jawab PPAT dalam menerbitkan APHT bagi debitur yang wanprestasi di BKK Cab. Mayong Jepara.

D. Manfaat Penelitian

1. Secara Teoritis

- a. Hasil dari penelitian ini diharapkan dapat menambah wawasan dan ilmu pengetahuan mengenai tanggung jawab hukum PPAT dalam Penerbitan Akta APHT untuk pengajuan kredit.
- 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 jawab hukum PPAT dalam Penerbitan Akta APHT untuk pengajuan kredit.

b. Bagi Mahasiswa

Hasil dari penelitian ini diharapkan menjadi literatur atau sumber bacaan bagi mahasiswa untuk meningkatkan pengetahuan tentang tanggung jawab hukum PPAT dalam Penerbitan Akta APHT untuk pengajuan kredit serta dapat dijadikan sebagai acuan bagi mahasiswa dalam melaksanakan penelitian yang serupa dengan kajian-kajian berikutnya yang lebih mendalam.

E. Kerangka Konseptual

Penelitian ini disusun dengan konsep yang sudah penulis rancang sebagai berikut:

1. Tanggung Jawab

Tanggung jawab adalah kesadaran seseorang melakukan suatu kegiatan, dan bersedia menjalani risiko akibat perbuatan. Tanggung jawab termasuk tingkat laku manusia, untuk sadar akan perbuatan dan kewajiban yang harus dilakukan.¹²

Menurut Burhanudin tanggung jawab adalah kesanggupan untuk menetapkan sikap terhadap suatu perbuatan atau tugas yang diemban dan kesanggupan untuk memikul resiko dari suatu perbuatan yang dilakukan. Memiliki kemampuan bertindak independen, mampu melihat perilaku dari segi konsekuensi atas dasar sistem nilai.

2. PPAT

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. PPAT adalah wewenang hukum yang juga dapat dijabat oleh camat. Dengan demikian, camat tersebut statusnya adalah PPAT sementara.¹³

3. Akta Pemberian Hak Tanggungan

Suatu akta otentik adalah suatu akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh Undang-Undang oleh atau di hadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu di tempat akta itu dibuat.¹⁴ Akta otentik harus memenuhi apa yang dipersyaratkan dalam Pasal 1868 KUHPerdara,

¹² <https://katadata.co.id/safrezi/berita/61c91ad7f2262/pengertian-tanggung-jawab-dan-contohnya-dalam-masyarakat>, diakses pada tanggal 20 Agustus 2022

¹³ <https://www.rumah.com/panduan-properti/ketahui-perbedaan-notaris-dan-ppat-9191>, diakses pada tanggal 21 Agustus 2022

¹⁴ Pasal 1868, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

sifatnya kumulatif atau harus meliputi semuanya. Akta-akta yang dibuat, walaupun ditandatangani oleh para pihak, namun tidak memenuhi persyaratan Pasal 1868 KUHPerdara, tidak dapat diperlakukan sebagai akta otentik, hanya mempunyai kekuatan sebagai tulisan di bawah tangan.

4. Hak Tanggungan

Hak Tanggungan adalah hak jaminan atas tanah untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain. Dalam arti, bahwa jika debitor cidera janji, kreditor pemegang Hak Tanggungan berhak menjual melalui pelelangan umum tanah yang dijadikan jaminan menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang bersangkutan, dengan hak mendahului daripada kreditor-kreditor yang -lain. Kedudukan diutamakan tersebut sudah barang tentu tidak mengurangi preferensi piutang-piutang Negara menurut ketentuan-ketentuan hukum yang berlaku.¹⁵

5. Debitur

Debitur adalah orang yang mempunyai utang karena perjanjian atau undang-undang yang pelunasannya dapat ditagih di muka pengadilan.

Debitur adalah orang atau badan usaha yang memiliki hutang kepada

¹⁵ Penjelasan atas Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan dengan Tanah

bank atau lembaga pembiayaan lainnya karena perjanjian atau undang-undang.¹⁶

6. Wanprestasi

Wanprestasi adalah tidak memenuhi atau lalai melaksanakan kewajiban sebagaimana yang ditentukan dalam perjanjian yang dibuat antara kreditur dengan debitur. Wanprestasi atau tidak dipenuhinya janji dapat terjadi baik karena disengaja maupun tidak disengaja.¹⁷

7. BKK Mayong Jepara

BKK Mayong Jepara sebagai lembaga intermediasi Bank Perkreditan Rakyat menjadi bagian penting dalam pengembangan perekonomian daerah kabupaten Jepara. Melalui pemerataan modal bagi pedagang serta pengusaha kecil terutama produksi asli daerah.¹⁸

F. Kerangka Teori

1. Teori Kepastian Hukum

¹⁶ 7 Riduan Tobink dan Bill Nikolaus, 2003. *Kamus Istilah Perbankan*, Atalya Rileni Sudeco, Jakarta. hlm .118

¹⁷ Salim HS, 2008, *Pengantar Hukum Perdata Tertulis (BW)*, Sinar Grafika, Jakarta, hlm.180.

¹⁸ <https://www.bprbkkjepara.com/?module=data&id=2&src=43>, diakses pada tanggal 20 Agustus 2022

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.¹⁹

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 kepastian hukum dan nilai yang ingin dicapai yaitu nilai keadilan dan kebahagiaan.²⁰

Gustav Radbruch mengemukakan 4 (empat) hal mendasar yang berhubungan dengan makna kepastian hukum, yaitu:²¹

- a. Pertama, bahwa hukum itu positif, artinya bahwa hukum positif itu adalah perundang-undangan.

¹⁹ Dominikus Rato, *Filsafat Hukum Mencari: Memahami dan Memahami Hukum*, Laksbang Pressindo, Yogyakarta, 2010, hlm.59

²⁰ Achmad Ali, *Menguak Tabir Hukum (Suatu Kajian Filosofis dan Sosiologis)*, Toko Gunung Agung, Jakarta, 2002, hlm. 82-83

²¹ *Ibid.*

- b. Kedua, bahwa hukum itu didasarkan pada fakta, artinya didasarkan pada kenyataan.
- c. Ketiga, bahwa fakta harus dirumuskan dengan cara yang jelas sehingga menghindari kekeliruan dalam pemaknaan, di samping mudah dilaksanakan.
- d. Keempat, hukum positif tidak boleh mudah diubah.

Pendapat Gustav Radbruch tersebut didasarkan pada pandangannya bahwa kepastian hukum adalah kepastian tentang hukum itu sendiri. Kepastian hukum merupakan produk dari hukum atau lebih khusus dari perundang-undangan. Berdasarkan pendapatnya tersebut, maka menurut Gustav Radbruch, hukum positif yang mengatur kepentingan-kepentingan manusia dalam masyarakat harus selalu ditaati meskipun hukum positif itu kurang adil.

Pendapat Gustav Radbruch tersebut didasarkan pada pandangannya bahwa kepastian hukum adalah kepastian tentang hukum itu sendiri. Kepastian hukum merupakan produk dari hukum atau lebih khusus dari perundang-undangan. Berdasarkan pendapatnya tersebut, maka menurut Gustav Radbruch, hukum positif yang mengatur kepentingan-kepentingan manusia dalam masyarakat harus selalu ditaati meskipun hukum positif itu kurang adil.²²

Selanjutnya Kepastian hukum adalah perihal (keadaan) yang pasti, ketentuan atau ketetapan. Hukum secara hakiki harus pasti dan adil. Pasti

²² <https://ngobrolinhukum.wordpress.com/memahami-kepastian-dalamhukum>, diakses pada tanggal 21 Agustus 2022, Pukul 21.20 WIB

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.²³

Kepastian hukum yang dituangkan dalam putusan hakim merupakan hasil yang didasarkan pada fakta-fakta persidangan yang relevan secara yuridis serta dipertimbangkan dengan hati nurani. Hakim selalu dituntut untuk selalu dapat menafsirkan makna undang-undang dan peraturan-peraturan lain yang dijadikan dasar untuk diterapkan. Penerapan hukum harus sesuai dengan kasus yang terjadi, sehingga hakim dapat mengkonstruksi kasus yang diadili secara utuh, bijaksana dan objektif. Putusan hakim yang mengandung unsur kepastian hukum akan memberikan kontribusi bagi perkembangan ilmu pengetahuan di bidang hukum. Hal ini disebabkan putusan hakim yang sudah mempunyai kekuatan hukum tetap, bukan lagi pendapat dari hakim itu sendiri yang memutuskan perkara, tetapi sudah merupakan pendapat dari institusi pengadilan dan menjadi acuan masyarakat dalam pergaulan sehari-hari.

Kepastian hukum sebagaimana keadilan dan kemanfaatan hukum adalah sesungguhnya sebuah doktrin. Doktrin kepastian hukum mengajarkan kepada setiap pelaksana dan penegak hukum untuk (demi terkendalikannya kepatuhan warga agar ikut menjaga ketertiban dalam

²³ Dominikus Rato, *Filsafat Hukum Mencari: Memahami dan Memahami Hukum*, Laksbang Pressindo, Yogyakarta, 2010, h.59

kehidupan) mendayagunakan hukum yang sama untuk kasus yang sama. Doktrin ini mengajarkan agar setiap ahli hukum, khususnya yang tengah bertugas sebagai hakim, tidak menggunakan rujukan-rujukan normatif lain selain yang terbilang norma hukum guna menghukumi sesuatu perkara. Demi kepatuhan, hanya norma hukum yang telah diundangkan sajalah yang secara murni dan konsekuen boleh dipakai untuk menghukumi sesuatu perkara. Tidaklah norma hukum ini boleh dicampuri pertimbangan-pertimbangan yang merujuk ke sumber-sumber normatif yang lain; seperti misalnya norma moral, rasa keadilan, ideologi politik, keyakinan pribadi, atau apapun lainnya. Diyakini orang, bahwa dengan dipatuhinya doktrin seperti itu hukum (sebagai suatu institusi) akan amat berdaya untuk mengefektifkan berlakunya kaidah-kaidahnya guna menata kehidupan dan menegakkan tertib didalamnya.

Uraian-uraian mengenai kepastian hukum di atas, maka kepastian dapat mengandung beberapa arti, yakni adanya kejelasan, tidak menimbulkan multitafsir, tidak menimbulkan kontradiktif, dan dapat dilaksanakan. Hukum harus berlaku tegas di dalam masyarakat, mengandung keterbukaan sehingga siapapun dapat memahami makna atas suatu ketentuan hukum. Hukum yang satu dengan yang lain tidak boleh kontradiktif sehingga tidak menjadi sumber keraguan. Kepastian hukum menjadi perangkat hukum suatu negara yang mengandung kejelasan, tidak menimbulkan multitafsir, tidak menimbulkan kontradiktif, serta dapat dilaksanakan, yang mampu menjamin hak dan

keajiban setiap warga negara sesuai dengan budaya masyarakat yang ada.

2. Teori Tanggung Jawab

Hans Kelsen dalam teorinya tentang tanggung jawab hukum menyatakan bahwa seseorang bertanggung jawab secara hukum atas suatu perbuatan tertentu atau bahwa dia memikul tanggung jawab hukum, sunyek berarti bahwa dia bertanggung jawab atas suatu sanksi dalam hal perbuatan yang bertentangan.²⁴ Hans Kelsen juga menyatakan bahwa kegagalan untuk melakukan kehati-hatian yang diharuskan oleh hukum disebut “kekhilapan” (*negligence*); dan kekhilapan biasanya dipandang sebagai satu jenis lain dari “kesalahan” (*culpa*) walaupun tidak sekeras kesalahan yang terpenuhi karena mengantisipasi dan menghendaki, dengan atau tanpa maksud jahat, akibat yang membahayakan.²⁵

Hans Kelsen mendefinisikan hukum adalah : *“A law is a despsychogized a command which does not imply a will in a psychological sense of the term a rule expressing the fact that somebody ought to be act in a certain way, without implying that anybody really ‘wants’ the person to act in that way”*.²⁶ Maksudnya adalah jalan kehidupan hukum merupakan suatu proses *konkretisering* atau proses individualisering

²⁴ Hans Kelsen sebagaimana diterjemahkan oleh Somardi, *General Theory Of Law and State, Teori Umum Hukum dan Negara, Dasar-dasar Ilmu Hukum Normatif Sebagai Ilmu Hukum deskriptif-Empirik*, Jakarta: BEE Media Indonesia, 2007, hlm. 81.

²⁵ *Ibid*, hlm. 83.

²⁶ Yurisriyadi, *Ilmu Hukum Dogmatik dan Teoretik Serta Problema Penegakan Hukum*, Semarang: Undip Press Semarang, 2020, hlm 82

atau proses permositivan, yaitu suatu proses yang bergerak dari norma yang abstrak atau norma hukum yang umum (*Generellen Rechtsnorm*) menuju ke norma yang kongkrit atau norma hukum yang khusus (*Individuellen Rechtsnorm*). Norma yang paling abstrak menurut Hans Kelsen adalah *Grundorm* (norma dasar). Kemudian terdapat norma-norma lain yang secara bertingkat makin lama makin kongkrit.

Ilmu pengetahuan hukum menurut Hans Kelsen menyelidiki sifat dari hirarki norma-norma, kekuatan berlaku dari tiap-tiap norma yang lebih tinggi, sampai akhirnya pada suatu hipotesa yang pertama. Hipotesa yang pertama disebut *Grund Norm*, dapat diterima oleh ilmu pengetahuan hukum akan tetapi apabila kita menuruni tangga urutan norma, maka semakin menjadi kongkrit atau lebih kongkrit. Disini akhirnya sampai pada norma yang memaksakan kewajiban pada individu tertentu yang mungkin berupa putusan pengadilan atau berupa perintah pejabat administrasi berupa perikatan yang timbul karena perjanjian antara dua orang. Pada hakikatnya putusan pengadilan, perintah pejabat administrasi atau perikatan tersebut hanya merupakan pelaksanaan norma yang lebih tinggi, dan ketiga bentuk tersebut meletakkan pelaksanaan pada individu-individu.²⁷

Hans Kelsen selanjutnya membagi mengenai tanggungjawab terdiri dari:²⁸

²⁷ *Ibid*, hlm 83

²⁸ Hans Kelsen, *Teori Hukum Murni Nuansa & Nusa Media*, Bandung, 2006, hlm. 140

- a. Pertanggungjawaban individu yaitu seorang individu bertanggung jawab terhadap pelanggaran yang dilakukannya sendiri;
- b. Pertanggungjawaban kolektif berarti bahwa seorang individu bertanggung jawab atas suatu pelanggaran yang dilakukan oleh orang lain;
- c. Pertanggungjawaban berdasarkan kesalahan yang berarti bahwa seorang individu bertanggung jawab atas pelanggaran yang dilakukannya karena sengaja dan diperkirakan dengan tujuan menimbulkan kerugian;
- d. Pertanggungjawaban mutlak yang berarti bahwa seorang individu bertanggung jawab atas pelanggaran yang dilakukannya karena tidak sengaja dan tidak diperkirakan.

Teori tanggung jawab lebih menekankan pada makna tanggung jawab yang lahir dari ketentuan Peraturan Perundang-Undangan sehingga teori tanggungjawab dimaknai dalam arti *liability*, sebagai suatu konsep yang terkait dengan kewajiban hukum seseorang yang bertanggung jawab secara hukum atas perbuatan tertentu bahwa dia dapat dikenakan suatu sanksi dalam kasus perbuatannya bertentangan dengan hukum.²⁹

G. Metode Penelitian

Metode adalah proses, prinsip-prinsip dan tata cara memecahkan suatu masalah, sedangkan penelitian adalah pemeriksaan secara hati-hati, tekun dan tuntas terhadap suatu gejala untuk menambah pengetahuan manusia, maka

²⁹ HR. Ridwan, 2006, *Hukum Administrasi Negara*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, h. 337.

metode penelitian dapat diartikan sebagai poses prinsip-prinsip dan tata cara untuk memecahkan masalah yang dihadapi dalam melakukan penelitian. Metode penelitian adalah suatu usaha untuk menempatkan dan menguji kebenaran suatu pengetahuan, usaha mana dilakukan dengan menggunakan metode secara ilmiah.³⁰

Penelitian hukum merupakan suatu proses yang berupa suatu rangkaian langkah-langkah yang dilakukan secara terencana dan sistematis untuk memperoleh pemecahan permasalahan atau mendapat jawaban atas pernyataan tertentu. Langkah-langkah yang dilakukan harus sesuai dan saling mendukung satu sama lain, agar penelitian yang dilakukan mempunyai nilai ilmiah yang memadai dan memberikan kesimpulan yang pasti.

1. Jenis Penelitian

Pendekatan penelitian ini menggunakan Yuridis Sosiologis, yaitu penelitian melalui pendekatan undang-undang dan menelaah hukum yang ada permasalahan didalam prakteknya. Fokus kajian penyusun adalah terkait dengan isu-isu hukum yang berkembang dalam masyarakat, mengkaji penerapan-penerapan hukum dalam masyarakat, mengkaji pendapat para ahli-ahli hukum yang berkaitan dan analisis kasus dalam dokumen-dokumen untuk memperjelas hasil penelitian, kemudian ditinjau aspek praktis dan aspek akademis keilmuan hukumnya dalam penelitian hukum.

³⁰ Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, Universitas Indonesia, Jakarta, 1986, hal 43-36

Pendekatan yuridis digunakan untuk menganalisis berbagai peraturan perundangan-undangan yang berkaitan dengan peran Notaris penerbitan APHT. Sedangkan pendekatan yuridis sosiologis digunakan untuk menganalisis hukum yang dilihat sebagai perilaku masyarakat yang berpola dalam kehidupan masyarakat yang selalu berinteraksi dan berhubungan dalam aspek kemasyarakatan.

2. Metode Pendekatan

Metode pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah deskriptif analitis dimaksudkan untuk memberikan deskripsi sedetail mungkin tentang tanggung jawab hukum PPAT dalam Penerbitan Akta APHT untuk pengajuan kredit. Bersifat analitis karena memusatkan pada prinsip-prinsip umum yang mendasari satuan-satuan gejala pada kehidupan manusia untuk memperoleh data kualitatif yang merupakan sumber dari deskripsi yang luas, serta memuat penjelasan tentang proses-proses yang terjadi. Dengan demikian alur peristiwa secara kronologis, menilai sebab-akibat dalam lingkup pikiran orang-orang setempat dan memperoleh penjelasan yang banyak dan bermanfaat.³¹

Penelitian ini juga bersifat analistik hasil penelitian yang telah tersedia akan di analisis menggunakan peraturan perundang-undangan yang sesuai dengan masalah yang sedang diteliti. Selain itu analisis juga berdasarkan teori dan pendapat sarjana yang memiliki hubungan dengan penelitian tersebut.

³¹ Burhan Ashofa, *Metode Penelitian Hukum*, Rineka Cipta, Jakarta, 2000, hal 20.

3. Jenis dan Sumber Data

Data yang dikumpulkan dalam penelitian ini meliputi data primer dan data sekunder yang dijelaskan sebagai berikut:

a. Data Primer

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 dapat memperoleh data yang penulis butuhkan.³²

b. Data Sekunder

Data sekunder adalah data yang diperoleh melalui studi kepustakaan yang dilakukan terhadap buku – buku, referensi, atau sumber bacaan lain yang berhubungan dengan penelitian³³, data sekunder terdiri dari:

1) Bahan Hukum Primer

Bahan hukum primer yaitu bahan hukum yang mengikat pada peraturan perundang-undangan atau putusan pengadilan yang berkaitan dengan penelitian, seperti:

a) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

b) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan dengan Tanah.

³² *Ibid*, hlm.25

³³ *Ibid*.

- c) Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan
- d) Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah telah dicabut oleh Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai Atas Tanah.
- e) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, telah diubah menjadi Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.
- f) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksana Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah telah dicabut menjadi Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2018 tentang Pembinaan Dan Pengawasan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

2) Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder yaitu bahan hukum yang menunjang dari bahan hukum primer, seperti hasil penelitian ilmiah, jurnal, artikel dan buku – buku hukum.

3) Bahan Hukum Tersier

Bahan hukum tersier yaitu bahan hukum yang menjelaskan mengenai bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder, seperti Kamus Besar Bahasa Indonesia, kamus hukum dan ensiklopedia yang berkaitan dengan penelitian.

4. Metode Pengumpulan Data

Usaha pengumpulan data penelitian ini ada beberapa teknik yang digunakan, yaitu:

a. Penelitian Lapangan (*Field Research*)

Penelitian lapangan digunakan untuk mempermudah penelitian ini, maka dilakukan penelitian lapangan dengan menggunakan metode wawancara terhadap responden di lapangan agar memperoleh data yang lebih konkrit. Wawancara yaitu pengumpulan data dengan mengadakan tanya jawab kepada pihak – pihak terkait dengan penelitian. Dalam hal ini bekerja sama dengan pihak Kantor Notaris dan BKK Cabang Mayong Jepara.

b. Penelitian Kepustakaan (*Library Research*)

Penelitian kepustakaan bertujuan untuk mengumpulkan data sekunder, yaitu dengan cara pengumpulan data dan literatur yang berhubungan dengan permasalahan yang akan dibahas dengan cara membaca dan menganalisis terutama yang berkaitan dengan judul yang diajukan.

c. Studi Dokumen

Studi dokumen merupakan suatu cara pengumpulan data yang dilakukan melalui dokumen tertulis dengan cara menganalisis data yang didapatkan di lapangan yang diberikan oleh pihak terkait yang berhubungan dengan masalah penelitian ini.

5. Metode Analisis Data

Metode analisis data digunakan metode analisis kualitatif, yaitu suatu cara penelitian yang menghasilkan data deskriptif analisis. Data deskriptif analisis adalah data yang terkumpul tidak menggunakan angka-angka dan pengukuran, sehingga apa yang dinyatakan responden secara tertulis atau lisan dan yang diteliti dan dipelajari sebagai sesuatu yang utuh.

Hasil penelitian terhadap data yang diperoleh, maka selanjutnya akan dilakukan pengolahan data dengan teknik editing, yaitu meneliti, mencocokkan data yang di dapat dengan peraturan-peraturan, yurisprudensi, buku-buku ilmiah yang ada hubungannya dengan tanggung jawab hukum PPAT dalam Penerbitan Akta APHT untuk pengajuan kredit, 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 teori, metode penelitian, serta sistematika penulisan Tesis.

BAB II : TINJAUAN PUSTAKA

Dalam bab ini dijelaskan mengenai segala sesuatu mengenai tinjauan umum tentang tanggung jawab, tinjauan umum tentang PPAT, tinjauan umum tentang akta, tinjauan umum tentang kredit, dan tinjauan umum tentang tanggung jawab dalam perspektif Islam.

BAB III : HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Bab ini proses pembebanan Hak Tanggungan dalam perjanjian kredit dengan jaminan Hak Tanggungan dan tanggung jawab hukum ppat dalam penerbitan APHT untuk pengajuan kredit di BKK Cabang Mayong Jepara.

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 Tanggung Jawab

1. Konsep Tanggung Jawab dalam Hukum

Perbuatan atau hubungan hukum yang dilakukan subyek hukum pasti akan menimbulkan tanggung jawab hukum, maka dengan adanya tanggung jawab hukum akan menimbulkan hak dan kewajiban bagi subyek hukum. Oleh karena tanggung jawab hukum merupakan suatu prinsip yang ditimbulkan adanya hubungan hukum yang harus dilaksanakan.

Berdasarkan prespektif hukum, dalam kehidupan sehari-hari dikenal istilah pergaulan hukum (*rechtsverkeer*), yang didalamnya mengisyaratkan adanya tindakan hukum (*rechtshandeling*) dan hubungan hukum (*rechtbetrekking*) antar subjek hukum. Pergaulan, tindakan, dan hubungan hukum adalah kondisi atau keadaan yang diatur oleh hukum dan/atau memiliki relevansi hukum. Dalam hal itu terjadi interaksi hak dan kewajiban antardua subjek hukum atau lebih, yang masing-masing diikat hak dan kewajiban (*rechten en plichten*). Hukum diciptakan untuk mengatur pergaulan hukum agar masing-masing subjek hukum menjalankan kewajibannya secara benar dan memperoleh haknya secara wajar. Di samping itu, hukum juga difungsikan sebagai instrumen perlindungan (*bescherming*) bagi subjek hukum. Dengan kata lain, hukum diciptakan agar keadilan terimplementasi dalam pergaulan

hukum. Ketika ada subjek hukum yang melalaikan kewajiban hukum yang seharusnya dijalankan atau melanggar hak itu dibebani tanggung jawab dan dituntut memulihkan atau mengembalikan hak yang sudah dilanggar tersebut. Beban tanggung jawab dan tuntutan ganti rugi atau hak itu ditunjukkan kepada setiap subjek hukum yang melanggar hukum, tidak peduli apakah subjek hukum itu seseorang, badan hukum, ataupun pemerintah.³⁴

Konsep tanggung jawab hukum berkaitan erat dengan konsep hak dan kewajiban. Konsep hak merupakan suatu konsep yang menekankan pada pengertian hak yang berpasangan dengan pengertian kewajiban. Pendapat yang umum mengatakan bahwa hak pada seseorang senantiasa berkorelasi dengan kewajiban pada orang lain. Bahwa seseorang bertanggung jawab secara hukum atas perbuatan tertentu atau bahwa dia memikul tanggung jawab hukum, artinya dia bertanggung jawab atas suatu sanksi bila perbuatannya bertentangan dengan peraturan yang berlaku. Menurut Hans Kelsen dalam teorinya tentang tanggung jawab hukum menyatakan bahwa seseorang bertanggung jawab secara hukum atas suatu perbuatan tertentu atau bahwa dia memikul tanggung jawab hukum, subjek berarti bahwa dia bertanggung jawab atas suatu sanksi dalam hal perbuatan yang bertentangan.

Tanggung jawab menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) adalah kewajiban menanggung segala sesuatunya bila terjadi apa-apa

³⁴ Satjipto Rahardjo, 2000, *Ilmu Hukum*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, h. 55.

boleh di tuntutan, dipersalahkan, dan diperkarakan. Sedangkan, menurut Titik Triwulan Pertanggungjawaban harus mempunyai dasar, yaitu hal yang menyebabkan timbulnya hak hukum bagi seorang untuk menuntut orang lain sekaligus berupa hal yang melahirkan kewajiban.³⁵

2. Prinsip Tanggung Jawab Dalam Hukum

Dua istilah yang menunjuk pada pertanggungjawaban, yaitu: *liability* (*the state of being liable*) dan *responsibility* (*the state or fact being responsible*).

- a. *Liability* merupakan istilah hukum yang luas (*a board legal term*), yang di dalamnya antara lain mengandung makna bahwa *liability* menunjuk pada makna yang paling komprehensif, meliputi hampir setiap karakter risiko atau tanggung jawab, yang pasti, yang bergantung atau yang mungkin.

Liability didefinisikan untuk menunjuk semua karakter hak dan kewajiban. Disamping itu, *liability* juga merupakan; kondisi tunduk kepada kewajiban secara aktual atau potensial; kondisi bertanggung jawab terhadap hal-hal yang aktual atau mungkin seperti kerugian, ancaman, kejahatan, biaya, atau beban; kondisi yang menciptakan tugas untuk melaksanakan undang-undang dengan segera atau pada masa yang akan datang.

- b. *Responsibility* berarti (hal dapat dipertanggungjawabkan atas suatu kewajiban, dan termasuk putusan, keterampilan, kemampuan, dan

³⁵ Titik Triwulan dan Shinta Febrian, 2010, *Perlindungan Hukum bagi Pasien*, Prestasi Pustaka, Jakarta, h. 48.

kecakapan). *Responsibility* juga berarti, kewajiban bertanggung jawab atas undang-undang yang dilaksanakan, dan memperbaiki atau *sebaliknya* memberi ganti rugi atas kerusakan apa pun yang telah ditimbulkannya).³⁶

Selain itu ada pendapat lain tentang prinsip tanggung jawab dalam hukum, yang dibagi menjadi tiga yakni *accountability*, *responsibiliti*, *liability*. Pengertian Tanggung Jawab Hukum, ada tiga macam tanggung jawab hukum yaitu tanggung jawab hukum dalam arti *accountability*, *responsibility*, dan *liability*. Tanggung jawab dalam arti *accountability* adalah tanggung jawab hukum dalam kaitan dengan keuangan, misalnya akuntan harus bertanggung jawab atas hasil pembukuan, sedangkan *responsibility* adalah tanggung jawab dalam memikul beban. Tanggung jawab dalam arti *liability* adalah kewajiban menanggung atas kerugian yang diderita.³⁷

Tanggung jawab dalam arti *responsibility* juga diartikan sebagai sikap moral untuk melaksanakan kewajibannya, sedang tanggung jawab dalam arti *liability* adalah sikap hukum untuk mempertanggungjawabkan pelanggaran atas kewajibannya atau pelanggaran atas hak pihak lainnya.³⁸

3. Teori Tanggung Jawab Dalam Perbuatan Melanggar Hukum

³⁶ Ridwan HR, 2016, *Hukum Administrasi Negara*, Rajawali Pers, Jakarta, h. 318-319

³⁷ Zainal Asikin dkk, 2016, *Pengantar Hukum Perusahaan*, Prenadamedia Group, Jakarta, h. 252.

³⁸ *Ibid*, h. 253

Menurut Hans Kelsen teori tanggung jawab berdasarkan buku teori hukum murni dibagi menjadi beberapa bagian yaitu :

- a. Pertanggungjawaban individu yaitu seseorang individu bertanggung jawab terhadap pelanggaran yang dilakukannya sendiri;
- b. Pertanggungjawaban kolektif berarti bahwa seorang individu bertanggung jawab atas suatu pelanggaran yang dilakukan oleh orang lain;
- c. Pertanggungjawaban berdasarkan kesalahan yang berarti bahwa seorang individu bertanggung jawab atas pelanggaran yang dilakukannya karena sengaja dan diperkirakan dengan tujuan menimbulkan kerugian;
- d. Pertanggungjawaban mutlak yang berarti bahwa seorang individu bertanggung jawab atas pelanggaran yang berarti bahwa seorang individu bertanggung jawab atas pelanggaran yang dilakukannya karena tidak sengaja dan tidak diperkirakan.³⁹

Menurut Abdulkadir Muhammad teori tanggung jawab dalam perbuatan melanggar hukum (*tort liability*) berdasarkan buku hukum perusahaan Indonesia dibagi menjadi beberapa teori, yaitu :

- a. Tanggung jawab akibat perbuatan melanggar hukum yang dilakukan dengan sengaja (*intentional tort liability*), tergugat harus sudah melakukan perbuatan sedemikian rupa sehingga merugikan

³⁹ Hans Kelsen, 2006, *Teori Hukum Murni terjemahan Raisul Mutaqien Nuansa & Nusa Media*, Bandung, h. 140.

- penggugat atau mengetahui bahwa apa yang dilakukan tergugat akan mengakibatkan kerugian.
- b. Tanggung jawab akibat perbuatan melanggar hukum yang dilakukan karena kelalaian (*negligence tort liability*), didasarkan pada konsep kesalahan (*concept of fault*) yang berkaitan dengan moral dan hukum yang sudah bercampur baur (*interminglend*).
 - c. Tanggung jawab mutlak akibat perbuatan melanggar hukum tanpa mempersoalkan kesalahan (*strict liability*), didasarkan pada perbuatannya baik secara sengaja maupun tidak sengaja.⁴⁰

B. Tinjauan Umum Tentang PPAT

1. Pengertian dan Dasar Hukum Pejabat Pembuat Akta Tanah

Pengelolaan bidang pertanahan di Indonesia, terutama dalam kegiatan pendaftaran tanah, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), merupakan pejabat umum yang menjadi mitra instansi Badan Pertanahan Nasional (BPN) guna membantu menguatkan atau mengukuhkan setiap perbuatan hukum atas bidang tanah yang dilakukan oleh subjek hak yang bersangkutan yang dituangkan dalam suatu akta otentik. Secara normatif, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) adalah Pejabat Umum yang diberi wewenang untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik satuan rumah susun, atau membuat alat bukti mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah yang akan dijadikan dasar pendaftarannya, hal tersebut sesuai

⁴⁰ Abdulkadir Muhammad, 2010, *Hukum Perusahaan Indonesia*, Citra Aditya Bakti, Jakarta, h. 503.

dengan Pasal 1 angka 1 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 *juncto* Pasal 1 angka 24 Peraturan Pemerintah 24 Tahun 1997.

Pengertian Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) juga dijelaskan pada Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, yang menjelaskan bahwa Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) adalah pejabat umum yang diberi wewenang untuk membuat akta pemindahan hak atas tanah, akta pemberian hak atas tanah, dan akta pemberian kuasa membebankan Hak Tanggungan menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Penyebutan PPAT pertama kali disinggung dalam Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah (Lembaran Negara Tahun 1961 No. 28) (selanjutnya disebut PP No. 10 Tahun 1961) disebutkan dengan istilah “Penjabat”. Pada Pasal 19 Peraturan ini ditentukan “Setiap perjanjian yang bermaksud memindahkan hak atas tanah, memberikan sesuatu hak baru atas tanah, menggadaikan tanah atau meminjam uang dengan hak atas tanah sebagai tanggungan, harus dibuktikan dengan suatu akte yang dibuat oleh dan dihadapan pejabat yang ditunjuk oleh Menteri Agraria (selanjutnya dalam Peraturan Pemerintah ini disebut pejabat). Akte tersebut ditetapkan oleh Menteri Agraria”.

Ketentuan tersebut diatur lebih lanjut dalam Peraturan Menteri Agraria Nomor 11 Tahun 1961 tentang Bentuk Akta (selanjutnya disebut PMA No. 11 Tahun 1961) pada Pasal 1 yang dijabarkan bahwa : “Akta-

akta yang dimaksudkan dalam Pasal 19 PP No. 10 Tahun 1961 harus dibuat oleh pejabat pembuat akta tanah dengan mempergunakan formulir-formulir (daftar-isian) yang contoh-contohnya terlampir pada Peraturan ini”. Dari ketentuan tersebut dapat ditemukan istilah lengkap Pejabat sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Pengertian PPAT dimuat dalam beberapa peraturan perundang-undangan yang juga menjadi dasar hukum jabatan PPAT, antara lain:

- a. Pasal 1 angka 4 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah, menetapkan “Pejabat Pembuat Akta Tanah yang selanjutnya disebut PPAT, adalah pejabat umum yang diberi wewenang untuk membuat akta pemindahan hak atas tanah, akta pembebanan hak atas tanah, dan akta pemberian kuasa membebankan Hak Tanggungan menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku”.
- b. Pasal 1 angka 5 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah, menetapkan “Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta tanah”.
- c. Pasal 1 angka 24 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah sebagai Perubahan atas PP No. 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah, menetapkan “Pejabat Pembuat Akta Tanah selanjutnya disebut PPAT adalah Pejabat umum yang

diberi kewenangan untuk membuat akta-akta tanah tertentu”.

- d. Pasal 1 angka 1 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, menetapkan “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”.
- e. Pasal 1 angka 1 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksana Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, menetapkan “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”.

Dikaji dari kelima definisi tentang PPAT di atas menunjukkan bahwa kedudukan PPAT adalah sebagai pejabat umum yang diberi kewenangan membuat akta-akta mengenai hak atas tanah. Awal mula PPAT dikategorikan sebagai pejabat umum didasarkan pada Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (selanjutnya disebut UUHT), namun baik di dalam UUHT maupun peraturan perundang-

undangan lainnya sebagaimana disebutkan di atas tidak memberikan penjabaran mengenai konsepsi atau pengertian tentang pejabat umum.

Istilah pejabat umum merupakan terjemahan dari istilah *Openbare Ambtenaren* yang terdapat dalam PJN dan dalam Pasal 1868 KUHPerdata terjemahan oleh R. Subekti dan R. Tjitrosudibio.⁴¹ Menurut kamus hukum salah satu arti dari *Ambtenaren* adalah Pejabat. Dengan demikian *Openbare Ambtenaren* adalah pejabat yang mempunyai tugas yang bertalian dengan kepentingan publik, sehingga *Openbare Ambtenaren* diartikan sebagai pejabat publik.⁴² Khusus berkaitan dengan *Openbare Ambtenaren* yang diterjemahkan sebagai Pejabat Umum diartikan sebagai pejabat yang disertai tugas untuk membuat akta otentik yang melayani kepentingan publik.⁴³ Dalam PJN maupun Pasal 1868 KUHPerdata tersebut di atas mengatur keberadaan Notaris tetapi tidak memberikan definisi mengenai pejabat umum, demikian pula sekarang ini yang diberi kualifikasi sebagai pejabat umum bukan hanya Notaris saja, PPAT dan Pejabat Lelang juga dikualifikasikan sebagai pejabat umum.⁴⁴

Menurut Boedi Harsono, yang dimaksud dengan pejabat umum adalah seseorang yang diangkat oleh pemerintah dengan tugas dan

⁴¹ Habib Adjie, 2009, *Sekilas Dunia Notaris dan PPAT Indonesia (Kumpulan Tulisan)*, Cetakan Kesatu, CV. Mandar Maju, Bandung, hlm. 15

⁴² *Ibid*, hlm. 16

⁴³ *Ibid*.

⁴⁴ *Ibid*.

kewenangan memberikan pelayanan kepada umum di bidang tertentu.⁴⁵

Adapun unsur-unsur pejabat umum dari definisi ini meliputi :

- a. seseorang yang diangkat oleh pemerintah; dan
- b. adanya tugas dan kewenangannya.

Tugas dan kewenangan pejabat umum yaitu memberikan pelayanan kepada umum. Konsep umum pada definisi ini bukan pada semua bidang, tetapi hanya pada bidang-bidang tertentu dan khusus, seperti pembuatan akta.⁴⁶ Oleh karena itu PPAT berwenang membuat akta dari pada perjanjian-perjanjian yang bermaksud memindahkan hak atas tanah, memberikan sesuatu hak baru atas tanah atau meminjam uang dengan hak atas tanah sebagai tanggungan.⁴⁷

Selaras dengan Boedi Harsono, Sri Winarsi menyatakan bahwa pengertian pejabat umum mempunyai karakter yuridis, yaitu selalu dalam hukum publik. Sifat publiknya dapat dilihat dari pengangkatan, pemberhentian, dan kewenangan PPAT.⁴⁸ PPAT diangkat dan diberhentikan oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia, tugasnya adalah membantu Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota dalam melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah, dan kewenangannya adalah membuat akta atas perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah

⁴⁵ Urip Santoso, 2010, *Pendaftaran Dan Peralihan Hak Atas Tanah edisi 1 cetakan 1*, Kencana, Jakarta, hlm. 326

⁴⁶ Salim HS, 2016, *Teknik Pembuatan Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)*, Rajawali Press, Jakarta, hlm. 88

⁴⁷ Samun Ismaya, 2013, *Hukum Administrasi Pertanahan edisi 1*, Graha Ilmu, Yogyakarta, hlm. 177

⁴⁸ Urip Santoso, *Loc. Cit.*

Susun.⁴⁹ Dengan demikian menurut penulis pejabat umum merupakan suatu jabatan yang diberikan oleh pemerintah kepada mereka yang diberi wewenang oleh aturan hukum dalam pembuatan hal-hal khusus dalam bidang tertentu, seperti pembuatan akta otentik mengenai hak atas tanah.

2. Tugas dan Wewenang Pejabat Pembuat Akta Tanah

Tugas pokok Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) adalah 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 sebagai pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu. Perbuatan Hukum mengenai hak atas tanah yang dapat dilakukan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) tersebut antara lain :

- a. Jual Beli;
- b. Tukar menukar;
- c. Hibah;
- d. Pemasukan ke dalam perusahaan;
- 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.

⁴⁹ *Ibid.*

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) hanya berwenang membuat akta mengenai hak atas tanah yang terletak di dalam daerah kerjanya.

PPAT dalam melaksanakan tugasnya diharuskan untuk :

a. Berkantor di satu kantor dalam daerah kerjanya sebagaimana ditetapkan dalam Surat Keputusan pengangkatan, dan diharuskan diharuskan memasang papan nama jabatan PPAT Sementara, dengan rincian sebagai berikut :

- 1) Ukuran 100 x 40 cm atau 150 x 60 cm atau 200 x 50 cm
- 2) Warna dasar dicat putih tulisan hitam
- 3) Bentuk huruf Kapital

b. Mempergunakan kop surat dan sampul dinas PPAT dengan letak penulisan dan warna tertentu.

c. Mempergunakan stempel jabatan PPAT.

Pengaturan tugas pokok PPAT dalam pendaftaran tanah ditentukan lebih lanjut dalam Pasal 2 PP No. 37 Tahun 1998. Di dalam ketentuan tersebut yang menjadi tugas pokok PPAT, yaitu :

- (1) 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.
- (2) Perbuatan hukum sebagaimana dimaksud pada Ayat (1), 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; dan
 - h. Pemberian Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan.

Pasal 2 ayat (1) PP No. 37 Tahun 1998 menentukan bahwa PPAT bertugas pokok melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah. Kegiatan pendaftaran tanah sebagaimana dimaksud, didasarkan atas Pasal 19 ayat (1) UUPA, yaitu : “Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah”. Lebih lanjut mengenai kegiatan pendaftaran tanah dijabarkan dalam PP No. 24 Tahun 1997, yaitu kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali (*Opzet atau Initial Registration*) dan kegiatan pemeliharaan data pendaftaran tanah (*Bijhouding atau Maintenance*). Dari dua macam kegiatan pendaftaran tanah tersebut yang menjadi tugas pokok PPAT adalah kegiatan pemeliharaan data pendaftaran tanah.

Kewenangan dalam bahasa Inggris disebut sebagai *authority*, sedangkan dalam bahasa Belanda, disebut dengan *autoriteit* atau *gezag* merupakan kekuasaan yang diberikan oleh hukum kepada PPAT untuk membuat akta.⁵⁰ Kewenangan itu, berkaitan dengan :

- a. pemindahan hak atas tanah;
- b. pemindahan hak milik atas satuan rumah susun;

⁵⁰ Salim HS I, *Op.Cit.* hlm. 94

- c. pembebanan hak atas tanah (APHT); dan
- d. surat kuasa membebaskan hak tanggungan (SKMHT).

PP No. 37 Tahun 1998 pada Pasal 3 diatur mengenai kewenangan PPAT, yaitu:

- (1). Untuk melaksanakan tugas pokok sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 seorang PPAT mempunyai kewenangan membuat akta otentik mengenai semua perbuatan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ayat (2) mengenai hak atas tanah dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang terletak di dalam daerah kerjanya.
- (2). PPAT khusus hanya berwenang membuat akta mengenai perbuatan hukum yang disebut secara khusus dalam penunjukannya.

Kewenangan PPAT Khusus hanya membuat akta mengenai perbuatan hukum yang disebut secara khusus dalam penunjukannya.

Akta yang dibuatnya adalah :⁵¹

- a. Pelaksanaan program-program pelayanan masyarakat, seperti pensertifikatan yang memerlukan adanya akta PPAT terlebih dahulu karena tanah yang bersangkutan belum atas nama pihak yang menguasainya.
- b. Pembuatan akta tertentu bagi negara sahabat berdasarkan asas resiprositas sesuai pertimbangan dari Departemen Luar Negeri.

3. Kewajiban Pejabat Pembuat Akta Tanah

Kewajiban PPAT ditentukan dalam Pasal 45 PKBPN No. 1 Tahun 2006 meliputi:

- a. menjunjung tinggi Pancasila, Undang-Undang Dasar 1945, dan Negara Kesatuan Republik Indonesia;

⁵¹ Urip Santoso I, *Op.Cit.* hlm. 350

- b. mengikuti pelantikan dan pengangkatan sumpah jabatan sebagai PPAT;
- c. menyampaikan laporan bulanan mengenai akta yang dibuatnya kepada
 - 1) Kepala Kantor Pertanahan;
 - 2) Kepala Kantor Wilayah; dan
 - 3) Kepala Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan setempat paling lambat tanggal 10 bulan berikutnya;
- d. menyerahkan protokol PPAT;
- 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 paling kurang sama dengan jam kerja Kantor Pertanahan setempat;
- g. berkantor hanya di 1 (satu) kantor dalam daerah kerja sebagaimana ditetapkan dalam keputusan pengangkatan PPAT;
- h. menyampaikan:
 - 1) alamat kantornya;
 - 2) contoh tanda tangan;
 - 3) contoh paraf; dan
 - 4) teraan cap/stempel jabatannya kepada:
 - a) Kepala Kantor Wilayah;
 - b) Bupati/Walikota;
 - c) Ketua Pengadilan Negeri; dan
 - d) Kepala Kantor Pertanahan yang wilayahnya meliputi daerah kerja PPAT.

Penyampaian keempat hal di atas, dilakukan 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. dan lain-lain sesuai peraturan perundang-undangan.

Kewajiban lain yang harus dilaksanakan oleh PPAT ditentukan dalam Pasal 19 PP No. 37 Tahun 1998 yaitu dalam waktu 1 (satu) bulan setelah pengambilan sumpah jabatan yaitu : a. menyampaikan alamat kantornya, contoh tanda tangan, contoh paraf, dan teraan cap/stempel jabatannya kepada Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi, Bupati/Walikota Kepala Daerah Tingkat II, Ketua

Pengadilan Negeri, dan Kepala Kantor Pertanahan yang wilayahnya meliputi daerah kerja PPAT yang bersangkutan; b. melaksanakan jabatannya secara nyata. Lebih lanjut dalam Pasal 26 PP tersebut ditegaskan bahwa :

- (1) PPAT harus membuat satu buku daftar untuk semua akta yang dibuatnya.
- (2) Buku daftar akta PPAT sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diisi setiap hari kerja PPAT dan ditutup setiap akhir kerja dengan garis tinta yang diparaf oleh PPAT yang bersangkutan.
- (3) PPAT wajib mengirim laporan bulanan mengenai akta yang dibuatnya, yang diambil dari buku daftar akta PPAT sebagaimana dimaksud pada ayat kepada Kepala Kantor Pertanahan dan kantor-kantor lain sesuai ketentuan Undang-Undang dan Peraturan Pemerintah yang berlaku selambat-lambatnya tanggal 10 bulan berikutnya.

Dalam Kode Etik PPAT pada Pasal 3 ditentukan kewajiban-kewajiban PPAT, antara lain:

Baik dalam rangka melaksanakan tugas jabatan (bagi para PPAT serta PPAT Pengganti) ataupun dalam kehidupan sehari-hari, setiap PPAT diwajibkan untuk :

- a. Berkepribadian baik dan menjunjung tinggi martabat dan kehormatan PPAT.
- b. Senantiasa menjunjung tinggi dasar negara dan hukum yang berlaku serta bertindak sesuai dengan makna sumpah jabatan, kode etik dan berbahasa Indonesia secara baik dan benar
- c. Mengutamakan pengabdian kepada kepentingan masyarakat dan negara.
- d. Memiliki perilaku profesional dan ikut berpartisipasi dalam pembangunan nasional, khususnya dibidang hukum.
- e. Bekerja dengan penuh rasa tanggung jawab, mandiri, jujur dan tidak berpihak.
- f. Memberi pelayanan dengan sebaik-baiknya kepada masyarakat yang memerlukan jasanya.
- g. Memberikan penyuluhan hukum kepada masyarakat yang memerlukan jasanya dengan maksud agar masyarakat menyadari dan menghayati hak dan kewajiban sebagai warga negara dan anggota masyarakat.
- h. Memberikan jasanya kepada anggota masyarakat yang tidak atau kurang mampu secara cuma-cuma.
- i. Bersikap saling menghormati, menghargai serta mempercayai

- dalam suasana kekeluargaan dengan sesama rekan sejawat.
- j. Menjaga dan membela kehormatan serta nama baik korps PPAT atas dasar rasa solidaritas dan sikap tolong menolong secara konstruktif.
 - k. Bersikap ramah terhadap setiap pejabat dan mereka yang ada hubungannya dengan pelaksanaan tugas jabatannya.
 - l. Menetapkan suatu kantor dan kantor tersebut merupakan satu-satunya kantor bagi PPAT yang bersangkutan dalam menjalankan tugas jabatan sehari-hari.
 - m. Melakukan perbuatan-perbuatan lain yang secara umum disebut sebagai kewajiban untuk ditaati dan dilaksanakan antara lain namun tidak terbatas pada ketentuan-ketentuan yang tercantum dalam:
 - 1) Peraturan perundang-undangan yang mengatur Jabatan PPAT.
 - 2) Isi Sumpah Jabatan.
 - 3) Anggaran Dasar, Anggaran Rumah Tangga ataupun keputusan-keputusan lain yang telah ditetapkan oleh perkumpulan IPPAT, misalnya :
 - Membayar iuran, membayar uang duka manakala ada seorang PPAT atau mantan PPAT meninggal dunia.
 - Mentaati ketentuan tentang tarif serta kesepakatan yang dibuat oleh dan mengikat setiap anggota Perkumpulan.

C. Tinjauan Umum Tentang Akta

1. Pengertian Akta Notaris

Menurut Kamus Hukum pengertian *acta* atau biasa disebut akta adalah perbuatan-perbuatan. Sedangkan pengertian *Authentic* atau autentik adalah dalam bentuk menurut undang-undang dan dibuat oleh pejabat yang berwenang.⁵² Notaris memiliki kewajiban untuk memasukkan bahwa apa yang termuat dalam akta Notaris sungguh-sungguh telah dimengerti dan sesuai dengan kahendak para pihak, yaitu dengan cara membacakannya sehingga menjadi jelas isi akta notaris, serta memberikan akses terhadap informasi, termasuk akses terhadap

⁵² R.Subekti dan R.Tjirosudibio, 1992, *Kamus Hukum*, Pradnya Paramita, Jakarta, hlm. 5.

peraturan perundang-undangan yang terkait bagi para pihak penanda tangan akta. Dengan demikian, para pihak dapat menentukan dengan bebas untuk menyetujui atau tidak menyetujui isi akta notaris yang akan ditanda tangannya.⁵³

Istilah atau perkataan akta dalam bahasa Belanda disebut “*acte*” atau “akta” dan dalam bahasa Inggris disebut “*act*” atau “*deed*”. Akta menurut Sudikno Mertokusumo merupakan surat yang diberi tanda tangan yang memuat peristiwa-peristiwa yang menjadi dasar suatu hak atau perikatan, yang dibuat sejak semula dengan sengaja untuk pembuktian.⁵⁴

2. Jenis Akta Menurut KUHPerdato

Menurut ketentuan yang terdapat dalam Pasal 1867 KUHPerdato, jenis-jenis akta dapat digolongkan menjadi dua jenis, yaitu:⁵⁵

a. Akta Otentik

Pengertian Akta otentik diartikan sebagai akta yang dibuat dalam bentuk yang telah ditentukan oleh undang-undang, dibuat oleh atau di hadapan pegawai umum yang berkuasa untuk itu, ditempat dimana akta dibuatnya. Wewenang utama yang dimiliki oleh notaris adalah membuat suatu akta otentik sehingga keotentikannya suatu akta notaris bersumber dari Pasal 15 Undang- Undang Jabatan Notaris jo Pasal 1868 KUH Perdata. Akta otentik telah memenuhi otentisitas suatu akta, ketika telah memenuhi unsur-unsur, yaitu:

⁵³ *Ibid*, hlm. 11

⁵⁴ Sudikno Mertokusumo, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, (Yogyakarta: Liberty, 2006), hlm.149

⁵⁵ Herlien Soerojo, *Kepastian Hukum Hak Atas Tanah di Indonesia*, (Surabaya: Arkola, 2003), hlm. 148.

- 1) Akta tersebut dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh Undang-Undang;
- 2) Akta tersebut harus dibuat oleh atau dihadapan seorang pejabat umum;
- 3) Pejabat Umum itu mempunyai kewenangan untuk membuat akta.

Mengenai akta autentik juga diatur dalam Pasal 165 HIR, yang bunyinya sama dengan Pasal 285 Rbg, yang berbunyi : “Akta autentik adalah suatu akta yang dibuat oleh atau dihadapan pejabat yang diberi wewenang untuk itu, merupakan bukti yang lengkap antara para pihak dari para ahli warisnya dari mereka yang mendapat hak dari padanya tentang yang tercantum di dalamnya dan bahkan sebagai pemberitahuan belaka, akan tetapi yang terakhir ini hanya diberitahukan itu berhubungan langsung dengan perihal pada akta itu”.

Akta otentik yang dibuat dihadapan Notaris dibagi menjadi dua jenis, yaitu:

- 1) Akta yang dibuat oleh Notaris (*Relaas*)

Akta-akta yang dibuat oleh Notaris dapat merupakan suatu akta yang menguraikan secara otentik suatu tindakan yang dilakukan ataupun suatu keadaan yang dilihat atau disaksikan oleh Notaris itu sendiri dalam menjalankan jabatannya sebagai Notaris. Akta yang dibuat memuat uraian dari apa yang dilihat

dan disaksikan serta dialaminya. Contohnya antara lain: Berita Acara Rapat Umum Pemegang Saham dalam Perseroan Terbatas, Akta Pencatatan Budel, dan akta-akta lainnya.

2) Akta yang dibuat dihadapan Notaris (*Partij*)

Akta *Partij* merupakan uraian yang diterangkan oleh pihak lain kepada Notaris dalam menjalankan jabatannya dan untuk keperluan mana pihak lain itu sengaja datang di hadapan Notaris dan memberikan keterangan tersebut atau melakukan perbuatan tersebut dihadapan notaris, agar keterangan tersebut dikonstatir oleh Notaris dalam suatu akta otentik. Contohnya yaitu : kemauan terakhir dari penghadap pembuat wasiat, kuasa dan lain sebagainya.

b. Akta di bawah tangan

Akta ini yang dibuat dan ditandatangani oleh para pihak yang membuatnya. Apabila suatu akta di bawah tangan tidak disangkal oleh Para Pihak, maka berarti mereka mengakui dan tidak menyangkal kebenaran apa yang tertulis pada akta di bawah tangan tersebut, sehingga sesuai Pasal 1857 KUHPerdara akta di bawah tangan tersebut memperoleh kekuatan pembuktian yang sama dengan suatu Akta Otentik.

Akta dibawah tangan adalah akta yang dibuat tidak di hadapan pejabat yang berwenang atau Notaris. Akta ini yang dibuat dan ditandatangani oleh para pihak yang membuatnya. Apabila suatu akta di bawah tangan tidak disangkal oleh Para Pihak, maka berarti mereka mengakui dan tidak menyangkal kebenaran apa yang tertulis pada akta di bawah tangan tersebut, sehingga sesuai Pasal 1857 KUHPerdara akta di bawah tangan tersebut memperoleh kekuatan pembuktian yang sama dengan suatu Akta Otentik.

Perjanjian di bawah tangan terdiri dari Akta *Waarmerken*, adalah suatu akta di bawah tangan yang dibuat dan ditandatangani oleh para pihak untuk kemudian didaftarkan pada Notaris, karena hanya didaftarkan, maka Notaris tidak bertanggungjawab terhadap materi/isi maupun tanda tangan para pihak dalam dokumen yang dibuat oleh para pihak dan Akta Legalisasi, adalah suatu akta di bawah tangan yang dibuat oleh para pihak namun penandatanganannya disaksikan oleh atau di hadapan Notaris, namun Notaris tidak bertanggungjawab terhadap materi/isi dokumen melainkan Notaris hanya bertanggungjawab terhadap tanda tangan para pihak yang bersangkutan dan tanggal ditandatanganinya dokumen tersebut.

3. Kedudukan Akta

Pengertian Kedudukan Akta tidak terlepas dari pengertian kedudukan hukum. Pengertian Kedudukan diartikan sebagai tempat

kediaman/letak atau tempat suatu benda/tingkatan atau martabat/keadaan yang sebenarnya/status.⁵⁶ Kedudukan atau status merupakan posisi sesuatu secara umum dalam suatu kondisi/tempat dalam hubungannya dengan dengan hal tertentu. Posisi menyangkut ruang lingkup, prestige, hak-hak dan kewajibannya. Secara abstrak, kedudukan berarti tempat sesuatu dalam pola tertentu.⁵⁷

Kedudukan Hukum adalah keadaan di mana sesuatu ditentukan memenuhi syarat dan oleh karena itu mempunyai status atau tempat dalam suatu posisi yang diatur dalam hukum.⁵⁸ Kedudukan hukum (Legal Standing) mencakup syarat formal sebagai Mana yang ditentukan di dlm Undang-Undang, dan syarat materil yaitu kerugian hak dan/atau kewenangan.⁵⁹ Dari pengertian kedudukan hukum sebagaimana diuraikan di atas, maka dapat dipahami bahwa kedudukan akta adalah suatu akta yang memiliki posisi atau status yang berhubungan dan diatur oleh hukum, sehingga Akta tersebut memiliki akibat hukum terhadap keberadaanya serta implementasinya.

D. Tinjauan Umum Tentang Kredit

1. Pengertian Kredit

⁵⁶ *Ibid.*

⁵⁷ <https://www.apaarti.com/kedudukan.html>, diakses pada tanggal 01 Desember 2022, Pukul 21.58 WIB.

⁵⁸ <http://www.pengertianilmu.com/2015/05/pengertian-kedudukan-status.html>, diakses pada tanggal 01 Desember 2022, Pukul 21.58 WIB.

⁵⁹ <http://www.hukumonline.com/klinik/detail/lt581fe58c6c3ea/pengertian-legal-standing-terkait-permohonan-ke-mahkamah-konstitusi>, Diakses pada tanggal 11 Januari 2021, Pukul 21.58 WIB.

Secara garis besar, istilah kredit yang berasal dari bahasa Yunani “*credere*” yang artinya merupakan suatu “kepercayaan.”⁶⁰ Seseorang yang dapat memperoleh kredit adalah seseorang yang memperoleh sebuah kepercayaan serta sebaliknya seseorang yang dapat memberikan kredit merupakan memberikan suatu kepercayaan.

Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia istilah kredit merupakan suatu pinjaman uang dengan pemabayaran pengembalian secara mengangsur maupun pinjaman yang sampai dengan batas jumlah tertentu yang telah diizinkan oleh pihak bank ataupun badan lain. Berdasarkan hukum perdata terdapat beberapa pendapat tentang definisi kredit misalnya yang dikemukakan oleh *Savelberg* serta *Levy*, yaitu sebagai berikut:

- a. *Savelberg*, menyatakan tentang kredit yang mempunyai arti sebagai berikut :
 - 1) Sebagai dasar setiap perikatan (*verbibtenis*) dimana seseorang mempunyai hak untuk menuntut sesuatu dari orang lain tersebut.
 - 2) Sebagai jaminan, dimana seseorang menyerahkan sesuatu kepada orang lain dengan maksud tujuan untuk dapat memperoleh kembali apa yang telah diserahkan tersebut.
- b. Menurut **Levy** menyatakan bahwa dalam hukum dari kredit adalah sebagai dapat menyerahkan secara sukarela dengan sejumlah uang

⁶⁰ Miriam Darus Badruzaman, *Perjanjian Kredit Bank*, 1991, Offset Alumni, Bandung, hal.21

dapat dipergunakan secara bebas oleh penerima kredit tersebut. Kreditur mempunyai hak untuk menggunakan pinjamannya tersebut untuk keuntungan dengan suatu kewajiban dapat mengembalikan jumlah pinjaman tersebut di belakangan hari.⁶¹

Menurut **Savelberg** menyatakan tentang arti hukum dengan istilah kredit secara garis besar, yakni kreditur percaya bahwa debitur dipercaya yang mempunyai kemampuannya untuk dapat memenuhi perikatannya. Menurut **Levy** menyatakan kepada pengkhususan tentang arti hukum dengan istilah kredit merupakan suatu perjanjian uang. Oleh karena itu, kreditur memberikan pinjaman uang kepada kreditur yang mempunyai kepercayaan bahwa debitur mampu mengembalikan suatu pinjaman tersebut di kemudian hari.

Berdasarkan Pasal 1 Ayat 11 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perbankan yang berbunyi sebagai berikut :

“Kredit merupakan suatu lembaga penyediaan uang maupun tagihan yang dapat disamakan dengan itu, yang berdasarkan dengan persetujuan ataupun dengan kesepakatan pinjam meminjam antara pihak bank dengan pihak non perbankan yang mewajibkan kepada pihak pinjam meminjam untuk dapat melunasi hutangnya dengan jangka waktu yang telah ditentukan beserta dengan pemberian bunga tersebut.”

Berdasarkan pedoman bank yang diatur di dalam Pasal 8 Ayat (1) Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang perbankan yang berbunyi sebagai berikut :

“Dalam memberikan kredit yang berdasarkan prinsip syari’ah, bank umum mempunyai keyakinan yang berlandaskan analisis

⁶¹ Ibid, hal.22

yang mendalam atas itikad serta kemampuan dan kesanggupan nasabah debitur untuk dapat melunasi utangnya yang sesuai dengan perjanjian yang telah ditentukan sebelumnya tersebut.”

Bahwa pinjaman dana hanya dapat diberikan kepada pihak bank apabila mempunyai keyakinan serta kepercayaan bahwa nasabah mampu serta sanggup untuk melunasi semua pinjamannya tersebut. Oleh karena itu di dalam Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perbankan memberikan definisi tentang kredit, misalnya yang telah dinyatakan oleh Levy yaitu sebagai berikut :

“Suatu perjanjian pinjam dana yang berdasarkan atas suatu kepercayaan serta kemampuan suatu ekonomi nasabah, maka nasabah sanggup serta mampu untuk mengembalikan semua dana yang dipinjamnya di kemudian hari.”

2. Jenis-Jenis Kredit

Berdasarkan faktor-faktor yang terdapat di dalam pihak perbankan maupun pihak non perbankan dalam suatu pemberian kredit dapat kita temukan berbagai dalam jenis-jenis kredit, yaitu sebagai berikut :

- a. Berdasarkan jangka waktunya, jenis-jenis kredit ini di bagi menjadi 3 (tiga) yaitu :
 - 1) Kredit jangka pendek merupakan suatu kredit yang mempunyai jangka waktu yang sampai satu tahun. Kredit yang telah diberikan pada jangka waktu tiga bulan, enam bulan serta sampai satu tahun. Setelah berakhirnya jangka waktu yang telah ditentukan pihak bank maupun pihak non perbankan, oleh

karena itu bank akan memberikan perpanjangan waktu kembali atas permohonan debitur. Jenis kredit jangka pendek tersebut dapat diberikan kepada kredit modal kerja, kredit dalam perdagangan ekspor maupun impor.

- 2) Kredit jangka menengah, merupakan kredit yang mempunyai jangka waktu antara satu tahun sampai dengan tiga tahun. Kredit ini biasanya diberikan kepada seseorang untuk berinvestasi yang kurang dari tiga tahun, misalnya membeli kendaraan bermotor, kredit untuk keperluan produksi maupun kredit modal kerja.
 - 3) Kredit jangka panjang, merupakan kredit yang mempunyai jangka waktunya lebih dari tiga tahun. Kredit ini dapat diberikan kepada seseorang untuk berinvestasi dalam rangka rehabilitasi, ekspansi atau pendirian suatu proyek tersebut.
- b. Kredit menurut sifat penggunaannya, kredit ini dapat dibagi menjadi dua, yaitu:
- 1) Kredit konsumtif, merupakan kredit ini biasanya digunakan untuk keperluan yang bersifat konsumsi. Kebutuhan ini biasanya kebutuhan primer, misalnya kebutuhan tempat tinggal serta kebutuhan sekunder.
 - 2) Kredit untuk kebutuhan produktif, merupakan kredit yang biasanya digunakan untuk tujuan produksi baik untuk

meningkatkan usaha debitur dalam memproduksi, investasi, maupun dalam usaha perdagangan.

3) Kredit untuk kebutuhan perdagangan merupakan kredit ini biasanya digunakan untuk keperluan perdagangan yang pada dasarnya untuk meningkatkan *utility of place* dari suatu barang tersebut.

c. Kredit ditinjau dari segi cara pemakaiannya, kredit ini dibagi menjadi lima, yaitu:

1) Kredit rekening koran bebas, merupakan kredit yang berbentuk rekening koran atau kredit berdasarkan perhitungan debit serta kredit, dimana pihak bank maupun pihak non perbankan selalu membukukan pengambilan serta setoran oleh debitur yang diberikan dengan cara berangsur-angsur dimana rekening korannya telah diisi berdasarkan besarnya kredit serta debitur bebas melakukan penarikan rekening koran selama kredit berjalan.

2) Kredit koran terbatas, merupakan suatu kredit rekening koran dengan pembatasan tertentu dalam penarikan uang dari rekening korannya secara berangsur-angsur. Debitur dilarang menarik uang sekaligus, namun secara teratur serta sesuai dengan kebutuhannya yang berdasarkan laporan perkembangan usaha debitur.

- 3) Kredit rekening koran *alfopend* merupakan debitur dapat menarik seluruh maksimum jumlah kredit. Dalam kredit tersebut yang diatur yaitu saldo debit yang sewaktu-waktu tertentu yang harus ditaati oleh debitur. Kredit tersebut biasanya digunakan oleh kredit investasi.
- 4) *Revolving credit* merupakan penarikan kredit sama dengan jenis rekening koran bebas serta masa penggunaannya satu tahun namun dengan syarat penarikannya adalah pada akhir triwulan pertama dengan saldo peminjam harus tersisa nol, dan pada triwulan kedua debitur dapat menarik kembali dengan bebas dan seterusnya sampai akhir satu tahun tersebut. Apabila pihak bank maupun pihak non perbankan beranggapan bahwa kredit yang masih dapat dilanjutkan oleh karena itu, dapat diadakan pembaruan kredit tersebut.
- 5) *Term loan* merupakan jenis kredit tersebut sama dengan kredit rekening koran bebas namun cara penggunaannya sangat fleksibel, yang artinya debitur dapat menggunakan kreditnya untuk keperluan apa saja serta pihak bank atau pihak non bank tidak tahu tentang penggunaannya. Jenis kredit tersebut dapat digunakan untuk kredit perdagangan serta investasi.

Penamaan jenis kredit berdasarkan pada penggunaannya, yakni kredit usaha tani, kredit konsumtif serta kredit profesi, kredit

investasi kecil (kik) dan kredit modal kerja, kredit usaha kecil (kuk), dan lain-lain.⁶²

d. Kredit diinjau dari suatu jaminannya, kredit ini dibagi menjadi dua yaitu sebagai berikut :

1. *Unsecured Loans* merupakan suatu kredit yang diberikan tanpa jaminan. Di dalam dunia perbankan di Indonesia yang dalam bentuk ini tidak lazim serta dilarang oleh pihak Bank Sentral.
2. *Secured Loans* merupakan suatu kredit yang sering digunakan oleh pihak perbankan di Indonesia tentang pemberian suatu kredit tanpa jaminan.

3. Unsur-Unsur Kredit

Kredit yang telah diberikan oleh pihak perbankan harus berdasarkan kepercayaan, namun dengan suatu pemberian kredit harus memberikan suatu kepercayaan terhadap nasabah tersebut. Oleh karena itu suatu lembaga perbankan akan memberikan pinjaman atau modal apabila ia yakin bahwa nasabah akan mengembalikan suatu modal yang telah diterimanya dalam jangka waktu yang telah ditentukan serta dengan syarat yang telah disetujui oleh pihak perbankan. Tanpa adanya suatu keyakinan, lembaga perbankan tidak dapat meneruskan suatu dalam bentuk simpanan masyarakat yang akan diterimanya. Unsur-unsur yang terdapat di dalam suatu pemberian kredit yaitu sebagai berikut :

a. Kreditur

⁶² Ibid, hal.17

Kreditur, merupakan suatu pihak yang akan memberikan pinjaman kepada pihak lain yang akan mendapatkan suatu pinjaman atau modal. Pihak tersebut bisa berbentuk badan usaha maupun dengan perorangan. Pihak perbankan atau pihak non perbankan akan memberikan suatu pinjaman kepada peminjam yang disebut dengan kreditur.

b. Debitur

Debitur, merupakan suatu pihak yang membutuhkan dana untuk mendapatkan pinjaman dari pihak lain, dengan menerima sesuatu dari pihak kreditur (pemberi pinjaman) yang telah dijanjikan kepada pihak debitur (penerima pinjaman) untuk membayar kembali kepada masa yang akan datang. Pemberian pinjaman ada yang memerlukan jaminan maupun dengan suatu angunan dari pihak debitur. Apabila seorang debitur gagal dalam membayar tenggang waktu yang telah ditentukan oleh pihak perbankan maupun dengan pihak non perbankan suatu proses koleksi formal untuk melaksanakan penyitaan harta debitur untuk memaksa suatu pembayaran tersebut.⁶³

c. Kepercayaan

⁶³ <http://id.wikipedia.org/wiki/debitur>, diakses pada tanggal 28 Desember 2020

Adanya suatu kepercayaan merupakan memberikan suatu keyakinan pemberian kredit yang berupa jasa, uang maupun dengan suatu barang yang akan diterima kembali kepada masa yang akan datang. Suatu kepercayaan yang telah diberikan oleh pihak perbankan ataupun dengan pihak non perbankan, oleh karena itu sebelum dana tersebut akan dicairkan, namun setelah dilaksanakannya suatu penelitian serta penyidikan guna mengetahui kemampuannya serta kemauan untuk membayar kredit yang akan dilaksanakannya tersebut.

d. Kesepakatan

Adanya suatu kesepakatan yang terdapat dalam suatu pemberian kredit mengandung unsur kesepakatan antara pihak perbankan ataupun dengan pihak non perbankan dengan pihak nasabah. Kesepakatan tersebut terdapat di dalam suatu perjanjian yang masing-masing pihak akan menandatangani hak-hak serta kewajibannya tersebut. Dalam kesepakatan pemberian kredit terdapat dalam akad (perjanjian) kredit yang akan ditandatangani oleh kedua belah pihak tersebut.

e. Jangka Waktu Yang Telah Ditentukan

Setiap pinjaman yang akan diberikan pasti mempunyai jangka waktu yang telah ditentukan oleh pihak perbankan ataupun pihak non perbankan, oleh karena itu jangka waktu tersebut menyangkut

masa pengembalian dana yang telah disepakati oleh kedua belah pihak tersebut.

f. Resiko

Suatu pemberian kredit terdapat faktor resiko kerugian yang akan mengakibatkan dua hal resiko kerugian yang mengakibatkan nasabah dengan sengaja tidak mau untuk membayar kreditnya padahal ia mampu serta resiko kerugian yang akan mengakibatkan nasabah dengan sengaja mengakibatkan terjadinya suatu bencana alam. Oleh karena itu, penyebab tidak tertagihnya suatu kredit dikarenakan dengan adanya suatu jangka waktu pengembalian tersebut. Semakin panjang tenggang waktu yang telah ditentukan dalam suatu pemberian kredit, maka akan semakin besar risikonya yang tidak tertagih, begitu pula dengan sebaliknya. Resiko tersebut akan menjadi tanggungan dalam pihak perbankan ataupun pihak non perbankan, baik resiko yang disengaja ataupun resiko yang tidak disengaja.

g. Balas Jasa

Didalam pihak perbankan maupun pihak non perbankan dengan adanya suatu program balas jasa dalam suatu pemberian kredit fasilitas kredit yaitu suatu keuntungan bagi pihak perbankan maupun pihak non perbankan tersebut. Oleh karena yang disebut dengan pemberian bunga pinjaman. Pemberian bunga pinjaman mempunyai sifat yang bunganya menurun serta bunganya tetap. Di

dalam lembaga keuangan syari'ah terdapat balas jasa yang dikenal sebagai bagi hasil. Sehingga perhitungan antara bunga serta bagi hasil tidak sama.

4. Fungsi dan Tujuan Kredit

Fungsi kredit secara umum adalah sebagai pemenuhan jasa untuk dapat melayani sebagai kebutuhan masyarakat (*to serve the society*) untuk mendorong serta melancarkan produksi, perdagangan, jasa-jasa dan bahkan konsumsi yang kesemuanya yang pada akhirnya ditunjukkan untuk menaikkan taraf hidup masyarakat. Fungsi-fungsi kredit yaitu sebagai berikut :

- a. Kredit untuk memajukan jalannya tukar menukar barang-barang serta jasa-jasa. Apabila suatu saat belum tersedia uang sebagai alat pembayaran, namun dengan adanya kredit, arus pertukaran barang serta jasa yang terus berlangsung.
- b. Kredit untuk mengaktifkan alat pembayaran yang idle. Terjadinya simpan pinjam yang disebabkan oleh adanya suatu golongan yang berlebihan serta golongan yang kekurangan, oleh karena itu golongan yang berlebihan akan terkumpul sejumlah dana dan tidak dapat digunakan (*idle*). Dana yang idle bila dapat dipindahkan maupun lebih tepatnya dipinjamkan kepada suatu golongan yang kekurangan, maka dapat berubah menjadi dana yang efektif.
- c. Kredit untuk menciptakan alat pembayaran dana yang baru, merupakan salah satu kredit yang telah diberikan oleh pihak bank

umum (*commercial bank*), merupakan suatu kredit yang berbentuk rekening koran. Kredit rekening koran yang telah ditandatangani serta syarat-syarat kredit yang telah terpenuhi, oleh karena itu pada mulanya yang telah beredar uang giral yang baru di dalam masyarakat dengan sejumlah kredit yang berbentuk rekening koran tersebut.

- d. Kredit sebagai alat pengendalian harga merupakan yang diperlukan dengan adanya suatu perluasan sejumlah uang telah beredar di dalam masyarakat, oleh karena itu salah satu cara dengan mempermudah dan mempermudah jalannya pemberian kredit perbankan di dalam masyarakat.
- e. Kredit untuk mengaktifkan serta meningkatkan kegunaan potensi-potensi di bidang ekonomi tersebut. Bantuan permodalan yang berupa kredit dapat membantu seorang pengusaha industriawan, petani dan sebagainya yang bisa memproduksi serta meningkatkan produksi dari potensi-potensi yang dimilikinya tersebut.
- f. Kredit sebagai alat stabilitas ekonomi, dalam keadaan di bidang ekonomi yang kurang sehat dalam melakukan suatu langkah stabilitas yang pada dasarnya diarahkan ke suatu usaha-usaha untuk:
- 1) Sebagai pengendalian inflasi
 - 2) Sebagai peningkatan ekspor
 - 3) Sebagai rehabilitasi sarana
 - 4) Sebagai pemenuhan kebutuhan-kebutuhan pokok rakyat

Kredit harus berpedoman kepada segi pembatasan kualitatif, merupakan yang mengarah kepada suatu bidang-bidang yang sangat produktif prioritas yang berpengaruh terhadap taraf hidup masyarakat. Setiap kredit harus diarahkan guna untuk menambah *flow of goods* dan memperlancar suatu distribusi barang-barang tersebut agar merata ke setiap lapisan masyarakat. Kredit bank yang akan disalurkan secara selektif guna dapat menutup suatu kemungkinan usaha-usaha yang sifatnya spekulatif.

g. Kredit sebagai jembatan guna meningkatkan suatu pendapatan nasional, kredit yang akan disalurkan guna dapat merangsang suatu pertambahan suatu kegiatan ekspor akan menghasilkan suatu pertambahan devisa negara. Jika suatu pengusaha, pemilik tanah, pemilik modal serta buruh maupun karyawan yang pendapatannya meningkat, oleh karena itu pendapatan negara dapat melalui pajak yang akan meningkatkan suatu penghasilan devisa akan semakin bertambah, namun baik secara langsung maupun tidak melalui dengan kredit pendapatan nasional yang akan bertambah.

h. Kredit sebagai alat untuk meningkatkan hubungan ekonomi internasional, suatu negara-negara terkaya yang kuat ekonominya, demi persahabatan antara negara banyak yang memberikan bantuan kepada negara-negara yang sedang berkembang. Bantuan-bantuan dapat tercermin dalam suatu bentuk bantuan kredit dengan persyaratan yang sangat ringan, dengan memberikan bunga yang

sangat rendah serta jangka waktu telah ditentukan sangat panjang. Dengan adanya bantuan kredit antar negara menurut istilah yang serig disebut *G to G (Government to Government)*, yang mempunyai hubungan yang sangat erat antara penerima dengan pemberi kredit yang akan semakin erat hubungannya menyangkut di bidang perdagangan serta perekonomian. Sehingga suatu jalannya pembayaran internasional akan semakin berjalan lancar jika disertai dengan suatu kredit yang bersifat internasional.

Pemberian suatu fasilitas kredit yang mempunyai beberapa tujuan dapat dicapai dari tujuan bank tersendiri. Tujuan pemberian kredit tidak akan terlepas dari misi bank tersebut. Tujuan pemberian kredit yaitu sebagai berikut :

a. Mencari Suatu Keuntungan

Tujuan pertama dalam suatu pemberian kredit merupakan dapat memperoleh suatu keuntungan dari para pihak tersebut. Hasil keuntungan ini dapat diperoleh dalam bentuk pemberian bunga yang telah diterima oleh pihak bank sebagai balasan jasa serta biaya administrasi kredit yang telah diberikan kepada nasabah.

b. Dapat Membantu Usaha Nasabah

Tujuan kedua dalam pemberian kredit merupakan dapat membantu suatu usaha nasabah yang akan memerlukan suatu dana dalam investasi maupun dalam modal kerja. Dengan adanya suatu dana

tersebut, oleh karena itu debitur dapat mengembangkan serta memperluas suatu usahanya tersebut.

c. Dapat Membantu Pemerintah

Tujuan ketiga dalam pemeberian kredit merupakan dapat membantu pemerintah dalam berbagai bidang ekonomi maupun pembangunan nasional. Bagi pemerintah semakin banyak kredit yang akan dikeluarkan oleh pihak perbankan, oleh karena itu semakin banyak kredit maka akan semakin baik untuk mengingat pemberian dana dalam rangka untuk meningkatkan suatu pembangunan nasional di berbagai bidang khususnya di bidang ekonomi maupun pembangunan nasional.

Berdasarkan keuntungan kredit bagi suatu pemerintahan dengan menyalurkan pemberian kredit yaitu sebagai berikut :

- a. Sebagai penerimaan pajak, dari suatu keuntungan yang dapat diperoleh dari nasabah serta pihak perbankan.
- b. Dapat membuka kesempatan untuk kerja, oleh karena itu suatu kredit dalam pembangunan usaha baru akan membutuhkan suatu tenaga kerja yang baru, maka akan membutuhkan banyak tenaga kerja yang masih menganggur tersebut.
- c. Untuk dapat meningkat jumlah barang dan jasa, oleh karena itu suatu kredit yang akan disalurkan dapat meningkatkan suatu produksi barang maupun dengan suatu jasa yang telah beredar

di dalam masyarakat, maka masyarakat akan memiliki banyak pilihan tersebut.

- d. Dapat menghemat suatu devisa negara, terutama dalam produk-produk yang sebelumnya dapat di impor serta yang sudah dapat untuk di produksi di dalam negeri dengan suatu fasilitas guna dapat menghemat suatu devisa negara.
- e. Dapat meningkatkan suatu devisa negara, sehingga produk-produk yang bersumber dari suatu kredit untuk membiayai guna keperluan ekspor.

E. Tinjauan Umum tentang Wanprestasi

1. Pengertian Wanprestasi

Wanprestasi berasal dari bahasa Belanda “*wanprestastie*”, yang artinya tidak dipenuhinya prestasi atau kewajiban yang telah ditetapkan terhadap pihak-pihak tertentu di dalam suatu perikatan, baik perikatan yang dilahirkan dari suatu perjanjian ataupun perikatan yang timbul karena undang-undang. Menurut Kamus Hukum, wanprestasi berarti kelalaian, kealpaan, cidera janji, tidak menepati kewajibannya dalam perjanjian.⁶⁴

Pengertian yang umum mengenai wanprestasi adalah pelaksanaan kewajiban yang tidak tepat pada waktunya atau dilakukan tidak menurut

⁶⁴ Yahya Harahap, 1986, *Segi-segi Hukum Perjanjian*, Cetakan Kedua, Alumni, Bandung, hlm. 60.

selayaknya. Wanprestasi adalah pelaksanaan perjanjian yang tidak tepat waktunya atau dilakukan tidak menurut selayaknya atau tidak dilaksanakan sama sekali. Wanprestasi adalah tidak memenuhi atau lalai melaksanakan kewajiban sebagaimana yang ditentukan dalam perjanjian yang dibuat antara kreditur dengan debitur.1Wanprestasi atau tidak dipenuhinya janji dapat terjadi baik karena disengaja maupun tidak disengaja.⁶⁵

Seorang debitur dikatakan lalai, apabila ia tidak memenuhi kewajibannya atau terlambat memenuhinya tetapi tidak seperti yang telah diperjanjikan.⁶⁶

Wanprestasi terdapat dalam Pasal 1243 KUH Perdata, yang menyatakan bahwa:

“penggantian biaya, rugi dan bunga karena tidak dipenuhinya suatu perikatan, barulah mulai diwajibkan, apabila si berutang, setelah dinyatakan lalai memenuhi perikatannya, tetap melalaikannya, atau jika sesuatu yang harus diberikan atau dibuatnya, hanya dapat diberikan atau dibuatnya, hanya dapat diberikan atau dibuat dalam tenggang waktu yang telah dilampaukannya”.⁶⁷

Kata lain wanprestasi juga dapat diartikan suatu perbuatan ingkar janji yang dilakukan oleh salah satu pihak yang tidak melaksanakan isi perjanjian, isi ataupun melaksanakan tetapi terlambat atau melakukan apa yang sesungguhnya tidak boleh dilakukannya. Mengenai pengertian dari

⁶⁵ Ahmadi Miru, 2007, *Hukum Kontrak dan Perancangan Kontrak*, Rajawali Pers, Jakarta, hlm. 74

⁶⁶ Subekti, 2007, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, PT. Arga Printing, Jakarta, hlm.146

⁶⁷ Ahmadi Miru, Sakka Pati, 2008, *Hukum Perikatan*, Rajawali Pers, Jakarta, hlm. 12

wanprestasi, menurut Ahmadi Miru wanprestasi itu dapat berupa perbuatan :

- a. Sama sekali tidak memenuhi prestasi.
- b. Prestasi yang dilakukan tidak sempurna.
- c. Terlambat memenuhi prestasi.
- d. Melakukan apa yang dalam perjanjian dilarang untuk dilakukan.⁶⁸

Mengenai pengertian dari wanprestasi, menurut A. Qirom Syamsudin Meliala wanprestasi itu dapat berupa:⁶⁹

- a. Tidak memenuhi prestasi sama sekali, sehubungan dengan debitur yang tidak memenuhi prestasi maka dikatakan debitur tidak memenuhi prestasi sama sekali.
- b. Memenuhi prestasi tetapi tidak tepat waktunya, apabila prestasi debitur masih dapat diharapkan pemenuhannya, maka debitur dianggap memenuhi prestasi tetapi tidak tepat waktu, sehingga dapat dikatakan wanprestasi.
- c. Memenuhi prestasi tetapi tidak sesuai atau keliru, debitur yang memenuhi prestasi tapi keliru, apabila prestasi yang keliru tersebut tidak dapat diperbaiki lagi maka debitur dikatakan tidak memenuhi prestasi sama sekali.

2 Akibat Hukum Wanprestasi

Terkait dengan hukum perjanjian apabila si berutang (debitur) tidak melakukan apa yang diperjanjikannya, maka dikatakan debitur

⁶⁸ Ahmadi Miru, *Hukum Kontrak dan Perancangan Kontrak, Loc, Cit.*

⁶⁹ . Qirom Syamsudin Meliala, 2010, *Pokok-pokok Hukum Perjanjian Beserta Perkembangannya*, Liberty, Yogyakarta, hlm. 26.

melakukan wanprestasi. Debitur alpa atau lalai atau ingkar janji, atau juga melanggar perjanjian, bila debitur melakukan atau berbuat sesuatu yang tidak boleh dilakukannya. Terkadang juga tidak mudah untuk mengatakan bahwa seseorang lalai atau lupa, karena seringkali juga tidak dijanjikan dengan tepat kapan sesuatu pihak diwajibkan melakukan wanprestasi yang dijanjikan.

Di Pengadilan, kreditur harus sebisa mungkin membuktikan bahwa lawannya (debitur) tersebut telah melakukan wanprestasi, bukan keadaan memaksa (*overmacht*). Begitu pula dengan debitur, debitur harus meyakinkan hakim jika kesalahan bukan terletak padanya dengan pembelaan seperti keadaan memaksa, menyatakan bahwa kreditur telah melepaskan haknya, dan kelalaian kreditur.⁷⁰ Terhadap kelalaian atau kealpaan si berutang (si berutang atau debitur sebagai pihak yang wajib melakukan sesuatu), diancamkan beberapa sanksi atau hukuman. Hukuman atau akibat-akibat yang diterima oleh debitur yang lalai ada empat macam, yaitu:⁷¹

- a. Membayar kerugian yang diderita oleh kreditur atau dengan singkat dinamakan ganti-rugi.
- b. Pembatalan perjanjian atau juga dinamakan pemecahan perjanjian.
- c. Peralihan risiko.
- d. Membayar biaya perkara, kalau sampai diperkarakan didepan hakim.

⁷⁰ *Ibid.*

⁷¹ Yahya Harahap, *op.cit*, hlm. 56.

Salah satu hal yang sangat penting dari tidak dipenuhinya perikatan ialah bahwa kreditur dapat minta ganti rugi atas ongkos, rugi dan bunga yang dideritanya. Membolehkan adanya kewajiban ganti rugi bagi debitur maka undang-undang menentukan bahwa debitur harus terlebih dahulu dinyatakan berada dalam keadaan lalai. Wanprestasi pada umumnya adalah karena kesalahan debitur, namun ada kalanya debitur yang dituduh lalai dapat membela dirinya karena ia tidak sepenuhnya bersalah, atau dengan kata lain kesalahan debitur tidak disebabkan sepenuhnya karena kesalahannya.⁷²

Pembelaan tersebut ada tiga macam, yaitu mengajukan tuntutan adanya tersebut harus dapat diduga akan terjadinya kerugian dan juga besarnya kerugian. Sedangkan dalam syarat yang kedua, yaitu antara wanprestasi dan kerugian harus mempunyai hubungan kausal, jika tidak, maka kerugian itu tidak harus diganti. Kreditur yang menuntut ganti rugi harus mengemukakan dan membuktikan bahwa debitur telah melakukan wanprestasi yang mengakibatkan timbulnya kerugian pada kreditur. Berdasarkan Pasal 1244 KUHPerdara, debitur dapat melepaskan dirinya dari tanggung jawabnya jika debitur dapat membuktikan bahwa tidak terlaksananya perikatan disebabkan oleh keadaan yang tidak terduga dan tidak dapat dipersalahkan kepadanya.⁷³

Cara memperingatkan si seorang debitur agar jika ia tidak memenuhi teguran itu dapat dikatakan lalai, diberikan petunjuk dalam Pasal 1238

⁷² *Ibid.*

⁷³ *Ibid.*

KUHPerdata yaitu: “debitur dinyatakan lalai dengan surat perintah, atau dengan akta sejenis itu, atau berdasarkan kekuatan dari perikatan sendiri, yaitu bila perikatan ini mengakibatkan debitur harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan.” Apabila seorang debitur sudah diperingatkan atau sudah dengan tegas ditagih janjinya, seperti yang diterangkan diatas, maka jika ia tetap tidak melakukan prestasinya, ia berada dalam keadaan lalai atau alpa dan terhadap dia dapat diperlakukan sanksi- sanksi sebagaimana disebutkan di atas yaitu ganti rugi, pembatalan perjanjian, dan peralihan risiko.⁷⁴

3. Ganti Kerugian Akibat Wanprestasi

Ganti rugi dalam hukum perdata dapat timbul dikarenakan wanprestasi akibat dari suatu perjanjian atau dapat timbul dikarenakan oleh perbuatan melawan hukum.⁷⁵ Ganti rugi yang muncul dari wanprestasi adalah jika ada pihak-pihak dalam perjanjian yang tidak melaksanakan komitmennya yang sudah dituangkan dalam perjanjian, maka menurut hukum dia dapat dimintakan tanggung jawabnya, jika pihak lain dalam perjanjian tersebut menderita kerugian karenanya.⁷⁶

Penggantian kerugian dapat dituntut menurut undang-undang berupa “*kosten, schaden en interessen*” diatur dalam Pasal 1243 KUHPerdata dan seterusnya. Kerugian yang bisa dimintakan penggantian itu, tidak

⁷⁴ *Ibid.*

⁷⁵ M.A. Moegni Djodirjo, *Perbuatan Melawan Hukum*, Jakarta, Pradnya Paramita, 2006, hlm. 11.

⁷⁶ Munir Fuady, *op.cit.*, hlm. 223.

hanya biaya-biaya yang sungguh-sungguh telah dikeluarkan (*kosten*), atau kerugian yang sungguh-sungguh menimpa benda si berpiutang (*schaden*), tetapi juga berupa kehilangan keuntungan (*interessen*), yaitu keuntungan yang didapat seandainya siberhutang tidak lalai (*winstderving*). Bahwa kerugian yang harus diganti meliputi kerugian yang dapat diduga dan merupakan akibat langsung dari wanprestasi, artinya ada hubungan sebab-akibat antara wanprestasi dengan kerugian yang diderita.⁷⁷ KUHPerdara memperincikan kerugian (yang harus diganti) dalam tiga komponen sebagai berikut:⁷⁸

- a. Biaya (*kosten*) adalah segala pengeluaran atau perongkosan yang nyata-nyata sudah dikeluarkan oleh suatu pihak.
- b. Rugi (*schaden*) adalah kerugian karena kerusakan barang-barang kepunyaan kreditur yang diakibatkan oleh kelalaian si debitur.
- c. Bunga (*interessen*) adalah kerugian yang berupa kehilangan keuntungan, yang sudah dibayangkan atau dihitung oleh kreditur.

Pemberian suatu ganti rugi sebagai akibat dari tindakan wanprestasi dari suatu perjanjian, dapat diberikan dengan berbagai kombinasi antara lain pemberian ganti rugi (berupa rugi, biaya dan bunga), pelaksanaan perjanjian tanpa ganti rugi, pelaksanaan perjanjian dan ganti rugi, pembatalan perjanjian timbal balik tanpa ganti rugi, pembatalan perjanjian timbal balik dan ganti rugi. Selanjutnya dalam literature dan

⁷⁷ *Ibid.*

⁷⁸ *Ibid.*

yurisprudensi dikenal pula beberapa model ganti rugi atas terjadinya wanprestasi, yaitu sebagai berikut:⁷⁹

- a. Ganti rugi yang ditentukan dalam perjanjian, yang dimaksudkan dengan ganti rugi yang ditentukan dalam perjanjian adalah suatu model ganti rugi karena wanprestasi dimana bentuk dan besarnya ganti rugi tersebut sudah ditulis dan ditetapkan dengan pasti dalam perjanjian ketika perjanjian ditanda tangani, walaupun pada saat itu belum ada wanprestasi.
- b. Ganti rugi ekspektasi adalah suatu bentuk ganti rugi tentang hilangnya keuntungan yang diharapkan (di masa yang akan datang), seandainya perjanjian tersebut tidak wanprestasi. jadi, dalam hal ini, pihak yang dirugikan karena wanprestasi ditempatkan seolah olah tidak terjadi wanprestasi dengan berbagai keuntungan yang akan didapatkannya.
- c. Pergantian biaya adalah ganti rugi dalam bentuk pergantian seluruh biaya yang telah dikeluarkan oleh salah satu pihak yang harus dibayar oleh pihak lain, yang telah melakukan wanprestasi terhadap perjanjian tersebut. Karena perhitungan biaya yang telah dikeluarkan tersebut umumnya dilakukan dengan melihat kepada bukti-bukti pengeluaran berupa kwitansi-kwitansi.
- d. Restitusi adalah suatu model ganti rugi yang juga menempatkan perjanjian pada posisi seolah-olah sama sekali tidak terjadi

⁷⁹ *Ibid*, hlm. 224

perjanjian. Akan tetapi dalam hal ini, yang harus dilakukan adalah mengembalikan seluruh nilai tambah dalam wujudnya semula yang telah diterima oleh salah satu pihak atau kedua belah pihak dari pihak yang satu ke pihak yang lainnya. Nilai tambah yang dimaksud disini suatu nilai lebih yang telah diterima oleh para pihak sebagai akibat dari pelaksanaan perjanjian, nilai tambah tersebut harus dikembalikan dalam bentuk semula sebagai salah satu wujud dari ganti rugi.

- e. *Quantum meruit* merupakan model ganti rugi yang hampir mirip dengan model restitusi yang membedakan adalah nilai tambah yang harus dikembalikan dalam model ini bukan nilai tambah dalam wujud aslinya melainkan harga dari nilai tambah yang telah diterima, karena bendanya dalam bentuk asli sudah tidak dalam posisi untuk dikembalikan lagi. Misalnya semen yang telah digunakan untuk bangunan maka tidak mungkin dikembalikan dalam bentuk bangunan, yang dapat dilakukan adalah nilai taksiran harga semen itu yang harus dikembalikan.
- f. Pelaksanaan perjanjian berupa pelaksanaan perjanjian adalah kewajiban melaksanakan perjanjian meskipun sudah terlambat, dengan atau tanpa ganti rugi.

F. Tinjauan Umum Tentang Perjanjian Kredit Dalam Perspektif Islam

Lafal akad berasal dari lafal Arab *Al-aqad* yang berarti perikatan, perjanjian dan permufakatan *al-ittifaq*. Secara terminology fiqih, akad

didefinisikan dengan pertalian ijab (pernyataan melakukan ikatan) dan qabul (pernyataan penerimaan ikatan) sesuai dengan kehendak syariat yang berpengaruh pada objek perikatan.⁸⁰

Selain akad, di dalam Al-Quran dikenal juga kata '*ahd* atau *al-aqad* yang secara etimologi berarti masa, pesan, penyempurnaan, dan janji atau perjanjian.⁸¹ Hal ini dapat dilihat dalam surat An-Nahl ayat 91:

وَأَوْفُوا بِعَهْدِ اللَّهِ إِذَا عَاهَدْتُمْ وَلَا تَنْقُضُوا الْأَيْمَانَ بَعْدَ تَوْكِيدِهَا وَقَدْ جَعَلْتُمُ اللَّهَ عَلَيْكُمْ كَفِيلًا إِنَّ اللَّهَ يَعْلَمُ مَا تَفْعَلُونَ

Artinya: “Dan tepatilah janji dengan Allah apabila kamu berjanji dan janganlah kamu melanggar sumpah setelah diikrarkan, sedang kamu telah menjadikan Allah sebagai saksimu (terhadap sumpah itu), sesungguhnya Allah SWT mengetahui apa yang kamu perbuat.”

Kemudian dalam surat Al-Isra ayat 34:

إِنَّ لَكُمْ لَعَهْدَآبٍ وَأَوْفُوا ۚ أَشَدَّهُ بِنُحْيٍ أَحْسَنُ هِيَ لَتَىٰ أَبِ إِلَّا لِيَتِيمًا مَالًا تَقْرُبُوا وَلَا مَسْئُولًا كَانَ لَعَهْدًا

Artinya: “..... dan penuhilah janji karena janji itu pasti diminta pertanggungjawabannya.”

Bentuk Klausul Akad Pembiayaan dalam perspektif Islam diadopsi oleh Bank Syariah, dapat dilihat dari Syarat tertentu dituangkan dalam klausula-klausula akad pembiayaan yang dicantumkan dalam akad pembiayaan murabahah di bank syariah, antara lain:

1. Syarat-syarat penarikan kredit pertama kali (predisbursement clause)

Klausul ini menyangkut:

⁸⁰ H.M. Hasballah Thaib, *Hukum Aqad (Kontrak) dalam Fiqih Islam dan Praktek di Bank Sistem Syari'ah*, Konsentrasi Hukum Islam, Program Pasca Sarjana USU, Medan, 2005, hal. 1

- a. Syarat-syarat dan cara penarikan fasilitas pembiayaan.
 - b. Penyerahan dokumen-dokumen nasabah, penandatanganan akad pembiayaan dan perjanjian-perjanjian jaminan yang disyaratkan oleh bank.
 - c. Penyerahan barang jaminan dan dokumennya serta pelaksanaan pengikatan barang jaminan tersebut.
 - d. Pembukaan rekening pembiayaan oleh nasabah.
 - e. Biaya dan pajak.
2. Klausul mengenai harga dan fasilitas pembiayaan yang dalam perjanjian kredit maksimum kredit (*Amount Clause*).
- Berbeda dengan perjanjian kredit di bank konvensional, dalam akad pembiayaan bank syariah diatur harga perolehan, margin, harga jual, pembiayaan bank, piutang murabahah.
3. Klausul mengenai pembayaran kembali dan denda
- Dalam ketentuan ini diatur mengenai jangka waktu pembayaran kembali kewajiban nasabah, dan denda atas keterlambatan pengembalian kewajiban pembayaran nasabah kepada bank.
4. Klausul mengenai barang agunan kredit
- Klausul ini bertujuan agar menjamin ketertiban pembayaran lunas hutang/kewajiban nasabah kepada bank. Dalam klausul ini di atur mengenai penyerahan barang agunan oleh nasabah kepada bank, cara pengikatan jaminan, pengembalian bukti kepemilikan barang agunan kepada nasabah.

5. Klausul mengenai tindakan yang dilarang oleh bank (*Negative Clause*)

Klausul ini terdiri atas berbagai macam hal yang mempunyai akibat yuridis dan ekonomi bagi pengamanan kepentingan bank sebagai tujuan utama. Adapun contoh tindakan yang tidak diperkenankan dilakukan debitur diantaranya, adalah:

- a. Larangan meminta kredit kepada pihak lain tanpa seizin bank.
- b. Larangan mengubah bentuk hukum perusahaan debitur tanpa seizin bank.
- c. Larangan membubarkan perusahaan tanpa seizin bank.

6. Klausul mengenai Resiko

Klausul ini diatur mengenai kewajiban nasabah untuk melakukan pemeriksaan fisik dan keabsahan barang yang dibeli dan peralihan resiko kepada nasabah.

7. Klausul mengenai denda (*Penalty Clause*)

Klausul ini dimaksudkan untuk mempertegas hak-hak bank untuk melakukan pungutan baik mengenai besarnya maupun kondisinya.

8. *Expencc Clause*

Klausul ini mengatur mengenai beban biaya dan ongkos yang timbul sebagai akibat pemberian kredit, yang biasanya dibebankan kepada nasabah meliputi antara lain: biaya pengikatan jaminan, pembuatan akad pembiayaan syariah, pengakuan hutang dan penagihan kredit.

9. *Representation and Warranties*

Klausul ini sering juga disebut dengan istilah material adverse change clause. Maksudnya ialah pihak debitur menjanjikan dan menjamin bahwa semua data dan informasi yang diberikan kepada bank adalah benar dan tidak diputarbalikkan.

10. Klausul keberlakuan ketentuan hukum

Klausul ini diatur ketentuan mengenai pelaksanaan perjanjian yang tunduk kepada ketentuan perundang-undangan yang berlaku dan ketentuan syariah, termasuk di dalamnya Peraturan Bank Indonesia, Fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia.

11. Klausul ketaatan pada ketentuan bank

Klausul ini dimaksudkan untuk menjaga kemungkinan bila terdapat hal-hal yang tidak diperjanjikan secara khusus tetapi dipandang perlu, maka sudah dianggap diperjanjikan secara umum.

12. *Dispute Settlement (Alternative Dispute Resolution)*

Klausul mengenai metode penyelesaian apabila terjadi sengketa atau perselisihan antara kreditor dan debitor.

13. Pasal penutup

Pasal penutup memuat eksemplar perjanjian kredit yang maksudnya mengadakan pengaturan mengenai jumlah alat bukti dan tanggal mulai berlakunya perjanjian kredit serta tanggal penandatanganan perjanjian kredit.

BAB III

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Peran Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam Penerbitan Akta Pemberian Hak Tanggungan di BKK Cab. Mayong Jepara

Bagi orang Indonesia, tanah merupakan masalah yang paling pokok, dapat dikonstatir dari banyaknya perkara perdata maupun pidana yang diajukan ke pengadilan yaitu berkisar sengketa mengenai tanah. Sengketa tanah tersebut antara lain menyangkut sengketa warisan, utang-piutang dengan tanah sebagai jaminan, sengketa tata usaha negara mengenai penerbitan sertifikat tanah, serta perbuatan melawan hukum lainnya. Perkara-perkara pertanahan tersebut membuktikan bahwa tanah memegang peranan sentral.

Kebutuhan tanah untuk keperluan usaha atau investasi juga menambah maraknya jual beli tanah, terlebih lagi munculnya para spekulan tanah yang memperjualbelikan tanah demi mencari keuntungan menyebabkan jual beli tanah semakin ramai di masyarakat. Ramainya lalu lintas jual beli tanah menyebabkan harga tanah semakin lama semakin naik harganya, sehingga harga tanah semakin lama semakin tinggi. Hal ini juga yang menyebabkan sebagian masyarakat menganggap bahwa membeli tanah adalah investasi yang bagus, bahkan lebih menguntungkan dari pada menabung uang.

Penyebutan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) pertama kali terdapat dalam PP No. 10 Tahun 1961 perihal Pendaftaran Tanah disebut “Penjabat”.

Pada Pasal 19 regulasi ini ditentukan, tiap kesepakatan yang memiliki maksud mengubah hak tanah, memberi hak tanah baru, malkukan pegadaian tanah atau melakukan pinjaman uang nemun hak tanah menjadi tanggungan, wajib memiliki bukti berupa akta yang pembuatannya oleh serta di depan pejabat yang diberi tanggungjawab dari Menteri Agraria.⁸²

Landasan filosofis diberinya kewenangan kepada PPAT untuk membuat akta-akta PPAT adalah memberikan kepastian hukum atas perbuatan hukum yang dilakukan para pihak, baik kepastian hukum tentang pemindahan hak atas tanah, APHT, SKMHT maupun pemindahan hak milik atas satuan rumah susun.

Secara yuridis, kewenangan PPAT telah ditentukan dalam ketentuan berikut ini:

1. Pasal 17 sampai dengan Pasal 39 peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran tanah
 - a. Pasal 37, Pasal ini mengatur peralihan hak atas tanah dan satuan rumah susun yang dilakukan dengan akta PPAT.
 - b. Pasal 38 mengatur tentang kehadiran para pihak dan saksi-saksi dalam pembuatan akta PPAT.
 - c. Pasal 39 membuat tentang penolakan PPAT dalam membuat akta PPAT.
2. Pasal 3 sampai dengan Pasal 4 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta tanah

⁸² Ngadino, 2019, *Ketentuan Umum Tata Cara Pembuatan dan Pengisian Akta PPAT*, Semarang Press, Semarang, hlm.31

- a. Pasal 3 mengatur kewenangan PPAT, yaitu membuat akta autentik mengenai semua perbuatan hukum yang mengenai atas tanah dan satuan rumah susun.
- b. Pasal 4 mengatur kewenangan PPAT harus dilakukan di dalam daerah kerja.

Secara sosiaologis, kewenangan yang diberikan kepada PPAT banyak disalahgunakan oleh PPAT. Hal ini tampak dari banyaknya akta PPAT yang dibuatnya menimbulkan masalah, baik yang diajukan oleh salah satu pihak atau pihak ketiga kepada pengadilan maupun yang dilaporkan kepada penyidik kepolisian maupun kejaksaan. Namun, data tentang hal itu perlu diteliti secara menyeluruh tentang jumlah akta PPAT yang bermasalah.⁸³

Masalah rumah dan hak atas tanah tidak hanya berdimensi pada masalah kepemilikan properti yang memerlukan adanya kepastian hukum untuk kepemilikannya, namun juga berdimensi pada masalah sosiologis. Sehingga diperlukan proses yang cermat dan prinsip kehati-hatian baik oleh para pihak yang akan melakukan transaksi berupa objek pertanahan maupun pejabat yang akan menerbitkan dokumen-dokumen yang terkait.

Sebagaimana dalam Pasal 1 angka 1 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (selanjutnya disebut Perkaban Nomor 1 Tahun 2006), menyebutkan:

⁸³ Salim HS, 2017, *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*, PT Rajagrafindo Persada, Jakarta, hlm.87-88

“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.”

Tugas pokok PPAT diatur dalam Pasal 2 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, yaitu 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 di dalam daerah kerjanya yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum yang merupakan kewenangan PPAT.

Salah satu tugas pokok PPAT yaitu menerbitkan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT). APHT yang dalam bahasa Inggrisnya disebut dengan *granting deed mortgage*, sedangkan dalam bahasa Belanda disebut dengan *het verlenen van akte mortgage*, merupakan akta untuk menyerahkan hak atas tanah untuk menjadi jaminan bagi bank.⁸⁴ Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) mengatur persyaratan dan ketentuan mengenai pemberian Hak Tanggungan dari debitur kepada kreditor sehubungan dengan utang yang dijaminakan dengan Hak Tanggungan.

Pemberian hak ini dimaksudkan untuk memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor yang bersangkutan (kreditor preferen) daripada kreditor-kreditor lain (kreditor konkuren) sebagaimana ditegaskan dalam Pasal UUHT. Jadi, pemberian Hak Tanggungan sebagai jaminan pelunasan

⁸⁴ Salim H.S, 2016, *Teknik Pembuatan Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)*, Jakarta, PT. RajaGrafindo Persada, hlm.312

utang debitur kepada kreditor sehubungan dengan perjanjian pinjaman atau kredit yang bersangkutan.

PPAT yang melaksanakan pembuatan APHT dilaksanakan melalui dua tahap yaitu tahap pemberian Hak Tanggungan dengan dibuatnya APHT oleh PPAT yang didahului dengan perjanjian hutang piutang dan tahap pendaftaran dilakukan di kantor Pertanahan. Pembuatan APHT oleh PPAT sebagai dasar jaminan bagi kreditor yaitu dengan melakukan pembebanan Hak Tanggungan terhadap objek jaminan untuk melindungi kepentingan para pihak sebagai pemegang hak preferen. Dalam praktiknya, PPAT terlebih dahulu menerima berkas-berkas dari bank.⁸⁵

Berikutnya PPAT melakukan pemeriksaan keabsahan sertifikat pada Kantor Pertanahan setempat, menyiapkan akta APHT, dan setelah akta siap para pihak akan dihubungi untuk melangsungkan penandatanganan akta tersebut. Namun sebelum tanda tangan, terlebih dahulu PPAT menjelaskan tentang isi akta, setelah para pihak paham, tidak ada masalah dan menyetujui isi akta maka segera dilangsungkan akad, di mana sebelumnya akta tersebut dibacakan oleh PPAT. Setelah pembacaan di hadapan para pihak selesai segera dilakukan penandatanganan pada semua berkas. Apabila diperlukan, maka PPAT dalam hal ini karyawan kantor PPAT yang bersangkutan mendokumentasikan pelaksanaan penandatanganan akta tersebut serta pihak Bank dan Debitur membubuhkan cap jempol tangan kanan di lembar tersendiri sebagai pelengkap identitas para pihak. PPAT dalam hal ini wajib

⁸⁵ Hasil wawancara dengan Bapak H. Nurul Amri, Lc., S.H., M.Kn Notari & PPAT, pada tanggal 20 Desember 2022

memberikan jaminan kepastian hukum bagi kreditor dan debitur. Jika syarat formil tidak terpenuhi maka dapat membuat APHT menjadi bersifat sebagai akta di bawah tangan.⁸⁶

Kewenangan yang diberikan kepada PPAT untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah, termasuk dalam pembuatan APHT harus dilandasi dengan sikap profesional dan penuh rasa tanggungjawab oleh PPAT yang menjalankan tugas jabatannya. Tanggungjawab PPAT dapat timbul karena adanya kesalahan yang dilakukan PPAT pada saat menjalankan tugas jabatannya dan kesalahan itu menimbulkan kerugian bagi orang yang meminta jasa pelayanan (klien) kepada PPAT. Dengan bahasa yang sederhana dapat dikatakan bahwa setiap tugas atau kewajiban yang didasarkan atas kewenangan yang sah, baik yang bersumber dari undang-undang maupun dari perjanjian dapat menimbulkan tanggungjawab pada si pelaksana tugas atau kewajiban itu.

Setiap pemberian atau adanya suatu kewenangan senantiasa diikuti pula dengan kewajiban dan/atau tanggungjawab dari padanya. Oleh karena PPAT diberi kewenangan untuk membuat akta otentik, maka PPAT yang bersangkutan berkewajiban untuk memenuhi segala persyaratan yang telah ditentukan, khususnya dalam pembuatannya agar akta yang dibuat itu memenuhi syarat sebagai akta otentik yang sah. Kaitannya dengan pembuatan APHT oleh PPAT dengan jaminan milik anak di bawah umur maka PPAT yang bersangkutan wajib memastikan terpenuhinya segala syarat-syarat

⁸⁶ Hasil wawancara dengan Bapak H. Nurul Amri, Lc., S.H., M.Kn Notari & PPAT, pada tanggal 20 Desember 2022

formil sesuai aturan-aturan yang telah ada, sebab jika syarat formil tidak terpenuhi maka dapat membuat APHT menjadi bersifat sebagai akta di bawah tangan.

Pasal 54 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah menyebutkan:⁸⁷

1. Sebelum pembuatan akta mengenai pembuatan hak sebagaimana dimaksud Pasal 2 huruf a sampai dengan huruf g, diantaranya:

- 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.

PPAT wajib melakukan pemeriksaan keabsahan sertifikat pada Kantor Pertanahan setempat.

2. Dalam pembuatan akta, PPAT tidak diperbolehkan memuat kata-kata sesuai atau menurut keterangan para pihak kecuali didukung data formil.

3. PPAT berwenang menolak pembuatan akta yang tidak didasari data formil.

⁸⁷ Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

4. PPAT tidak diperbolehkan membuat akta sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 huruf a sampai dengan g atas sebagian bidang tanah yang sudah terdaftar/tanah milik adat sebelum diukur oleh Kantor Pertanahan dan diberikan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB).
5. Dalam pembuatan akta, PPAT wajib mencantumkan NIB/nomor hak atas tanah; No SPPT PBB, penggunaan dan pemanfaatan tanah sesuai keadaan lapangan.

Wewenang merupakan suatu tindakan hukum yang diatur untuk suatu jabatan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Wewenang secara atribusi merupakan pemberian wewenang yang baru kepada suatu jabatan yang berdasarkan suatu peraturan perundang-undangan maupun aturan hukum yang berlaku. Selanjutnya wewenang secara delegasi merupakan pemindahan maupun pengalihan wewenang yang ada berdasarkan suatu peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Berdasarkan UUJN Notaris mendapatkan wewenang secara atribusi, karena wewenang tersebut diberikan oleh UUJN itu sendiri. Terkait kewenangan PPAT untuk melaksanakan tugas pokok sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas dasar tanah atau Hak Milik Atas Satuan rumah Susun, yang dapat dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pada pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum tersebut. Perbuatan hukum meliputi: jual beli, tukar menukar, hibah, pemberian kuasa membebankan hak tanggungan, pemberian hak tanggungan, serta pembagian

harta bersama. Dalam praktiknya notaris memiliki asas dalam pelaksanaan tugas dan kewajiban sebagai notaris, yang meliputi: asas kepastian hukum, asas persamaan, asas kepercayaan, asas kehati-hatian serta asas profesionalitas.

Sebagai Pejabat umum yang (*openbar Ambtenaar*) yang memiliki kewenangan dalam membuat akta autentik juga mempunyai tanggung jawab yang berhubungan dengan pekerjaannya dalam membuat akta tersebut. Ruang lingkup tanggungjawab Notaris/PPAT meliputi kebenaran materiel atas akta yang telah dibuatnya.⁸⁸ Akta autentik yang telah dibuat oleh atau dihadapan Notaris maupun PPAT dapat digunakan sebagai pembuktian dalam sebuah sengketa hukum yang digunakan sebagai alat bukti untuk mengingat Kembali peristiwa yang telah terjadi sehingga dapat digunakan untuk kepentingan pembuktian.⁸⁹

Peran dan tanggung jawab PPAT dalam membuat APHT secara hukum merupakan peran dan tanggung jawab dalam pelaksanaan kewajiban berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Seorang PPAT dalam menjalankan tugas profesinya seorang PPAT yang menerima pembuatan akta mempunyai kewajiban pada saat sebelum dan sesudah membuat akta.

Peran dan tanggung jawab PPAT dalam membuat APHT yaitu sesuai dengan ketentuan yang diatur dalam peraturan perundang-undangan yang

⁸⁸ Liliana Tedjosaputro, 2018, *Keadilan dan Masyarakat Aplikasi Hukum Profesi Notaris dalam Kehidupan*, Butterfly Mamoli Press, Semarang, hlm.23.

⁸⁹ Kunni Afifah , 2017, "Tanggung Jawab dan Perlindungan Hukum Bagi Notaris Secara Perdata Terhadap Akta Yang Telah Dibuatnya", *Lex Renaissanc*, Nomor 1 Vol.2, hlm.151

berlaku, yaitu dengan cara mengisi blanko akta yang dibuat dan diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia yang tersedia khusus secara lengkap sesuai dengan petunjuk pengisiannya, pengisian blanko akta dalam rangka pembuatan Akta PPAT, APHT harus sesuai dengan kejadian, status, dan data yang benar, serta didukung dengan dokumen sesuai dengan peraturan perundang-undangan.

Setiap pemberian kewenangan diikuti dengan kewajiban dan tanggung jawab. Oleh karena itu baik Notaris maupun PPAT diberi kewenangan untuk membuat akta otentik, maka Notaris atau PPAT wajib untuk memenuhi segala persyaratan yang telah ditentukan, khususnya dalam pembuatan akta agar akta yang dibuat dapat memenuhi syarat sebagai akta autentik yang sah. Apabila akta autentik APHT dalam pembuatannya cacat hukum yang semata – mata disebabkan oleh kesalahan Notaris maupun PPAT dan kemudian akta itu dipanggil oleh pengadilan dan dinyatakan tidak autentik atau tidak sah, atau menjadi batal demi hukum atau terdegradasi menjadi akta dibawah tangan, maka Notaris atau PPAT yang bersangkutan harus bertanggungjawab pada kliennya, bentuk tanggungjawab terhadap klien bisa berupa pemberian ganti rugi sepanjang klien yang bersangkutan mengalami kerugian yang disebabkan adanya kesalahan dari Notaris/PPAT tersebut.⁹⁰

Adapun dalam proses pendaftaran APHT di kantor Pertanahan sebagai pelaksanaan tugas Notaris/PPAT untuk memastikan adanya asas publisitas

⁹⁰ Habib Adjie, 2011, *Aspek Pertanggungjawaban Notaris Dalam Pembuatan Akta*, CV.Mandar Maju, Bandung, hlm. 17-18

hak tanggungan dikarenakan pencatatan APHT di buku tanah Kantor Pertanahan merupakan saat lahirnya hak tanggungan.

Peran PPAT dalam melaksanakan proses Pembebanan Hak Tanggungan dilaksanakan melalui 2 (dua) tahap kegiatan, yaitu:

1. Tahap Pemberian Hak Tanggungan

Pemberian Hak Tanggungan diatur dalam Pasal 10 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996, yaitu:

a. Pemberian Hak Tanggungan dilakukan dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan, yaitu:

- 1) Didahului dengan adanya janji untuk memberikan Hak Tanggungan sebagai jaminan pelunasan utang tertentu, yang dituangkan di dalam dan bagian tak terpisahkan dari perjanjian kredit bersangkutan (Pasal 10 ayat (1));
- 2) Pemberian Hak Tanggungan dilakukan dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT), oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) (Pasal 10 ayat (2));
- 3) Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) tersebut berfungsi sebagai bukti tentang Pemberian Hak Tanggungan yang berkedudukan sebagai dokumen perjanjian kedua yang melengkapi dokumen perjanjian utang (perjanjian pokok).⁹¹

⁹¹ M. Yahya Harahap, 2009, *Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata*. Edisi Kedua. Sinar Grafika, Jakarta, hlm.189-190

b. Hal-hal yang wajib dicantumkan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan sesuai Pasal 11 ayat (1) Undang-Undang Hak Tanggungan:

- 1) Nama dan identitas pemberi dan pemegang Hak Tanggungan;
- 2) Domisili pihak-pihak;
- 3) Penunjukkan secara jelas utang atau utang-utang yang dijamin;
- 4) Nilai tanggungan;
- 5) Uraian yang jelas mengenai objek Hak Tanggungan.

Pencantuman elemen atau isi yang wajib ada dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan tersebut:

- 1) Bersifat kumulatif, sehingga harus lengkap dicantumkan guna memenuhi unsur spesialitas dari Hak Tanggungan;
- 2) Apabila lalai mencantumkan salah satu isi dalam akta tersebut mengakibatkan Akta Pemberian Hak Tanggungan tersebut batal demi hukum.⁹²

c. Janji yang dapat dicantumkan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT)

Dalam Pasal 11 ayat (2) Undang-Undang Hak Tanggungan, terdapat sejumlah klausul yang dapat dicantumkan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT), yaitu:

- 1) Janji yang membatasi kewenangan Pemberi Hak Tanggungan untuk:

⁹² *Ibid*, hlm.90

- a) Menyewakan objek Hak Tanggungan;
 - b) Mengubah bentuk atau tata susunan objek Hak Tanggungan;
 - c) Tidak melepaskan haknya atas objek Hak Tanggungan tanpa persetujuan tertulis lebih dahulu dari pemegang Hak Tanggungan.
- 2) Janji yang memberi kewenangan kepada Penerima Hak Tanggungan untuk:⁹³
- a) Mengelola objek Hak Tanggungan berdasarkan penetapan Pengadilan Negeri;
 - b) Menyelamatkan objek Hak Tanggungan dalam rangka eksekusi (mencegah hapus atau dibatalkan hak atas objek Hak Tanggungan);
 - c) Pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual atas kekuasaan sendiri (*eigenmachtige verkoop*);
 - d) Janji Pemberi Hak Tanggungan akan mengosongkan objek Hak Tanggungan pada waktu eksekusi Hak Tanggungan;
 - e) Pemegang Hak Tanggungan akan memperoleh seluruh atau sebagian ganti rugi apabila pemberi Hak Tanggungan melepaskan haknya atas objek Hak Tanggungan atau dicabut haknya untuk kepentingan umum;

⁹³ *Ibid*, hlm.90

- f) Pemegang Hak Tanggungan akan memperoleh seluruh atau sebagian dari uang asuransi jika objek Hak Tanggungan diasuransikan.

2. Proses Pendaftaran dan Penerbitan Hak Tanggungan

a. Proses Pendaftaran Hak Tanggungan

Proses pendaftaran Hak Tanggungan diatur dalam ketentuan Pasal 13 Undang-Undang Hak Tanggungan, dimana pada tahap pendaftaran ini merupakan saat lahirnya Hak Tanggungan yang dibebankan dan prosesnya sebagai berikut:

- 1) Pemberian Hak Tanggungan wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan. Menurut Penjelasan Pasal 13 ayat (1), bahwa:

- (1) Pendaftaran Pemberian Hak Tanggungan ini merupakan syarat impertaif guna memenuhi asas publisitas Hak Tanggungan;

- (2) Pendaftaran Pemberian Hak Tanggungan merupakan syarat mutlak untuk lahirnya dan mengikatnya Hak Tanggungan kepada pihak ketiga.

- 2) Selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari setelah penandatanganan Akta Pemberian Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 10 ayat (2), PPAT wajib mengirimkan Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan dan warkah lain yang diperlukan kepada Kantor Pertanahan.

Menurut Penjelasan Pasal 13 ayat (2), dijelaskan bahwa adanya kewajiban PPAT sebagai pembuat Akta Pemberian Hak Tanggungan APHT), yaitu:

- (1) Wajib mengirimkan APHT dan warkah lain (meliputi surat bukti yang berkaitan dengan objek Hak Tanggungan dan identitas para pihak serta sertifikat hak atas tanah);
 - (2) Pengiriman selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja setelah penandatanganan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT);
 - (3) Cara pengiriman Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) dilakukan melalui petugas PPAT ataupun pos tercatat;
 - (4) PPAT yang lalai memenuhi kewajibannya akan diberikan sanksi administratif berupa teguran lisan atau tertulis, pemberhentian sementara, atau pemberhentian dari jabatan
- Pendaftaran Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan oleh Kantor Pertanahan dengan membuat buku tanah Hak Tanggungan dan mencatatnya dalam buku tanah hak atas tanah yang menjadi objek Hak Tanggungan serta menyalin catatan tersebut pada sertifikat hak atas tanah yang bersangkutan.

Menurut penjelasan Pasal 13 ayat (3) dijelaskan bahwa adanya kewajiban Kantor Pendaftaran Tanah untuk:

- (1) Mendaftarkan Hak Tanggungan;
- (2) Membuatkan Buku Tanah Hak Tanggungan;

- (3) Mencatat dalam Buku Tanah Hak Tanggungan atas tanah yang menjadi objek Hak Tanggungan;
- (4) Tanggal buku tanah Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) adalah tanggal hari ketujuh setelah penerimaan secara lengkap surat-surat yang diperlukan bagi pendaftarannya dan jika hari ketujuh itu jatuh pada hari libur, buku tanah yang bersangkutan diberi tanggal hari kerja berikutnya.

Menurut Penjelasan Pasal 13 ayat (4) bahwa:

- (1) Tanggal hari ketujuh merupakan tanggal setelah penerimaan secara lengkap surat-surat yang diperlukan bagi pendaftaran;
- (2) Jika hari ketujuh jatuh pada hari libur, maka buku tanah Hak Tanggungan diberikan tanggal pada hari kerja berikutnya.

Hak Tanggungan lahir pada tanggal buku tanah Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (4). Menurut Penjelasan Pasal 13 ayat (5) bahwa efektifnya Hak Tanggungan dihitung dari tanggal buku tanah Hak Tanggungan (*filling date*); Asas *openbaar* dan *legal protection* (perlindungan hukum) dihitung dari tanggal penerimaan pendaftaran.

b. Proses Penerbitan Hak Tanggungan

Proses penerbitan Sertifikat Hak Tanggungan diatur dalam Pasal 14 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996, yaitu:

- 1) Sebagai tanda bukti adanya Hak Tanggungan, Kantor Pertanahan menerbitkan sertifikat Hak Tanggungan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- 2) Sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) memuat irah-irah dengan kata-kata “DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA”.
- 3) Sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dan berlaku sebagai pengganti *grosse acte hypoteek* sepanjang mengenai hak atas tanah.
- 4) Kecuali apabila diperjanjikan lain, sertifikat hak atas tanah yang telah dibubuhi catatan pembebanan Hak Tanggungan.
- 5) Sertifikat Hak Tanggungan diserahkan kepada pemegang Hak Tanggungan. Menurut Penjelasan Pasal 14 bahwa:
 - a) Kantor Pertanahan berkewajiban menerbitkan sertifikat Hak Tanggungan yang memiliki irah-irah “DEMI KEADILAN BERKETUHANAN YANG MAHA ESA”.
 - b) Sertifikat Hak Tanggungan berfungsi sebagai bukti Hak Tanggungan dan menjadi landasan kekuatan eksekutorial.

Kelebihan dari akta perjanjian kredit atau pengakuan hutang yang dibuat secara notariil (autentik) adalah dapat dimintakan *Grosse Akta Pengakuan Hutang* yang mempunyai kekuatan eksekutorial, artinya disamakan dengan

keputusan hakim yang oleh bank diharapkan pelaksanaan eksekusinya tidak perlu lagi melalui proses gugatan yang biasanya menyita waktu lama dan memakan biaya besar.⁹⁴

Bentuk perlindungan hukum yang diberikan kepada kreditur ketika debitur wanprestasi menurut Penjelasan Pasal 10 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 terdapat dalam bentuk perjanjian kredit itu sendiri yang tertuang dalam bentuk tertulis, yaitu baik berupa akta di bawah tangan maupun akta autentik. Menurut penulis, bahwa yang lebih menjamin hak kreditur dalam memperoleh kembali piutangnya ketika debitur wanprestasi adalah pada perjanjian kredit dengan akta autentik. Akta autentik ini memiliki kelebihan yaitu dapat dimintakan Grosse Akta Pengakuan Hutang yang memiliki kekuatan eksekutorial dan menjadi dasar untuk pelaksanaan eksekusi apabila debitur cidera janji. Akan tetapi, berdasarkan Penjelasan Umum Angka 9 dan Penjelasan Pasal 14 ayat (2) Undang-Undang Hak Tanggungan, telah diterbitkan Sertifikat Hak Atas Tanah sebagai pengganti Grosse Akta Pengakuan Hutang yang memiliki fungsi yang sama.

Akta autentik ini dibuat oleh para pihak di hadapan pejabat yang berwenang yaitu notaris melalui proses pengikatan perjanjian kredit dengan jaminan pemberian Hak Tanggungan terlebih dahulu, kemudian dibuatkan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang memuat janji-janji guna menjamin hak kreditur dalam memperoleh pelunasan piutangnya dan membatasi kewenangan debitur, dan

⁹⁴ H. Budi Untung, 2000, *Kredit Perbankan di Indonesia*, Andi Offset, Yogyakarta, hlm.33

dilakukan tahap berikutnya yaitu proses pembebanan Hak Tanggungan melalui tahap pendaftaran Hak Tanggungan pada Kantor Pertanahan dan sebagai Bukti adanya Hak Tanggungan diterbitkannya Sertifikat Hak Tanggungan yang memiliki irah-irah “DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA”, dimana sertifikat ini menjadi landasan atau dasar pelaksanaan eksekusi apabila debitur mengingkari untuk melunasi hutangnya di kemudian hari.

Hak Tanggungan merupakan hak jaminan atas tanah untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lainnya. Dalam arti, bahwa jika debitur cidera janji, kreditur pemegang Hak Tanggungan berhak menjual melalui pelelangan umum tanah yang dijadikan jaminan menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang bersangkutan, dengan hak mendahului daripada kreditur-kreditur yang lain. Kedudukan diutamakan tersebut sudah barang tentu tidak mengurangi preferensi piutang-piutang Negara menurut ketentuan-ketentuan hukum yang berlaku.

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah yang selanjutnya disebut UUHT, memberikan definisi Hak Tanggungan, sebagai berikut (Pasal 1 ayat (1) UUHT):

“Hak Tanggungan adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lain.”

Ada beberapa unsur pokok dari Hak Tanggungan yang termuat di dalam definisi tersebut. Unsur-unsur pokok itu adalah:⁹⁵

1. Hak Tanggungan adalah hak jaminan untuk pelunasan utang.
2. Obyek Hak Tanggungan adalah hak atas tanah sesuai UUPA.
3. Hak Tanggungan dapat dibebankan atas tanahnya (hak atas tanah) saja, tetapi dapat pula dibebankan berikutan benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu.
4. Utang yang dijamin harus suatu utang tertentu.
5. Memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lain.

Berkaitan dengan Perjanjian Kredit, dalam hal pemasangan Hak Tanggungan, Notaris berperan dalam pembuatan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) dan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT). Biasanya Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) dibuat berdasarkan atas Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT), namun dapat juga Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) langsung dipasangkan tanpa melalui Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT). Sertifikat hak atas tanah tersebut sebelum dibebani Hak Tanggungan harus di cek terlebih dahulu di Kantor Pertanahan setempat, apakah dalam sengketa ataukah tidak.

Tanggungan (APHT) langsung dipasangkan tanpa melalui Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT). Sertifikat hak atas tanah tersebut

⁹⁵ Sutan Remy Sjahdeini, 1999, *Hak Tanggungan Asas-Asas Ketentuan-Ketentuan Pokok dan Masalah Yang Dihadapi Oleh Perbankan (Suatu Kajian Mengenai Undang-Undang Hak Tanggungan)*, Alumni, Bandung. hlm.11

sebelum dibebani Hak Tanggungan harus di cek terlebih dahulu di Kantor Pertanahan setempat, apakah dalam sengketa ataukah tidak.

PPAT dalam menjalankan jabatannya sudah memiliki kepastian hukum yang diatur pada Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Sehingga dalam menjalankan tugas, fungsi, dan wewenang dalam jabatannya merujuk pada peraturan perundang-undangan tersebut. Hal ini sejalan dengan teori kepastian hukum menurut Gustav Radbruch yang mengemukakan 4 (empat) hal mendasar yang berhubungan dengan makna kepastian hukum, yaitu :

1. Pertama, bahwa hukum itu positif, artinya bahwa hukum positif itu adalah perundang-undangan.
2. Kedua, bahwa hukum itu didasarkan pada fakta, artinya didasarkan pada kenyataan.
3. Ketiga, bahwa fakta harus dirumuskan dengan cara yang jelas sehingga menghindari kekeliruan dalam pemaknaan, di samping mudah dilaksanakan.
4. Keempat, hukum positif tidak boleh mudah diubah.

B. Tanggung Jawab Hukum PPAT Penerbitan Akta Pemberian Hak Tanggungan Bagi Debitur yang Melakukan Wanprestasi di BKK Cab. Mayong Jepara

Ridwan Halim mendefinisikan tanggung jawab hukum sebagai sesuatu akibat lebih lanjut dari pelaksanaan peranan, baik peranan itu merupakan hak

dan kewajiban ataupun kekuasaan. Secara umum tanggung jawab hukum diartikan sebagai kewajiban untuk melakukan sesuatu atau berperilaku menurut cara tertentu tidak menyimpang dari peraturan yang ada. Sedangkan Purbacaraka berpendapat bahwa tanggung jawab hukum bersumber atau lahir atas penggunaan fasilitas dalam penerapan kemampuan tiap orang untuk menggunakan hak atau/dan melaksanakan kewajibannya. Lebih lanjut ditegaskan, setiap pelaksanaan kewajiban dan setiap penggunaan hak baik yang dilakukan secara tidak memadai maupun yang dilakukan secara memadai pada dasarnya tetap harus disertai dengan pertanggung jawaban, demikian pula dengan pelaksanaan kekuasaan.

Sugeng Istanto mengemukakan pertanggungjawaban berarti kewajiban memberikan jawaban yang merupakan perhitungan atas semua hal yang terjadi dan kewajiban untuk memberikan pemulihan atas kerugian yang mungkin ditimbulkannya.⁹⁶

Menurut Hans Kelsen suatu konsep terkait dengan konsep kewajiban hukum adalah konsep tanggungjawab hukum (liability). Seseorang dikatakan secara hukum bertanggungjawab untuk suatu perbuatan tertentu adalah bahwa dia dapat dikenakan suatu sanksi dalam kasus perbuatan yang berlawanan. Normalnya, dalam kasus sanksi dikenakan terhadap pelaku adalah karena perbuatannya sendiri yang membuat orang tersebut harus bertanggungjawab.⁹⁷

⁹⁶ Sugeng Istanto, 2014, *Hukum Internasional*, Cet.2, Universitas Atma Jaya Yogyakarta, hal. 77

⁹⁷ Jimly Asshiddiqie dan Ali Safa'at, 2006, *Teori Hans Kelsen Tentang Hukum*, Cet.1. Sekretariat Jenderal & Kepaniteraan Mahkamah Konstitusi RI, Jakarta, hal. 61

Secara umum pertanggungjawaban hukum dapat dibagi menjadi tiga bentuk yaitu:

1. Pertanggungjawaban hukum pidana PPAT

Pertanggungjawaban hukum pidana di artikan Pound sebagai suatu kewajiban untuk membayar pembalasan yang akan di terima pelaku dari seseorang yang telah di rugikan, menurutnya juga bahwa pertanggungjawaban yang dilakukan tersebut tidak hanya menyangkut masalah hukum semata akan tetapi menyangkut pula masalah nilai-nilai moral ataupun kesusilaan yang ada dalam suatu masyarakat. Pertanggungjawaban hukum pidana dalam bahasa asing disebut sebagai *“toereken-baarheid,”* *“criminal reponsibility,”* *“criminal liability,”* pertanggungjawaban pidana disini dimaksudkan untuk menentukan apakah seseorang tersebut dapat dipertanggungjawabkan secara pidana atau tidak terhadap tindakan yang dilakukannya itu.

Terkait pertanggungjawaban pidana terdapat sebuah prinsip yang sangat penting dari Pasal 1 ayat 1 Kitab Undang-Undang Hukum Pidana (yang selanjutnya akan disebut dengan KUHPidana) yang menyatakan *“suatu perbuatan hanya merupakan tindak pidana, jika ini ditentukan lebih dulu dalam suatu ketentuan perundangundangan”*. Oleh karena itu, seseorang hanya bisa dituntut untuk melaksanakan pertanggungjawaban hukum pidana, apabila perbuatan orang tersebut merupakan suatu tindakan pidana yang telah diatur oleh hukum dan dapat

dikenai hukuman pidana.⁹⁸ Tindakan pidana tersebut harus ada suatu akibat tertentu dari perbuatan pelaku berupa kerugian atas kepentingan orang lain, menandakan keharusan ada hubungan sebab akibat antara perbuatan pelaku dan kerugian atas kepentingan tertentu.

Terkait pertanggungjawaban hukum pidana maka terlebih dahulu perlu kita pelajari tentang hukum pidana. Hukum pidana dalam arti yang luas terdiri atas hukum pidana (substansif atau materiil) dan hukum acara pidana (hukum pidana formal). Apabila hukum dibagi atas hukum publik dan hukum privat, maka hukum acara pidana termasuk hukum publik.⁹⁹ Terdapat dua unsur pokok dalam pertanggungjawaban hukum pidana. Pertama, adanya suatu norma, yaitu suatu larangan atau suruhan (kaidah). Kedua adanya sanksi (*sanctie*) atas pelanggaran norma itu berupa ancaman dengan hukuman pidana.

Adanya pertanggungjawaban hukum pidana, tidak lepas dari tujuan adanya hukum pidana itu sendiri. Di antara para sarjana diutarakan bahwa tujuan dari hukum pidana adalah sebagai berikut:

- a. Untuk menakut-nakuti orang jangan sampai melakukan kejahatan, baik secara menakut-nakuti orang banyak (*generale preventive*) maupun secara menakut-nakuti orang tertentu yang sudah menjalankan kejahatan agar di kemudian hari tidak melakukan kejahatan lagi (*speciale preventive*).

⁹⁸ Wirjono Prodjodikoro, 2009, *Asas-Asas Hukum Pidana di Indonesia*, Cet.3, Refika Aditama, Bandung, hlm. 59

⁹⁹ Andi Hamzah, 2013, *Hukum Acara Pidana Indonesia*, Cet. 7, Sinar Grafika, Jakarta, hal.

- b. Untuk mendidik atau memperbaiki orang-orang yang sudah menandakan suka melakukan kejahatan agar menjadi orang yang baik tabiatnya sehingga bermanfaat bagi masyarakat.

Pertanggungjawaban pidana terhadap PPAT dapat dimintakan jika ketiga syarat sebagaimana tersebut di atas terpengaruhi secara kolektif, artinya di satu sisi PPAT memenuhi unsur telah melakukan suatu pelanggaran terhadap KUHP dan di sisi lain PPAT juga melakukan pelanggaran terhadap peraturan. Sementara itu untuk menentukan suatu pertanggungjawaban PPAT secara pidana, maka perbuatan PPAT tersebut harus sudah terpenuhi 3 (tiga) syarat berikut ini:¹⁰⁰

- a. Adanya perbuatan PPAT yang dapat dihukum karena melanggar unsur-unsur dalam pembuatan suatu akta otentik yang secara tegas dirumuskan oleh undang-undang;
- b. Perbuatan PPAT tersebut bertentangan dengan hukum, dan perbuatan tersebut dilakukan dengan kesalahan (baik sengaja maupun kelalaian);
- c. Kesalahan atau kelalaian dalam tindak pidana meliputi unsur-unsur yang bertentangan dengan hukum dan harus ada perbuatan melawan hukum pidana.

2. Pertanggungjawaban hukum perdata PPAT

KUHPerdata mengatur hukum secara perdata, pertanggungjawaban itu muncul dari undang-undang maupun dari perjanjian-perjanjian,

¹⁰⁰ Serlika Aprita, 2020, *Etika Profesi Hukum*, Refika Aditama, Bandung, hlm. 93-94.

sebagaimana juga dengan KUHPerdota di negara-negara lain dalam sistem hukum Eropa Kontinental. Dengan demikian, model tanggungjawab hukum yang muncul akibat perbuatan melawan hukum menurut KUHPerdota adalah:

- a. Tanggungjawab dengan unsur kesalahan (kesengajaan dan kelalaian) sebagaimana yang terdapat dalam Pasal 1365 KUHPerdota;
- b. Tanggungjawab dengan unsur kesalahan, khususnya unsur kelalaian sebagaimana yang terdapat dalam Pasal 1366 KUHPerdota;
- c. Tanggungjawab mutlak (tanpa kesalahan) dalam arti yang sangat terbatas ditemukan dalam Pasal 1367 KUHPerdota. Dalam pengertian dan penggunaan praktis, istilah liability menunjukkan pada pertanggungjawaban hukum, yaitu tanggung gugat akibat kesalahan yang dilakukan oleh subjek hukum. Pasal 1365 KUHPerdota yang lazim dikenal sebagai pasal tentang perbuatan melawan hukum, mengharuskan terpenuhinya empat unsur pokok, yaitu:
 - 1) Adanya perbuatan;
 - 2) Adanya unsur kesalahan;
 - 3) Adanya kerugian yang diderita;
 - 4) Adanya hubungan kausalitas antara kesalahan dan kerugian.

Kesalahan yang dimaksud di dalam Pasal 1365 KUHPerdota adalah unsur yang bertentangan dengan hukum. Pengertian hukum tidak hanya bertentangan dengan undang-undang tetapi juga kepatutan, kesusilaan,

dan kebiasaan dalam masyarakat. Teori pertanggungjawaban menjelaskan bahwa seorang bertanggungjawab secara hukum atas suatu perbuatan tertentu atau bahwa dia memikul tanggungjawab hukum. Ini berarti bahwa dia bertanggungjawab atas suatu sanksi dalam hal perbuatan yang dilakukan itu bertentangan.

Pertanggungjawaban hukum perdata dapat berupa pertanggungjawaban hukum berdasarkan wanprestasi dan perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*). Pertanggungjawaban hukum perdata berdasarkan wanprestasi baru dapat ditegakkan dengan terlebih dahulu harus adanya perjanjian yang melahirkan hak dan kewajiban. Perjanjian diawali dengan adanya persetujuan para pihak. Berdasarkan Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (yang selanjutnya akan disebut dengan KUHPerduta) definisi persetujuan adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih. Dalam hubungan hukum para pihak yang berlandaskan perikatan, pihak yang dibebankan suatu kewajiban, kemudian tidak melaksanakan atau melanggar kewajiban yang dibebankan kepadanya maka ia dapat dinyatakan lalai dan atas dasar kelalaian itu ia dapat dituntut pertanggungjawaban hukum perdata berdasarkan wanprestasi.

Dari ketentuan Pasal 1234 KUHPerduta yang berbunyi Perikatan ditujukan untuk memberikan sesuatu, untuk berbuat sesuatu, atau untuk

tidak berbuat sesuatu. Maka, kewajiban dalam suatu perjanjian dapat dibagi menjadi tiga yaitu:

- a. Prestasi untuk memberikan sesuatu
- b. Prestasi untuk berbuat sesuatu
- c. Prestasi untuk tidak berbuat sesuatu

Sedangkan wanprestasi menurut Prof. R. Subekti dapat berupa suatu keadaan dimana pihak yang memiliki kewajiban untuk melaksanakan prestasi:

- a. Tidak melaksanakan apa yang dijanjikan
- b. Melaksanakan apa yang dijanjikan, namun tidak tepat seperti apa yang dijanjikan
- c. Melaksanakan apa yang dijanjikan tapi terlambat
- d. Melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukan.

3. Pertanggungjawaban administrasi PPAT

PPAT adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik. Sebagai pejabat umum, PPAT diberi kewenangan oleh undang-undang untuk membuat akta otentik mengenai semua perbuatan hukum sebagaimana telah diatur dalam Pasal 2 Perkaban Nomor 1 Tahun 2006, ketentuan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dari atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam akta otentik. Sebagai pejabat umum, PPAT dalam menjalankan jabatannya harus memiliki kriteria sebagai berikut:

- a. Berjiwa Pancasila.

- b. Taat kepada hukum, sumpah jabatan, dan Kode Etik PPAT.
- c. Berbahasa Indonesia yang baik.

Kesalahan prosedur/administrasi dalam pembuatan akta otentik akan berpengaruh terhadap nilai kekuatan pembuktian akta otentik tersebut. PPAT tidak hanya bertanggungjawab secara administrasi apabila dalam proses pembuatan akta otentik melanggar ketentuan peraturan.

PPAT dalam melaksanakan tugasnya, mempunyai tanggung jawab yang sama mengenai tugas dan kewajibannya. Tanggung jawab adalah kewajiban yang harus dipenuhi dan dilakukan. Tanggung jawab dari PPAT itu sendiri tidak lain adalah kewajiban-kewajiban dari PPAT yang telah ditetapkan dalam Peraturan Kepala BPN Nomor 1 Tahun 2006 yakni Pasal 45 yakni bahwa PPAT mempunyai kewajiban:

1. Menjunjung tinggi Pancasila, Undang-Undang Dasar 1945, dan Negara Kesatuan Republik Indonesia.
2. Mengikuti pelantikan dan pengangkatan sumpah jabatan sebagai PPAT.
3. 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.
4. Menyerahkan protokol PPAT dalam hal:
 - a. PPAT yang berhenti menjabat sebagaimana dimaksud dalam Pasal 28 ayat (1) dan ayat (2) kepada PPAT di daerah kerjanya atau kepada Kepala Kantor Pertanahan

- b. PPAT Sementara yang berhenti sebagai PPAT Sementara kepada PPAT Sementara yang menggantikannya atau kepada Kepala Kantor Pertanahan
 - c. PPAT Khusus yang berhenti sebagai PPAT Khusus kepada PPAT Khusus yang menggantikannya atau kepada Kepala Kantor Pertanahan
5. Membebaskan uang jasa kepada orang yang tidak mampu, yang dibuktikan secara sah.
 6. Membuka kantornya setiap hari kerja kecuali sedang melaksanakan cuti atau hari libur resmi dengan jam kerja paling kurang sama dengan jam kerja Kantor Pertanahan setempat.
 7. Berkantor hanya di 1 (satu) kantor dalam daerah kerja sebagaimana ditetapkan dalam keputusan pengangkatan PPAT.
 8. 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 kerjanya PPAT yang bersangkutan dalam waktu 1 (satu) bulan setelah pengambilan sumpah jabatan.
 9. Melaksanakan jabatan segera setelah pengambilan sumpah jabatan.
 10. Memasang papan nama dan menggunakan stempel yang bentuk dan ukurannya ditetapkan oleh Kepala Badan.
 11. Lain-lain sesuai peraturan perundang-undangan.

Selain kewajiban-kewajiban yang menjadi tanggung jawab dari PPAT yang telah disebutkan dalam Pasal 45 Peraturan Kepala BPN No.1 Tahun 2006, tanggung jawab yang lain dari PPAT juga disebutkan dalam Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 1989 dan PP Nomor 37 Tahun 1998, telah ditekankan beberapa perubahan hukum yang menjadi tanggung jawab PPAT, yaitu:¹⁰¹

1. Mengenai kebenaran dari kejadian yang termuat dalam akta, misalnya mengenai jenis perbuatan hukum yang dimaksud oleh para pihak, mengenai sudah dilakukannya pembayaran dalam jual-beli, dan lain sebagainya.
2. Mengenai objek perbuatan hukum, baik data fisik maupun data yuridisnya.
3. Mengenai identitas para penghadap yang merupakan pihak-pihak yang melakukan perbuatan hukum.

Apabila akta otentik (APHT) dalam pembuatannya cacat hukum yang semata-mata disebabkan oleh kesalahan dari PPAT dan kemudian akta itu oleh pengadilan dinyatakan tidak otentik, atau tidak sah, atau menjadi batal demi hukum atau terdegradasi menjadi akta di bawah tangan, maka PPAT yang bersangkutan harus bertanggungjawab pada kliennya, bentuk tanggungjawab terhadap klien bisa berupa pemberian ganti rugi sepanjang

¹⁰¹ Adrian Sutedi, 2007, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, ctk. 1, Sinar Grafika, Jakarta, hlm. 93

klien yang bersangkutan terbukti menderita kerugian yang disebabkan adanya kesalahan yang telah dibuat oleh PPAT tersebut.¹⁰²

Menurut sampel data yang saya peroleh di PT.BPR BKK Jepara (Perseroda) Kantor Cab. Mayong dari tahun 2020-2022 ada 61 Debitur yang mengalami kredit macet/ wanprestasi, yang salah satu nya ada pengikatan APHT. 60 kasus dengan pengikatan Fidusia dan Kuasa jual 1 kasus dengan pengikatan APHT. Debitur yang pengikatannya APHT tersebut mengalami wanprestasi/ kredit macet dikarenakan gagal dalam usahanya, selain itu debitur juga berkarakter buruk (kemampuan/*capacity* bayar ada tapi tidak mengutamakan pembayaran sampai melebihi jatuh tempo).¹⁰³

Diambil dari sampel data dari PT.BPR BKK Jepara (Perseroda) kantor Cab. Mayong terhitung mulai dari Tahun 2020 ada 17 kasus Debitur wanprestasi, tahun 2021 ada 21 kasus Debitur wanprestasi, dan tahun 2022 ada 23 kasus Debitur wanprestasi.

Menurut Ibu Ratih Hanimu, tanggung jawab PPAT belum selesai apabila APHT belum didaftarkan oleh PPAT. Apabila pembuatan APHT tidak sesuai dengan prosedur maka PPAT dapat dimintai pertanggungjawaban baik secara pidana maupun perdata atas kerugian yang timbul.¹⁰⁴

Berdasarkan uraian di atas mengenai tanggung jawab hukum PPAT terhadap wanprestasi yang dilakukan oleh debitur, PPAT hanya bertanggung

¹⁰² Habib Adjie, 2011, *Aspek Pertanggungjawaban Notaris dalam Pembuatan Akta*, Cetakan Kesatu CV. Mandar Maju, Bandung, hlm. 17-18.

¹⁰³ Hasil wawancara dengan Ibu Ratih Hanimu selaku pimpinan di PT. BPR BKK Jepara Kantor Cabang Mayora, pada tanggal 16 Desember 2022

¹⁰⁴ Hasil wawancara dengan Ibu Ratih Hanimu selaku pimpinan di PT. BPR BKK Jepara Kantor Cabang Mayora, pada tanggal 16 Desember 2022

jawab terhadap apa yang ia buat dan kerjakan. Terkait dengan produk dari PPAT yang digunakan klien untuk mengajukan kredit yang kemudian wanprestasi, maka PPAT tidak lagi bertanggung jawab.

Tanggung jawab PPAT hanya terbatas pada pembuatan, pendaftaran, dan penerbitan APHT saja. Apabila terjadi wanprestasi, PPAT hanya sebagai jembatan penghubung antara debitur dan kreditur untuk mencari dan memecahkan permasalahan. Merujuk pada teori tanggung jawab yang dikemukakan oleh Hans Kelsen mengenai tanggungjawab terdiri dari:¹⁰⁵

1. Pertanggungjawaban individu yaitu seorang individu bertanggung jawab terhadap pelanggaran yang dilakukannya sendiri;
Hal ini menunjukkan terhadap adanya wanprestasi oleh debitur merupakan tanggung jawab individu atau debiturnya sendiri.
2. Pertanggungjawaban kolektif berarti bahwa seorang individu bertanggung jawab atas suatu pelanggaran yang dilakukan oleh orang lain;
Hal ini menunjukkan tanggung jawab yang diemban bersama-sama, namun dalam hal wanprestasi oleh debitur dengan Bank BKK tidak ada sangkut pautnya dengan PPAT terkecuali menyangkut isi akta yang dibuat oleh PPAT.
3. Pertanggungjawaban berdasarkan kesalahan yang berarti bahwa seorang individu bertanggung jawab atas pelanggaran yang dilakukannya karena sengaja dan diperkirakan dengan tujuan menimbulkan kerugian;

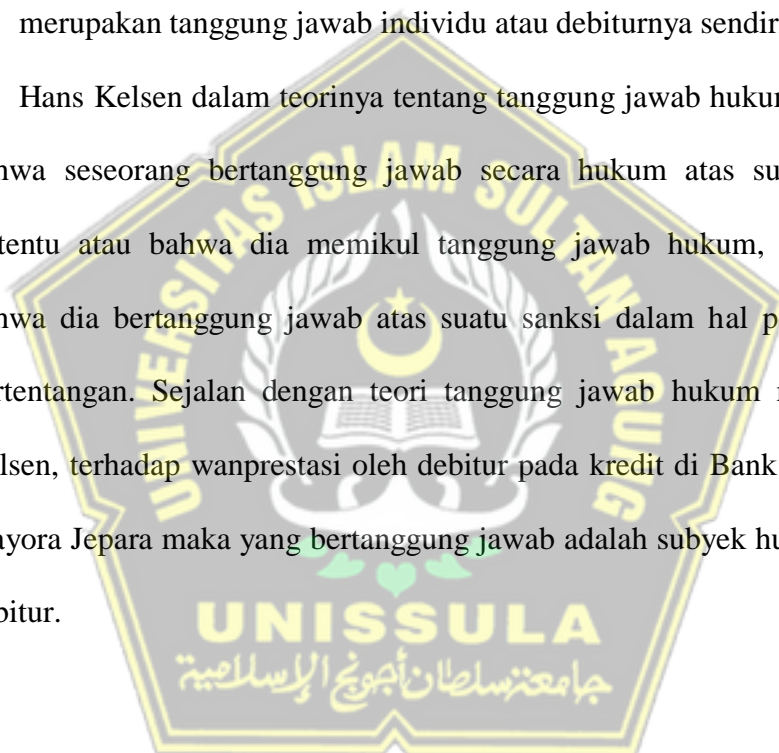
¹⁰⁵ Hans Kelsen, *Teori Hukum Murni Nuansa & Nusa Media*, Bandung, 2006, hlm. 140

Hal ini menunjukkan terhadap adanya wanprestasi oleh debitur merupakan tanggung jawab individu atau debiturnya sendiri.

4. Pertanggungjawaban mutlak yang berarti bahwa seorang individu bertanggung jawab atas pelanggaran yang dilakukannya karena tidak sengaja dan tidak diperkirakan.

Hal ini menunjukkan terhadap adanya wanprestasi oleh debitur merupakan tanggung jawab individu atau debiturnya sendiri.

Hans Kelsen dalam teorinya tentang tanggung jawab hukum menyatakan bahwa seseorang bertanggung jawab secara hukum atas suatu perbuatan tertentu atau bahwa dia memikul tanggung jawab hukum, sunyek berarti bahwa dia bertanggung jawab atas suatu sanksi dalam hal perbuatan yang bertentangan. Sejalan dengan teori tanggung jawab hukum menurut Hans Kelsen, terhadap wanprestasi oleh debitur pada kredit di Bank BKK Cabang Mayora Jepara maka yang bertanggung jawab adalah subyek hukumnya yaitu debitur.



C. Contoh APHT yang Dibuat Oleh PPAT di Bank BKK Cabang Mayora
Jepara

PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT)

H. NURUL AMRI, Lc., S.H., M.Kn.

DAERAH KERJA KABUPATEN JEPARA

Surat Keputusan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/

Kepala Badan Pertanahan Nasional

Nomor 218/KEP-400.20.3/V/2018 Tanggal 28 Mei 2018

Jalan Raya Jepara - Kudus KM 15, Krasak, Pecangaan, Jepara

AKTA PEMBERIAN HAK TANGGUNGAN

Nomor 404/2022

Lembar Kedua

Pada hari ini, Kamis, tanggal 13 (tiga belas), bulan Oktober,
tahun 2022 (dua ribu dua puluh dua)-----

hadir dihadapan saya, **Haji NURUL AMRI, Licence, Sarjana Hukum, Magister Kenotariatan**, yang berdasarkan Surat Keputusan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional, tanggal 28 Mei 2018, Nomor 218/KEP-400.20.3/V/2018, diangkat sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah, yang selanjutnya disebut PPAT, yang dimaksud dalam Pasal 7 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, dengan daerah kerja Kabupaten Jepara, dan berkantor di Jalan Raya Jepara - Kudus KM 15, Krasak, Pecangaan, Jepara, dengan dihadiri oleh saksi-saksi yang saya

kenal dan akan disebut pada bagian akhir akta ini: -----

1. Nyonya RAHTI HADI MRIHATININGSIH UTAMI, Sarjana Ekonomi, lahir di Grobogan, pada tanggal 08-04-1969 (delapan April seribu sembilan ratus enam puluh sembilan), Warga Negara Indonesia, Karyawan BUMD, bertempat tinggal di Singorojo, Rukun Tetangga 003, Rukun Warga 003, Kelurahan/Desa Singorojo, Kecamatan Mayong, Kabupaten Jepara, Pemegang Nomor Induk Kependudukan: 3320044804690001,-----

- Menurut keterangannya dalam hal ini bertindak selaku kuasa direksi perseroan terbatas yang akan disebut di bawah ini, berdasarkan Surat Kuasa Direksi tanggal 26 Juni 2020, yang dibuat di bawah tangan dan dilegalisasi di hadapan saya, selaku Notaris, demikian sah mewakili direksi Perseroan Terbatas **PT. BANK PERKREDITAN RAKYAT BADAN KREDIT KECAMATAN JEPARA (PERSERODA)** selanjutnya disingkat **PT. BPR BKK JEPARA (PERSERODA)**, yang anggaran dasarnya dimuat dalam Akta Nomor 192 tanggal 31 Desember 2019 yang dibuat di hadapan Notaris Insinyur Raden Roro EMILIANI SETJADININGRAT, Sarjana Hukum, berkedudukan di Kabupaten Jepara, akta mana telah mendapat pengesahan sebagaimana ternyata dalam Surat Keputusan Menteri Hukum Dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia tanggal 22 Januari 2020 Nomor AHU 0004133.AH.01.01.TAHUN 2020, sehingga dengan demikian sah bertindak untuk dan atas nama **PT. BPR BKK JEPARA (PERSERODA)**, dalam hal ini mewakili :-----
-

- a. Berdasarkan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Nomor 346/2022 tanggal 07 September 2022, dibuat di hadapan saya, PPAT, selaku kuasa dari dan demikian untuk dan atas nama;-----

- **Tuan KURDIYANTO**, lahir di Pati, pada tanggal 18-09-1982 (delapan belas September seribu sembilan ratus delapan puluh dua), Warga Negara Indonesia, Wiraswasta, bertempat tinggal di Dukuh Krajan, Rukun Tetangga 002, Rukun Warga 003, Kelurahan/Desa Ngabul, Kecamatan Tahunan, Kabupaten Jepara, Pemegang Nomor Induk Kependudukan: 3318161809820002; yang dalam Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan tersebut telah mendapat persetujuan dari istrinya **Nyonya MITA FITRIANA**, lahir di Jepara, pada tanggal 02-01-1984 (dua Januari seribu sembilan ratus delapan puluh empat), Warga Negara Indonesia, Bidan, bertempat tinggal di Dukuh Krajan, Rukun Tetangga 002, Rukun Warga 003, Kelurahan/Desa Ngabul, Kecamatan Tahunan, Kabupaten Jepara, Pemegang Nomor Induk Kependudukan: 3320114201840002;-----
 - Selaku Pemberi Hak Tanggungan, untuk selanjutnya disebut Pihak Pertama.-----

- b. untuk dan atas nama **PT. BPR BKK JEPARA (PERSERODA)**, berkedudukan di Kabupaten Jepara.
- Selaku Penerima Hak Tanggungan, yang setelah Hak Tanggungan yang bersangkutan didaftar pada Kantor Pertanahan setempat akan bertindak sebagai pemegang hak tanggungan untuk selanjutnya disebut untuk selanjutnya disebut Pihak Kedua.-----

Para penghadap dikenal oleh saya.-----

Para Pihak menerangkan :-----

-

- bahwa oleh Pihak Kedua dan **Tuan KURDIYANTO**, lahir di Pati, pada tanggal 18-09-1982 (delapan belas September seribu sembilan ratus delapan puluh dua), Warga Negara Indonesia, Wiraswasta, bertempat tinggal di Dukuh Krajan, Rukun Tetangga 002, Rukun Warga 003, Kelurahan/Desa Ngabul, Kecamatan Tahunan, Kabupaten Jepara, Pemegang Nomor Induk Kependudukan: 3318161809820002,-----

selaku Debitor, telah dibuat dan ditanda-tangani perjanjian utang piutang yang dibuktikan dengan :-----

- Perjanjian Kredit tertanggal 07-09-2022 (tujuh September dua ribu dua puluh dua) Nomor 367/KC/05.02/IX/2022 dibuat di bawah tangan bermaterai cukup, yang aslinya diperlihatkan kepada saya.-----
-
- bahwa untuk menjamin pelunasan utang Debitor sejumlah Rp40.000.000,00 (empat puluh juta rupiah) berdasarkan perjanjian utang-piutang tersebut di atas dan penambahan, perubahan, perpanjangan serta pembaruannya (selanjutnya disebut perjanjian utang-piutang) sampai sejumlah Nilai Tanggungan sebesar Rp52.000.000,00 (lima puluh dua 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 objek berupa 1 (satu) hak atas tanah yang diuraikan dibawah ini :-----

- Hak Milik: Nomor 4967/Ngabul atas sebidang tanah sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 17-01-2022 Nomor 1024/Ngabul/2022 seluas 275 m² (dua ratus tujuh puluh lima meter persegi) dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB): 11.13.12.07.03296 dan Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPTPBB) Nomor Objek Pajak (NOP): 33.20.061.004.023-0051.0 dipergunakan untuk Non Pertanian:-----

terletak di:-----

- Provinsi :Jawa Tengah
- Kabupaten/Kota : Jepara;
- Kecamatan : Tahunan;
- Desa/Kelurahan : Ngabul;
- Jalan : -----

yang terdaftar atas nama : **KURDIYANTO**.-----

Sertipikat 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:-----

segala sesuatu yang berdiri dan/atau tertanam di atas tanah tersebut yang menurut sifat/peruntukannya serta menurut ketentuan undang-undang dianggap sebagai benda tetap/tidak bergerak.-----

Untuk selanjutnya hak atas tanah dan benda-benda lain tersebut di atas disebut sebagai Objek 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 Objek Hak Tanggungan tersebut di atas, betul milik Pihak 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 disepakati oleh kedua belah pihak sebagaimana diuraikan di bawah ini: -----

- Debitor dapat melakukan pelunasan utang yang dijamin dengan Hak Tanggungan di atas, dengan cara angsuran yang besarnya sama dengan nilai masing-masing hak atas tanah yang merupakan bagian dari objek Hak Tanggungan yang akan disebut dibawah ini, dan yang akan dibebaskan dari Hak Tanggungan tersebut, sehingga kemudian Hak Tanggungan itu hanya membebani sisa Objek Hak Tanggungan untuk menjamin sisa utang yang belum dilunasi:
 - Objek Hak Tanggungan Hak Milik Nomor 4967/Ngabul dengan nilai Rp52.000.000,00 (lima puluh dua juta rupiah);-----
- Dalam hal Objek Hak Tanggungan kemudian dipecah sehingga Hak Tanggungan membebani beberapa hak atas tanah, Debitor dapat melakukan pelunasan utang yang dijamin dengan Hak Tanggungan dengan cara angsuran yang besarnya sama dengan nilai masing-masing hak atas tanah tersebut, yang akan dibebaskan dari Hak Tanggungan, sehingga kemudian Hak Tanggungan itu hanya membebani sisa Objek Hak Tanggungan untuk menjamin sisa utang yang belum dilunasi. Nilai masing-masing hak atas tersebut akan

ditentukan berdasarkan kesepakatan antara Pihak Pertama dengan Pihak Kedua;-----

- Pihak Pertama tidak akan menyewakan kepada pihak lain Objek 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 Objek 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 Objek Hak Tanggungan berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Negeri yang daerah hukumnya meliputi letak objek 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 Objek Hak Tanggungan baik seluruhnya maupun sebagian-sebagian; -----

- b. mengatur dan menetapkan waktu, tempat, cara dan syarat-syarat penjualan; -----

- c. menerima uang penjualan, menandatangani dan menyerahkan kuitansi;-----
-
- 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 Objek 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 Objek Hak Tanggungan atau mengalihkannya secara apapun untuk kepentingan Pihak Ketiga;-----
-
 - Dalam hal Objek Hak Tanggungan dilepaskan haknya oleh Pihak Pertama atau dicabut haknya untuk kepentingan umum, sehingga hak Pihak Pertama atas Objek Hak

Tanggung jawab 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 Objek 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 Objek 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 Objek Hak Tanggungan, jika hal itu

diperlukan untuk pelaksanaan eksekusi atau untuk mencegah menjadi hapusnya atau dibatalkannya hak atas Objek Hak Tanggungan karena tidak dipenuhinya atau dilanggarnya ketentuan Undang-undang serta jika diperlukan mengurus perpanjangan jangka waktu dan pembaruan hak atas tanah yang menjadi Objek Hak Tanggungan;-----

- Jika Pihak Kedua mempergunakan kekuasaannya untuk menjual Objek Hak Tanggungan, Pihak Pertama akan memberikan kesempatan kepada yang berkepentingan untuk melihat Objek Hak Tanggungan yang bersangkutan pada waktu yang ditentukan oleh Pihak Kedua dan segera mengosongkan atau suruh mengosongkan dan menyerahkan Objek 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 Objek 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;

----- 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.-----

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

Para pihak dalam hal-hal mengenai Hak Tanggungan tersebut di atas dengan segala akibatnya memilih domisili pada Kantor Pengadilan Negeri Kabupaten Jepara.-----

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

Biaya pembuatan akta ini, uang saksi dan segala biaya mengenai pembebanan Hak Tanggungan tersebut di atas dibayar oleh Debitor.-----

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

1. Nyonya NAILISSA' ADAH, Sarjana Akuntansi, -----

lahir di Jepara, pada tanggal 20-04-1994 (dua puluh April seribu sembilan ratus sembilan puluh empat), -----

Warga Negara Indonesia, Wiraswasta, bertempat tinggal di Kriyan, Rukun Tetangga 007, Rukun Warga 002, Kelurahan/Desa Kriyan, Kecamatan Kalinyamatan, Kabupaten Jepara, Pemegang Nomor Induk Kependudukan: -- 3320136004940001, dan -----

2. Nona NURUL IZZA LAILA, -----

lahir di Jepara, pada tanggal 17-01-2002 (tujuh belas Januari dua ribu dua), Warga Negara Indonesia, -----

Belum/Tidak Bekerja, bertempat tinggal di Batusari, -----

Rukun Tetangga 001, Rukun Warga 002, -----

Kelurahan/Desa Damarjati, Kecamatan Kalinyamatan,-----

Kabupaten Jepara, Pemegang Nomor Induk-----

Kependudukan: 3320135701020001, -----

sebagai saksi-saksi, dan setelah dibacakan serta dijelaskan, maka sebagai bukti kebenaran pernyataan yang dikemukakan oleh Pihak Pertama dan Pihak Kedua tersebut diatas, akta ini ditandatangani/cap ibu jari oleh Pihak Pertama, Pihak Kedua, para saksi dan saya, PPAT, sebanyak 2 (dua) rangkap asli, yaitu 1 (satu) rangkap lembar pertama disimpan di kantor saya, dan 1 (satu) rangkap lembar kedua disampaikan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Jepara untuk keperluan pendaftaran Hak Tanggungan yang diberikan dalam akta ini. -----

Pihak Pertama

Pihak Kedua

RAHTI HADI

RAHTI HADI

MRIHATININGSIH UTAMI, S.E **MRIHATININGSIH UTAMI, S.E.**

Selaku kuasa dari

qq.

KURDIYANTO

PT. BPR BKK JEPARA

dengan persetujuan

(PERSERODA)

MITA FITRIANA

Saksi

Saksi

NAILISSA'ADAH, S.Ak.

NURUL IZZA LAILA

Pejabat Pembuat Akta Tanah

H. NURUL AMRI, Lc., S.H., M.Kn.

BAB IV

PENUTUP

A. Simpulan

1. Peran Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam proses pembebanan Akta Pemberian Hak Tanggungan di BKK Cab. Mayong Jepara yaitu Tahap Pemberian Hak Tanggungan, Proses Pendaftaran dan Penerbitan Hak Tanggungan. Peran Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam penerbitan Akta Pemberian Hak Tanggungan di BKK Cab. Mayong Jepara sebagai tanda bukti adanya Hak Tanggungan, Kantor Pertanahan menerbitkan sertifikat Hak Tanggungan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Sertifikat Hak Tanggungan memuat irah-irah dengan kata-kata “DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA”. Sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dan berlaku sebagai pengganti *grosse acte hypoteek* sepanjang mengenai hak atas tanah. Kecuali apabila diperjanjikan lain, sertifikat hak atas tanah yang telah dibubuhi catatan pembebanan Hak Tanggungan. Sertifikat Hak Tanggungan diserahkan kepada pemegang Hak Tanggungan.
2. Tanggung jawab hukum PPAT meliputi tanggung jawab pidana yang dapat dimintakan jika ketiga syarat sebagaimana tersebut di atas terpengaruhi secara kolektif, artinya di satu sisi PPAT memenuhi unsur

telah melakukan suatu pelanggaran terhadap KUHP dan di sisi lain PPAT juga melakukan pelanggaran terhadap peraturan, tanggung jawab perdata, dan tanggung jawab administrasi. Namun, dalam hal terjadinya wanprestasi yang dilakukan oleh debitur di Bank BKK Cabang Mayora Jepara sudah bukan tanggung jawab PPAT. PPAT hanya bertanggung jawab terhadap apa yang ia buat dan kerjakan. Terkait dengan produk dari PPAT yang digunakan klien untuk mengajukan kredit yang kemudian wanprestasi, maka PPAT tidak lagi memiliki tanggung jawab hukum.

B. Saran

1. Bank harus lebih memperhatikan aspek yuridis sehingga bila debitur wanprestasi memegang Petok D, letter C lebih mudah untuk untuk dieksekusi terhadap jaminan.
2. Jangka waktu berlakunya Akta Pembebanan Hak Tanggungan (APHT) perlu diperhatikan, karena akan menimbulkan resiko tidak dapatnya Setifikat Hak Tanggungan (SHT) dan bank tidak dapat melaksanakan eksekusi terhadap Hak Tanggungan Hal ini akan mengakibatkan bank tidak dapat melakukan eksekusi terhadap agunan yang diserahkan oleh debitur.

DAFTAR PUSTAKA

Buku

- Abdulkadir Muhammad, 2010, *Hukum Perusahaan Indonesia*, Citra Aditya Bakti, Jakarta.
- Achmad Ali, 2002, *Menguak Tabir Hukum (Suatu Kajian Filosofis dan Sosiologis)*, Toko Gunung Agung, Jakarta.
- Ahmadi Miru, 2007, *Hukum Kontrak dan Perancangan Kontrak*, Rajawali Pers, Jakarta.
- Ahmadi Miru dan Sakka Pati, 2008, *Hukum Perikatan*, Rajawali Pers, Jakarta.
- Andi Hamzah, 2013, *Hukum Acara Pidana Indonesia*, Cet. 7, Sinar Grafika, Jakarta.
- Burhan Ashofa, *Metode Penelitian Hukum*, Rineka Cipta, Jakarta, 2000.
- Dominikus Rato, 2010, *Filsafat Hukum Mencari: Memahami dan Memahami Hukum*, Laksbang Pressindo, Yogyakarta.
- H. Budi Untung, 2000, *Kredit Perbankan di Indonesia*, Andi Offset, Yogyakarta.
- H.M. Hasballah Thaib, *Hukum Aqad (Kontrak) alam Fiqih Islam dan Praktek di Bank Sistem Syari'ah*, Konsentrasi Hukum Islam, Program Pasca Sarjana USU, Medan, 2005.
- Habib Adjie, 2009, *Sekilas Dunia Notaris dan PPAT Indonesia (Kumpulan Tulisan)*, Cetakan Kesatu, CV. Mandar Maju, Bandung.
- _____, 2011, *Aspek Pertanggungjawaban Notaris Dalam Pembuatan Akta*, CV.Mandar Maju, Bandung.
- Hans Kelsen, 2006, *Teori Hukum Murni* terjemahan Raisul Mutaqien Nuansa & Nusa Media. Bandung.
- _____, 2006, *Teori Hukum Murni Nuansa & Nusa Media*, Bandung.
- Hans Kelsen sebagaimana diterjemahkan oleh Somardi, 2007, *General Theory Of Law and State, Teori Umum Hukum dan Negara, Dasar-dasar Ilmu Hukum Normatif Sebagai Ilmu Hukum deskriptif-Empirik*, Jakarta: BEE Media Indonesia,.
- Herlien Soerojo, 2003, *Kepastian Hukum Hak Atas Tanah di Indonesia*, Arkola. Surabaya.

- Ismail, 2018, *Manajemen Perbankan: Dari Teori Menuju Aplikasi*, Kencana, Yogyakarta.
- Jimly Asshiddiqie dan Ali Safa'at, 2006, *Teori Hans Kelsen Tentang Hukum*, Cet.1. Sekretariat Jenderal & Kepaniteraan Mahkamah Konstitusi RI, Jakarta.
- Liliana Tedjosaputro, 2018, *Keadilan dan Masyarakat Aplikasi Hukum Profesi Notaris dalam Kehidupan*, Butterfly Mamoli Press, Semarang, hlm.23.
- M. Bahsan, 2015, *Hukum Jaminan dan Jaminan Kredit Perbankan Indonesia*, PT.Raja Grafindo Persada, Jakarta.
- M. Yahya Harahap, 2009, *Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata*. Edisi Kedua. Sinar Grafika, Jakarta.
- M.A. Moegni Djojodirjo, *Perbuatan Melawan Hukum*, Jakarta, Pradnya Paramita, 2006.
- Miriam Darus Badruzaman, 1991, *Perjanjian Kredit Bank*, Offset Alumni, Bandung.
- Ngadino, 2019, *Ketentuan Umum Tata Cara Pembuatan dan Pengisian Akta PPAT*, Semarang Press, Semarang.
- Qirom Syamsudin Meliala, 2010, *Pokok-pokok Hukum Perjanjian Beserta Perkembangannya*, Liberty, Yogyakarta.
- R.Subekti dan R.Tjirosudibio, 1992, *Kamus Hukum*, Pradnya Paramita, Jakarta.
- Ridwan HR, 2016, *Hukum Administrasi Negara*, Rajawali Pers, Jakarta.
- Salim H.S, 2016, *Teknik Pembuatan Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)*, Jakarta, PT. RajaGrafindo Persada.
- Salim HS, 2016, *Teknik Pembuatan Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)*, Rajawali Press, Jakarta.
- _____, 2017, *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*, Raja Grafindo Persada, Jakarta.
- Samun Ismaya, 2013, *Hukum Administrasi Pertanahan edisi 1*, Graha Ilmu, Yogyakarta.
- Satjipto Rahardjo, 2000, *Ilmu Hukum*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung.
- Serlika Aprita, 2020, *Etika Profesi Hukum*, Refika Aditama, Bandung.

- Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, Universitas Indonesia, Jakarta, 1986.
- Subekti, 2007, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, PT. Arga Printing, Jakarta.
- Sudikno Mertokusumo, 2006, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Liberty, Yogyakarta.
- Sugeng Istanto, 2014, *Hukum Internasional*, Cet.2, Universitas Atma Jaya Yogyakarta.
- Sutan Remy Sjahdeini, 1999, *Hak Tanggungan Asas-Asas Ketentuan-Ketentuan Pokok dan Masalah Yang Dihadapi Oleh Perbankan (Suatu Kajian Mengenai Undang-Undang Hak Tanggungan)*, Alumni, Bandung.
- Titik Triwulan dan Shinta Febrian, 2010, *Perlindungan Hukum bagi Pasien*, Prestasi Pustaka, Jakarta.
- Totok Mardikanto & Poerwoko Soebianto, 2012, *Pemberdayaan Masyarakat Dalam Perspektif Kebijakan Publik*, Penerbit Alfabeta, Bandung.
- Urip Santoso, 2010, *Pendaftaran Dan Peralihan Hak Atas Tanah edisi 1 cetakan 1*, Kencana, Jakarta.
- Wirjono Prodjodikoro, 2009, *Asas-Asas Hukum Pidana di Indonesia*, Cet.3, Refika Aditama, Bandung.
- Yahya Harahap, 1986, *Segi-segi Hukum Perjanjian*, Cetakan Kedua, Alumni, Bandung.
- Yurisriyadi, *Ilmu Hukum Dogmatik dan Teoretik Serta Problema Penegakan Hukum*, Semarang: Undip Press Semarang, 2020.
- Zaeni Asyhadi dan Rahma Kusumawati, 2018, *Hukum Jaminan di Indonesia: Kajian Berdasarkan Hukum Nasional dan Prinsip Ekonomi Syariah*, PT Rajagrafindo Persada, Depok.
- Zainal Asikin dkk, 2016, *Pengantar Hukum Perusahaan*, Prenadamedia Group, Jakarta.

Jurnal/Artikel Ilmiah

- Alvara Sabrina Asya, dkk, "Pelaksanaan Perjanjian Kredit Dengan Jaminan Tanah Dan Bangunan Diikat Apht Di Pt Bank Sinarmas BSD", *Diponegoro Law Journal*, Vol. 10 No. 2, 2021.

- Ayu Tamala dan Ilyas Ismail, “Pelaksanaan Pendaftaran Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) Oleh PPAT Di Kabupaten Langkat”, *Jurnal Ilmiah Mahasiswa*, Vol. 2 No. 2, 2018.
- Denico Doly, “Aspek Hukum Hak Tanggungan Dalam Pelaksanaan Roya”, *Negara Hukum*, Volume 2, Nomor 1, 2011.
- Dwina Natania, dkk, “Penyampaian Akta Pemberian Hak Tanggungan Oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Setelah Diberlakukannya Peraturan Menteri ATR/KBPN Nomor 5 Tahun 2020 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik”, *Acta Diurnal*, Vol. 3 No. 2, Juni 2020.
- Esterina Kaligis, “Fungsi Ppat Dan Bpn Dalam Penerbitan Sertifikat Hak Tanggungan”, *Jurnal Lex Privatum*, Vol. III No. 2, 2015.
- Kunni Afifah, 2017, “Tanggung Jawab dan Perlindungan Hukum Bagi Notaris Secara Perdata Terhadap Akta Yang Telah Dibuatnya”, *Lex Renaissanc*, Nomor 1 Vol.2.
- Pandam Nurwulan, “Implementasi Pelayanan Hak Tanggungan Elektronik Bagi Kreditor dan Pejabat Pembuat Akta Tanah”, *Jurnal Hukum Ius Quia Iustum*, Vol. 28 No. 1, 2021.
- Purna Noor Aditama, “Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Memberikan Perlindungan Hukum Bagi Para Pihak Pada Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Jual Beli”, *Lex Renaissance*, Volume 3, Nomor 1, 2018.
- Wahyu Pratama, “Tinjauan Hukum Tentang Sertifikat Hak Tanggungan Menurut Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996”, *Jurnal Ilmu Hukum Legal Opinion*, Edisi 6, Vol. 3, 2015.
- Wisnu Seno Kartiko, “Peran Notaris PPAT dalam Perjanjian Kredit dengan Jaminan Hak Tanggungan di BPR BKK Tirtomoyo, Kabupaten Wonogiri”, *Skripsi*, Universitas Sebelas Maret, Surakarta, 2010.

Peraturan Perundang-Undangan

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan dengan Tanah.

Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah

Internet

<https://katadata.co.id/safrezi/berita/61c91ad7f2262/pengertian-tanggung-jawab-dan-contohnya-dalam-masyarakat>

<https://ngobrolinhukum.wordpress.com/memahami-kepastian-dalamhukum>

<https://www.bprbkkjepara.com/?module=data&id=2&src=43>

<https://www.rumah.com/panduan-properti/ketahui-perbedaan-notaris-dan-ppat-9191>

<http://id.wikipedia.org/wiki/debitur>

<http://www.hukumonline.com/klinik/detail/lt581fe58c6c3ea/pengertian-legal-standing-terkait-permohonan-ke-mahkamah-konstitusi>.

<http://www.pengertianilmu.com/2015/05/pengertian-kedudukan-status.html>

<https://www.apaarti.com/kedudukan.html>

