

**PERAN NOTARIS DALAM PELAKSANAAN PERJANJIAN KREDIT
DENGAN JAMINAN HAK TANGGUNGAN DI BANK BRI UNIT
SENDANGMULYO**

TESIS



Oleh:

Mellany Ayu Susanto

NIM : 21302100134

Program Studi : Kenotariatan

PROGRAM MAGISTER (S2) KENOTARIATAN (M.Kn)

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS ISLAM SULTAN AGUNG (UNISSULA)

SEMARANG

2025

**PERAN NOTARIS DALAM PELAKSANAAN PERJANJIAN KREDIT
DENGAN JAMINAN HAK TANGGUNGAN
DI BANK BRI UNIT SENDANGMULYO**

TESIS

Diajukan untuk penyusunan Tesis
Program Studi Kenotariatan

Oleh:

Mellany Ayu Susanto

NIM : 21302100134

Program Studi : Kenotariatan



**PROGRAM MAGISTER (S2) KENOTARIATAN (M.Kn)
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS ISLAM SULTAN AGUNG (UNISSULA)
SEMARANG
2025**

**PERAN NOTARIS DALAM PELAKSANAAN PERJANJIAN KREDIT
DENGAN JAMINAN HAK TANGGUNGAN
DI BANK BRI UNIT SENDANGMULYO**

TESIS

Oleh:

Mellany Ayu Susanto

NIM : 21302100134

Program Studi : Kenotariatan

Disetujui oleh :
Pembimbing
Tanggal,

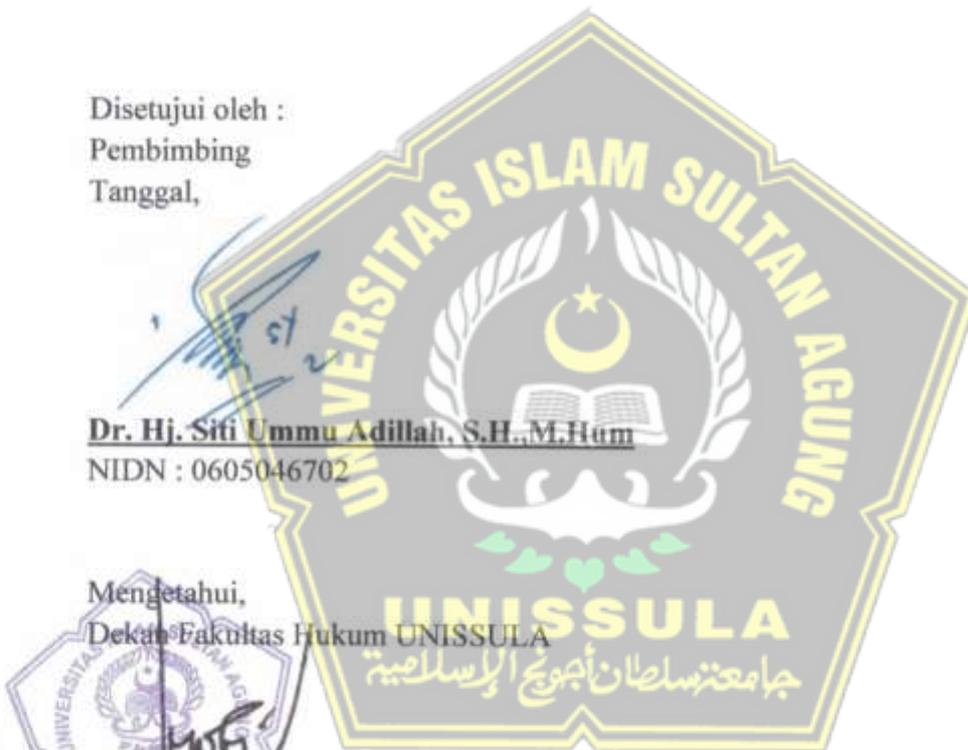

Dr. Hj. Siti Ummu Adillah, S.H., M.Hum

NIDN : 0605046702

Mengetahui,
Dekan Fakultas Hukum UNISSULA


Dr. H. Jawade Hafidz, S.H., M.H.

NIDN : 0620046701



**PERAN NOTARIS DALAM PELAKSANAAN PERJANJIAN KREDIT
DENGAN JAMINAN HAK TANGGUNGAN
DI BANK BRI UNIT SENDANGMULYO**

TESIS

Oleh:

Mellany Ayu Susanto

NIM : 21302100134

Program Studi : Kenotariatan

Telah Dipertahankan di Depan Dewan Penguji

Pada Tanggal 28 Februari 2025

Dan Dinyatakan Lulus

Tim Penguji

Ketua,

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

NIDN: 0607077601

Anggota

Dr. Hj. Siti Unimu Adillah, S.H., M.Hum.

NIDN: 0605046702

Anggota

Dr. Nanang Sri Darmadi, S.H., M.H.

NIDN : 0615087903

Mengetahui,
Ketua Program Magister (S2) Kenotariatan

Dr. H. Jawade Hafidz, S.H., M.H.

NIDN : 0620046701

PERNYATAAN KEASLIAN TESIS

Saya yang bertanda tangan di bawah ini,

Nama : **MELLANY AYU SUSANTO**

NIM : 21302100134

Program Studi : Magister Kenotariatan

Fakultas / Program : Hukum / Program Magister

Menyatakan dengan sebenarnya bahwa tesis saya dengan judul “Peran Notaris Dalam Pelaksanaan Perjanjian Kredit Dengan Jaminan Hak Tanggungan Di Bank Bri Unit Sendangmulyo” benar-benar merupakan hasil karya saya sendiri, bebas dari peniruan hasil karya orang lain. Kutipan pendapat dan tulisan orang lain ditunjuk sesuai dengan cara-cara penulisan karya ilmiah yang berlaku.

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

Semarang, 20 Februari 2025
Yang Menyatakan,



MELLANY AYU SUSANTO
213021000134

PERNYAAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI

Saya yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : **MELLANY AYU SUSANTO**
NIM : 21302100134
Program Studi : Magister Kenotariatan
Fakultas : Hukum

Dengan ini menyerahkan karya ilmiah berupa Tugas Akhir/Skripsi/Tesis/Disertasi* dengan judul :

“PERAN NOTARIS DALAM PELAKSANAAN PERJANJIAN KREDIT DENGAN JAMINAN HAK TANGGUNGAN DI BANK BRI UNIT SENDANGMULYO”

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

Pernyataan ini saya buat dengan sungguh-sungguh. Apabila dikemudian hari terbukti 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, 20 Februari 2025
Yang menyatakan,



(Mellany Ayu Susanto)

MOTTO

“Don’t expect too much, because too much can hurt you so much”

سُورَةُ يُوسُفَ
Yusuf - Ayat 87

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

يَبْنِي أَذْهَبُوا فَتَحَسَّسُوا مِنْ يُوسُفَ وَأَخِيهِ وَلَا تَأْيِسُوا مِنْ رَوْحِ اللَّهِ إِنَّهُ لَا
يَأْيِسُ مِنْ رَوْحِ اللَّهِ إِلَّا الْقَوْمُ الْكَافِرُونَ

yâ baniyyadz-habû fa tahassasû miy yûsufa wa akhihi wa lâ tai'asû mir rauhillâh, innahû lâ yai'asu mir
rauhillâhi illal-qaumul-kâfirûn

Wahai anak-anaku, pergi dan carilah berita tentang Yusuf beserta saudaranya. Janganlah kamu berputus asa dari rahmat Allah. Sesungguhnya tidak ada yang berputus asa dari rahmat Allah, kecuali kaum yang kafir.”

PERSEMBAHAN

“Tesis ini saya persembahkan kepada orang tua saya, Bapak Eko Susanto dan Ibu Katini serta suami saya tercinta Alif Damario Saesandy, yang mana supportnya telah membuat saya yakin jika saya dapat menyelesaikan tesis ini dengan maksimal. Terimakasih atas segala pengorbanannya baik waktu, doa, nasihat maupun materi yang tidak pernah berhenti kepada saya hingga akhirnya saya dapat menyelesaikan studi program Pascasarjana ini”

KATA PENGANTAR

Assalamualaikum wr.wb

Puji serta syukur kehadiran Allah SWT yang Maha Agung, Maha Penyayang dan Maha Pengasih. Berkat Rakhmat, Karunia dan Hidayah-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan tesis ini dengan judul Peran Dan Tanggung Jawab Notaris Dalam Pelaksanaan Perjanjian Kredit Dengan Jaminan Hak Tanggungan Di Bank Bri Unit Sendangmulyo.

Dalam hal ini sebagai tugas terakhir sebagai syarat menyelesaikan progam studi magister fakultas hukum unissula dalam memperoleh gelar magister kenotariatan di fakulas hukum universitas Islam Sultan Agung Semarang.

Penulis menyadari bahwa dalam menyusun tesis ini hingga dapat terselesaikan atas bantuan dan bimbingan serta pengarahan dari berbagai pihak dan penulis mengucapkan banyak-banyak terima kasih yang telah membantu dalam penyusunan tesis ini, untuk itu perkenankanlah penulis mengucapkan terima kasih kepada yang terhormat:

1. Prof. Dr. H. Gunarto, S.H., S.E., Akt, M.Hum., selaku Rektor Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
2. Dr. H. Jawade Hafidz, S.H., M.H., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung.
3. Dr. Nanang Sri Darmadi, SH., M.H. selaku Ketua Program Studi Magister (S2) Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Sultan Agung Semarang.
4. Dr. Achmad Arifullah, S.H., M.H., selaku Sekretaris Program Studi

Magister (S2) Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Sultan Agung Semarang .

5. Dr. Hj. Siti Ummu Adillah, S.H.,M.Hum selaku dosen pembimbing yang memberikan arahan,sabar,tulus dan ikhlas dalam memberikan bimbingan kepada penulis sehingga dapat menyusun skripsi ini.
6. Para Dosen dan Staff Fakultas Hukum yang telah memberikan banyak ilmu dan membantu penulis selama kuliah disini.
7. Kantor Notaris Arminawan, S.H., M.Kn. selaku Notaris yang memberikan arahan dan informasi jawaban-jawaban dari pokok permasalahan tesis ini.
8. Kedua orang tua saya yang saya cintai yaitu bapak Eko Susanto dan Ibu Katini
9. Alif Damario Saesandy selaku suami saya sebagai penyemangat saya untuk segera menyelesaikan Tesis ini.
10. Adik saya tersayang yang menemani saya saat pembuatan tesis Dea Mierella Susanto
11. Teman-teman dekat saya yang sedikit banyak membantu untuk penyelesaian tesis ini Nada, Rizkia, Amilia, Rachma, Risma, Bitha.
12. Teman-teman Almamater di Universitas Islam Sultan Agung Semarang yang senantiasa memberikan semangat kebersamaan dan penuh rasa kekeluargaan.
13. Saudara-saudara saya yang selalu mengirimkan makanan ketika tahu saya mengerjakan tesis ini hingga subuh.

Penulis menyadari bahwa tesis ini masih banyak kekurangan dan jauh dari kata sempurna dikarenakan keterbatasan kemampuan dan pengalaman penulis. Maka dari itu dengan segala kerendahan hati penulis mengharapkan kritik dan sarannya untuk lebih mampu menulis yang lebih baik lagi di penulisan selanjutnya. khususnya dalam bidang hukum.

Akhirnya hanya kepada Allah Subhanahu Wa Ta'ala kita kembalikan semua urusan dan semoga tesis ini dapat bermanfaat bagi semua pihak, khususnya bagi penulis dan para pembaca dan kepentingan di dalam bidang hukum. Semoga Allah Subhanahu Wa Ta'ala meridhoi dan dicatat sebagai ibadah disisi-Nya.

Wassalamualaikum wr.wb.

Semarang, 26 Februari 2025

Penulis

Mellany Ayu Susanto



ABSTRAK

Setiap perjanjian yang dilakukan oleh masyarakat umumnya melibatkan peran Notaris sebagai sarana untuk menegakkan keabsahan secara hukum dalam konteks perdata. Kedudukan dan peran Notaris dibutuhkan untuk menjaga agar pelaksanaan perjanjian kredit berjalan lancar sehingga pihak Bank terhindar dari terjadinya resiko. Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis peran Notaris dalam pelaksanaan perjanjian kredit dengan jaminan hak tanggungan di Bank BRI Unit Sendangmulyo serta mengidentifikasi kendala yang dihadapi dalam proses tersebut. Selain itu, penelitian ini juga berupaya menemukan solusi terhadap berbagai hambatan yang muncul, baik yang berasal dari nasabah, pihak Bank, maupun Notaris, guna memastikan pelaksanaan perjanjian kredit dapat berjalan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku.

Metode pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode pendekatan yuridis sosiologis. Spesifikasi penelitian yang digunakan adalah penelitian deskriptif analitis. Jenis data menggunakan data primer dan sekunder, metode pengumpulan data primer menggunakan observasi, dan wawancara, dan data sekunder menggunakan menggunakan metode pengumpulan data studi pustaka dan studi pustaka. Metode analisis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah analisis deskriptif kualitatif.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa Notaris memiliki peran sebagai pejabat umum yang berwenang dalam pembuatan akta otentik terkait perjanjian kredit dan hak tanggungan. Dalam menjalankan usahanya Bank BRI Unit Sendangmulyo melibatkan Notaris sebagai mitra kerja. Notaris berperan sebagai pejabat umum yang berwenang membuat akta otentik untuk perjanjian kredit, termasuk akta yang berkaitan dengan hak tanggungan. Kerja sama ini bertujuan untuk melindungi kepentingan nasabah dan memastikan setiap transaksi sesuai dengan peraturan yang berlaku. Keberadaan Notaris sangat penting dalam membangun kepercayaan dalam dunia perbankan. Dengan memastikan setiap transaksi kredit sesuai dengan peraturan yang berlaku, Notaris membantu menciptakan lingkungan bisnis yang sehat dan kredibel, terutama di Bank BRI Unit Sendangmulyo. Sementara itu, hambatan dari Notaris meliputi hambatan dari Nasabah, hambatan dari Bank, dan hambatan dari pihak Notaris. Hambatan yang berasal dari Nasabah yaitu adanya penggunaan kredit menyimpang dari tujuan semula. Upaya yang dilakukan berupa kebijaksanaan dalam penyelamatan kredit macet melalui rescheduling, reconditioning, restructuring. Hambatan dari Bank yaitu kelalaian petugas bank, Kepala seksi bagian kredit yang bersangkutan berhalangan, dan jarak antara kantor Notaris rekanan dengan kantor BRI Unit Sendangmulyo jauh. Upaya yang dilakukan yaitu menghimbau kepada petugas Bank agar lebih fokus dan teliti dalam menjalankan tugas. Hambatan dari Notaris yaitu adanya ketidak telitian dari pihak Notaris dan belum balik nama atas nama sertifikat yang dijadikan Hak Tanggungan dan ketepatan janji oleh nasabah debitur. Upaya yang dilakukan adalah meningkatkan kehati-hatian Notaris serta melakukan pengecekan dokumen secara menyeluruh sebelum perjanjian kredit ditandatangani untuk memperoleh kepastian atas nama sertifikat dan semua pihak yang terlibat harus benar-benar mencapai kesepakatan.

Kata Kunci: Peran Notaris, Perjanjian Kredit, Hak Tanggungan

ABSTRACT

Every agreement made by the community generally involves the role of Notary as a means to enforce legal validity in the civil context. The position and role of the Notary is needed to keep the implementation of the credit agreement running smoothly so that the Bank avoids the occurrence of risk. This research aims to analyze the role of the Notary in the implementation of a credit agreement with mortgage collateral at Bank BRI Sendangmulyo Unit and identify the obstacles faced in the process. In addition, this research also seeks to find solutions to the various obstacles that arise, both from the customer, the Bank, and the Notary, in order to ensure the implementation of the credit agreement can run in accordance with applicable legal provisions.

The approach method used in this research is the juridical sociological approach method. The research specification used is descriptive analytical research. The type of data uses primary and secondary data, primary data collection methods using observation, and interviews, and secondary data using data collection methods of literature study and literature study. The data analysis method used in this research is qualitative descriptive analysis.

The results showed that Notary has a role as a public official authorized to make authentic deeds related to credit agreements and mortgage rights. In running its business, Bank BRI Sendangmulyo Unit involves Notary as a working partner. The notary acts as a public official authorized to make authentic deeds for credit agreements, including deeds relating to mortgage rights. This cooperation aims to protect the interests of customers and ensure that every transaction is in accordance with applicable regulations. The existence of Notary is very important in building trust in the banking world. By ensuring every credit transaction is in accordance with applicable regulations, the Notary helps create a healthy and credible business environment, especially at Bank BRI Sendangmulyo Unit. Meanwhile, obstacles from the Notary include obstacles from the customer, obstacles from the bank, and obstacles from the Notary. Obstacles originating from the customer are the use of credit deviating from its original purpose. Efforts are made in the form of wisdom in saving bad credit through rescheduling, reconditioning, restructuring. Obstacles from the Bank are the negligence of bank officers, the head of the credit section concerned is absent, and the distance between the partner Notary's office and the BRI Unit Sendangmulyo office is far away. Efforts made were to appeal to bank officers to be more focused and thorough in carrying out their duties. Obstacles from the Notary, namely the inaccuracy of the Notary and the name of the certificate that is used as a Mortgage and the accuracy of the promise by the debtor customer. The efforts made are to increase the prudence of the Notary and check the documents thoroughly before the credit agreement is signed to obtain certainty on the name of the certificate and all parties involved must really reach an agreement.

Keywords: Notary, Credit Agreement, Mortgage Right

DAFTAR ISI

HALAMAN SAMPUL	i
HALAMAN JUDUL	ii
HALAMAN PERSETUJUAN	iii
HALAMAN PENGESAHAN.....	iv
PERNYAAAN KKEASLIAN TESIS	v
PERNYAAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI KARYA ILMIAH.....	vi
MOTTO	vii
PERSEMBAHAN	vii
KATA PENGANTAR	viii
ABSTRAK.....	xi
ABSTRACT.....	xii
DAFTAR ISI.....	xiii
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang	1
B. Rumusan Masalah.....	6
C. Tujuan Penelitian.....	7
D. Manfaat Penelitian.....	7
E. Kerangka Konseptual.....	9
F. Kerangka Teoritis	16
1. Teori Tanggung Jawab	16
2. Teori Kepastian Hukum	17
G. Metode Penelitian.....	18
1. Metode Pendekatan.....	18
2. Spesifikasi Penelitian	Error! Bookmark not defined.
3. Sumber dan Jenis Data.....	19
4. Teknik Pengumpulan Data	21
5. Lokasi Penelitian	Error! Bookmark not defined.
6. Teknik Analisis Data.....	25
H. Sistematika Penulisan.....	25
BAB II KAJIAN PUSTAKA.....	27
A. Tinjauan Umum Tentang Notaris	27

1.	Pengertian Notaris.....	27
2.	Dasar Hukum Notaris.....	29
3.	Wewenang dan Kewajiban Notaris.....	30
4.	Larangan Bagi Notaris.....	34
5.	Pemberhentian Notaris.....	35
B.	Tinjauan Umum Tentang Perjanjian.....	36
1.	Pengertian Perjanjian.....	36
2.	Unsur Perjanjian.....	37
3.	Syarat Sah Perjanjian.....	38
4.	Asas-Asas dalam Perjanjian.....	39
C.	Tinjauan Umum Tentang Kredit.....	41
1.	Pengertian Kredit.....	41
2.	Unsur-Unsur Kredit.....	42
3.	Tujuan Kredit.....	44
4.	Jenis-Jenis Kredit.....	45
5.	Prinsip-Prinsip Pemberian Kredit.....	46
D.	Tinjauan Umum Tentang Jaminan.....	48
1.	Pengertian Jaminan.....	48
2.	Jenis-Jenis Jaminan.....	49
E.	Pendekatan dalam perspektif Islam.....	53
1.	Perjanjian dalam Perspektif Islam.....	53
2.	Kredit dalam Perspektif Islam.....	57
BAB III HASIL DAN PEMBAHASAN.....		58
A.	Peran Notaris Dalam Pelaksanaan Perjanjian Kredit Dengan Jaminan Hak Tanggungan di Bank BRI Unit Sendangmulyo.....	58
B.	Kendala dan Solusi yang Dihadapi Dalam Proses Pelaksanaan Perjanjian Kredit Dengan Jaminan Hak Tanggungan Di Bank BRI Unit Sendangmulyo.....	83
BAB IV.....		103
KESIMPULAN.....		103
A.	Kesimpulan.....	103
B.	Saran.....	105
DAFTAR PUSTAKA.....		1

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Hukum merupakan bagian yang tidak dapat dipisahkan dari kehidupan masyarakat, dimana ada masyarakat disitu ada norma hukum. Hal tersebut dimaksudkan oleh Cicero bahwa tata hukum harus didasarkan pada prinsip penghormatan dan perlindungan terhadap masyarakat. Hukum berperan penting dalam menjaga serta mengatur keseimbangan antara kepentingan individu dan kepentingan bersama agar tidak terjadi konflik. Oleh karena itu, hukum seharusnya memastikan keadilan yang tegas agar dapat berfungsi secara optimal sesuai dengan tujuannya.¹

Hal tersebut menunjukkan pada hakikatnya para penegak hukum (Hakim, Jaksa, Notaris, dan Polisi) adalah pembela kebenaran dan keadilan sehingga para penegak hukum harus menjalankan dengan itikad baik dan ikhlas, sehingga profesi hukum merupakan profesi terhormat dan luhur (*officium nobile*). Oleh karena mulia dan terhormat, profesional hukum sudah semestinya merasakan profesi ini sebagai pilihan dan sekaligus panggilan hidupnya untuk melayani sesama di bidang hukum.²

Di era modern saat ini, masyarakat tidak lagi mengandalkan perjanjian semata-mata berdasarkan kepercayaan seperti yang terjadi di masa lampau. Setiap perjanjian yang dilakukan oleh masyarakat umumnya melibatkan peran Notaris sebagai sarana untuk menegakkan keabsahan secara hukum

¹ Yohanes Suhardin, *Peranan Hukum Dalam Mewujudkan Kesejahteraan Masyarakat*, Jurnal Hukum Pro Justicia, 2007, Vol. 25 (3), hal. 7

² Theo Huijbers, *Filsafat Hukum*, (Kanisius: Yogyakarta, 1990) hal. 145.

dalam konteks perdata. Dengan kata lain, peran Notaris memiliki signifikansi yang besar dalam memastikan kepastian hukum bagi masyarakat. Notaris berperan secara preventif untuk menghindari potensi masalah hukum dengan menggunakan akta autentik yang dibuatnya sebagai bukti yang sangat kuat di pengadilan.³

Notaris merupakan pejabat umum yang dapat memberikan jaminan hukum dan perlindungan hukum melalui akta otentik yang dibuatnya. Notaris dipandang sebagai profesi yang terhormat karena bertugas melayani kepentingan masyarakat umum sehingga memberikan beban dan tanggung jawab bagi setiap Notaris untuk menjaga wibawa dan kehormatan profesinya.⁴

Kedudukan dan peran Notaris dibutuhkan untuk menjaga agar pelaksanaan perjanjian kredit berjalan lancar sehingga pihak Bank terhindar dari terjadinya resiko. Lancar yang dimaksud yaitu pengembalian kredit tidak mengalami masalah seperti adanya kredit macet. Untuk itu Notaris juga dibutuhkan dalam pengikatan jaminan atau agunan di Bank.⁵

Tugas dan Peran Penting seorang Notaris dapat dikatakan bersumber dari Pasal 1867, 1868 dan 1870 Kitab Undang - Undang Hukum Perdata (Selanjutnya dalam penelitian ini dituliskan KUHPerdata), jadi peran Notaris adalah pejabat yang ditunjuk oleh Undang - Undang untuk bertindak sebagai pejabat umum kewenangan utama seorang Notaris adalah membuat akta otentik yang memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna alias memiliki

³ Wirjono Prodjodikoro, *Perbuatan Melanggar Hukum*, (Bandung: Mandar Maju, 2000), hal. 6

⁴ Undang - Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris

⁵ M. Bahsan, *Hukum Jaminan dan Jaminan Kredit PerBankan Indonesia*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2007), hal. 103

derajat paling tinggi untuk bukti tulisan. Di sinilah kita bisa melihat peran penting dan sangat strategis dari seorang Notaris dalam sistem hukum Indonesia.⁶

Hadirnya Undang - Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris disingkat UUJN, yang diundangkan pada tanggal 6 Oktober 2004 merupakan langkah reformasi yang komprehensif dalam pengaturan jabatan Notaris di Indonesia. UUJN bertujuan untuk menciptakan satu Undang - Undang yang menyatukan dan mengatur secara menyeluruh peran serta tanggung jawab Notaris di seluruh wilayah Republik Indonesia. Menurut Pasal 1 UUJN, Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik dan kewenangan lainnya. Notaris dianggap sebagai bagian dari Pejabat Umum, yang secara khusus menjalankan fungsi publik negara dalam ranah hukum perdata.⁷

Begitu juga dengan jabatan Notaris yang memerlukan suatu tanggung jawab baik individual maupun sosial terutama ketaatan terhadap norma-norma hukum positif dan kesediaan untuk tunduk pada kode etik profesi, bahkan merupakan suatu hal wajib sehingga akan memperkuat norma hukum positif yang sudah ada.⁸

Notaris dalam hal ini adalah Notaris sebagai PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) yaitu pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta autentik mengenai perbuatan hukum tertentu. Notaris PPAT harus bekerjasama saling membantu dan melengkapi dengan para pihak yaitu

⁶ UUJN, *Loc.cit.*

⁷ Liliana Tedjosaputro, *Etika Profesi Notaris dalam Penegakan Hukum Pidana*, (Bayu Indra Grafika, Yogyakarta, 1995), hal. 4

⁸ *Ibid.*, hal. 4

perbankan sebagai kreditur dan nasabah sebagai debitur untuk membuat suatu akta Notaris dan PPAT yang diperlukan dalam suatu perjanjian kredit yang akan dilakukan para pihak Bank sebagai kreditur dengan nasabah sebagai debiturnya.⁹ Dalam Penelitian Hukum ini penulis mengadakan penelitian di PT Bank Rakyat Indonesia Kota Semarang yang selama ini sebagai lembaga keuangan yang memberikan pelayanan di bidang pembiayaan kredit dan penyimpanan uang bagi masyarakat di daerah Semarang.

Perjanjian kredit adalah sarana untuk mendapatkan pinjaman finansial. Pinjaman ini menyebabkan timbulnya utang yang harus dilunasi oleh debitur sesuai dengan ketentuan yang telah disepakati. Dalam perjanjian kredit biasanya diperlukan suatu aset yang digunakan sebagai jaminan atau agunan untuk memberikan keyakinan bahwa peminjam akan memenuhi kewajibannya.¹⁰ Salah satu jenis jaminan tersebut adalah Hak Tanggungan. Berdasarkan Pasal 1 ayat (1) Undang - Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan menjelaskan bahwa:

“Hak Jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana yang dimaksud dalam Undang - Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, yang selanjutnya disebut UUPA, berikut benda-benda lain yang berada di atasnya merupakan satu kesatuan dengan tanah itu untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lainnya”.

Adapun objek Hak Tanggungan berupa benda tidak bergerak, yaitu hak atas tanah seperti Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai atas tanah negara yang menurut sifatnya dapat dipindahtangankan.

⁹ *Ibid.*, hal. 28

¹⁰ Emi Simanjuntak, *Perjanjian Kredit Bank*, (Universitas Sumatera Utara, 2001), hal.

Sertifikat hak atas tanah tersebut dapat digunakan jaminan sebagai Hak Tanggungan sesuai dengan Undang - Undang Nomor 4 Tahun 1996.¹¹

Akta Otentik sebagai alat bukti terkuat dalam setiap hubungan hukum di kehidupan masyarakat. Dalam berbagai hubungan bisnis, kegiatan di bidang perbankan, pertanahan, kegiatan sosial, dan lain-lain kebutuhan akan pembuktian tertulis berupa akta otentik makin meningkat sejalan dengan berkembangnya tuntutan akan kepastian hukum dalam berbagai hubungan ekonomi dan sosial, baik pada tingkat nasional, regional, maupun global. Melalui akta otentik yang menentukan secara jelas hak dan kewajiban, menjamin kepastian hukum, dan sekaligus diharapkan pula dapat dihindari terjadinya sengketa. Walaupun sengketa tersebut tidak dapat dihindari, dalam proses penyelesaian sengketa tersebut, akta otentik yang merupakan alat bukti tertulis terkuat dan terpenuh memberi sumbangan nyata bagi penyelesaian perkara secara murah dan cepat.¹²

Melihat kedudukan perjanjian atau pemberian kredit yang sangat berkaitan maka kebutuhan akta autentik dalam setiap perjanjian kredit merupakan hal yang tidak dapat dielakkan lagi, hal ini disebabkan akta autentik tersebut berfungsi sebagai bukti telah dilaksanakannya perbuatan hukum. Peranan akta autentik sangat vital karena mencakup proses pembuktian yang kuat di mata hukum. Akta autentik tidak hanya mencatat kesepakatan antara pihak-pihak yang terlibat, tetapi juga mencatat secara rinci tentang jaminan hak tanggungan yang diberikan sebagai perlindungan atas pinjaman yang diberikan. Maka, dengan adanya akta autentik setiap aspek

¹¹ M. Bahsan, *Loc.cit.*

¹² Republik Indonesia, Penjelasan Atas Undang - Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris, TL.NRI Nomor 4432

dari perjanjian kredit dapat dipastikan memiliki kejelasan hukum yang diperlukan untuk melindungi hak dan kewajiban masing-masing pihak secara adil dan transparan. Untuk itu peran Notaris menjadi sangat penting dalam memastikan keabsahan dan kejelasan hukum pada akta autentik.¹³

Berbicara mengenai pertanggungjawaban profesi Notaris dalam menjalankan tugasnya berkaitan dengan pertanggungjawaban perdata. Hal ini adalah konsekuensi yang wajar yang harus ditanggung oleh seorang profesional hukum saat menjalankan tugasnya. Tanggung jawab tersebut tidak hanya bersifat moral tetapi juga berdasarkan hukum. Konsep ini berasal dari keyakinan bahwa setiap tindakan seseorang harus dapat dipertanggungjawabkan secara hukum.¹⁴ Berdasarkan uraian tersebut diatas maka penulis tertarik untuk menulis dalam suatu karya tulis yang berbentuk tesis dengan judul **“Peran Notaris Dalam Pelaksanaan Perjanjian Kredit Dengan Jaminan Hak Tanggungan di Bank BRI Unit Sendangmulyo”**.

B. Rumusan Masalah

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

1. Bagaimana Peran Notaris dalam pelaksanaan perjanjian kredit dengan jaminan hak tanggungan di Bank BRI Unit Sendangmulyo?

¹³ Arief Rachman, 2011, *Otentisitas Akta Otentik*, <https://Notarisarief.wordpress.com/2011/05/15/otentisitas-suatu-akta-otentik/>, diakses 2 Juli 2024

¹⁴ Nico, *Tanggung Jawab Notaris Selaku Pejabat Umum*, (Yogyakarta: CDSBL, 2003), hal. 84.

2. Apa kendala dalam proses pelaksanaan perjanjian kredit dengan jaminan hak tanggungan di Bank BRI Unit Sendangmulyo dan bagaimana solusinya?

C. Tujuan Penelitian

Berdasarkan latar belakang dan perumusan masalah tersebut diatas, maka penelitian ini mempunyai tujuan sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui, mengkaji dan menganalisis Peran dan Tanggung Jawab Notaris dalam pelaksanaan perjanjian kredit dengan jaminan hak tanggungan di Bank BRI Unit Sendangmulyo.
2. Untuk mengetahui, mengkaji, dan menganalisis Apa kendala dalam proses pelaksanaan perjanjian kredit dengan jaminan hak tanggungan di Bank BRI Unit Sendangmulyo dan solusinya.

D. Manfaat Penelitian

Penelitian ini akan memiliki beberapa manfaat jika tujuan penelitian tersebut di atas tercapai. Manfaat yang penulis harapkan akan diperoleh dari penelitian ini diantaranya:

1. Manfaat Teoritis

Secara teoritis, penelitian ini penulis harapkan dapat memberikan sumbangsih ilmu pengetahuan dengan menjadi sumber referensi atau koleksi tambahan baik untuk perpustakaan kampus Magister Kenotariatan Universitas Islam Sultan Agung maupun perpustakaan umum. Oleh karena itu, penelitian ini diharapkan dapat menambah khazanah ilmu pengetahuan serta sebagai gambaran yang dapat menjadi acuan bagi pembaca terutama

di bidang kenotariatan, baik bagi mahasiswa maupun akademisi di bidang hukum atau bidang yang lain.

Selain itu, dapat memberikan kontribusi dalam pengembangan teori maupun menyediakan analisis kritis terhadap regulasi dan peraturan perundang - Undangan yang mengatur peran dan tanggung jawab Notaris dalam perjanjian kredit dengan hak tanggungan.

2. Manfaat Praktis

a. Bagi Masyarakat

Penelitian ini diharapkan dapat digunakan sebagai acuan untuk menjawab permasalahan yang diteliti serta memberikan informasi yang komprehensif kepada masyarakat agar lebih memahami pelaksanaan perjanjian kredit dengan jaminan hak tanggungan pada Bank. Penelitian ini juga penulis harapkan dapat menjadi bahan referensi apabila masyarakat mengalami permasalahan yang menyangkut jaminan hak tanggungan pada Bank maupun jika terdapat permasalahan baru yang timbul di masa yang akan datang.

b. Bagi Perbankan atau Lembaga Pembiayaan

Penelitian ini bertujuan untuk dijadikan bahan kajian sehingga dapat meningkatkan kehati-hatian perbankan atau lembaga pembiayaan mengenai peran dan tanggung jawab Notaris dalam pelaksanaan perjanjian kredit dengan jaminan hak tanggungan. Hal ini sebagai langkah preventif Bank agar terhindar dari tindakan *wanprestasi* maupun perbuatan melawan hukum yang menimbulkan kerugian.

c. Bagi Notaris

Sebagai bahan kajian ilmu dan bahan pertimbangan-pertimbangan dalam pelaksanaan pembuatan akta otentik, khususnya dalam akta perjanjian kredit.

d. Bagi Pemerintah

Hasil penelitian ini diharapkan dapat digunakan sebagai bahan acuan bagi pemerintah untuk merumuskan regulasi baru khususnya berkaitan dengan perjanjian kredit agar dapat melindungi masyarakat selaku debitur dan Bank sebagai kreditur.

E. Kerangka Konseptual

Dalam penelitian ini, penulis mengeksplorasi **Peran Notaris** dalam konteks pelaksanaan perjanjian kredit dengan jaminan hak tanggungan di Bank BRI Unit Sendangmulyo. Untuk memastikan terdapat persamaan konsepsi dalam penelitian ini, maka perlu dijelaskan beberapa konsep sebagai berikut:

1. Peran

Peran merujuk pada fungsi atau posisi seseorang dalam suatu sistem sosial, kelompok, atau konteks tertentu. Ini mencakup tanggung jawab dan harapan yang melekat pada individu atau kelompok.¹⁵

Pengertian Peran Menurut Para Ahli, diantaranya sebagai berikut¹⁶:

¹⁵ Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) Daring. Diakses dari KBBI Daring

¹⁶ Setiono, *Rule of Law (Supremasi Hukum)*, (Surakarta: Tesis Magister Ilmu Hukum Program Pascasarjana Universitas Sebelas Maret, 2014), hal. 3

a. Suhardono

Menurut Suhardono, pengertian peran merupakan tolak ukur yang ada dalam kehidupan manusia yang berfungsi untuk memberikan batasan terhadap setiap perilaku pada setiap posisi.

b. Poerwadarminta

Poerwadarminta berpendapat bahwa peran merupakan suatu tindakan yang dilakukan seseorang berdasarkan latar belakang tertentu. Latar belakang tersebut dapat berupa peristiwa yang bersifat baik dan atau buruk sesuai dengan lingkungan yang mempengaruhi tindakan seseorang tersebut.

2. Tanggung Jawab

Tanggung Jawab adalah kewajiban atau beban yang harus dipikul seseorang atau suatu pihak untuk melaksanakan tugas atau pekerjaan tertentu, serta bertanggung jawab atas konsekuensi dari tindakan atau keputusan yang diambil.¹⁷

3. Notaris

Menurut Undang - Undang Nomor 30 Tahun 2004 sebagaimana telah dilakukan perubahan dengan Undang - Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris, menyatakan bahwa Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta autentik, kecuali telah ditunjuk pejabat umum lainnya untuk membuat akta autentik tersebut.¹⁸

¹⁷ Carrol, A.B, *The Pyramid of Corporate Social Responsibility: Toward the Moral Management of Organizational Stakeholders*, (Business Horizons, 1991) hal. 32

¹⁸ Johannes Ibrahim Kosasih dan Hassanain Haykal, *Kasus Hukum Notaris di Bidang Kredit PerBankan*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2020) hal. 22.

Kewenangan Notaris diatur dalam Bab III Bagian Pertama Pasal 15 Undang - Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris bahwa Notaris berwenang membuat akta otentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan ketetapan yang diharuskan oleh peraturan perUndang - Undangan dan/atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam akta otentik.¹⁹

4. Pelaksanaan

Pelaksanaan adalah proses atau tindakan mengimplementasikan rencana, kebijakan, atau keputusan mejadi tindakan nyata. Ini melibatkan berbagai langkah dan tahapan untuk mencapai tujuan yang telah ditetapkan.²⁰

5. Perjanjian

Berdasarkan Pasal 1313 KUHPerdata disebutkan bahwa perjanjian merupakan suatu perbuatan dimana dua orang atau lebih saling mengikatkan diri untuk mencapai tujuan tertentu. Dalam membuat suatu perjanjian, maka harus terpenuhi syarat sahnya perjanjian yang diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdata. Terdapat 4 (empat) syarat yang perlu dipenuhi, yaitu:

a) Para pihak sepakat mengikatkan diri;

Sepakat atau juga disebut sebagai perizinan dapat diartikan bahwa para pihak yang melaksanakan perjanjian itu harus menyetujui hal-hal pokok dari perjanjian yang akan dilaksanakan tersebut. Pokok perjanjian ini dapat meliputi pokok perjanjian dan syarat-syarat

¹⁹ Salim HS, *Peraturan Jabatan Notaris*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2018) hal. 28

²⁰ Ornstein, A.C., dan Hunkins, F.P., *Curriculum: Foundations, Principles, and Issues*. (Pearson Education, 2013) hal. 44

perjanjian. Kesamaan kehendak diantara pihak yang membuat perjanjian bersifat timbal balik, sehingga menimbulkan asas konsensualisme yakni perjanjian ini terjadi pada saat konsensus dilahirkan.

- b) Para pihak memiliki kecakapan untuk melangsungkan perjanjian;

Jika mengacu pada Pasal 1330 KUHPerdota, seseorang dikatakan tidak cakap untuk membuat suatu perjanjian, apabila:

- 1) Orang-orang yang belum dewasa atau belum cukup umur;
- 2) Orang yang berada di bawah pengampuan;
- 3) Orang-orang perempuan yang telah menikah, dalam hal ini yang ditetapkan oleh Undang - Undang. Namun ketentuan tersebut telah dicabut sehubungan dengan dikeluarkannya Undang - Undang Nomor 1 Tahun 1947 tentang Perkawinan.

- c) Perjanjian tersebut dilakukan untuk suatu hal tertentu;

Dalam KUHPerdota terdapat ketentuan mengenai benda-benda yang dapat dijadikan objek perjanjian yakni pada Pasal 1332 dan Pasal 1333, dijelaskan bahwa hanya barang yang dapat diperjual belikan saja yang dapat menjadi objek perjanjian, barang tersebut dapat ditentukan jenis dan dihitung jumlahnya.

- d) Suatu sebab yang halal

Berdasarkan Pasal 1335 hingga 1337 KUHPerdota diatur bahwa suatu perjanjian yang dibuat berdasarkan suatu sebab yang terlarang, tidak memiliki kekuatan hukum. Kriteria suatu sebab tersebut terlarang, apabila sebab tersebut dilarang oleh Undang - Undang atau

apabila sebab tersebut kontradiktif dengan kesusilaan atau dengan ketertiban umum. Suatu perjanjian akan sah apabila didasarkan pada suatu hal yang halal.²¹

6. Kredit

Istilah kredit berasal dari bahasa latin “*credere*” yang berarti kepercayaan. Pengertian kredit juga diungkapkan oleh beberapa pakar, yakni H.M.A Savelberg yang mengemukakan bahwa kredit mempunyai dasar bagi setiap perikatan (*verbintenis*) dimana seseorang berhak menuntut sesuatu dari orang sebagai jaminan, dimana seseorang menyerahkan sesuatu dari orang lain dengan tujuan untuk memperoleh kembali apa yang diserahkan itu.²² Menurut Mr. J. A. Levy, kredit dalam dunia hukum berarti menyerahkan secara sukarela sejumlah dana untuk digunakan oleh penerima kredit (secara bebas). Penerima kredit memiliki hak untuk menggunakan pinjaman tersebut untuk memperoleh keuntungan dengan kewajiban untuk mengembalikan sejumlah uang tersebut sesuai waktu yang ditentukan.²³

Pasal 1 ayat (11) UU Perbankan mendefinisikan kredit sebagai penyediaan uang atau tagihan yang setara, berdasarkan kesepakatan atau perjanjian pinjam-meminjam antara Bank dan pihak lain, yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi utangnya dalam jangka waktu tertentu dengan pembayaran bunga.²⁴

²¹ Subekti, *Hukum Perjanjian*, (Jakarta: Intermassa, 2004) hal. 17

²² Johannes Ibrahim, *Cross Default & Cross Collateral dalam Upaya Penyelesaian Kredit Bermasalah*, (Bandung: PT Refika Aditama, 2004), hal. 17.

²³ *Ibid*, hal. 17

²⁴ Undang - Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Undang - Undang No.7 Tahun 1992 Tentang PerBankan

7. Perjanjian Kredit

Definisi mengenai perjanjian kredit belum tercantum secara eksplisit dalam peraturan Perundang - Undangan. Namun, perjanjian kredit merupakan salah satu jenis perjanjian pinjam meminjam yang diatur dalam buku ketiga KUHPerduta. Perjanjian pinjam meminjam pada hakikatnya merupakan perjanjian dimana salah satu pihak memberikan suatu barang dengan jumlah tertentu kepada pihak lain dalam jangka waktu tertentu dan memerlukan pengembalian dengan jumlah yang sama.²⁵

8. Jaminan

Jaminan tidak didefinisikan secara khusus dalam KUHPerduta, namun dapat dilihat dalam Pasal 1131 KUHPerduta yang berbunyi:

“Segala kebendaan si berutang, baik yang bergerak maupun yang tidak bergerak, baik yang sudah ada maupun yang baru akan ada di kemudian hari, menjadi tanggungan untuk segala perikatannya perseorangan”.

Jaminan berdasarkan sifatnya digolongkan menjadi dua, yakni jaminan umum dan jaminan khusus. Jaminan yang sifatnya umum merupakan jaminan yang diberikan kepada semua kreditor, sehingga memiliki kedudukan yang sama untuk pelunasan piutangnya. Sedangkan jaminan khusus adalah jaminan dalam bentuk penyerahan barang tertentu secara khusus, baik secara kebendaan maupun perorangan. Jaminan yang bersifat kebendaan, yaitu adanya benda tertentu yang dijadikan jaminan

²⁵ Salim HS. *Perkembangan Hukum Jaminan Di Indonesia*. (Jakarta: Raja Grafindo Perkasa, 2017) hal. 21

seperti hak tanggungan (untuk benda tidak bergerak), fidusia dan gadai (untuk benda bergerak). Jaminan perseorangan, yaitu adanya penjamin/orang yang menyanggupi untuk melunasi atau memenuhi prestasi jika debitur cidera janji.²⁶

9. Hak Tanggungan

Berdasarkan Pasal 1 butir 1 Undang - Undang Hak Tanggungan, dapat diketahui bahwa Hak Tanggungan adalah hak jaminan atas tanah sebagai suatu bentuk jaminan pelunasan utang, sehingga pemegang hak tanggungan memiliki hak untuk didahulukan dalam pelunasan utangnya. Dapat dipahami bahwa jika debitur cidera janji (wanprestasi), maka kreditur pemegang Hak Tanggungan dapat menjual jaminan tersebut melalui pelelangan umum.²⁷

10. Bank BRI

PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk merupakan Bank pemerintah yang beroperasi pertama kali di Indonesia. Berdasarkan Undang - Undang Nomor 14 tahun 1967 tentang Undang - Undang Pokok Perbankan dan Undang - Undang Nomor 13 Tahun 1968 tentang Undang - Undang Bank Sentral, yang intinya mengembalikan fungsi Bank Indonesia sebagai Bank Sentral dan Bank Negara Indonesia Unit II Bidang Rular dan Ekspor Impor dipisahkan masing-masing menjadi dua Bak yaitu Bank Rakyat Indonesia dan Bank Ekspor Impor Indonesia. Selanjutnya berdasarkan

²⁶ Sri Soedewi. *Hukum Jaminan di Indonesia Pokok-pokok Hukum Jaminan dan Jaminan Perorangan*, (Badan Pembinaan Hukum Nasional Departemen Kehakiman, 1980), hal. 47

²⁷ Boedi Harsono, *Undang - Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak TanggunganTanah serta Benda-benda Yang Berkaitan dengan Tanah*, (Makalah Disampaikan Pada Lokakarya Nasional Undang - Undang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda Yang Berkaitandengan Tanah Angkatan III, Jakarta, 18-19 Juli 1996), hal.1

Undang - Undang Nomor 21 tahun 1968 menetapkan kembali tugas-tugas pokok BRI sebagai Bank umum.²⁸

11. Unit

Unit adalah satuan atau bagian terkecil dari sesuatu yang dapat berdiri sendiri dan memiliki fungsi atau makna tertentu. Hal ini bisa merujuk pada entitas fisik, konsep matematis, atau elemen dalam struktur sosial atau organisasi.²⁹

12. Sendangmulyo

Kelurahan Sendangmulyo merupakan salah satu kelurahan yang terletak di Kecamatan Tembalang Kota Semarang. Memiliki luas wilayah kurang lebih 358, 57 Ha yang terdiri dari 32 RW dan 278 RT. Secara geografis, wilayah ini berbatasan dengan Kelurahan Kedungmundu di sebelah utara, di sebelah timur bersebelahan dengan Kecamatan Pedurungan dan Kabupaten Demak, di sebelah selatan bersebelahan dengan Kelurahan Meteseh dan sebelah barat berbatasan dengan Kelurahan Sambiroto dan Kelurahan Mangunharjo.³⁰

F. Kerangka Teoritis

1. Teori Tanggung Jawab

Teori tanggung jawab hukum merupakan teori yang menganalisa tentang tanggung jawab subjek hukum atau pelaku yang telah melakukan

²⁸ Loupatty, S. M., Pangemanan, S. S., & Wokas, H. R. (2018). *Analisis Perbandingan Kinerja Keuangan Pt. Bank Bri Dan Pt. Bank Mandiri Periode Tahun 2010-2014 Dengan Menggunakan Rasio Keuangan*. Going Concern: Jurnal Riset Akuntansi, 13(03). hal. 10

²⁹ Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI), Loc.cit

³⁰ PPID Kelurahan Sendangmulyo, Profil Kelurahan Sendangmulyo, <https://sendangmulyo.semarangkota.go.id/>, di akses pada 22 Juli 2024

perbuatan melawan hukum atau perbuatan pidana untuk memikul biaya atau kerugian atau melaksanakan pidana sesuai kesalahan maupun kelalaian yang diperbuatnya.³¹

Hans Kelsen dalam teorinya menyatakan bahwa seseorang harus mempertanggungjawabkan perbuatannya secara hukum dimana perbuatan tersebut bertentangan dan menimbulkan kerugian. Lebih lanjut, Hans Kelsen menyatakan bahwa “Kegagalan untuk melakukan kehati-hatian yang diharuskan oleh hukum disebut dengan kekhilafan (negligence); dan kekhilafan tersebut dapat dipandang juga sebagai kesalahan (culpa).³²

Menurut Teori Strict Liability, seseorang dapat dimintai pertanggungjawaban atas suatu perbuatan meskipun ia tidak bersalah namun tetap terlibat dalam kelancaran kejahatan tersebut. Pada hakikatnya, pertanggungjawaban merupakan suatu mekanisme yang disediakan oleh hukum untuk memenuhi kesepakatan untuk menolak perbuatan tertentu. Kesepakatan ini dapat berupa aturan tertulis maupun tidak tertulis yang muncul dan berkembang di masyarakat.³³

2. Teori Kepastian Hukum

Menurut Sudikno Mertokusumo, kepastian hukum merupakan sebuah jaminan bahwa hukum tersebut harus dijalankan dengan cara yang baik. Kepastian hukum menghendaki adanya upaya pengaturan hukum dalam perUndang - Undangan yang dibuat oleh pihak yang berwenang dan berwibawa, sehingga aturan-aturan itu memiliki aspek yuridis yang dapat

³¹ Ridwan H.R., *Hukum Administrasi Negara*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2006), hal. 335

³² *Ibid.*, hal 335

³³ Chairul Huda, *Dari Tiada Pidana Tanpa Kesalahan 'menuju kepada' Tiada Pertanggung Jawaban Pidana Tanpa Kesalahan*, (Jakarta: Kencana, 2011), hal. 71

menjamin adanya kepastian hukum berfungsi sebagai suatu peraturan yang harus ditaati.³⁴

G. Metode Penelitian

Metode penelitian adalah rangkaian langkah untuk menemukan kebenaran dalam sebuah studi, dimulai dari perumusan masalah yang melahirkan hipotesis awal. Dengan memanfaatkan penelitian terdahulu dan persepsi yang ada, data penelitian diolah dan dianalisis untuk mencapai suatu kesimpulan akhir. Menurut Soerjono Soekanto, penelitian hukum adalah kegiatan ilmiah yang menggunakan metode, sistematika, dan pemikiran tertentu. Tujuannya adalah untuk mempelajari satu atau beberapa gejala hukum tertentu dengan cara menganalisisnya. Selain itu, penelitian ini juga melibatkan pemeriksaan mendalam terhadap fakta hukum yang bersangkutan, dengan upaya untuk mengatasi atau menyelesaikan permasalahan yang timbul dari gejala tersebut.³⁵

1. Jenis Penelitian

Penelitian ini menggunakan spesifikasi deskriptif analitis. Penelitian deskriptif analitis mengidentifikasi peraturan perUndang - Undangan yang relevan dengan teori-teori hukum yang menjadi fokus penelitian. Penelitian deskriptif mencakup satu atau lebih variabel yang tidak saling berhubungan secara langsung, sehingga dapat dikategorikan sebagai penelitian deskriptif. Analisis data dalam hal ini tetap berdasarkan pada sampel yang diambil, mengikuti pendekatan deduktif, menggunakan teori

³⁴[https://elibrary.unikom.ac.id/id/eprint/4256/8/7.%20Unikom Eben%20Sirait 316148 03 Bab%20II.pdf](https://elibrary.unikom.ac.id/id/eprint/4256/8/7.%20Unikom%20Sirait%20316148%2003%20Bab%20II.pdf) hal.27, diakses pada hari Sabtu, tanggal 18 Februari 2023 pukul 19:43.

³⁵ Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, Jakarta: Universitas Indonesia, 1986, hlm 43.

atau konsep umum yang kemudian diaplikasikan untuk menjelaskan data atau membandingkan hubungan seperangkat data dengan data yang lain.³⁶

2. Metode Pendekatan

Pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah yuridis sosiologis, dengan mengamati fenomena hukum dalam masyarakat. Dengan pendekatan ini, diharapkan dapat dipahami bagaimana hukum sebagai suatu fenomena empiris dalam masyarakat dapat dipelajari sebagai variabel yang menyebabkan berbagai akibat pada berbagai aspek kehidupan sosial. Pendekatan sosiologi hukum digunakan untuk memeriksa bagaimana hukum berinteraksi dalam sosial masyarakat, serta membantu mengidentifikasi dan menjelaskan temuan dari bahan yang tidak memiliki kaitan langsung dengan hukum, namun bisa menjadi relevan atau mendukung dalam penelitian ini.³⁷

3. Jenis dan Sumber Data

Dalam penulisan tesis ini, sumber dan jenis data yang digunakan adalah sebagai berikut:

a. Data Primer

Data primer adalah data yang diperoleh dari tangan pertama, dari sumber asalnya dan belum diolah dan diuraikan oleh orang lain.

Data primer ini diperoleh secara langsung dari lapangan atau lokasi penelitian dengan wawancara.³⁸

³⁶ *Ibid*, hlm. 107.

³⁷ Zainudin Ali, *Metode Penelitian Hukum*, Jakarta: Sinar Grafika, 2014, hlm. 105.

³⁸ *Ibid*, hal. 110

b. Data Sekunder

Data sekunder adalah data yang sebelumnya telah diolah oleh orang lain. Data sekunder antara lain buku-buku referensi, Laporan hasil penelitian, artikel jurnal hukum, makalah, arsip dan dokumen baik cetak maupun online yang terkait dengan penelitian. Data sekunder dikelompokkan menjadi 3 (tiga) macam, yaitu:

1) Bahan Hukum Primer

Bahan hukum primer adalah bahan-bahan hukum yang mempunyai kekuatan mengikat secara yuridis. Terdiri atas norma dasar, peraturan dasar, peraturan perUndang - Undangan hukum yang belum dikodifikasi dan yurisprudensi³⁹, yang berkaitan dengan penulisan tesis ini antara lain:

- a) Undang - Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah
- b) Undang - Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris
- c) Undang - Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Undang - Undang Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan.
- d) Kitab Undang - Undang Hukum Perdata

2) Bahan Hukum Sekunder

³⁹ Suteki dan Galang Taufani, *Metodologi Penelitian Hukum: Filsafat, Teori, dan Praktik*, (Jakarta: Rajawali Press, 2018), hal. 216.

Bahan hukum yang terkait erat dengan bahan hukum primer dan berguna untuk menganalisis serta memahami bahan hukum primer⁴⁰ mencakup rancangan peraturan Perundang - Undangan, buku-buku, karya ilmiah dari para akademik dan sarjana, hasil penelitian, jurnal, dan sumber lainnya.

3) Bahan Hukum Tersier

Bahan hukum yang memberikan panduan atau penjelasan terhadap bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder, seperti Kamus Hukum, Kamus Besar Bahasa Indonesia, Ensiklopedi, Black's Law Dictionary dan berbagai kamus lainnya yang relevan.

4. Metode Pengumpulan Data

Metode pengumpulan data merupakan metode yang digunakan untuk memperoleh data penelitian.⁴¹ Metode pengumpulan data juga dapat diartikan sebagai suatu cara yang dilakukan oleh peneliti untuk memperoleh data yang relevan. Metode pengumpulan data pada penelitian ini adalah observasi, wawancara, dan studi kepustakaan, sebagai berikut:

a. Data Primer

1) Observasi

Observasi merupakan salah satu jenis metode dalam suatu penelitian kualitatif. Secara harfiah, observasi dapat diartikan sebagai pengamatan atau penglihatan. Dalam penelitian,

⁴⁰ *Ibid*, hlm. 52.

⁴¹ Abdurrahmat Fathoni, *Metodologi Penelitian & Teknik Penyusunan Skripsi*, (Jakarta: Rieneka Cipta, 2006), hal. 104

observasi merupakan metode yang digunakan melalui pengamatan yang termasuk didalamnya adalah kegiatan pemusatan perhatian terhadap suatu objek dengan menggunakan keseluruhan alat indra, untuk selanjutnya mengadakan observasi berdasarkan realita dan meng gambarkannya secara cepat dan teliti untuk memperoleh data yang relevan.⁴²

2) Wawancara

Metode wawancara adalah suatu dialog yang dikhususkan pada suatu permasalahan dan berbentuk tanya jawab lisan dimana dua orang atau lebih berhadapan secara langsung. Imam Gunawan menyatakan bahwa wawancara pada penelitian kualitatif adalah pembicaraan yang memiliki tujuan dan didahului beberapa pertanyaan informal". Sebagaimana ter kutip dalam buku berjudul *Memahami Penelitian Kualitatif* , yang ditulis oleh Esterberg, membagi wawancara menjadi tiga jenis yaitu wawancara terstruktur, wawancara semi terstruktur, dan wawancara tak terstruktur.⁴³

a. Wawancara Terstruktur

Wawancara terstruktur disebut juga sebagai wawancara terkendali, yang dapat dimengerti bahwa seluruh wawancara didasarkan pada suatu sistem atau daftar pertanyaan yang ditetapkan sebelumnya. Wawancara

⁴² Dudung Abdurahman, *Pengantar Metode Penelitian*, (Yogyakarta : Kurnia Kalam Semesta, 2003), hal. 58

⁴³ Imam Gunawan, *Metode Penelitian Kualitatif Teori dan Praktik*, (Jakarta: Bumi Aksara, 2013), hal. 160

terstruktur ini mengacu pada kondisi dimana seorang peneliti memberikan sejumlah pertanyaan kepada responden dengan didasarkan pada beberapa kategori jawaban tertentu atau terbatas. Akan tetapi, peneliti juga dapat memberikan ruang bagi responden untuk memberikan jawaban dengan variasi yang berbeda, atau peneliti juga dapat menggunakan pertanyaan terbuka yang tidak menuntut keteraturan, hanya saja peneliti telah menyiapkan pertanyaan tersebut terlebih dahulu.⁴⁴

b. Wawancara Semi Terstruktur

Wawancara semi terstruktur adalah proses wawancara yang menggunakan panduan wawancara yang berasal dari pengembangan topik dan mengajukan pertanyaan, penggunaan metode ini dalam suatu penelitian bersifat fleksibel dibanding wawancara terstruktur. Wawancara jenis ini bertujuan untuk menemukan permasalahan secara lebih terbuka dengan meminta pendapat dan ide-ide dari responden.⁴⁵

c. Wawancara Tidak Terstruktur

Wawancara tidak terstruktur adalah wawancara yang bebas dimana peneliti tidak menggunakan pedoman wawancara yang disusun secara sistematis dan lengkap dalam pengumpulan data penelitian. Pedoman yang

⁴⁴ *Ibid.*, hal. 75

⁴⁵ *Ibid.*, hal. 75

digunakan hanya berupa permasalahan secara garis besar untuk dipertanyakan kepada responden. Karakteristik dari wawancara tidak terstruktur adalah tidak adanya interupsi atau arbiter, biasanya teknik wawancara ini digunakan untuk menemukan informasi yang bersifat tidak baku atau informasi tunggal, dengan tidak terbatas pada waktu dan respon yang dilontarkan oleh responden jauh lebih bebas dibanding wawancara terstruktur.⁴⁶

b. Data Sekunder

(1) Studi Dokumen

Studi dokumen merupakan suatu cara dalam mengumpulkan data penelitian dengan didasarkan pada dokumen tertulis dan menganalisa data-data dari lapangan yang diberikan oleh pihak terkait serta berhubungan dengan masalah penelitian ini.

(2) Studi Kepustakaan

Dalam penelitian ini, penulis mengumpulkan data teoritik dengan menggunakan literatur yang berhubungan dengan permasalahan yang akan diangkat dengan cara membaca dan menganalisa buku, catatan, maupun laporan hasil penelitian terdahulu utamanya yang berhubungan dengan judul yang diajukan.

⁴⁶ Lexy J. Moleong, *Prosedur Penelitian Kualitatif*, (Bandung: Remaja Rosdakarya, 2002), hal. 190

5. Metode Analisis Data

Analisis data adalah proses mengorganisasikan dan mengurutkan data ke dalam pola, kategori dan satuan uraian dasar sehingga dapat ditemukan tema dan dapat dirumuskan hipotesis kerja. Metode analisis data yang digunakan adalah analisis kualitatif. Analisis kualitatif merupakan analisis yang mengacu pada norma-norma hukum yang terdapat dalam peraturan Perundang-Undangan dan putusan pengadilan, serta norma-norma yang ada dan berkembang dalam masyarakat. Proses pengumpulan data kualitatif biasanya menekankan pada wawancara dan observasi, dengan analisis data dilakukan melalui analisis tekstual dari transkrip atau catatan lapangan yang tidak terstruktur.⁴⁷

H. Sistematika Penulisan

Agar memberikan gambaran yang komprehensif mengenai sistematika penulisan tesis yang sesuai dengan ketentuan dalam penulisan karya ilmiah, maka penulis menyiapkan suatu sistematika penulisan tesis. Sistematika pada penulisan tesis ini terdiri dari 4 (empat) bab, yang masing-masing bab akan diuraikan secara singkat mengenai pokok-pokok bahasan di dalamnya.

Adapun uraian bab-bab tersebut adalah sebagai berikut:

BAB I : PENDAHULUAN

Bab ini diuraikan tentang latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, kerangka konseptual, metode penelitian, dan sistematika penelitian.

⁴⁷ *Ibid*, hal. 196

BAB II : TINJAUAN PUSTAKA

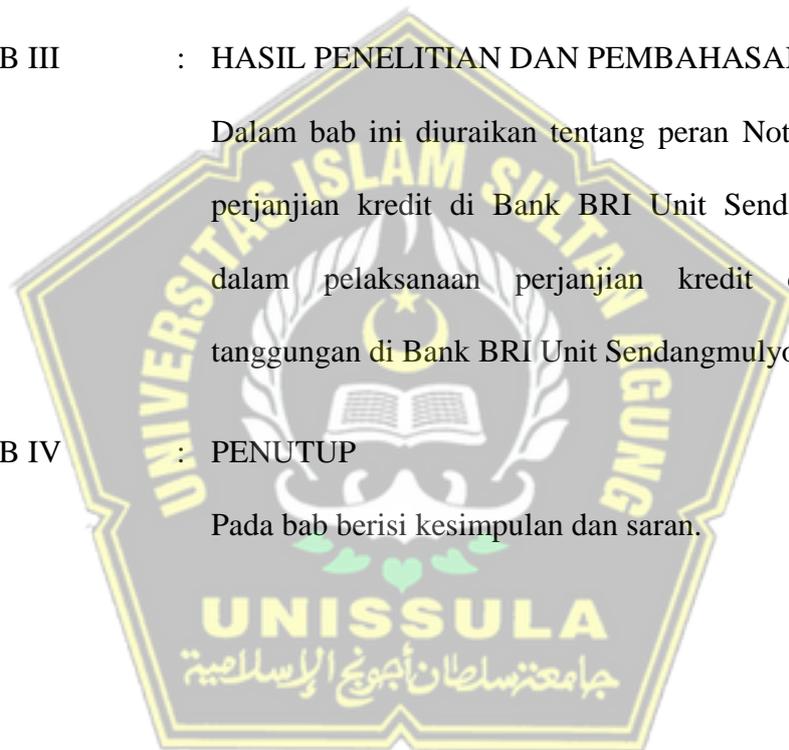
Dalam bab ini diuraikan tentang tinjauan umum mengenai perjanjian, meliputi pengertian perjanjian, syarat sah perjanjian dan berakhirnya perjanjian, tinjauan umum mengenai perjanjian kredit, tinjauan umum mengenai perjanjian kredit berdasarkan perspektif Islam, peran dan tanggung jawab Notaris, perjanjian kredit, jaminan, hak tanggungan, dan perbankan.

BAB III : HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Dalam bab ini diuraikan tentang peran Notaris dalam pelaksanaan perjanjian kredit di Bank BRI Unit Sendangmulyo dan kendala dalam pelaksanaan perjanjian kredit dengan jaminan hak tanggungan di Bank BRI Unit Sendangmulyo serta solusinya.

BAB IV : PENUTUP

Pada bab berisi kesimpulan dan saran.



BAB II

KAJIAN PUSTAKA

A. Tinjauan Umum Tentang Notaris

1. Pengertian Notaris

Notaris berasal dari kata Notarius, berasal dari nama pada zaman Romawi, yang diberikan kepada orang-orang yang melakukan profesinya dengan cara menulis. fungsi Notarius (majemuknya notarii) sangat berbeda tugasnya dengan Notaris pada zaman sekarang. Nama Notarius ini lambat laun mempunyai arti yang berbeda dengan semula, dimana sekitar pada abad kedua setelah Kristus, yang disebut sebagai Notaris adalah mereka yang mengadakan pencatatan tulisan cepat seperti stenograf sekarang.⁴⁸

Ada pula yang berpendapat jika nama Notarius itu berasal dari perkataan “ *nota literaria* “, yakni tanda (*letter merk* atau karakter) yang menyatakan sesuatu perkataan. Pada abad ke-lima dan ke-enam sebutan Notarius itu diberikan kepada penulis (sekretaris) pribadi dari raja, sedangkan pada akhir abad ke-lima sebutan ini diberikan kepada petugas-petugas di istana yang melaksanakan pekerjaan administratif.⁴⁹

Dengan diterbitkannya Peraturan Jabatan Notaris atau *Notaris Reglement* pada tanggal 26 Januari Tahun 1860 di dalam Statblaad nomor 3 yang berlaku mulai tanggal 1 Juli 1860, Notaris didefinisikan dalam

⁴⁸ R. Soegondo Notodisoerjo, *Hukum Notariat di Indonesia Suatu Penjelasan*, (PT Raja Grafindi Persada: Jakarta, 1993), hal. 13.

⁴⁹ Anke Dwi Saputro, *Jati Diri Notaris Indonesia Dulu, Sekarang dan Di Masa Datang: 100 Ikatan Notaris Indonesia*, Jakarta: PT Gramedia Pustaka, 2008, 40-41.

Pasal 1, bahwa Notaris adalah pejabat umum yang satu-satunya berwenang untuk membuat akta otentik mengenai semua perbuatan, perjanjian dan penetapan yang diharuskan oleh suatu peraturan umum atau oleh yang berkepentingan dikehendaki untuk dinyatakan dalam suatu akta otentik, menjamin kepastian tanggalnya, menyimpan aktanya dan menyimpan *grosse*, salinan dan kutipan, semuanya sepanjang pembuatan akta itu oleh suatu peraturan umum tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat atau orang lain.⁵⁰

Pengertian dan definisi Notaris kembali dipertegas dalam Surat Keputusan Menteri Kehakiman dan Hak Asasi Manusia Nomor M-01.HT.03.01 Tahun 2003 tentang Kenotarisan, yakni dalam Pasal 1 yang menyebutkan bahwa Notaris merupakan pejabat umum yang melaksanakan tugasnya sebagaimana dimaksud dalam Peraturan Jabatan Notaris.⁵¹

Undang - Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris mendefinisikan Notaris sebagai pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik dan kewenangan lainnya, sebagaimana dimaksud dalam Undang - Undang ini. Akta otentik adalah suatu akta yang di dalam bentuk yang ditentukan oleh Undang - Undang, dibuat oleh atau di hadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa untuk itu, di tempat akta tersebut dibuat (Pasal 1868 KUHPperdata).⁵²

⁵⁰ G.H.S. Lumban Tobing. hal 31

⁵¹ Undang - Undang Jabatan Notaris 2004, Sinar Grafika, Jakarta, hal. 2

⁵² *Ibid.*

2. Dasar Hukum Notaris

Sejak timbulnya notariat di Indonesia hingga saat ini, pernah diberlakukan berbagai peraturan (*reglement*) tentang notariat. Peraturan Perundang - Undangan tentang Notaris yang dimaksud adalah:⁵³

- a. *Instructie Voor de Notaris sen in dost IndonesiaI*, mulai berlaku tanggal 16 Juni 1625 dengan SK Gubernur Jenderal tanggal 12 November 1620.
- b. *Instructie Voor de Notaris sen in Indonesia*, Stb 1822 Nomor 11
- c. *Reglement op het Notaris ambt in Indonesia*, diundangkan pada tanggal 26 Januari 1860 Nomor 3 dan mulai berlaku pada tanggal 1 Juli 1860.
- d. Undang - Undang Nomor 3 Tahun 1954 tentang Wakil Notaris dan Wakil Notaris Sementara. Lembaran Negara Republik Indonesia tahun 1954 Nomor 101 Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 700.
- e. Keputusan Bersama Ketua Mahkamah Agung dan Menteri Kehakiman Nomor: M. 04-PR.08.05-1987 tentang Tata Cara Pengawasan Penindakan dan Pembelaan Notaris.
- f. Surat Keputusan Menteri Kehakiman dan Hak Asasi Manusia No. M-01-H.T.03.01 Tahun 2003 tentang KeNotarisan.
- g. Undang - Undang Jabatan Notaris No. 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris.

⁵³ Soegianto, *Etika Profesi dan Perlindungan Hukum Bagi Notaris*, Yogyakarta: CV. Farisma Indonesia, 2015, hlm. 1

3. Wewenang dan Kewajiban Notaris

a. Wewenang Notaris

Undang - Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris menyatakan dalam Pasal 15 ayat (1), bahwa Notaris berwenang membuat akta autentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan ketetapan yang diharuskan oleh peraturan Perundang - Undangan dan/atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam akta otentik, menjamin kepastian tanggal pembuatan akta, menyimpan akta, memberikan *grosse*, salinan dan kutipan akta semuanya itu sepanjang pembuatan akta-akta itu tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh Undang - Undang.⁵⁴

Undang - Undang mengatur pula mengenai wewenang Notaris untuk menciptakan alat pembuktian yang mutlak yaitu akta otentik. Otentitas dari akta Notaris tersebut menjadikan Notaris sebagai pejabat umum (*Openbaar Ambtenaar*), sehingga dengan demikian akta yang dibuat oleh Notaris dalam kedudukannya tersebut memperoleh sifat akta otentik, seperti yang dimaksud dalam Pasal 1868 KUHPerdata.⁵⁵

Sepanjang mengenai wewenang yang harus dipunyai oleh pejabat umum untuk membuat suatu akta otentik, seorang Notaris hanya boleh melakukan atau menjalankan jabatannya di seluruh

⁵⁴ *Ibid.*

⁵⁵ *Ibid.*

daerah yang ditentukan baginya dan hanya di dalam daerah hukum itu ia berwenang.⁵⁶

Notaris mempunyai beberapa wewenang yang diantaranya meliputi empat hal antara lain:⁵⁷

1. Menyangkut akta yang ditugaskan atau dikecualikan kepadanya berdasarkan peraturan Perundang - Undangan.
2. Menyangkut akta dari orang-orang yang berkepentingan.

Notaris tidak memiliki wewenang untuk membuat akta untuk kepentingan setiap orang. Menurut Pasal 52 ayat (1) UUNJ disebutkan bahwa seorang Notaris tidak diperkenankan membuat akta untuk kepentingan dirinya sendiri, suami atau istrinya, keluarga sedarah maupun semenda dari Notaris tersebut dalam satu garis keturunan tanpa pembatas derajat dan dalam garis kesamping sampai dengan derajat ketiga, baik secara pribadi maupun secara kuasa menjadi pihak. Hal ini bertujuan sebagai upaya preventif agar tidak terjadi keberpihakan dan penyelewengan jabatan.

3. Menyangkut akta sepanjang mengenai tempat di mana akta tersebut dibuat.

Notaris ditentukan daerah hukumnya dan tidak diperkenankan membuat akta diluar daerah hukum yang sudah

⁵⁶ *Ibid.*

⁵⁷ *Ibid.*

ditentukan itu. Akta yang dibuat di luar daerah jabatannya itu adalah tidak sah.

4. Menyangkut waktu pembuatan akta.

Notaris tidak diperbolehkan untuk membuat akta selama masih cuti atau dipecat dari jabatannya, jadi Notaris tidak boleh membuat akta selama tidak memangku jabatan lagi (sebelum disumpah).

b. Kewajiban Notaris

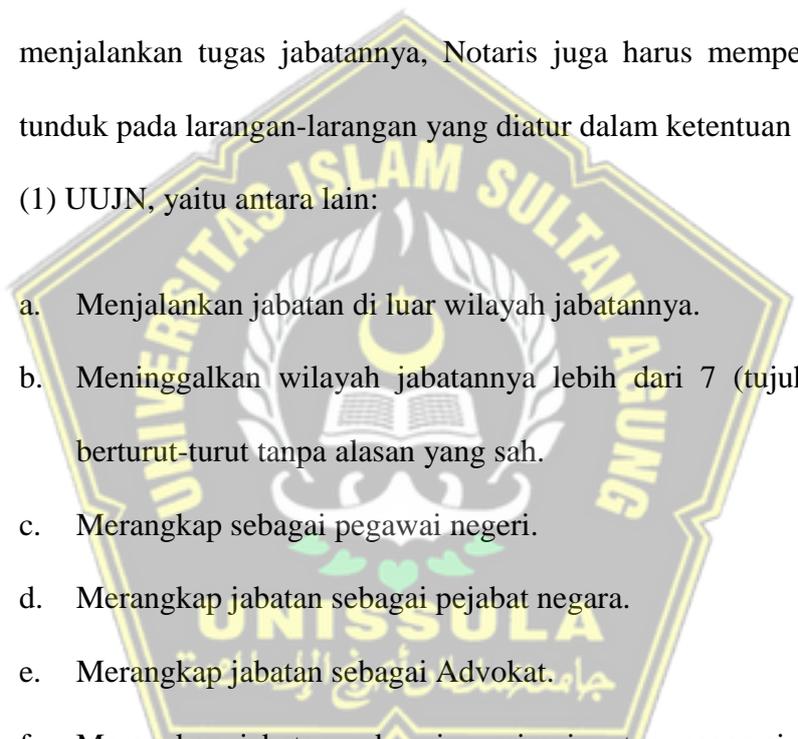
Selain memiliki kewenangan sebagaimana tersebut di atas, Notaris juga mempunyai kewajiban-kewajiban yang harus dilaksanakan selama dalam jabatannya. Sebagaimana diatur dalam Pasal 16 UUJN Nomor 30 Tahun 2004, kewajiban Notaris sebagai berikut:

1. Bertindak jujur, saksama, mandiri, tidak berpihak dan menjaga kepentingan pihak yang terkait dalam perbuatan hukum;
2. Membuat akta dalam bentuk minuta akta dan menyimpannya sebagai bagian dari protokol Notaris;
3. Mengeluarkan *grosse* akta, salinan akta ataupun kutipan akta berdasarkan minuta akta;
4. Memberikan pelayanan sesuai dengan ketentuan dalam Undang-Undang ini kecuali ada alasan untuk menolaknya;

5. Merahasiakan segala sesuatu mengenai akta yang dibuatnya dan segala keterangan yang diperoleh guna pembuatan akta sesuai dengan sumpah/atau janji jabatan, kecuali Undang - Undang menentukan lain;
6. Menjilid akta yang dibuatnya dalam 1 bulan menjadi buku yang memuat tidak lebih dari 50 akta, dan mencatat jumlah minuta akta, bulan, dan tahun pembuatannya pada sampul setiap buku;
7. Membuat daftar dari akta protes terhadap tidak dibayar atau tidak diterimanya surat berharga;
8. Membuat daftar akta yang berkenaan dengan wasiat menurut urutan waktu pembuatan akta setiap bulan;
9. Mencatat dalam rertorium tanggal pengiriman daftar wasiat pada setiap akhir bulan;
10. Mempunyai cap/stempel yang memuat lambang Negara Republik Indonesia dan pada ruang yang melingkarinya dituliskan nama, jabatan, dan tempat kedudukan yang bersangkutan;
11. Membacakan akta kepada penghadap dengan dihadiri oleh paling sedikit 2 orang saksi dan ditandatangani pada saat itu juga oleh penghadap, saksi, dan Notaris;
12. Menerima magang calon Notaris.

4. Larangan Bagi Notaris

Seorang Notaris dalam menjalankan tugasnya dibatasi oleh koridor-koridor aturan. Pembatasan ini dilakukan agar seorang Notaris tidak kebablasan dalam menjalankan praktiknya dan bertanggung jawab terhadap segala hal yang dilakukannya. Tanpa ada pembatasan, seseorang cenderung akan bertindak sewenang-wenang. Demi sebuah pemerataan, pemerintah membatasi kerja seorang Notaris. Dalam menjalankan tugas jabatannya, Notaris juga harus memperhatikan dan tunduk pada larangan-larangan yang diatur dalam ketentuan Pasal 17 ayat (1) UUJN, yaitu antara lain:

- 
- a. Menjalankan jabatan di luar wilayah jabatannya.
 - b. Meninggalkan wilayah jabatannya lebih dari 7 (tujuh) hari kerja berturut-turut tanpa alasan yang sah.
 - c. Merangkap sebagai pegawai negeri.
 - d. Merangkap jabatan sebagai pejabat negara.
 - e. Merangkap jabatan sebagai Advokat.
 - f. Merangkap jabatan sebagai pemimpin atau pegawai badan usaha milik negara, badan usaha milik daerah atau badan usaha swasta.
 - g. Merangkap jabatan sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah dan/atau Pejabat Lelang Kelas II di luar tempat kedudukan Notaris.
 - h. Menjadi Notaris Pengganti.

- i. Melakukan pekerjaan lain yang bertentangan dengan norma agama, kesusilaan, atau kepatutan yang dapat mempengaruhi kehormatan dan martabat jabatan Notaris.

5. Pemberhentian Notaris

Adapun hal-hal yang menyebabkan Notaris diberhentikan dari jabatannya diatur pula dalam UUJN, yaitu:⁵⁸

- a. Diberhentikan dari jabatannya dengan hormat, karena:
 1. meninggal dunia;
 2. telah berumur 65 tahun;
 3. permintaan sendiri;
 4. tidak mampu secara rohani dan/atau jasmani melaksanakan tugas jabatan;
 5. merangkap jabatan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 huruf g.
- b. Diberhentikan dari jabatannya sementara, karena:
 1. dalam proses pailit dan penundaan kewajiban pemabayaran utang;
 2. berada di bawah pengampuan;
 3. melakukan perbuatan tercela;
 4. melakukan pelanggaran terhadap kewajiban dan larangan jabatan.

⁵⁸ Sjaifurrachman, *Aspek Pertanggungjawaban Notaris dalam Pembuatan Akta*, Bandung: Mandar Maju, 2011, hlm. 5.

- c. Diberhentikan dari jabatannya oleh Menteri atas usul Majelis Pengawas Pusat dengan tidak hormat, apabila:
1. dinyatakan pailit berdasarkan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum yang tetap;
 2. berada di bawah pengampuan secara terus menerus lebih dari tiga tahun;
 3. melakukan perbuatan yang merendahkan kehormatan dan martabat jabatan Notaris; atau
 4. melakukan pelanggaran berat terhadap kewajiban dan larangan jabatan serta kode etik Notaris;
 5. sedang menjalani masa penahanan.

B. Tinjauan Umum Tentang Perjanjian

1. Pengertian Perjanjian

Dalam pandangan Sudikno Mertokusumo, perjanjian merupakan manifestasi dari kehendak bersama antara dua pihak atau lebih untuk menciptakan suatu hubungan hukum.⁵⁹ Melalui perjanjian, para pihak saling mengikat diri untuk melaksanakan hak dan kewajiban yang telah disepakati, sehingga menimbulkan akibat hukum yang mengikat. Sedangkan, menurut pandangan R. Subekti, perjanjian adalah suatu peristiwa hukum yang timbul dari adanya kesepakatan antara dua pihak atau lebih. Kesepakatan ini melahirkan suatu kewajiban bagi masing-masing pihak untuk melakukan hal-hal yang telah disepakati.⁶⁰

Perjanjian, sebagaimana diatur dalam Pasal 1313 KUHPerdara, adalah

⁵⁹ Sudikno Mertokusumo, *Mengenal Hukum (Suatu Pengantar)*, (Yogyakarta: PT Liberty, 1996), hlm. 103.

⁶⁰ R. Subekti, *Aneka Perjanjian*, (Bandung: Citra Aditya, 1992), hlm. 1.

suatu perbuatan hukum yang timbul dari kesepakatan antara dua pihak atau lebih. Perbuatan hukum ini harus nyata dan dapat dibuktikan, baik secara lisan maupun tertulis. Adanya perjanjian akan melahirkan hubungan hukum antara para pihak yang berjanji, di mana masing-masing pihak memiliki hak dan kewajiban tertentu.

Sistem hukum perjanjian menganut prinsip kebebasan berkontrak. Ini berarti para pihak bebas membuat perjanjian dengan syarat dan ketentuan yang mereka sepakati bersama, selama tidak bertentangan dengan hukum, ketertiban umum, dan kesusilaan. Ketentuan dalam KUHPerdara mengenai perjanjian bersifat pelengkap, artinya ketentuan tersebut dapat diubah atau dikesampingkan oleh kesepakatan para pihak.⁶¹

2. Unsur Perjanjian

Jika kita menganalisis suatu perjanjian secara mendalam, kita akan menemukan berbagai unsur yang membentuk perjanjian tersebut. Unsur-unsur ini dapat dikelompokkan berdasarkan peran dan fungsi dalam perjanjian sebagai berikut:⁶²

- a. *Unsur Esensialia*, unsur esensial adalah bagian yang mutlak harus ada dalam suatu perjanjian. Tanpa unsur ini, perjanjian tidak dapat dianggap sah. Contohnya, dalam perjanjian jual beli, unsur esensialnya adalah adanya objek yang dijual dan harga jual.

⁶¹ Sutan Remy Sjahdeini, *Kebebasan Berkontrak dan Perlindungan yang Seimbang Bagi Para Pihak dalam Perjanjian Kredit Bank di Indonesia*, Jakarta: Institute Bankir Indonesia, hlm. 147

⁶² Salim H.S., *Hukum Kontrak: Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*, Jakarta: Sinar Grafika, 2010, hlm. 9.

- b. *Unsur Naturalia*, unsur *naturalia* adalah ketentuan hukum yang secara otomatis berlaku dalam suatu perjanjian, kecuali jika para pihak membuat kesepakatan yang berbeda. Ketentuan ini bersifat pelengkap dan dapat diubah atau dikesampingkan oleh kesepakatan para pihak. Misalnya, kewajiban penjual untuk memberikan jaminan terhadap barang yang dijual merupakan contoh dari unsur *naturalia* yang dapat diubah.
- c. *Unsur Accidentalialia*, unsur *aksidentalialia* adalah ketentuan yang muncul dari kesepakatan bebas antara para pihak dan tidak terikat oleh aturan hukum yang sudah ada. Ketentuan ini bersifat fleksibel dan dapat disesuaikan dengan kebutuhan dan kepentingan masing-masing pihak. Misalnya, dalam perjanjian jual beli, para pihak dapat menambahkan klausul-klausul khusus yang mengatur tentang cara pembayaran, jangka waktu pengiriman, atau kondisi barang.⁶³

3. Syarat Sah Perjanjian

Agar suatu perjanjian dianggap sah dan mengikat secara hukum, harus memenuhi empat unsur pokok yang diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdata, yaitu:⁶⁴

- 1) Kesepakatan para pihak;
- 2) Para pihak yang cakap untuk membuat perjanjian;

⁶³ J. Satrio, *Hukum Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian (Buku II)*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2001), hlm. 67.

⁶⁴ Herlein Budiono dan Tristam P Moellono, *Asas Keseimbangan Bagi Hukum Perjanjian Indonesia: Hukum Perjanjian Berlandaskan Asas-Asas Wigati Indonesia*, Bandung: Citra Aditya Bakti, 2006, hlm. 310.

- 3) Objek yang tertentu; dan
- 4) Sebab yang halal.

Keempat syarat sah perjanjian dapat dikelompokkan menjadi dua kategori. Syarat subjektif, yang meliputi kesepakatan dan kecakapan para pihak, berkaitan dengan aspek personal dari perjanjian. Cacat pada syarat subjektif umumnya mengakibatkan perjanjian dapat dibatalkan. Sedangkan syarat objektif, yang meliputi objek dan sebab perjanjian, berkaitan dengan aspek material dari perjanjian. Cacat pada syarat objektif umumnya mengakibatkan perjanjian batal demi hukum.⁶⁵

4. Asas-Asas dalam Perjanjian

Dalam membuat suatu perjanjian, para pihak harus memperhatikan dan mematuhi asas-asas umum hukum perjanjian yang telah diatur secara komprehensif dalam Kitab Undang - Undang Hukum Perdata, sebagai berikut:

a. Asas Konsensualisme

Sesuai Pasal 1320 KUHPerdota, perjanjian dianggap sah dan mengikat sejak saat tercapainya kesepakatan antara para pihak. Asas konsensualisme yang berlaku dalam hukum perjanjian Indonesia memberikan kebebasan kepada setiap individu untuk membuat perjanjian. Kesepakatan yang lahir dari paksaan adalah tidak sah karena bertentangan dengan prinsip kebebasan berkontrak.

b. Asas Kebebasan Berkontrak

⁶⁵ *Ibid*, hlm. 70.

Pasal 1320 ayat (4) KUHPerdata menjadi landasan hukum bagi asas kebebasan berkontrak. Asas ini memberikan kebebasan kepada setiap individu untuk membuat perjanjian dengan syarat tujuan perjanjian tersebut tidak melanggar ketentuan hukum, norma kesusilaan, atau nilai-nilai ketertiban umum. Dengan demikian, selama tujuan perjanjian tidak merugikan kepentingan umum atau melanggar norma-norma yang berlaku, para pihak memiliki kebebasan penuh untuk menentukan isi dan syarat-syarat perjanjian.⁶⁶

c. *Asas Pacta Sunt Servanda*

Asas pacta sunt servanda yang tertuang dalam Pasal 1338 KUHPerdata menegaskan bahwa perjanjian yang dibuat secara sah memiliki kekuatan mengikat bagi para pihak yang membuatnya. Perjanjian merupakan sumber dari suatu perikatan yang lahir dari kehendak bebas para pihak. Oleh karena itu, segala sesuatu yang telah disepakati dalam perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik. Jika salah satu pihak tidak memenuhi kewajibannya, pihak lainnya berhak untuk meminta perlindungan hukum.

d. *Asas Kepribadian*

Asas kepribadian dalam hukum perjanjian, sebagaimana diatur dalam Pasal 1315 KUHPerdata, menegaskan bahwa setiap perjanjian yang dibuat hanya mengikat pihak-pihak yang membuatnya. Dengan kata lain, seseorang tidak dapat secara sewenang-wenang mengikat

⁶⁶ Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, *Perikatan Pada Umumnya*, (Jakarta: PT Raja Grafindo, 2003), hlm. 59.

orang lain dalam suatu perjanjian tanpa adanya persetujuan dari orang tersebut.

e. Asas Obligatoir

Di dalam pasal 1313 KUHPerdara menyatakan bahwa perjanjian menimbulkan hak dan kewajiban bagi para pihak. Namun, perjanjian tidak serta-merta mengakibatkan berpindahnya hak milik atas suatu benda. Agar terjadi pemindahan hak milik, diperlukan perjanjian khusus yang mengatur tentang pemindahan hak milik tersebut, seperti perjanjian jual beli.

C. Tinjauan Umum Tentang Kredit

1. Pengertian Kredit

Kata 'kredit' berasal dari kata Latin yang artinya 'percaya'. Dalam dunia keuangan, kredit berarti seseorang meminjamkan uang atau barang kepada orang lain dengan kesepakatan bahwa pinjaman tersebut akan dikembalikan di masa depan. Kepercayaan ini menjadi landasan utama dalam transaksi kredit. Selain itu, dari sudut pandang ekonomi, kredit juga bisa diartikan sebagai penundaan pembayaran, di mana seseorang bisa menggunakan sesuatu sekarang dan membayarnya nanti.⁶⁷

Mengacu pada pandangan O.P. Simorangkir, kredit dapat didefinisikan sebagai suatu perjanjian timbal balik yang melibatkan pemberian suatu prestasi lain di masa mendatang. Dalam konteks kredit, uang berfungsi sebagai alat tukar yang utama. Hubungan kreditur dan

⁶⁷ Johannes Ibrahim, *Cross Default & Cross Collateral dalam Upaya Penyelesaian Kredit Bermasalah*, (Bandung: PT Refika Aditama, 2004), hlm. 17.

debitur dalam transaksi kredit bersifat saling menguntungkan, namun juga mengandung elemen risiko. Secara esensial, kredit merupakan manifestasi dari kepercayaan, risiko, dan mekanisme pertukaran ekonomi yang ditunda waktunya.⁶⁸ Undang - Undang perbankan mendefinisikan kredit sebagai penyediaan dana atau aset yang setara dengan dana oleh Bank kepada pihak lain berdasarkan perjanjian pinjam-meminjam. Pihak yang menerima kredit wajib mengembalikan dana tersebut beserta bunga sesuai dengan kesepakatan yang telah dibuat.

2. Unsur-Unsur Kredit

Unsur-unsur dalam kredit sebagai berikut:

- 1) Kepercayaan, kepercayaan merupakan landasan utama dalam penyaluran kredit. Bank sebagai pemberi kredit harus memiliki keyakinan yang kuat bahwa kredit yang diberikan akan dapat ditagih kembali sesuai dengan jangka waktu yang telah ditetapkan. Untuk memastikan hal tersebut, Bank wajib melakukan analisis yang mendalam terhadap calon debitur, baik dari segi kondisi internal maupun eksternal. Tujuannya adalah untuk menilai kredibilitas dan kemampuan calon debitur dalam memenuhi kewajiban pembayarannya.
- 2) Kesepakatan, kredit tidak hanya soal kepercayaan, tetapi juga melibatkan kesepakatan yang jelas antara kedua belah pihak. Kesepakatan ini dituangkan dalam sebuah perjanjian kredit yang

⁶⁸ *Ibid*, hlm. 10.

ditandatangani oleh Bank dan nasabah. Perjanjian ini mengatur segala hal yang berkaitan dengan pinjaman, mulai dari jumlah pinjaman, jangka waktu, hingga suku bunga.

- 3) Jangka Waktu, setiap fasilitas kredit yang diberikan memiliki tenor atau jangka waktu tertentu yang telah disepakati oleh kedua belah pihak. Tenor kredit ini menentukan batas waktu pengembalian pokok pinjaman beserta bunganya. Berdasarkan lamanya tenor, kredit dapat dikategorikan menjadi kredit jangka pendek, menengah, dan panjang. Dalam kondisi tertentu, tenor kredit dapat dilakukan perpanjangan melalui proses yang telah ditetapkan.
- 4) Risiko, adanya tenggat waktu pembayaran kredit membawa risiko bagi Bank. Risiko ini adalah kemungkinan nasabah tidak mampu melunasi utangnya sesuai dengan kesepakatan. Semakin panjang jangka waktu kredit, semakin besar peluang terjadinya risiko kredit macet. Risiko ini bisa disebabkan oleh berbagai faktor, baik yang disengaja maupun yang di luar kendali nasabah, seperti bencana alam atau kondisi ekonomi yang buruk.
- 5) Balas Jasa, pendapatan Bank berasal dari berbagai sumber, salah satunya adalah pemberian kredit. Pada perbankan konvensional, pendapatan dari kredit diperoleh dalam bentuk bunga. Selain bunga, Bank juga mengenakan biaya administrasi atas pelayanan yang diberikan. Sementara itu, pada perbankan syariah, pendapatan dari

pembiayaan (istilah untuk kredit dalam perbankan syariah) diperoleh dalam bentuk bagi hasil.⁶⁹

3. Tujuan Kredit

Tujuan utama Bank memberikan kredit adalah untuk mendapatkan keuntungan. Keuntungan ini bisa berupa bunga atau bagi hasil. Selain itu, pemberian kredit juga bertujuan untuk membantu nasabah dalam memenuhi kebutuhannya, mengembangkan usaha, dan meningkatkan perekonomian. tujuan utama pemberian kredit adalah sebagai berikut:

- a. Mencari keuntungan, tujuan utama Bank memberikan kredit adalah untuk menghasilkan keuntungan. Keuntungan ini didapatkan dari dua sumber utama: bunga yang dibayarkan oleh nasabah sebagai imbalan atas pinjaman, serta biaya-biaya administrasi yang dikenakan atas layanan perbankan.
- b. Membantu usaha nasabah, selain tujuan komersial, pemberian kredit juga bertujuan untuk mendorong pertumbuhan ekonomi melalui pembiayaan usaha. Dengan memberikan akses kepada sumber pendanaan, lembaga keuangan dapat membantu pelaku usaha dalam mengembangkan bisnisnya, meningkatkan produktivitas, dan menciptakan lapangan kerja.
- c. Membantu pemerintah, peningkatan penyaluran kredit oleh perbankan akan berdampak positif terhadap pertumbuhan ekonomi. Kredit yang disalurkan akan mendorong peningkatan investasi,

⁶⁹ Kasmir, *Dasar-Dasar PerBankan*, (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2007), hlm. 75

konsumsi, dan produksi, sehingga bermuara pada perluasan kegiatan ekonomi di berbagai sektor.⁷⁰

4. Jenis-Jenis Kredit

- a. Dilihat dari tujuannya, kredit dibedakan menjadi 3 yaitu:
 1. Kredit Produktif Kredit produktif merupakan kredit yang diberikan dengan tujuan untuk memperlancar jalannya proses produksi.
 2. Kredit Konsumtif Kredit konsumtif merupakan kredit yang digunakan untuk keperluan konsumsi atau untuk memenuhi kebutuhan sehari-hari.
 3. Kredit Perdagangan Kredit perdagangan merupakan kredit yang diberikan dengan tujuan untuk membeli barang-barang untuk dijual lagi.
- b. Dilihat dari jangka waktunya, kredit dibedakan menjadi 3 yaitu:
 1. Kredit Jangka Pendek: Jenis pinjaman dengan jangka waktu pengembalian relatif singkat, yaitu maksimal 12 bulan. Biasanya digunakan untuk membiayai kebutuhan mendesak atau modal kerja.
 2. Kredit Jangka Menengah: Pinjaman dengan jangka waktu pengembalian antara 1 hingga 3 tahun. Umumnya digunakan untuk membiayai investasi jangka menengah seperti pembelian peralatan atau renovasi.

⁷⁰ *Ibid*, hlm. 78

3. Kredit Jangka Panjang: Jenis pinjaman dengan jangka waktu pengembalian paling lama. Biasanya digunakan untuk membiayai proyek-proyek besar seperti pembelian properti atau pembangunan pabrik.

5. Prinsip-Prinsip Pemberian Kredit

Dalam rangka melaksanakan perjanjian kredit, lembaga keuangan wajib melakukan analisis mendalam terhadap calon debitur. Analisis ini dilakukan sesuai dengan prinsip kehati-hatian yang diwujudkan dalam penerapan kriteria 5C atau “*The Five C’s Principle of Credit Analysis*”. Tujuannya adalah untuk meminimalisir risiko kredit macet.⁷¹ Adapun penjelasan tentang analisis dengan 5C adalah sebagai berikut:

- a) *Character*, aspek kepribadian atau karakter calon debitur sangat krusial dalam proses pemberian kredit. Bank tidak hanya melihat dokumen- dokumen formal, tetapi juga akan menyelidiki lebih dalam mengenai rekam jejak calon debitur. Ini termasuk memeriksa apakah calon debitur pernah masuk dalam daftar orang yang tidak dipercaya, serta meminta informasi dari rekan bisnisnya. Selain itu, Bank juga dapat mengakses informasi dari Bank sentral untuk mendapatkan gambaran yang lebih komprehensif mengenai calon debitur.
- b) *Capacity*, kapasitas ini mencerminkan kemampuan debitur dalam mengelola usahanya secara efektif dan efisien. Aspek yang perlu diperhatikan meliputi kemampuan debitur dalam mengelola keuangan,

⁷¹ Sentosa Sembiring, “Arti Penting Jaminan dalam Pemberian Kredit dalam Transaksi Bisnis PerBankan”, Gloria Juris, Volume 7, nomor 1, Januari-April 2007, h.25-26.

membuat keputusan bisnis, dan memasarkan produk atau jasanya. Dengan menganalisis kapasitas debitur, kreditur dapat memperkirakan kemampuan debitur dalam menghasilkan arus kas yang cukup untuk melunasi pinjaman.

- c) *Capital*, dalam proses penilaian kredit, salah satu aspek yang diperhatikan adalah besarnya modal yang dimiliki oleh debitur. Modal sendiri merupakan sumber dana yang berasal dari pemilik usaha. Semakin besar modal yang dimiliki, semakin menunjukkan kemampuan debitur dalam membiayai usahanya sendiri. Hal ini mengindikasikan bahwa debitur memiliki tingkat risiko yang lebih rendah dibandingkan dengan debitur yang modalnya terbatas.
- d) *Collateral*, untuk mengurangi risiko kredit macet, Bank biasanya meminta jaminan kepada debitur. Jaminan ini bisa berupa properti, kendaraan, atau aset lainnya. Nilai jaminan harus lebih tinggi daripada jumlah pinjaman yang diberikan. Sebelum menerima jaminan, Bank akan melakukan taksasi atau penilaian terhadap nilai pasar dari aset tersebut. Hal ini dilakukan untuk memastikan bahwa nilai jaminan cukup untuk menutupi kerugian yang mungkin timbul jika debitur gagal melunasi utangnya.
- e) *Condition of Economy*, selain faktor internal debitur, kondisi ekonomi eksternal juga menjadi pertimbangan penting dalam penilaian kredit. Faktor-faktor seperti kondisi perekonomian secara umum, daya beli masyarakat, persaingan bisnis, dan perkembangan teknologi dapat mempengaruhi kinerja bisnis debitur. Dengan menganalisis kondisi

ekonomi, kreditur dapat memperkirakan potensi risiko yang dihadapi oleh debitur dan mengambil keputusan yang tepat dalam memberikan kredit.

D. Tinjauan Umum Tentang Jaminan

1. Pengertian Jaminan

Jaminan tidak didefinisikan secara khusus dalam KUHPerdara, namun dapat dilihat dalam Pasal 1131 KUHPerdara yang berbunyi:

“Segala kebendaan si berutang, baik yang bergerak maupun yang tidak bergerak, baik yang sudah ada maupun yang baru akan ada di kemudian hari, menjadi tanggungan untuk segala perikatannya perseorangan”.

Jaminan berdasarkan sifatnya digolongkan menjadi dua, yakni jaminan umum dan jaminan khusus. Jaminan yang sifatnya umum merupakan jaminan yang diberikan kepada semua kreditor, sehingga memiliki kedudukan yang sama untuk pelunasan piutangnya. Sedangkan jaminan khusus adalah jaminan dalam bentuk penyerahan barang tertentu secara khusus, baik secara kebendaan maupun perorangan. Jaminan yang bersifat kebendaan, yaitu adanya benda tertentu yang dijadikan jaminan seperti hak tanggungan (untuk benda tidak bergerak), fidusia dan gadai (untuk benda bergerak). Jaminan perseorangan, yaitu adanya penjamin/orang yang menyanggupi untuk melunasi atau memenuhi prestasi jika debitur cidera janji.

2. Jenis-Jenis Jaminan

Kebendaan adalah tiap-tiap barang atau tiap-tiap hak yang dapat dikuasai sebagai hak milik. Kebendaan itu sendiri diatur dalam Buku II KUHPerdara yang digolongkan ke dalam tiga macam, yaitu:

1. Jaminan Benda Bergerak

Apabila benda bergerak maka penyerahan dan pemindahannya cukup dengan cara menyerahkan kekuasaan atas barang tersebut yang artinya menyerahkan barang tersebut secara nyata sehingga kepemilikan atas benda tersebut juga beralih, kecuali penyerahan benda-benda tidak bertubuh.

2. Jaminan Benda Tak Bergerak

Apabila benda tidak bergerak, penyerahan dan pemindahannya dilakukan dengan balik nama berdasarkan ketentuan baru yaitu Undang - Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Undang - Undang Pokok Agraria, yang mencabut berlakunya peraturan lama mengenai tanah yang termuat dalam Buku II KUHPerdara.

3. Jaminan Benda Tidak Bertubuh

Apabila benda tidak bertubuh, maka penyerahan dan pemindahannya dilakukan dengan cara *cessie* yang diatur dalam Pasal 613 KUHPerdara.

Menurut Gunawan Wijaya dan Ahmad Yani, jaminan dapat dibedakan berdasarkan atas beberapa sudut pandang sebagai berikut:

1. Berdasarkan cara terjadinya

a. Jaminan yang bersumber dari Undang - Undang (Pasal 1131 KUHPerduta)

Jaminan yang lahir karena Undang - Undang merupakan jaminan yang keberadaannya ditunjuk Undang - Undang, tanpa adanya perjanjian para pihak, yaitu yang diatur dalam Pasal 1131 KUHPerduta yang menyatakan bahwa segala kebendaan debitur baik yang bergerak maupun yang tidak bergerak baik yang sudah ada maupun yang baru akan ada di kemudian hari menjadi tanggungan untuk segala perikatan perseorangan. Dalam hal kreditur tidak dapat memenuhi kewajiban utangnya kepada kreditur, maka kebendaan milik debitur tersebut akan dijual kepada umum dan hasil penjualan benda tersebut akan dibagi antara pada kreditur, seimbang dengan besar piutang masing-masing (Pasal 1132 KUHPerduta).

b. Jaminan yang bersumber dari perjanjian

Selain jaminan yang ditunjuk oleh Undang - Undang sebagai bagian dari asas *konsensualitas* dalam hukum perjanjian, Undang - Undang memungkinkan para pihak untuk melakukan perjanjian penjaminan yang ditujukan untuk menjamin pelunasan atau pelaksanaan kewajiban debitur kepada kreditur.

Perjanjian penjaminan ini merupakan perjanjian *accessoir* yang melekat pada perjanjian dasar atau perjanjian pokok yang menerbitkan utang piutang diantara debitur dengan kreditur. Contohnya adalah perjanjian hipotek, perjanjian hak tanggungan, perjanjian gadai, perjanjian fidusia, perjanjian *cessie*, perjanjian garansi dan lain-lain.

2. Berdasarkan obyeknya

Jaminan berdasarkan obyeknya dapat dibedakan sebagai berikut:

- a. Jaminan yang berobyek benda bergerak;
- b. Jaminan yang berobyek benda tidak bergerak/benda tetap; atau
- c. Jaminan yang berobyek benda berupa tanah.

3. Berdasarkan sifatnya

- a. Jaminan umum

Jaminan yang bersifat umum, yaitu jaminan yang diberikan bagi kepentingan semua kreditor dan menyangkut semua harta debitur, sebagaimana yang diatur dalam Pasal 1131 KUHPerdara tersebut.

- b. Jaminan khusus

Jaminan yang bersifat khusus, yaitu jaminan dalam bentuk penunjukkan atau “penyerahan” barang tertentu secara khusus, sebagaimana pelunasan kewajiban/utang debitur kepada kreditur

tertentu tersebut, baik secara kebendaan maupun perorangan. Timbulnya jaminan khusus ini karena adanya perjanjian yang khusus diadakan antara debitur dan kreditur yang dapat berupa:

- Jaminan yang bersifat kebendaan, yaitu adanya benda tertentu yang dijadikan jaminan (*zakelijk*). Ilmu hukum tidak membatasi kebendaan yang dapat dijadikan jaminan, hanya saja kebendaan yang dijaminakan tersebut haruslah merupakan milik dari pihak yang memberikan jaminan kebendaan tersebut. Jaminan yang bersifat kebendaan dilembagakan dalam bentuk hipotek dan hak tanggungan (untuk benda tidak bergerak), fidusia dan gadai (untuk benda bergerak). Jaminan kebendaan ini merupakan hak kebendaan yang karenanya wajib memenuhi asas pencatatan dan publisitas agar dapat melahirkan hak mutlak atas kebendaan yang dijaminakan tersebut.
- Jaminan Perseorangan (*personlijk*), yaitu adanya orang tertentu yang sanggup membayar atau memenuhi prestasi jika debitur cedera janji. Jaminan perseorangan ini tunduk pada ketentuan hukum perjanjian yang diatur dalam Buku III KUHPerdara. Jaminan perseorangan memiliki ciri dan akibat hukum yang menimbulkan hubungan langsung pada diri perorangan atau pihak tertentu yang memberikan jaminan dan hanya dapat dipertahankan terhadap pihak penjaminan tertentu tersebut. Ini berarti bahwa dalam

jaminan perorangan ini berlaku asas persamaan yaitu bahwa tidak ada beda antara piutang yang datang terlebih dahulu dan yang kemudian.

E. Pendekatan dalam perspektif Islam

1. Perjanjian dalam Perspektif Islam

Menurut Chairuman dan Suhrawadi, perjanjian secara etimologi diistilahkan sebagai Mu'ahadah Ittida, atau Akad. Berdasarkan pendapat Syamsul Anwar, sebagai suatu istilah hukum Islam, ada beberapa definisi yang diberikan untuk akad diantaranya:

- a. Berdasarkan Pasal 262 Mursyid Al-Hairan, akad adalah perjumpaan ijab yang diusulkan oleh salah satu pihak dengan penyampaian qabul dari pihak yang lain sehingga timbul akibat hukum pada objek akad.⁷²
- b. Akad adalah penyampaian ijab dan qabul dari dua pihak atau lebih sebagai suatu pernyataan sehingga objeknya dikenai akibat hukum.⁷³

Dalam hukum Islam, definisi mengenai kontrak tidak dibedakan dengan perjanjian, keduanya diartikan sama dan disebut akad. Oleh karena itu, definisi perjanjian dalam Islam disamakan dengan akad yang berarti pertemuan ijab dan qabul dari masing-masing pihak yang bersangkutan dan sah menurut syari'at dengan disertai akibat hukumnya.⁷⁴

⁷² Chairuman Pasaribu dan Suhrawadi K. Lubis, *Hukum Perjanjian Dalam Islam*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2014), hal. 1

⁷³ Syamsul Anwar, *Hukum Perjanjian Syariah*, (Jakarta: Rajawali Press, 2007), hal. 67

⁷⁴ *Ibid*, hal. 67

Hukum Islam mengatur berbagai asas-asas perjanjian sebagai landasan dalam pelaksanaan dan penegakannya. Asas-asas tersebut dapat diklasifikasikan ke dalam dua jenis, yakni asas-asas perjanjian yang tidak berakibat hukum dan bersifat umum serta asas-asas perjanjian yang berakibat hukum dan bersifat khusus.

a. Asas-asas perjanjian yang tidak berakibat hukum dan bersifat umum

1) Asas Ilahiah atau Asas Tauhid

Pada setiap perilaku dan perbuatan manusia tidak akan lepas dari ketentuan Allah SWT, sebagaimana yang disebutkan dalam QS. Al-Hadid (57) : 4 yang berbunyi:

هُوَ الَّذِي خَلَقَ السَّمَوَاتِ وَالْأَرْضَ فِي سِتَّةِ أَيَّامٍ ثُمَّ اسْتَوَىٰ عَلَى الْعَرْشِ يَعْلَمُ مَا يَلِجُ فِي الْأَرْضِ وَمَا يَخْرُجُ مِنْهَا وَمَا يَنْزِلُ مِنَ السَّمَاءِ وَمَا يَرْجِعُ فِيهَا ۗ وَهُوَ مَعَكُمْ أَيْنَ مَا كُنْتُمْ ۗ وَاللَّهُ بِمَا تَعْمَلُونَ بَصِيرٌ ۝

Artinya: *“Dialah yang menciptakan laingit dan bumi dalam enam masa: Kemudian Dia bersemayam di atas ‘arsy. Dia mengetahui apa yang masuk ke dalam bumi dan apa yang keluar daripadanya dan apa yang turun dari langit dan apa yang naik kepada-Nya. Dan Dia bersama kamu di mana saja kamu berada. Dan Allah Maha Melihat apa yang kamu kerjakan”*

Aktivitas mu’amalah termasuk kedalam perbuatan perjanjian, dan selalu beriringan dengan nilai-nilai ketauhidan. Maka dari itu, manusia bertanggung jawab penuh atas hal tersebut. Selain tanggung jawab kepada masyarakat, pihak

kedua, dan diri sendiri, ia bertanggung jawab pula kepada Allah SWT. Akibat dari implementasi asas ini, manusia diharapkan tidak bertindak semaunya, karena setiap tindakan yang dilakukan akan dipertanggungjawabkan di hadapan Allah SWT.⁷⁵

2) Asas Kebolehan (*Mabda al-Ibahah*)

Berdasarkan kaidah fiqhiyah yang berbunyi, “*pada dasarnya segala sesuatu itu dibolehkan sampai terdapat dalil yang melarang*”, menunjukkan bahwa Islam memberi kesempatan yang luas kepada para pihak yang berkepentingan untuk melakukan modifikasi pada bentuk dan jenis transaksi yang disesuaikan dengan kebutuhan dan perkembangan zaman.⁷⁶

3) Asas Persamaan atau Kesetaraan

Dalam membuat suatu kontrak, para pihak dapat menentukan hak dan kewajiban mereka yang didasarkan pada asas persamaan dan kesetaraan. Tidak diperkenankan adanya kezaliman dalam ketentuan pada kontrak tersebut.

4) Asas Kejujuran dan Kebenaran (*Ash Shidiq*)

Untuk menjamin legalitas dalam kontrak yang dibuat dan tidak menimbulkan perselisihan diantara para pihak, asas kejujuran harus melandasi pembuatan kontrak tersebut. Sebagaimana di dalilkan dalam QS. Al-Ahzab (33) : 70, yang berbunyi:

⁷⁵M. Hasan Ali, *Asuransi dalam Perspektif Hukum Islam: Suatu Tinjauan Analisis Historis, Teoritis dan Praktis*, (Jakarta: Prenada Media, 2014), hal. 125-126

⁷⁶ *Ibid*, hal 98

أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا اتَّقُوا اللَّهَ وَقُولُوا قَوْلًا سَدِيدًا

Artinya: “Wahai orang-orang yang beriman, bertakwalah kamu kepada Allah dan ucapkanlah perkataan yang benar.”

Perjanjian dapat dikatakan benar jika memberikan manfaat bagi para pihak dan bagi masyarakat disekitarnya.

- b. Asas-asas perjanjian yang berakibat hukum dan bersifat khusus
- 1) Asas Konsensualisme atau Asas Kerelaan (*mabda” arrada ‘iyah*)

Segala transaksi yang dilakukan harus didasarkan pada kerelaan para pihak dan tidak diperkenankan ada tekanan, paksaan, penipuan, dan *misstatement*. Apabila ketentuan tersebut tidak terpenuhi, maka kontrak dan transaksi yang dilakukan tidak halal karena dilakukan dengan cara yang batil.⁷⁷

- 2) Asas Kebebasan Berkontrak (*mabda” hurriyah at-ta’aqud*)

Dalam pembuatan suatu kontrak, para pihak dapat menentukan isi dan bentuk perjanjian sesuai kesepakatan. Akan tetapi, kesepakatan yang dibentuk tidak bersifat absolut. Apabila terdapat ketentuan yang tidak sejalan dengan syari’ah Islam, maka perjanjian tersebut harus dianggap batal dan tidak boleh dilaksanakan.⁷⁸

- 3) Asas Kepastian Hukum (Asas Pacta Sunt Servanda)

Asas kepastian hukum ini secara umum disebutkan dalam QS.

Al-Isra’ (17) : 15, yang berbunyi:

⁷⁷ Mariam Darus Badruzaman, *Kompilasi Hukum Perikatan*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2001), hal. 250

⁷⁸ Gemala Dewi dkk, *Hukum Perikatan Islam di Indonesia*, (Jakarta: Kencana, 2016), hal. 36

مَنْ اهْتَدَىٰ فَإِنَّمَا يَهْتَدِي لِنَفْسِهِ وَمَنْ ضَلَّ فَإِنَّمَا يَضِلُّ عَلَيْهَا وَلَا تَزِرُ وَازِرَةٌ وِزْرَ أُخْرَىٰ
وَمَا كُنَّا مُعَذِّبِينَ حَتَّىٰ تَبْعَثَ رَسُولًا ﴿١٥﴾

Artinya: “Siapa yang mendapat petunjuk, sesungguhnya ia mendapat petunjuk itu hanya untuk dirinya. Siapa yang tersesat, sesungguhnya (akibat) kesesatannya itu hanya akan menimpa dirinya. Seorang yang berdosa tidak akan memikul dosa orang lain. Kami tidak akan menyiksa (seseorang) hingga Kami mengutus seorang rasul.”

Dalam hal ini hakim atau pihak ketiga harus menghormati isi perjanjian yang telah disepakati oleh para pihak. Hal ini juga didasarkan pada Asas *Pacta Sunt Servanda* yang dinyatakan dalam Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata, yang berbunyi, “Perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai Undang - Undang”.⁷⁹

2. Kredit dalam Perspektif Islam

Dalam fiqh muamalah, kredit berasal dari istilah fiqh al-qardh yang bermakna meminjamkan uang maupun barang yang didasarkan pada kepercayaan. Al-qardh merupakan pemberian harta kepada pihak lain yang dapat dimintakan kembali oleh si pemberi tanpa mengharapkan imbalan. Dengan demikian, sesungguhnya pinjam-meminjam merupakan bentuk mu’amalah yang sifatnya pertolongan kepada pihak yang membutuhkan tanpa adanya imbalan suatu apapun.

⁷⁹ *Ibid.*, hal.109

BAB III

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Peran Notaris Dalam Pelaksanaan Perjanjian Kredit Dengan Jaminan Hak Tanggungan di Bank BRI Unit Sendangmulyo

Sistem perbankan Indonesia sangat bergantung pada peran Notaris dalam pelaksanaan perjanjian kredit. Notaris merupakan pejabat negara yang memiliki peran penting dalam memberikan kepastian hukum dalam masyarakat modern. Ketidakpercayaan antar individu dalam melakukan transaksi mendorong masyarakat untuk mencari perlindungan hukum melalui pembuatan akta otentik yang dibuat oleh Notaris. Oleh karena itu, keberadaan Notaris menjadi sangat penting dalam menjamin keabsahan dan kepastian hukum atas suatu perjanjian. Sebagaimana diungkapkan oleh Tan Tjong Kie, Notaris adalah sosok yang dapat diandalkan, netral, dan mampu memberikan perlindungan hukum bagi para pihak yang melakukan transaksi. Jika seorang Advokat bertugas membela hak-hak kliennya setelah terjadi sengketa, maka Notaris bertugas mencegah terjadinya sengketa melalui pembuatan akta yang baik dan benar.⁸⁰

Sebagai pejabat umum, Notaris memiliki kewenangan khusus untuk membuat akta otentik yang berfungsi sebagai bukti sah atas suatu perbuatan hukum. Pembuatan akta otentik tidak hanya diwajibkan oleh Undang - Undang dalam beberapa hal, tetapi juga dapat dilakukan atas permintaan para pihak yang ingin mendapatkan kepastian hukum. Perjanjian kredit dapat

⁸⁰ Tan Tjong Kie, *Studi Notariat & Serba-Serbi Praktek Notaris cet. I*, (Jakarta: Ichtiar Baru Van Hoeve, 2007), hlm. 449

dibuat dalam bentuk akta otentik atau akta biasa. Akta otentik, sebagaimana diatur dalam Pasal 1868 KUHPerdara, adalah akta yang dibuat di hadapan Notaris. Akta otentik memiliki tiga keunggulan utama, yaitu:

- 1) Kekuatan pembuktian formal, yang berarti isi akta dianggap benar dan sah secara hukum;
- 2) Kekuatan pembuktian materil, yang berarti peristiwa yang tercantum dalam akta dianggap benar-benar terjadi; dan
- 3) Kekuatan pembuktian eksternal, yang berarti akta dapat digunakan sebagai bukti terhadap pihak ketiga.

Sedangkan, perjanjian kredit di bawah tangan memiliki kelemahan dalam hal kekuatan pembuktian dibandingkan dengan akta otentik yang dibuat di hadapan Notaris. Meskipun demikian, perjanjian di bawah tangan tetap dapat digunakan sebagai bukti dalam persidangan, namun kekuatan pembuktiannya akan bergantung pada jenis perjanjian di bawah tangan tersebut (yang dilegalisir atau yang didaftar) dan pada bukti-bukti pendukung lainnya.

Berdasarkan ketentuan dan definisi akta otentik yang diatur dalam Pasal 1868 KUHPerdara, terdapat beberapa poin penting yang dapat diidentifikasi:

1. Notaris adalah pihak yang berwenang untuk membuat akta otentik, meskipun demikian, Undang - Undang memberikan pengecualian kepada pejabat lain atau orang tertentu dalam kondisi khusus. Misalnya, panitera pengadilan dapat membuat akta otentik dalam persidangan, sementara

pegawai catatan sipil berwenang membuat akta kelahiran atau perkawinan.

2. Dalam membuat akta otentik, Notaris dapat berperan sebagai pencatat peristiwa (akta proses verbal) atau sebagai saksi atas perjanjian para pihak (akta partij). Pada akta proses verbal, Notaris secara langsung mengamati suatu peristiwa dan mencatatnya dalam akta. Sementara itu, pada akta partij, Notaris hanya bertindak sebagai saksi saat para pihak menandatangani perjanjian yang telah mereka buat sebelumnya.
3. Akta otentik dapat memuat dua jenis isi utama. Pertama, tindakan hukum yang bersifat wajib berdasarkan Undang - Undang, contohnya membuat surat wasiat atau akta pernikahan. Kedua, perjanjian yang dibuat atas keinginan para pihak yang terlibat, seperti perjanjian jual beli atau hibah.
4. Akta otentik harus memiliki tanggal pembuatan yang jelas. Notaris wajib mencantumkan tanggal, bulan, dan tahun saat akta dibuat. Jika tidak, sesuai dengan Pasal 25 S. 1860-3 Reglement tentang jabatan Notaris di Indonesia, akta tersebut akan kehilangan kekuatan hukumnya sebagai akta otentik.

Dalam dunia perbankan, akta notariil menjadi bukti otentik yang tak terbantahkan terkait kesepakatan pemberian kredit antara Bank dan nasabah. Sesuai dengan Pasal 1868 KUHPerdara, akta notariil merupakan bukti otentik yang memiliki kekuatan pembuktian sempurna. Dalam konteks perjanjian kredit, akta notariil memberikan kepastian hukum yang tinggi terkait isi perjanjian, termasuk jumlah pinjaman, jangka waktu, dan suku bunga. Akta

ini juga menjadi bukti yang sangat kuat jika terjadi sengketa di kemudian hari.

Untuk membuktikan suatu perjanjian di pengadilan, akta notariil lebih diutamakan dibandingkan akta di bawah tangan. Akta notariil dianggap sebagai bukti yang sangat kuat dan kebenarannya sudah dianggap sah, kecuali jika ada bukti yang sangat kuat untuk membantahnya. Berbeda dengan akta di bawah tangan, yang membutuhkan proses pembuktian yang lebih rumit dan panjang. Jika ada pihak yang tidak mengakui isi atau tanda tangan dalam akta di bawah tangan, maka pihak tersebut harus membuktikan ketidakbenarannya dengan menghadirkan saksi atau bukti-bukti lainnya.

Agar proses pembuatan akta hak tanggungan berjalan lancar dan efisien, sebaiknya melibatkan PPAT. PPAT adalah pejabat yang khusus menangani masalah pertanahan, termasuk pembuatan akta hak tanggungan. Karena sudah familiar dengan prosedur dan persyaratan yang berlaku, PPAT dapat menyelesaikan proses pembuatan akta dengan lebih cepat. Notaris dan PPAT memiliki peran krusial dalam pelaksanaan perjanjian kredit yang melibatkan agunan berupa tanah atau bangunan. Tugas utama mereka adalah membuat Surat Kuasa Memasang Hak Tanggungan (SKMHT) dan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT). SKMHT memberikan wewenang kepada pihak Bank untuk memasang hak tanggungan atas tanah atau bangunan milik debitur. APHT merupakan akta resmi yang mencatat adanya hak tanggungan atas suatu objek tertentu. Sebelum membuat APHT, Notaris atau PPAT wajib memastikan bahwa sertifikat tanah yang akan dibebani hak

tanggung dalam kondisi bersih dan tidak terikat sengketa. Selain membuat akta, Notaris juga bertanggung jawab untuk memastikan bahwa seluruh prosedur administratif terkait dengan hak tanggungan dilaksanakan sesuai dengan Undang - Undang Nomor 4 Tahun 1996. Hal ini meliputi pembuatan APHT, pendaftaran hak tanggungan, dan hal-hal lain yang berkaitan. Ketelitian Notaris dalam menjalankan tugasnya sangat penting untuk menghindari masalah hukum di kemudian hari.

Perjanjian kredit Bank umumnya dibuat dalam bentuk tertulis yang sudah disiapkan sebelumnya. Untuk memberikan kepastian hukum, perjanjian ini sering dibuat dalam bentuk akta otentik. Akta otentik adalah dokumen resmi yang dibuat oleh Notaris. Notaris memiliki wewenang untuk membuat akta-akta otentik, termasuk akta kredit. Dengan melibatkan Notaris, maka keabsahan dan kekuatan hukum dari perjanjian kredit menjadi lebih terjamin. Akta otentik tidak hanya diwajibkan oleh Undang - Undang, tetapi juga menjadi pilihan yang bijaksana bagi mereka yang ingin mendapatkan perlindungan hukum yang lebih kuat. Akta otentik memberikan kepastian hukum, ketertiban, dan perlindungan bagi semua pihak yang terlibat dalam suatu transaksi.

Hukum perjanjian memberikan kebebasan kepada pihak-pihak untuk membuat kesepakatan. Namun, kesepakatan tersebut harus didasarkan pada asas-asas tertentu, seperti asas kesepakatan dan asas itikad baik. Saat membuat akta otentik, Notaris berperan sebagai pihak yang netral dan hanya mencatat kesepakatan yang dibuat oleh para pihak yang berkepentingan.

Penghadap adalah pihak-pihak yang datang ke Notaris untuk meminta dibuatkan akta otentik. Mereka datang atas inisiatif sendiri karena ingin memberikan kekuatan hukum yang lebih kuat pada perbuatan hukum mereka. Hubungan hukum antara Notaris dan penghadap terjalin ketika Notaris menyanggupi permintaan penghadap untuk membuat akta.

Hak tanggungan sebagai jaminan utang tidak dapat diberikan secara sepihak. Adanya perjanjian pokok yang memuat kesepakatan untuk memberikan hak tanggungan merupakan syarat mutlak. APHT yang dibuat berdasarkan perjanjian pokok tersebut kemudian didaftarkan di kantor pertanahan untuk memberikan kepastian hukum kepada pihak ketiga. Pasal 8 ayat (2) Undang - Undang Hak Tanggungan menegaskan bahwa kewenangan pemberi hak tanggungan untuk membebani objek dengan hak tanggungan harus masih ada pada saat pendaftaran dilakukan. Oleh karena itu, jika pada saat pendaftaran ditemukan adanya kendala hukum seperti sengketa, maka pendaftaran hak tanggungan tidak dapat dilanjutkan.

Undang - Undang mengatur bahwa setiap perubahan kepemilikan atau hak atas tanah harus didasarkan pada akta otentik yang dibuat oleh PPAT. Akta ini bukan hanya sekedar bukti, tetapi juga memiliki kekuatan hukum yang kuat. Dengan adanya akta PPAT, maka perubahan kepemilikan tanah menjadi sah secara hukum dan tercatat dengan jelas dalam sistem pendaftaran tanah.

Hubungan antara Notaris dan Bank sebagai rekanan merupakan hubungan kontraktual yang diatur dalam perjanjian. Notaris rekanan memiliki

kewajiban untuk melaksanakan tugas-tugas yang berkaitan dengan pembuatan akta kredit sesuai dengan perjanjian yang telah disepakati. Perjanjian kredit adalah dokumen penting yang mengatur hubungan antara Bank dan nasabah. Perjanjian ini harus dibuat secara tertulis dan memuat informasi penting seperti jumlah pinjaman, kapan harus dilunasi, dan syarat-syarat lainnya. Bank Indonesia telah mengatur standar umum untuk perjanjian kredit, namun setiap Bank biasanya memiliki format perjanjian sendiri yang lebih detail. Tahap awal pembuatan perjanjian kredit adalah pengajuan permohonan oleh calon debitur. Setelah melalui proses penilaian, Bank akan mengeluarkan surat persetujuan. Surat ini menjadi dasar untuk membuat perjanjian kredit yang resmi dan mengikat kedua belah pihak.

Ketika permohonan kredit disetujui, Bank memberikan formulir perjanjian yang sebagian isinya sudah disusun. Proses pemberian kredit melibatkan penandatanganan perjanjian antara Bank dan nasabah. Bank biasanya menyediakan draft perjanjian yang telah disusun, namun memberikan ruang bagi nasabah untuk meninjau dan memberikan persetujuan. Meskipun secara hukum nasabah memiliki hak untuk menolak, dalam praktiknya banyak nasabah yang terpaksa menyetujui karena pertimbangan kebutuhan mendesak akan dana. Dalam kerja sama dengan Bank, Notaris memiliki kewajiban tertentu yang tercantum dalam perjanjian. Kewajiban-kewajiban ini umumnya mencakup:

1. Memberikan pelayanan jasa Notaris/PPAT secara penuh kepada Bank, termasuk pembuatan akta, sesuai dengan urutan prioritas yang ditetapkan oleh Bank dan kebutuhan operasional Bank.
2. Menyediakan minuta akta dan dokumen pendukung lainnya yang dibutuhkan oleh Bank sesuai permintaan, dengan batas waktu penyelesaian normal 2 hari kerja. Dalam keadaan darurat, batas waktu dapat dipercepat menjadi 1 hari kerja.
3. Melakukan penyerahan salinan akta autentik kepada pihak-pihak yang berkepentingan selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja setelah penandatanganan minuta akta.
4. Menyusun dan mengesahkan akta-akta hukum yang dibutuhkan oleh Bank, baik berdasarkan draft yang telah disiapkan oleh Bank maupun berdasarkan permintaan khusus Bank, dengan selalu memperhatikan aspek keamanan dan kepentingan terbaik bagi Bank.
5. Melakukan pengecekan legalitas dan keabsahan sertifikat tanah yang akan dijadikan sebagai objek hak tanggungan di kantor pertanahan setempat.
6. Menjamin penyelesaian proses pendaftaran hak tanggungan sesuai dengan ketentuan yang berlaku, dengan batas waktu maksimal 3 (tiga) bulan sejak diterbitkannya akta pemberian hak tanggungan.
7. Menyampaikan surat pemberitahuan kepada Bank yang berisi rincian mengenai tahapan-tahapan yang telah dilakukan dalam proses pengurusan sertifikat hak atas tanah, kendala yang mungkin dihadapi,

serta perkiraan waktu penyelesaian, disertai dengan dokumen-dokumen pendukung yang relevan.

Sebagai pejabat yang menjaga keadilan, Notaris harus memastikan semua pihak dalam perjanjian kredit diperlakukan sama. Namun, dalam praktiknya, Notaris seringkali dituntut untuk memihak salah satu pihak. Untuk itu, penting bagi Notaris untuk selalu bersikap independen dan tidak memihak. Meskipun terdapat kerja sama dengan Bank, Notaris harus selalu menjaga independensi dan objektivitas dalam menjalankan tugasnya, agar tidak terjadi konflik kepentingan yang dapat merugikan salah satu pihak. Sesuai dengan Pasal 16 ayat (1) huruf a Undang - Undang Nomor 2 Tahun 2014, Notaris wajib menjaga kepentingan semua pihak. Dalam kerja sama dengan Bank, Notaris harus mampu menyeimbangkan kepentingan Bank dengan kepentingan nasabah, sehingga terciptanya perjanjian yang adil dan wajar.

Sebagai pejabat umum, Notaris memiliki wewenang untuk membuat akta otentik yang mengikat secara hukum. Akta ini berfungsi sebagai bukti sah atas berbagai macam perjanjian dan tindakan hukum. Sebelum membuat akta, Notaris berkewajiban untuk memastikan bahwa perjanjian tersebut tidak bertentangan dengan hukum yang berlaku. Selain itu, Notaris juga harus memahami secara mendalam syarat-syarat keabsahan suatu akta agar dapat memberikan pelayanan hukum yang berkualitas kepada masyarakat. Dengan demikian, Notaris berperan penting dalam menjaga kepastian hukum dan melindungi hak-hak para pihak yang berkepentingan. Adanya kode etik

Notaris Indonesia sangat penting karena memberikan kerangka etika yang harus dipatuhi oleh Notaris dalam menjalankan profesinya. Etika dalam hubungan Notaris dan klien mengharuskan:

1. Notaris berkomitmen memberikan pelayanan terbaik bagi masyarakat yang membutuhkan jasanya;
2. Melalui penyuluhan hukum, Notaris membantu masyarakat memahami hak dan kewajibannya;
3. Notaris memberikan akses layanan hukum yang setara bagi semua lapisan masyarakat.

Sebagai pejabat umum, Notaris memiliki wewenang untuk membuat akta otentik yang mengikat secara hukum. Akta ini berfungsi sebagai bukti sah atas berbagai macam perjanjian dan tindakan hukum. Sebelum membuat akta, Notaris berkewajiban untuk memastikan bahwa perjanjian tersebut tidak bertentangan dengan hukum yang berlaku. Selain itu, Notaris juga harus memahami secara mendalam syarat-syarat keabsahan suatu akta agar dapat memberikan pelayanan hukum yang berkualitas kepada masyarakat. Dengan demikian, Notaris berperan penting dalam menjaga kepastian hukum dan melindungi hak-hak para pihak yang berkepentingan. Tanggung jawab Notaris dalam pembuatan akta hanya sebatas pada aspek formal, seperti kelengkapan persyaratan dan prosedur pembuatan akta. Namun, Notaris tetap

bertanggung jawab atas segala pelanggaran hukum yang dilakukannya dan dapat dikenai sanksi sesuai dengan ketentuan yang berlaku.⁸¹

Undang - Undang telah mengatur bahwa akta Notaris yang dibuat dengan adanya pelanggaran oleh Notaris dapat kehilangan kekuatan pembuktiannya sebagai alat bukti yang sempurna. Akta tersebut bisa dianggap sama seperti surat biasa atau bahkan dinyatakan batal demi hukum. Hal ini dapat terjadi jika terdapat cacat dalam pembuatan akta atau jika Notaris yang membuatnya tidak memiliki kewenangan. Pembatalan suatu akta memiliki konsekuensi yang serius bagi semua pihak yang terlibat. Oleh karena itu, penting bagi Notaris untuk selalu berhati-hati dan profesional dalam menjalankan tugasnya. Masyarakat juga perlu memahami pentingnya akta Notaris sebagai alat bukti yang kuat dan memastikan bahwa akta yang mereka buat telah memenuhi semua persyaratan hukum.

Sesuai ketentuan Pasal 84 Undang - Undang Nomor 2 Tahun 2014, terdapat dua konsekuensi perdata yang dapat ditimbulkan akibat pelanggaran yang dilakukan oleh Notaris. Pertama, akta yang dibuatnya dapat diturunkan statusnya menjadi akta di bawah tangan, sehingga kekuatan pembuktiannya menjadi lebih rendah. Kedua, akta tersebut dapat dinyatakan batal demi hukum jika terdapat cacat fatal dalam proses pembuatannya, baik dari segi materi maupun bentuk. Perlu diingat bahwa akta Notaris pada dasarnya memiliki pembuktian yang sempurna, namun status tersebut dapat hilang jika tidak memenuhi persyaratan yang telah ditetapkan dalam Undang - Undang.

⁸¹ Siti Fauziah Dian Novita Sari, "Peran Notaris Dalam Proses Pembuatan Akta Pendirian Perseroan Terbatas", *Lex Renaissance*, No. 2 Vol. 3 Juli 2018: hlm. 407-422.

Meskipun Notaris dapat dimintai pertanggungjawaban hukum atas tindakannya, namun tanggung jawab tersebut tidak bersifat mutlak. Hukum telah menetapkan batasan-batasan terhadap tanggung jawab Notaris, sehingga tidak setiap kerugian yang timbul akibat perbuatan hukum yang dilakukan di hadapan Notaris menjadi tanggung jawab penuh Notaris. Hal ini merupakan bentuk perlindungan hukum bagi Notaris sebagai pejabat umum yang menjalankan fungsi autentikasi.

Hadirnya Undang - Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang - Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris dalam rangka memberikan perlindungan hukum kepada Notaris yang telah mengamanatkan prinsip kerahasiaan jabatan Notaris. Prinsip ini tertuang dalam Pasal 4 ayat (2) Undang - Undang tersebut, yang mewajibkan Notaris untuk merahasiakan isi akta dan keterangan yang diperolehnya dalam rangka pelaksanaan tugas jabatannya.

Ketentuan yang lebih spesifik mengenai hal di atas dapat ditemukan pada Pasal 16 ayat (1) huruf f Undang - Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang - Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, yang mengatakan:

“Dalam menjalankan jabatannya, Notaris wajib: f. merahasiakan segala sesuatu mengenai Akta yang dibuatnya dan segala keterangan yang diperoleh guna pembuatan Akta sesuai dengan sumpah/janji jabatan, kecuali Undang - Undang menentukan lain”

Meskipun demikian batasan kalimat “Undang - Undang menentukan lain” yang dimaksud masih bersifat kabur dan belum diatur secara jelas. Hadirnya Undang - Undang Nomor 2 Tahun 2014 telah memberikan landasan

hukum yang kokoh bagi akta autentik yang dibuat oleh Notaris, sehingga memberikan kepastian hukum, melindungi kepentingan para pihak, dan meningkatkan kepercayaan masyarakat terhadap sistem peradilan. Akta autentik yang dibuat oleh Notaris tidak hanya sekadar dokumen, tetapi juga merupakan alat bukti yang kuat dan memiliki perlindungan hukum. Baik akta yang diwajibkan oleh Undang - Undang maupun yang dibuat atas permintaan masyarakat, keduanya memiliki kualitas dan keabsahan yang diakui secara hukum.

Kedua, masyarakat memiliki hak untuk memperoleh informasi yang jelas mengenai kualitas alat bukti yang akan mereka dapatkan dari Notaris. Undang - Undang telah mengatur standar kualitas tersebut, sehingga masyarakat dapat memilih jenis akta yang sesuai dengan kebutuhan mereka. Semua akta, baik yang berkualitas tinggi maupun rendah, harus mendapatkan perlindungan hukum yang memadai. Ketiga, Notaris sebagai pejabat umum berhak atas perlindungan hukum. Hal ini untuk mencegah terjadinya penyalahgunaan wewenang oleh Notaris yang dapat merugikan masyarakat. Notaris yang menjalankan tugas sesuai dengan Undang - Undang harus mendapatkan perlindungan yang memadai. Hal ini bertujuan untuk memastikan bahwa masyarakat selalu mendapatkan pelayanan Notaris yang berkualitas.

Untuk memastikan keabsahan setiap akta, Undang - Undang mewajibkan Notaris untuk menyimpan salinan lengkap dari setiap akta yang dibuatnya. Dengan adanya salinan asli ini, kita dapat dengan mudah

membandingkan dan memverifikasi keaslian setiap akta yang beredar. Kewajiban Notaris untuk menyimpan minuta akta merupakan salah satu bentuk implementasi prinsip kehati-hatian dalam dunia hukum, yang bertujuan untuk mencegah terjadinya kesalahan dan penyalahgunaan.

Untuk menjaga kerahasiaan dan keamanan dokumen, Notaris hanya diperkenankan memberikan informasi mengenai akta kepada pihak-pihak yang berkepentingan langsung. Hal ini bertujuan untuk melindungi hak-hak para pihak yang terlibat dalam suatu perjanjian sebagaimana ketentuan Pasal 54 Undang - Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Perubahan atas Undang - Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris sebagai berikut:

- “Dalam memberikan, memperlihatkan, atau memberitahukan isi akta, Notaris dapat memberikan, memperlihatkan, atau memberitahukan kepada:*
- 1. orang yang berkepentingan langsung pada akta;*
 - 2. ahli waris; atau*
 - 3. orang yang memperoleh hak.”*

Kurangnya kejelasan mengenai siapa yang termasuk dalam kategori “orang yang memperoleh hak” membuka peluang terjadinya perbedaan penafsiran. Salah satu contohnya adalah ketika seseorang yang merasa haknya dilanggar akibat adanya akta palsu melaporkan kejadian tersebut ke pihak kepolisian. Dalam proses penyidikan kasus dugaan pemalsuan akta, penyidik kepolisian memiliki kewenangan untuk mengakses dan memeriksa akta asli. Pemeriksaan ini bertujuan untuk membandingkan antara akta asli dengan salinan atau kutipan yang diduga palsu, sehingga kebenaran materiil dari suatu akta dapat terungkap.

Mengingat statusnya sebagai pejabat umum yang mewakili negara, Notaris diberikan hak-hak istimewa seperti hak untuk menolak memberikan keterangan yang dapat merugikan dirinya. Hal ini sejalan dengan Pasal 50 KUHP yang menyatakan bahwa:

“barang siapa melakukan perbuatan untuk melaksanakan ketentuan Undang - Undang tidak dipidina.”

Dengan demikian, selama Notaris menjalankan tugasnya sesuai dengan standar profesi yang telah ditetapkan, ia tidak dapat dimintakan pertanggungjawaban pidana, bahkan jika ada pihak yang merasa dirugikan akibat tindakan yang dilakukan oleh Notaris dalam menjalankan tugasnya.

Hak ingkar, yang berasal dari kata Belanda '*verschoningsrecht*', memberikan hak kepada seseorang untuk menolak menjadi saksi dalam suatu perkara, baik perdata maupun pidana. Hak ini merupakan pengecualian dari aturan umum yang mewajibkan setiap orang untuk memberikan keterangan sebagai saksi sesuai dengan Pasal 1909 KUHPperdata. Artinya, meskipun seseorang dipanggil untuk bersaksi, ia dapat menolak jika memiliki alasan yang sah. Hak ini tidak hanya memberikan wewenang kepada Notaris untuk tidak berbicara, tetapi juga mewajibkannya untuk merahasiakan informasi yang diperolehnya selama menjalankan tugas jabatan. Kewajiban ini tertuang dalam Pasal 1909 Ayat (3) KUHPperdata dan Pasal 146 Ayat (1) Angka 3 HIR. Pelanggaran terhadap kewajiban ini dapat berakibat pada sanksi hukum bagi Notaris. Undang - Undang Jabatan Notaris secara tegas mengatur kewajiban Notaris untuk merahasiakan informasi tertentu. Kewajiban ini

disebut sebagai kewajiban ingkar. Artinya, Notaris tidak memiliki pilihan lain selain merahasiakan informasi tersebut. Kewajiban ini bersifat mutlak dan tidak dapat ditawar-tawar.

Sebagian besar Notaris berpendapat bahwa hak ingkar yang dimilikinya sesungguhnya merupakan kewajiban untuk merahasiakan. Lingkup kerahasiaan ini tidak hanya terbatas pada isi akta, tetapi mencakup seluruh informasi yang diperoleh selama proses pembuatan akta. Untuk memastikan perlindungan hukum yang efektif bagi Notaris, aparat penegak hukum perlu memiliki pemahaman yang komprehensif mengenai regulasi dan praktik kenotariatan, khususnya Undang - Undang Nomor 2 Tahun 2014. Netralitas adalah prinsip dasar dalam jabatan Notaris. Oleh karena itu, Notaris tidak boleh ditempatkan pada salah satu cabang kekuasaan negara. Posisi netral ini memungkinkan Notaris memberikan pelayanan hukum yang independen dan tidak terpengaruh oleh kepentingan politik atau kelompok tertentu. Sesuai dengan ketentuan Pasal 15 Ayat (2) huruf e Undang - Undang Jabatan Notaris, Notaris berkewajiban memberikan nasihat hukum kepada para pihak. Namun, nasihat hukum tersebut harus mencerminkan kehendak para pihak yang dituangkan dalam akta. Dengan demikian, Notaris bertindak sebagai pencatat, bukan sebagai pembuat keputusan.

Terdapat sebuah dilema dalam praktik Notaris, yaitu ketika akta yang dibuat menjadi objek perselisihan. Seringkali, Notaris dituduh ikut serta dalam pembuatan akta palsu, baik secara sengaja maupun tidak. Hal ini menimbulkan kerancuan mengenai tanggung jawab Notaris dalam proses

pembuatan akta. Meskipun memiliki kedudukan khusus, notaris tetap berada di bawah hukum. Notaris dapat dijerat dengan sanksi pidana jika terbukti melakukan perbuatan melawan hukum dalam pembuatan akta, seperti membuat akta palsu atau dengan sengaja merugikan salah satu pihak. Hal ini menunjukkan bahwa Notaris tidak memiliki kekebalan hukum.

Untuk membuktikan adanya tindak pidana yang berkaitan dengan sebuah akta otentik, kehadiran Notaris sebagai pembuat akta sangat diperlukan. Baik dalam tahap penyidikan oleh kepolisian, penuntutan oleh kejaksaan, maupun persidangan di pengadilan, keterangan dari Notaris mengenai proses pembuatan akta, isi akta, dan tujuan pembuatan akta menjadi sangat penting. Hal ini dikarenakan Notaris memiliki pengetahuan yang mendalam mengenai aspek formal dan materiil dari akta yang dibuatnya, sehingga keterangannya dapat membantu mengungkap kebenaran materiil perkara. Berdasarkan Pasal 66 Ayat (1) Huruf b, sebelum memanggil seorang Notaris sebagai tersangka dalam perkara pidana yang melibatkan akta yang dibuatnya, penyidik kepolisian wajib mendapatkan izin terlebih dahulu dari Majelis Pengawas Daerah atau Majelis Pengawas Wilayah. Hal ini dikarenakan adanya dugaan bahwa Notaris tersebut telah melakukan perbuatan melawan hukum yang berkaitan dengan kewenangannya sebagai pejabat umum pembuat akta otentik. Keterangan dari Notaris sangat diperlukan untuk mengungkap kebenaran materiil perkara dan untuk memastikan bahwa proses hukum berjalan sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

Berlandaskan permohonan izin dari kepolisian, Majelis Pengawas Daerah akan mengadakan sidang untuk membahas dugaan keterlibatan seorang Notaris dalam suatu tindak pidana. Dalam sidang tersebut, Majelis Pengawas Daerah akan mempertimbangkan berbagai aspek, termasuk bukti-bukti yang diajukan oleh kepolisian dan potensi dampak pemeriksaan terhadap profesi Notaris. Jika Majelis Pengawas Daerah memutuskan untuk memberikan izin, maka kepolisian dapat melanjutkan proses pemeriksaan terhadap Notaris tersebut. Notaris memiliki kewajiban untuk merahasiakan segala sesuatu yang berkaitan dengan akta yang dibuatnya. Jika seorang Notaris atau karyawannya melanggar kewajiban ini dengan membuka rahasia klien sehingga menyebabkan kerugian pada klien tersebut, maka klien dapat mengajukan gugatan perdata berdasarkan Pasal 1365 KUHPerdara. Selain itu, Majelis Pengawas Notaris juga dapat memberikan sanksi administratif kepada Notaris yang terbukti melakukan pelanggaran terhadap ketentuan Undang - Undang Jabatan Notaris. Sanksi tersebut dapat berupa:

1. Teguran lisan
2. Teguran tertulis
3. Pemberhentian sementara
4. Pemberhentian dengan hormat
5. Pemberhentian dengan tidak hormat oleh menteri atas usul Majelis Pengawas Pusat

Demi mencapai tujuan penelitian ini, yakni menganalisis peran Notaris dalam pelaksanaan perjanjian kredit, penulis mengacu pada teori

kepastian hukum yang dikemukakan oleh Sudikno Mertokusumo. Teori ini menekankan pentingnya adanya aturan hukum yang jelas, pasti, dan dapat diprediksi. Dalam konteks perjanjian kredit, peran Notaris sangat strategis dalam mewujudkan kepastian hukum. Melalui pembuatan akta otentik, Notaris memberikan kepastian hukum terhadap isi perjanjian, sehingga mengurangi potensi sengketa dan memberikan rasa aman bagi para pihak yang terlibat dalam perjanjian kredit.⁸² Untuk itu, peran Notaris dalam pembuatan akta perjanjian kredit sangat penting dalam rangka mewujudkan kepastian hukum. Akta perjanjian kredit yang dibuat oleh Notaris merupakan akta otentik yang memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna. Akta ini harus memuat secara jelas dan terperinci mengenai jumlah pokok pinjaman, besarnya bunga, jangka waktu pengembalian, syarat-syarat penarikan kredit, tata cara pembayaran, jaminan yang diberikan, serta hak dan kewajiban masing-masing pihak. Dengan demikian, akta perjanjian kredit yang dibuat oleh Notaris dapat menjadi pedoman bagi para pihak dalam melaksanakan kewajiban masing-masing dan dapat dijadikan sebagai alat bukti yang kuat jika terjadi sengketa di kemudian hari.

Persyaratan-persyaratan yang tercantum di atas merupakan syarat-syarat yang mutlak harus dipenuhi dalam pembuatan akta perjanjian kredit. Tujuannya adalah untuk memberikan kepastian hukum bagi seluruh pihak yang terlibat dalam perjanjian kredit. Dengan adanya syarat-syarat yang jelas dan lengkap, maka perjanjian kredit tersebut memiliki kekuatan hukum yang mengikat dan dapat dijadikan sebagai dasar untuk menyelesaikan sengketa

⁸² Asikini Zainal, *Pengantar Tata Hukum Indonesia*, (Jakarta: Raja Wali Press, 2012), hlm. 27.

yang mungkin timbul di kemudian hari. Selain itu, perjanjian kredit yang dibuat oleh Notaris juga dapat dianggap sebagai suatu Undang - Undang bagi para pihak yang bersangkutan, sehingga semua pihak wajib mematuhi isi perjanjian tersebut.

Dalam dunia perbankan, peran Notaris sangat krusial. Notaris tidak hanya membuat akta perjanjian kredit, tetapi juga berfungsi sebagai penjamin keabsahan dan kepastian hukum dari perjanjian tersebut. Selain itu, Notaris juga bertanggung jawab untuk memeriksa keabsahan barang jaminan yang diberikan oleh debitur. Dengan demikian, Bank dapat merasa aman karena telah mendapatkan jaminan yang kuat. Akta perjanjian kredit yang telah dilegalisasi oleh Notaris juga berfungsi sebagai alat bukti yang sah jika terjadi sengketa di kemudian hari, sehingga mempermudah proses penagihan utang jika debitur wanprestasi.

Dalam menjalankan perannya sebagai pejabat pembuat akta perjanjian kredit maka seorang Notaris mempunyai tugas dan wewenang khusus. Tugas-tugas dan wewenang ini diberikan berdasarkan kesepakatan kerja sama antara Notaris dan pihak Bank BRI Unit Sendangmulyo.

1. Tugas-tugas Notaris dalam perjanjian kredit sebagai rekanan di Bank BRI

Unit Sendangmulyo:

- a. Dalam kerangka kerja sama dengan Bank, Notaris berperan sebagai pembuat akta otentik untuk perjanjian kredit. Bank sebagai pemberi tugas wajib menyediakan data dan informasi yang lengkap dan akurat sebagai bahan pembuatan akta. Notaris berkewajiban untuk membuat

akta sesuai dengan permintaan Bank, namun demikian Notaris juga memiliki kewenangan untuk menolak pembuatan akta jika permintaan tersebut bertentangan dengan hukum, kepentingan umum, atau norma kesusilaan. Dalam praktiknya, Notaris sering kali dihadapkan pada dilema etika ketika permintaan klien bertentangan dengan hukum. Dalam situasi seperti ini, Notaris tidak dapat serta-merta menolak permintaan klien, namun berkewajiban memberikan penjelasan yang komprehensif mengenai konsekuensi hukum dari tindakan tersebut dan menawarkan solusi alternatif yang lebih sesuai dengan ketentuan hukum.

- b. Notaris memiliki tanggung jawab penuh atas akta perjanjian kredit yang dibuatnya. Tanggung jawab tersebut mencakup kebenaran, keakuratan, dan kelengkapan data yang tercantum dalam akta. Selain itu, Notaris juga bertanggung jawab atas kerahasiaan informasi Bank yang diperoleh selama proses pembuatan akta. Apabila terjadi kesalahan atau kekeliruan dalam akta yang dibuatnya, maka Notaris akan bertanggung jawab secara hukum atas segala kerugian yang timbul akibat kesalahan tersebut.
- c. Notaris tidak hanya membuat akta, tetapi juga berperan aktif dalam memberikan perlindungan hukum kepada klien. Ini mencakup penyediaan informasi yang jelas dan mudah dipahami tentang hak dan kewajiban mereka dalam setiap transaksi yang diaktakan.

- d. Notaris berperan sebagai pihak yang berwenang dalam merumuskan secara resmi dan mengesahkan dokumen kredit yang sebelumnya telah disepakati bersama dengan Bank.
 - e. Jika terdapat ketidakjelasan dalam data, Notaris akan melakukan konfirmasi ulang kepada pihak terkait sebelum menyusun konsep dokumen kredit yang akan diserahkan kepada Bank.
 - f. Sebagai bagian dari prinsip kerahasiaan profesi, Notaris berkewajiban untuk menjaga kerahasiaan identitas debitur dan jumlah pinjaman yang diajukan. Informasi ini bersifat sensitif dan hanya boleh diketahui oleh pihak-pihak yang secara langsung terlibat dalam transaksi kredit.
 - g. Setiap akta otentik yang telah disusun dan dilegalisasi oleh Notaris wajib dicatat dalam buku register khusus dan didaftarkan di Pengadilan Negeri. Proses pendaftaran ini bertujuan untuk memberikan kekuatan hukum tetap pada akta tersebut, sehingga apabila terjadi sengketa hukum di kemudian hari, penyelesaiannya dapat dilakukan berdasarkan ketentuan hukum yang berlaku.
2. Wewenang Notaris dalam perjanjian kredit sebagai rekanan di Bank BRI
- Unit Sendangmulyo:
- a. Berdasarkan pasal 15 Undang - Undang Jabatan Notaris, Notaris memiliki wewenang untuk membuat akta otentik, termasuk akta perjanjian kredit, selama semua data dan informasi yang digunakan sudah lengkap dan benar. Kewenangan ini diberikan Notaris untuk memberikan kepastian hukum atas perjanjian yang dibuat.

- b. Undang - Undang mengamanatkan Notaris untuk melakukan legalisasi dokumen dan memberikan konsultasi hukum kepada masyarakat. Namun, Notaris tidak boleh membuat akta yang bertentangan dengan hukum, norma kesusilaan, atau kepentingan umum. Dalam menjalankan tugasnya, Notaris memiliki kewajiban untuk memberikan penjelasan dan solusi terbaik kepada klien terkait dengan pembuatan akta, terutama jika terdapat permasalahan hukum yang perlu diperhatikan.
- c. Notaris sebagai rekanan berhak atas honorarium atas jasa yang diberikan, yang besarnya telah ditetapkan dalam perjanjian kerja sama. Pembayaran honorarium dilakukan oleh Bank setelah rekanan menyelesaikan seluruh kewajibannya sesuai dengan ketentuan yang berlaku.
- d. Menjaga kerahasiaan informasi klien melalui sistem pengarsipan yang aman.
- e. Notaris dan PPAT memiliki wewenang untuk membuat berbagai jenis surat kuasa yang berkaitan dengan hak tanggungan, di antaranya Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan, surat kuasa pengroyaan, dan surat kuasa pendaftaran. Tujuan utama pembuatan surat kuasa ini adalah untuk memberikan mandat kepada pihak tertentu agar dapat bertindak atas nama pemberi kuasa dalam mengurus segala hal yang berkaitan dengan peralihan hak tanggungan di berbagai instansi pemerintah.

Dalam menjalankan usahanya Bank BRI Unit Sendangmulyo melibatkan Notaris sebagai mitra kerja. Notaris berperan sebagai pejabat umum yang berwenang membuat akta otentik untuk perjanjian kredit, termasuk akta yang berkaitan dengan hak tanggungan. Tugas Notaris meliputi pembuatan akta, verifikasi dokumen, dan menjaga kerahasiaan data nasabah. Dalam proses pemberian kredit, Notaris memiliki peran yang sangat strategis. Mereka tidak hanya membuat akta perjanjian kredit, tetapi juga melakukan pemeriksaan terhadap jaminan yang diberikan oleh nasabah. Hal ini penting untuk memastikan bahwa jaminan tersebut sah dan dapat digunakan untuk menagih utang jika nasabah tidak memenuhi kewajibannya. Jika jaminan yang diberikan tidak sah atau tidak dapat didaftarkan, maka Bank akan menghadapi kesulitan dalam melakukan tindakan hukum untuk mengambil alih jaminan tersebut.

Selain itu, dalam pelaksanaan perjanjian kredit Notaris juga memberikan penjelasan kepada kedua belah pihak, yaitu Bank sebagai kreditur dan nasabah sebagai debitur untuk menjelaskan hak dan kewajiban mereka. Ini mencakup penjelasan tentang risiko yang terkait dengan perjanjian kredit dan konsekuensi hukum dari pelanggaran perjanjian. Dengan demikian, Notaris berperan sebagai mediator yang membantu kedua belah pihak memahami isi perjanjian secara menyeluruh. Namun, terdapat tantangan dalam praktiknya. Beberapa Bank cenderung menggunakan perjanjian baku yang mungkin tidak sepenuhnya mengakomodasi kepentingan debitur. Dalam situasi ini, Notaris harus tetap berpegang pada kode etik profesinya dan

memastikan bahwa debitur tidak dirugikan oleh klausul-klausul yang ada dalam perjanjian.

Sejatinya proses pemberian kredit melibatkan peran penting dari Notaris. Notaris tidak hanya membuat akta perjanjian kredit, tetapi juga melakukan serangkaian tindakan hukum lainnya, seperti melakukan verifikasi terhadap identitas para pihak, memeriksa keabsahan objek jaminan, dan memberikan penjelasan kepada para pihak mengenai hak dan kewajibannya. Dengan demikian, Notaris memastikan bahwa perjanjian kredit yang dibuat memenuhi syarat-syarat yang sah dan mengikat secara hukum. Hal ini sangat penting untuk memberikan perlindungan hukum bagi kedua belah pihak dan mencegah terjadinya sengketa di kemudian hari.

Peran Notaris dalam pelaksanaan perjanjian kredit juga mencakup tanggung jawab hukum. Jika terjadi wanprestasi dari debitur, Notaris dapat diminta untuk memberikan keterangan atau bukti terkait proses pembuatan akta. Oleh karena itu, penting bagi Notaris untuk mendokumentasikan setiap langkah dalam proses pembuatan akta agar dapat dipertanggungjawabkan di kemudian hari. Untuk memberikan layanan kredit yang aman dan terpercaya serta dalam rangka memenuhi kebutuhan kredit masyarakat yang terus tumbuh, Bank BRI Unit Sendangmulyo berkolaborasi erat dengan Notaris. Kerja sama ini bertujuan untuk melindungi kepentingan nasabah dan memastikan setiap transaksi sesuai dengan peraturan yang berlaku. Sejatinya, keberadaan Notaris sangat penting dalam membangun kepercayaan dalam dunia perbankan. Dengan memastikan setiap transaksi kredit sesuai dengan

peraturan yang berlaku, Notaris membantu menciptakan lingkungan bisnis yang sehat dan kredibel, terutama di Bank BRI Unit Sendangmulyo.

B. Kendala dan Solusi yang Dihadapi Dalam Proses Pelaksanaan Perjanjian Kredit Dengan Jaminan Hak Tanggungan Di Bank BRI Unit Sendangmulyo

Kredit merupakan suatu kegiatan usaha Bank yang paling utama dalam menjalankan fungsinya sebagai penghimpun dan penyalur dana dalam masyarakat. Kredit antara lain memfasilitasi permodalan terhadap usaha melalui kredit perbankan, untuk mengembangkan usahanya agar dapat berdaya saing, mengingat kendala yang paling dominan adalah permodalan. Intisari dari pemberian kredit oleh Bank adalah karena adanya kepercayaan setelah analisis yang mendalam terhadap itikad baik dan kemampuan serta kesanggupan calon debitur untuk melunasi hutangnya sesuai dengan yang diperjanjikan.⁸³

Undang - Undang Republik Indonesia Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan sebagaimana telah diubah menjadi Undang - Undang Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 1998 mendefinisikan kredit sebagai:

“Penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam-meminjam antara Bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga.”

Berdasarkan pasal tersebut terdapat beberapa unsur perjanjian kredit:

1. Penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu.

⁸³ Sutan Remy Sjahdeini, *loc.Cit.*

2. Berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam-meminjam antara Bank dengan pihak lain.
3. Terdapat kewajiban pihak peminjam untuk melunasi utangnya dalam jangka waktu tertentu.
4. Pelunasan utang yang disertai dengan bunga.

Kredit dalam kegiatan perbankan merupakan kegiatan usaha yang paling utama, karena pencapaian terbesar dari usaha Bank berasal dari pendapatan usaha kredit, yaitu berupa bunga dan provisi. Usaha perkreditan merupakan suatu bidang usaha dari perbankan yang sangat luas cakupannya serta membutuhkan penanganan yang profesional dengan integritas moral yang tinggi. Apabila seseorang atau badan usaha mendapat fasilitas kredit dari Bank, berarti dia mendapat kepercayaan pinjaman dana dari Bank pemberi kredit. Sehingga hubungan yang terjalin dalam kegiatan perkreditan di antara para pihak harus didasari oleh adanya rasa saling percaya, pemberi kredit (kreditur) percaya bahwa penerima kredit (debitur) akan sanggup memenuhi kewajibannya, baik pembayaran, bunga ataupun jangka waktu pembayaran yang telah disepakati bersama oleh Bank, karena dana yang ada di Bank sebagian besar adalah milik pihak ketiga. Untuk itu diperlukan kebijaksanaan oleh Bank, dalam penggunaan dana tersebut di dalamnya untuk menentukan pemberian kredit.⁸⁴

Untuk pemberian kredit perlu dibuat perjanjian kredit sebagai alat bukti. Dasar hukum perjanjian kredit secara tertulis dapat mengacu pada Pasal 1 Ayat (11) Undang - Undang Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 1998

⁸⁴ Mariam Darus Badruzaman, *Aneka Hukum Bisnis*, Bandung: Alumni, 1994, hlm. 42-44.

tentang Perbankan. Dalam pasal itu terdapat kata-kata penyediaan uang atau tagihan berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam meminjam antara Bank dengan pihak lain. Kalimat tersebut menunjukkan bahwa pemberian kredit harus dibuat perjanjian.

Kredit yang diberikan oleh Bank mengandung risiko, sehingga dalam pelaksanaannya Bank harus memperhatikan asas-asas perkreditan yang sehat, yaitu Bank tidak diperkenankan memberikan kredit tanpa surat perjanjian tertulis, memberikan kredit kepada usaha yang sejak semula telah diperhitungkan kurang sehat dan akan membawa kerugian, Bank tidak dapat memberikan kredit melampaui batas maksimum pemberian kredit (legal, landing, limit), Bank tidak diperkenankan memberikan kredit untuk pembelian saham dan modal kerja dalam rangka kegiatan jual beli saham.⁸⁵

Undang - Undang Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 1998 telah mengamanatkan agar Bank senantiasa berpegang pada prinsip kehati-hatian dalam melakukan kegiatan usahanya, termasuk dalam memberikan kredit. Agar pemberian kredit dapat dilaksanakan secara konsisten dan berdasarkan asas-asas perkreditan yang sehat, maka diperlukan suatu kebijakan perkreditan yang tertulis.

Perjanjian kredit Bank pada umumnya dilakukan dalam bentuk tertulis dan dalam bentuk perjanjian baku. Perjanjian ini dapat dibuat dengan akta bawa tangan maupun akta otentik. Berbagai langkah untuk mempermudah

⁸⁵ Sudiyono dan Yoyok Erfendi, *Perlindungan Hukum Bagi Kreditur Dalam Perjanjian Kredit Menurut Undang - Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Kredit Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah*, Jurnal Ilmiah Fenomena, Vol. XIV, No. 2, November 2016: 1465-1478.

pelaksanaan dari pembuatan dokumen yang berkaitan dengan kredit dalam hal ini dengan akta otentik, maka Bank menunjuk seorang Notaris sebagai rekanan. Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik sejauh pembuatan akta otentik tertentu tidak dikhususkan bagi pejabat umum lainnya. Keberadaan akta Notaris tidak bisa terlepas dari Notaris itu sendiri. Dalam Pasal 1868 Kitab Undang - Undang Hukum Perdata disebutkan bahwa akta otentik adalah suatu akta yang di dalam bentuknya ditentukan oleh Undang - Undang dan dibuat oleh atau dihadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa untuk itu di tempat dimana akta itu dibuat.⁸⁶

Dalam menjalankan tugasnya, prinsip Notaris adalah bahwa Notaris harus memberikan layanan kepada semua pihak agar semua pihak dapat memperoleh manfaat prinsip perkeditan yang sehat saat memberikan kredit kepada nasabah yang memerlukan dana. Dalam melaksanakan hal tersebut, khususnya ketika pihak Bank menerima hak tanggungan, Bank harus menggunakan Notaris PPAT sebagai rekanan dalam membuat perjanjian. Ini memastikan bahwa kedua belah pihak, baik Bank sebagai kreditur maupun nasabah sebagai debitur memiliki kepastian hukum mengenai hak dan kewajibannya.

Sebelum membahas lebih lanjut mengenai permasalahan yang timbul dalam praktek berkaitan dengan pelaksanaan perjanjian kredit dengan jaminan atas tanah hak milik yang diikat dengan hak tanggungan di Bank Rakyat Indonesia Unit Sendangmulyo, maka akan diuraikan secara lengkap terlebih dahulu mengenai proses awal pengikatan jaminan berupa tanah hak

⁸⁶ Siti Fauziah Dian Novita Sari, *loc.Cit.*

milik yang diikat dengan hak tanggungan yang dimulai dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Pembuatan APHT ini dihadiri oleh pemberi hak tanggungan (debitur) dan penerima hak tanggungan (kreditur) untuk menandatangani APHT dengan berkas-berkas yang harus dipenuhi sebagai berikut:

1. Sertifikat Asli hak atas tanah dan fotokopinya, sebelum pembuatan APHT diadakan pengecekan terhadap sertifikat asli hak atas tanah dengan jangka waktu 1 hari. Pengecekan ini untuk mendapatkan kepastian bahwa sertifikat tersebut terdaftar di Kantor Pertanahan dan memeriksa apakah tanah yang bersangkutan bebas dari beban-beban lain.
2. Fotokopi bukti identitas diri dari pemberi dan pemegang hak tanggungan.
3. Surat perjanjian utang piutang.

Apabila debitur tidak dapat hadir menandatangani APHT, maka wajib membuat Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT), untuk pembuatan SKMHT berkas-berkas yang diperlukan yaitu:

1. Sertifikat Asli hak atas tanah dan fotokopinya, sebelum pembuatan SKMHT diadakan pengecekan terhadap sertifikat asli hak atas tanah dengan jangka waktu 1 hari. Pengecekan ini untuk mendapatkan kepastian bahwa sertifikat tersebut terdaftar di Kantor Pertanahan dan memeriksa apakah tanah yang bersangkutan bebas dari beban-beban lain.
2. *Fotocopy* bukti identitas dari pemberi dan pemegang hak tanggungan.
3. Surat perjanjian utang piutang.

Untuk pembuatan APHT dengan menggunakan SKMHT, maka berkas-berkas yang diperlukan yaitu:

1. Salinan SKMHT bermeterai.
2. Sertifikat asli hak atas tanah dan fotokopinya, sebelum pembuatan APHT diadakan pengecekan terhadap sertifikat asli hak atas tanah dengan jangka waktu 1 hari. Pengecekan ini untuk mendapatkan kepastian bahwa sertifikat tersebut terdaftar di Kantor Pertanahan dan memeriksa apakah tanah yang bersangkutan bebas dari beban-beban lain.
3. Fotocopy bukti identitas diri dari pemberi dan pemegang hak tanggungan.
4. Surat perjanjian utang piutang.

Setelah penandatanganan APHT, Notaris PPAT melakukan penomoran atas APHT tersebut dan kemudian dalam kurun waktu 7 hari harus segera melaksanakan pendaftaran hak tanggungan yang telah dibeBankan pada hak atas tanah ke Badan Pertanahan Nasional. Adapun untuk pendaftaran Hak Tanggungan diperlukan berkas-berkas yaitu:

1. Lembar ke-2 APHT.
2. Salinan APHT yang telah dibubuhi paraf oleh Notaris PPAT yang bersangkutan.
3. Surat pengantar dari Notaris PPAT rangkap dua lembar.
4. Sertifikat asli hak atas tanah.
5. Fotocopy bukti identitas diri dari pemberi dan pemegang hak tanggungan.

6. Fotocopy surat perjanjian utang piutang.
7. Fotocopy bukti pelunasan biaya pendaftaran hak tanggungan.

Setelah Kantor ATR/BPN menerima berkas-berkas pendaftaran hak tanggungan oleh Notaris PPAT, maka Kepala Kantor ATR/BPN akan mengadakan pemeriksaan terhadap kelengkapan berkas-berkas tersebut. Apabila telah lengkap, maka Kepala Kantor ATR/BPN akan mengirimkan salah satu lembar pengantar Notaris-PPAT yang sudah dibubuhi tanggal penerimaan, jika berkas pendaftaran kurang lengkap, maka Kepala Kantor ATR/BPN akan memberitahukan kekurangannya.

Apabila pendaftaran hak tanggungan yang obyeknya berupa tanah hak milik belum terdaftar atas nama pemberi hak tanggungan, maka proses-proses balik nama dan pendaftaran hak atas tanah tersebut dilakukan terlebih dahulu baru kemudian dilakukan proses pendaftaran hak tanggungan.

Kepala ATR/BPN setelah menerima berkas pendaftaran secara lengkap akan mendaftarkan hak tanggungan dan mencatatnya pada Buku Tanah Hak Tanggungan dan Sertifikat Hak Atas Tanah yang bersangkutan dan memberi tanggal ketujuh setelah penerimaan secara lengkap berkas pendaftaran hak tanggungan. Terhadap obyek hak tanggungan yang berupa hak atas tanah belum bersertifikat ataupun belum terdaftar atas nama pemberi hak tanggungan maka tanggal ketujuh dihitung sejak tanggal pembukuan hak atas tanah tersebut, apabila hari ketujuh tersebut jatuh pada hari libur maka diberi tanggal hari kerja berikutnya. Setelah pencatatan tanggal pembukuan hak tanggungan kemudian dilanjutkan dengan pembuatan konsep Buku Tanah

Hak Tanggungan dan Sertifikat Hak Tanggungan. Dalam waktu tujuh hari kerja Kepala Kantor ATR/BPN harus segera menerbitkan sertifikat hak tanggungan.

Setelah proses pengikatan jaminan berupa tanah hak milik yang diikat dengan hak tanggungan telah diuraikan dengan jelas di atas, selanjutnya akan dipaparkan permasalahan yang timbul dalam praktek berkaitan dengan pelaksanaan perjanjian kredit dengan jaminan atas tanah hak milik yang diikat dengan hak tanggungan di Bank Rakyat Indonesia Unit Sendangmulyo.

Apabila seseorang atau badan usaha mendapat fasilitas kredit dari Bank, berarti dia mendapat kepercayaan pinjaman dana dari Bank pemberi kredit. Sehingga hubungan yang terjalin dalam kegiatan perkreditan di antara para pihak harus didasari oleh adanya rasa saling percaya, pemberi kredit (kreditur) percaya bahwa penerima kredit (debitur) akan sanggup memenuhi kewajibannya, baik pembayaran, bunga ataupun jangka waktu pembayaran yang telah disepakati bersama oleh Bank, karena dana yang ada di Bank sebagian besar adalah milik pihak ketiga. Untuk itu diperlukan kebijaksanaan oleh Bank, dalam penggunaan dana tersebut di dalamnya untuk menentukan pemberian kredit.⁸⁷

Berkenaan dengan hal tersebut di atas, Bank Indonesia telah menetapkan ketentuan-ketentuan mengenai kewajiban Bank umum untuk memiliki dan melaksanakan kebijakan-kebijakan perkreditan Bank berdasarkan pedoman penyusunan kebijakan perkreditan Bank dalam SK Dir BI Nomor:

⁸⁷ Sutan Remy Sjahdeini, *loc. Cit.*

27/162/KEP/DIR tanggal 31 Maret 1995. Berdasarkan SK tersebut, Bank umum wajib memiliki suatu kebijakan perkreditan secara tertulis yang disetujui oleh dewan komisaris Bank dengan sekurang-kurangnya memuat dan mengatur beberapa hal-hal pokok yaitu prinsip-prinsip kehati-hatian dalam perkreditan, organisasi dan manajemen perkreditan, kebijakan persetujuan kredit, dokumentasi dalam administrasi kredit, pengawasan kredit, dan penyelesaian kredit bermasalah.

Sebagai rekanan Bank dalam membuat perjanjian kredit, Notaris memiliki kantor sendiri yang berbeda dari Bank sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah di wilayahnya. Oleh karena itu, jika Bank ingin menggunakan jasa Notaris dalam pekerjaan perbankan, maka Bank harus menghubungi Notaris terlebih dahulu untuk memberi tahu mereka bahwa mereka memerlukan jasanya dalam pekerjaan perbankan, yang dapat dilakukan dengan cara pihak Bank mengutus seseorang untuk membahas perjanjian yang akan dilakukan dengan cara pihak Bank datang ke kantor Notaris atau dapat pula mengundang pihak Notaris untuk datang ke BRI Unit Sendangmulyo. Di dalam pembuatan perjanjian tersebut terdapat kendala-kendala atau hambatan yang bisa digolongkan menjadi tiga yaitu hambatan yang berasal dari Bank dan hambatan yang berasal dari pihak Notaris:

a. Hambatan yang berasal dari Nasabah

Setelah penulis melakukan penelitian, maka penulis dapat mengemukakan hal-hal yang menjadikan kredit itu bermasalah sehingga mengakibatkan adanya bentuk wanprestasi seperti halnya kredit macet

dalam pelaksanaan perjanjian kredit dengan jaminan Hak Tanggungan yaitu: adanya penggunaan kredit menyimpang dari tujuan semula. Dalam hal ini dapat dibedakan menjadi 2 (dua), yaitu debitor yang pinjamannya lancar dan yang tidak lancar.

Untuk debitor yang menggunakan kreditnya menyimpang dari tujuan semula, tapi kreditnya lancar, maka pembinaan lebih ditingkatkan dan diupayakan agar debitor menyadari bahwa langkah yang dilakukannya adalah keliru yang nantinya berdampak terhadap usaha yang selama ini dijalankannya. Sedangkan untuk debitor yang tidak lancar dalam melakukan pembayaran, harus dilakukan pendekatan lebih untuk mengetahui kenapa kreditnya sampai bermasalah. Jika masalahnya karena risiko bisnis, maka masih bisa diupayakan penyehatan, dan apabila kredit bermasalah karena karakter debitor, maka langkah yang dilakukan yaitu dengan lelang agunan.

Informasi mengenai adanya tunggakan nasabah debitor yang telah menunggak pembayarannya dilaporkan oleh *Account Officer* (AO) kepada Pemimpin Cabang, selanjutnya pihak PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Unit Sendangmulyo akan memberitahukan kepada nasabah yang sebelumnya pihak PT Bank Rakyat Indonesia Unit Sendangmulyo melakukan perhitungan terhadap tunggakan bunga dan denda nasabah debitor.

Faktor waktu penyelesaian kewajiban oleh debitor menjadi ukuran dari kualitas kredit tersebut, misalnya 3 (tiga) bulan setelah debitor belum

melunasi pokok/angsuran, bunga dan biaya lainnya, maka kredit lancar turun kolektabilitasnya menjadi kurang lancar dan seterusnya.

Berdasarkan data yang penulis peroleh, maka untuk mengatasi masalah yang timbul dalam pelaksanaan perjanjian kredit dengan jaminan Hak Tanggungan dapat diselesaikan dengan cara berikut:

1. Pembinaan Kredit

Bank menyelidiki apa yang menyebabkan terhambatnya pembayaran nasabah dan berusaha membantu memulihkan usaha debitor dengan jalan mencari jalan keluar yang lebih baik, bisa dibantu oleh pihak *Account Officer* (AO). Jika dengan jalan tersebut juga debitor tidak mampu melaksanakan kewajibannya, maka dapat dikategorikan debitor telah mengalami kredit macet. Sebab debitor telah menunggak pembayaran angsuran pokok dan bunga kredit, 21 (duapuluh satu) bulan sekali digolongkan diragukan dan 3 (tiga) bulan setelah jatuh tempo belum ada pelunasan.

2. Penyelamatan Kredit Macet

Jika pembinaan kredit tidak berhasil, maka pihak PT Bank Rakyat Indonesia Unit Sendangmulyo melakukan upaya penyelamatan kredit. Langkah yang ditempuh PT Bank Rakyat Indonesia Unit Sendangmulyo dalam menghadapi kredit macet, sebelum sampai pada tahap penyelesaian terlebih dahulu dilakukan upaya-upaya penyelamatan kredit dengan cara:

a. Penjadwalan kembali (*rescheduling*)

Penjadwalan kembali (*rescheduling*) yaitu berupa upaya melakukan perubahan syarat-syarat yang berkenaan dengan jadwal pembayaran kembali kredit atau jangka waktu, termasuk masa tenggang, baik termasuk perubahan besarnya jumlah angsuran maupun tidak. Hal ini ditempuh dengan tujuan memberikan kemudahan dan keringanan bagi debitor yang mengalami kesulitan, hambatan dalam mengembalikan kredit beserta bunganya kepada pihak PT Bank Rakyat Indonesia. Caranya pihak Bank berusaha untuk mengubah komposisi, klausul-klausul yang berkaitan dengan perjanjian kredit juga mengenai jangka waktu pelunasan kredit sebab debitor diberi kelonggaran waktu.

b. Persyaratan kembali (*reconditioning*)

Persyaratan kembali (*reconditioning*) yaitu upaya berupa melakukan perubahan atau sebagian atau seluruh syarat-syarat perjanjian kredit yang tidak terbatas hanya kepada perubahan jadwal angsuran dan jangka waktu kredit saja. Namun, perubahan tersebut tanpa memberikan tambahan kredit atau tanpa melakukan konversi atas seluruh atau sebagian dari kredit menjadi *equality* perusahaan.

c. Penataan kembali (*restructuring*)

Penataan kembali (Restructuring) yaitu upaya berupa melakukan perubahan syarat-syarat perjanjian kredit berupa pemberian tambahan kredit atau melakukan konversi atas seluruh atau sebagian dari kredit menjadi *equality* perusahaan yang dilakukan dengan atau tanpa *rescheduling*.

Upaya penyelamatan kredit macet yang ditempuh PT Bank Rakyat Indonesia telah sesuai dengan ketentuan dari Bank Indonesia (SEBI) Nomor: 12/12/BPPP tanggal 28 Februari 1991 yang berupa kebijaksanaan dalam penyelamatan kredit macet melalui *rescheduling*, *reconditioning*, *restructuring*.

3. Penyelesaian Kredit Macet

Dalam prakteknya di PT Bank Rakyat Indonesia Unit Sendangmulyo setelah dilakukan upaya penyelamatan kredit, maka usaha-usaha debitor sebagian besar dapat bangkit kembali dan beroperasi sebagai mestinya.

Sedangkan untuk sebagian kecil lainnya yang tidak dapat diselesaikan dengan penyelamatan kredit atau apabila penyelamatan kredit yang dilakukan tidak berhasil, maka pihak PT Bank Rakyat Indonesia memerlukan tahap lain yaitu tahap penyelesaian kredit macet. Dalam prakteknya penyelesaian kredit macet dengan jaminan Hak Tanggungan dilakukan penjualan di bawah tangan terhadap obyek Hak Tanggungan yang diberikan pada Bank sebagai jaminan kredit.

Alasan pihak debitor menolak melalui lelang umum dikarenakan adanya penolakan terkait dengan harga yang dirasa tidak sesuai dengan nilai sebenarnya. maka dari itu, pertimbangan melakukan penjualan di bawah tangan lebih menguntungkan dibandingkan dengan lelang sebab bisa memberi ruang kepada pihak debitor agar lebih leluasa untuk memperoleh harga yang lebih tinggi. Alasan pihak PT Bank Rakyat Indonesia Unit Sendangmulyo menjual di bawah tangan terhadap obyek Hak Tanggungan dari debitor yang kreditnya macet karena penjualan melalui lelang umum memerlukan prosedur yang berbelit-belit, membutuhkan waktu lama dan biaya yang tidak sedikit. Sedangkan Bank tidak mau menunggu waktu yang lama untuk menerima piutangnya kembali.

Jika debitor dalam hal terjadi kredit macet tidak berhasil dengan penjualan di bawah tangan, maka dilakukan dengan penjualan lelang. Pihak Bank BRI Unit Sendangmulyo meminta langsung kepada Kantor Lelang Negara untuk menjual dalam pelelangan umum obyek Hak Tanggungan yang bersangkutan. Tata cara pelelangan umum ini Bank tidak perlu mengajukan permohonan eksekusi kepada pengadilan.

Dasar dilakukannya penjualan terhadap obyek Hak Tanggungan tersebut yaitu adanya irah-irah dalam sertifikat Hak Tanggungan dengan kata-kata “DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA”, yang menegaskan adanya

kekuatan eksekutorial pada Sertifikat Hak Tanggungan, sehingga apabila debitor tidak lancar dalam mengembalikan kredit beserta bunganya (debitor cidera janji), siap untuk dieksekusi seperti halnya putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap.

Dalam hal barang yang dilelang itu telah laku, maka pelunasan terhadap hutang harus dilakukan hari itu juga apabila telah selesai melunasi seluruh hutangnya, maka dibuatkan surat pernyataan pelunasan hutang. Hasil dari lelang tersebut dipergunakan untuk membayar kredit beserta bunganya dan denda dari Bank setelah dahulu membayar biaya perkara termasuk biaya lelang, jika ada kelebihan, maka uang itu akan dikembalikan kepada debitor.

Pembeli obyek Hak Tanggungan meminta kepada pihak Bank agar benda yang dibelinya itu dibersihkan dari segala beban Hak Tanggungan yang melebihi harga pembelian. Dilakukan dengan persyaratan tertulis dari pemegang Hak Tanggungan yang berisi dilepaskannya Hak Tanggungan yang membebani Obyek Hak Tanggungan. Dengan adanya pembersihan Hak Tanggungan, maka Hak Tanggungan itu hapus. Setelah dilakukan pembersihan (*zalvering*) atas Hak Tanggungan, maka diperlukan pula ada royas (*pencoretan*). Hal itu dilakukan pada buku tanah dan Sertifikat Hak Tanggungan yang semua dijadikan jaminan serta dibawa oleh pihak Bank. Sertifikat Hak Tanggungan yang sudah dibubuhi catatan diserahkan kembali kepada pemegang haknya yaitu debitor. Dalam

proses ini tentunya diperlukan suatu administrasi sederhana yang harus dibayar baik mengenai pendaftaran maupun mengenai peralihan atau hapusnya piutang. Setelah Hak Tanggungan hapus, maka pihak yang berkepentingan dapat segera mengajukan pada kantor pertanahan untuk mencoret catatan Hak Tanggungan tersebut yang terdapat dalam buku tanah dan Sertifikat Hak Tanggungan.

Dengan hapusnya Hak Tanggungan tersebut, maka sertifikat Hak Tanggungan yang bersangkutan ditarik dan bersama-sama buku tanah Hak Tanggungan dinyatakan tidak berlaku lagi oleh kantor pertanahan. Permohonan pencoretan dapat diajukan baik oleh pembeli maupun debitor yang berkepentingan dengan melampirkan Sertifikat Hak Tanggungan yang telah diberi catatan oleh pihak kreditor dalam hal ini PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Unit Sendangmulyo bahwa Hak Tanggungan hapus karena piutang yang dijamin pelunasannya dengan Hak Tanggungan itu sudah lunas atau karena kreditor melepaskan Hak Tanggungan yang bersangkutan.

Dengan adanya proses seperti tersebut di atas, maka segera berakhirlah pembebanan Hak Tanggungan sebagai jaminan kredit pada PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Unit Sendangmulyo.

b. Hambatan yang berasal dari Bank

- Kelalaian petugas Bank

Kurang atau belum lengkap berkas dari Debitur karena kalalian petugas Bank, karena KTP yang kadaluarsa. Perjanjian kredit

yang sempurna adalah yang memenuhi syarat-syarat yaitu mencantumkan identitas pinjaman, jumlah pinjaman, tingkat bunga, penggunaan pinjaman, nama atau bentuk barang, tempat dan lokasi barang agunan. Solusi yang digunakan Notaris dalam menghadapi hambatan ini yaitu menghimbau kepada petugas Bank agar dalam penerimaan permintaan pengajuan kredit dari klien perlu mendapat perhatian lebih untuk memfokuskan pemeriksaan syarat formal secara teliti mengenai identitas dari pada pihak tersebut termasuk di dalamnya menjamin kepastian tanda tangan serta memeriksa berkas-berkas lainnya dari Debitur yang berkaitan dengan permintaan pengajuan kredit.

- Kepala seksi bagian kredit yang bersangkutan berhalangan
- Jarak antara kantor Notaris rekanan dengan kantor BRI Unit Sendangmulyo jauh

c. Hambatan yang berasal dari Notaris

- Adanya ketidak telitian dari pihak Notaris

Semakin banyak jumlah klien yang menghadap untuk meminta Notaris menuliskan keinginan mereka dalam satu akta otentik mengakibatkan semakin besar pula resiko kesalahan yang dibuat oleh Notaris di dalam mencantumkan keterangan para pihak di dalam akta. Ketidak telitian ini juga disebabkan ketika Notaris kurang memiliki sikap profesionalisme dalam menghadapi klien yang datang kepadanya meskipun klien ini merupakan teman

akrab sendiri. Sikap terlalu mempercayai dan tidak berhati-hati merugikan pihak Notaris sendiri dalam pembuatan akta. Hilangnya beberapa kata atau kekhilafan di dalam mencantumkan keterangan dalam akta menjadi hal yang sering terjadi sehingga di dalam akta otentik banyak terdapat *renvoi* atau perubahan, penambahan, penggantian, penggantian atau pencoretan dalam akta. Jika kesalahan terjadi atas substansi perjanjian dan *renvoi* tidak dilakukan serta berakibat menimbulkan kerancuan atas akta, maka para pihak yang bersangkutan dapat menuntut Notaris atas akta yang dibuat. Notaris juga harus memiliki sifat kehati-hatian dan waspada kepada para pihak yang menghadap sekalipun para penghadap atau klien tersebut merupakan teman dekat atau klien yang sering meminta jasa pelayanan Notaris tersebut.

- Belum balik nama atas nama sertifikat yang dijadikan Hak Tanggungan dan ketepatan janji oleh nasabah debitur

Kendala lapangan yang dirasakan Notaris dalam melaksanakan perjanjian kredit dengan jaminan Hak Tanggungan meliputi tentang keadaan sertifikat milik yang akan dijadikan sebagai Hak Tanggungan oleh para nasabah belum balik nama sehingga Notaris harus melakukan pengecekan double dan membuat sertifikat tersebut balik nama atas pemilik yang sekarang atau Notaris harus menghadirkan pemilik sertifikat lama untuk dimintai tanda tangan, kendala lain juga terletak pada janji yang di buat

Notaris dan Bank BRI Unit Sendangmlyo harus mengalami keterlambatan dalam pelaksanaan karena janji yang disepakati bersama terlambat atau tidak tepat waktu disebabkan oleh pihak nasabah sebagai debitur, yang kadang-kadang tidak dapat hadir. Akibatnya, tanda tangan dalam perjanjian tidak dapat dilakukan secara bersamaan karena salah satu pihak yakni nasabah tidak dapat hadir dan harus menentukan kembali hari kehadirannya untuk memberikan tanda tangan. Hal ini menyebabkan proses pembuatan perjanjian kredit dengan jaminan Hak Tanggungan menjadi lebih lama. Terkait permasalahan tersebut, Notaris memberikan solusi bahwa sebelum membuat perjanjian kredit, pihak-pihak yang terlibat dalam perjanjian melakukan pengecekan bersama untuk memastikan kepastian sertifikat. Hal ini memastikan agar sertifikat belum balik nama tidak ditemukan pada waktu perjanjian dibuat. Selain itu, semua pihak yang terlibat harus benar-benar mencapai kesepakatan terhadap waktu yang telah ditetapkan.

Dalam hal obyek hak tanggungan terdiri atas beberapa bidang tanah, Nadjib Hadi menyatakan bahwa sepanjang semua obyek hak tanggungan tersebut telah bersertifikat maka Bank akan menerima sebagai jaminan kredit dengan mengikatnya dalam satu hak tanggungan, sehingga hak tanggungan membebani keseluruhan hak-hak atas tanah tersebut. Dalam hal diantara hak atas tanah tersebut telah bersertifikat bukan atas nama calon

debitur maka Bank akan mengikutsertakan pemilik dari hak yang bersangkutan untuk memberikan persetujuannya menjaminkan tanah miliknya. Pemberian persetujuan dapat langsung diberikan oleh pemilik lain atas obyek hak tanggungan pada saat pemberian hak tanggungan di hadapan Notaris-PPAT. Apabila pemilik lain tersebut tidak dapat hadir maka pemberian persetujuan dilakukan dengan pembuatan surat kuasa sah.



BAB IV

KESIMPULAN

A. Kesimpulan

1. Peran Notaris Dalam Pelaksanaan Perjanjian Kredit Dengan Jaminan Hak Tanggungan di Bank BRI Unit Sendangmulyo

Peran Notaris dalam pelaksanaan perjanjian kredit dengan jaminan hak tanggungan di Bank BRI Unit Sendangmulyo merupakan elemen fundamental dalam menjamin kepastian hukum dan perlindungan bagi para pihak yang terlibat. Notaris bertugas membuat akta otentik yang memiliki kekuatan pembuktian formal, materiil, dan eksternal, sehingga memberikan landasan hukum yang kuat terhadap perjanjian kredit. Dalam konteks ini, Notaris tidak hanya mencatat kesepakatan dalam bentuk akta, tetapi juga melakukan verifikasi terhadap data dan dokumen pendukung, memeriksa keabsahan objek jaminan, dan memastikan bahwa prosedur hukum telah terpenuhi sesuai dengan ketentuan Undang-Undang Hak Tanggungan.

Selain itu, Notaris bertindak sebagai penengah yang memberikan penjelasan mengenai hak dan kewajiban masing-masing pihak, baik kepada kreditur maupun debitur. Dengan demikian, potensi sengketa yang mungkin timbul di kemudian hari dapat diminimalkan. Dalam praktiknya, akta otentik yang dibuat oleh Notaris menjadi alat bukti yang sangat kuat dan diakui di pengadilan, sehingga memberikan rasa aman bagi semua pihak yang terlibat. Kerja sama antara Bank dan Notaris tidak hanya menciptakan hubungan yang saling menguntungkan tetapi juga

membangun kepercayaan masyarakat terhadap sistem perbankan dan kenotariatan. Secara keseluruhan, Notaris berperan penting dalam menciptakan kepastian hukum, efisiensi, dan transparansi dalam pelaksanaan perjanjian kredit, terutama yang melibatkan jaminan berupa hak tanggungan.

2. Kendala Dalam Pelaksanaan Perjanjian Kredit Dengan Jaminan Hak Tanggungan di Bank BRI Unit Sendangmulyo dan Solusi

Dalam pelaksanaan perjanjian kredit dengan jaminan hak tanggungan di Bank BRI Unit Sendangmulyo, terdapat berbagai kendala yang memengaruhi efisiensi dan kepastian hukum proses tersebut. Kendala-kendala tersebut mencakup kendala/hambatan yang berasal dari pihak nasabah, Bank, maupun Notaris. Dari sisi nasabah, masalah utama sering kali berupa penggunaan kredit yang tidak sesuai dengan tujuan awal dan keterlambatan pelunasan kredit. Dari sisi Bank, kendala seperti kelalaian dalam pemeriksaan dokumen nasabah dan koordinasi yang kurang efektif dengan Notaris menjadi hambatan signifikan. Sementara itu, dari pihak Notaris, kendala yang dihadapi meliputi kurangnya ketelitian dalam pembuatan akta, jumlah klien yang berlebihan, dan permasalahan sertifikat tanah yang belum balik nama.

Meskipun demikian, Bank dan Notaris telah melakukan berbagai upaya untuk mengatasi kendala tersebut. Misalnya, dengan penerapan prosedur pembinaan kredit, penyelamatan kredit macet melalui rescheduling, reconditioning, dan restructuring, serta penjualan jaminan

secara lelang atau di bawah tangan. Selain itu, Notaris juga berperan penting dalam memastikan keabsahan dokumen, memberikan solusi terhadap masalah teknis, dan menjaga kepastian hukum dalam setiap tahap perjanjian kredit. Secara keseluruhan, meskipun kendala dalam pelaksanaan perjanjian kredit dengan jaminan hak tanggungan cukup kompleks, upaya kolaboratif antara Bank, Notaris, dan nasabah dapat meningkatkan efisiensi dan efektivitas proses tersebut.

B. Saran

1. Peningkatan Kompetensi dan Profesionalisme

Notaris harus menjaga ketelitian dan terus memperbarui pengetahuan tentang hukum perbankan dan hak tanggungan. Langkah ini penting untuk memastikan akta yang dibuat selalu memenuhi standar hukum dan tidak menimbulkan sengketa di kemudian hari. Pelatihan berkala, baik yang diadakan oleh organisasi profesi maupun institusi hukum, akan membantu Notaris meningkatkan profesionalisme dan keahlian.

2. Penguatan Kerja Sama

Kerja sama antara Bank dan Notaris harus dilandasi oleh koordinasi yang baik dan prosedur yang jelas. Bank perlu menyediakan data dan dokumen yang lengkap dan valid, sedangkan Notaris harus memastikan proses pembuatan akta dilakukan tepat waktu dan sesuai ketentuan hukum. Dengan prosedur yang sistematis, risiko kesalahan atau keterlambatan dapat diminimalkan.

3. Untuk Masyarakat

Edukasi Masyarakat

Masyarakat perlu memahami pentingnya menggunakan akta otentik dalam perjanjian kredit sebagai bentuk perlindungan hukum. Bank dan Notaris dapat bekerja sama untuk memberikan sosialisasi atau penyuluhan hukum, misalnya melalui seminar atau brosur informasi, sehingga masyarakat lebih memahami hak dan kewajiban mereka dalam proses kredit.

4. Peningkatan Akurasi Administrasi

Kelengkapan dan validitas dokumen merupakan langkah awal yang krusial dalam perjanjian kredit. Bank harus memastikan bahwa semua persyaratan administratif nasabah terpenuhi, seperti sertifikat tanah yang sudah balik nama dan identitas yang masih berlaku. Notaris juga perlu memeriksa ulang dokumen tersebut sebelum pembuatan akta untuk memastikan tidak ada hambatan hukum di kemudian hari.

5. Strategi Penyelamatan Kredit

Dalam menghadapi kredit macet, Bank perlu mengadopsi strategi seperti rescheduling (penjadwalan ulang), reconditioning (persyaratan ulang), atau restructuring (penataan ulang). Langkah ini memungkinkan Bank untuk memberikan kelonggaran kepada nasabah tanpa mengabaikan prinsip kehati-hatian. Dengan demikian, kredit yang

bermasalah dapat ditangani secara lebih efektif, baik melalui penyesuaian jadwal pembayaran maupun perubahan syarat kredit.

6. **Penguatan Regulasi dan Pengawasan**

Pemerintah dan Majelis Pengawas Notaris memiliki peran penting dalam memastikan proses perjanjian kredit dan hak tanggungan sesuai dengan regulasi. Pengawasan yang lebih ketat terhadap pelaksanaan tugas Notaris dan kepatuhan Bank terhadap aturan hukum akan meningkatkan kualitas dan kredibilitas proses kredit. Hal ini juga akan memperkuat kepercayaan masyarakat terhadap sistem perbankan dan kenotariatan.



DAFTAR PUSTAKA

A. Al – Qur'an

Al-Qur'an Al-Karim dan Terjemahannya dengan transliterasi, Departemen Agama RI, Semarang: PT. Karya Toha Putra., Tahun 2021.

B. Buku

A.B, Carrol. *The Pyramid of Corporate Social Responsibility: Toward the Moral Management of Organizational Stakeholders*. Business Horizons, 1991.

Ali, M. Hasan. *Asuransi dalam Perspektif Hukum Islam: Suatu Tinjauan Analisis Historis, Teoritis dan Praktis*. Jakarta: Prenada Media, 2014.

Ali, Zainudin. *Metode Penelitian Hukum*. Jakarta: Sinar Grafika, 2014.

Anwar, Syamsul. *Hukum Perjanjian Syariah*. Jakarta: Rajawali Press, 2007.

Badsrulzaman, Mariam Darus. *Kompilasi Hukum Perikatan*. Bandung: Citra Aditya Bakti, 2001.

C., Ornstein, dan Hunkins, F.P. *Curriculum: Foundations, Principles, and Issues*. Pearson Education, 2013.

Dewi, Gemala dkk. *Hukum Perikatan Islam di Indonesia*. Jakarta: Kencana, 2016.

Djuhamna, Muhammad. *Hukum Perbankan di Indonesia*. Bandung: PT Citra Aditya Bakti, 2000.

H.R., Ridwan. *Hukum Administrasi Negara*. Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2006.

Huda, Chairul. *Dari Tiada Pidana Tanpa Kesalahan 'menuju kepada' Tiada Pertanggung Jawaban Pidana Tanpa Kesalahan*, Jakarta: Kencana, 2011.

Huijbers, Theo. *Filsafat Hukum*. Yogyakarta: Kanisius, 1990.

Ibrahim, Johannes. *Cross Default & Cross Collateral dalam Upaya Penyelesaian Kredit Bermasalah*. Bandung: PT Refika Aditama, 2004.

- Kosasih, Johannes Ibrahim dan Hassanain Haykal. *Kasus Hukum Notaris di Bidang Kredit Perbankan*. Jakarta: Sinar Grafika, 2020.
- Kosasih, Johannes Ibrahim dan Hassanain Haykal. *Kasus Hukum Notaris di Bidang Kredit Perbankan*. Jakarta: Sinar Grafika, 2020.
- Mas, Marwan. *Pengantar Ilmu Hukum*. Bogor: Ghalia Indonesia, 2004.
- Moleong, Lexy J. *Prosedur Penelitian Kualitatif*. Bandung: Remaja Rosdakarya, 2002.
- Nico. *Tanggungjawab Notaris Selaku Pejabat Umum*. Yogyakarta: CDSBL, 2003.
- Pasaribu, Chairuman dan Suhrawadi K. Lubis. *Hukum Perjanjian Dalam Islam*. Jakarta: Sinar Grafika, 2014.
- Salim HS. *Peraturan Jabatan Notaris*. Jakarta: Sinar Grafika, 2018.
- _____. *Perkembangan Hukum Jaminan Di Indonesia*. Jakarta: Raja Grafindo Perkasa, 2017.
- Setiono, *Rule of Law (Supremasi Hukum)*. Surakarta: Tesis Magister Ilmu Hukum Program Pascasarjana Universitas Sebelas Maret, 2014.
- Simanjuntak, Emi. *Perjanjian Kredit Bank*. Universitas Sumatera Utara, 2001.
- Soedewi, Sri. *Hukum Jaminan di Indonesia Pokok-pokok Hukum Jaminan dan Jaminan Perorangan*. Badan Pembinaan Hukum Nasional Departemen Kehakiman, 1980.
- Soekanto, Soerjono. *Pengantar Penelitian Hukum*. Jakarta: Universitas Indonesia, 1986.

Subekti. *Hukum Perjanjian*. Jakarta: Intermassa, 2004.

Susanto, Anthon F. *Ilmu Hukum Non Sistematis: Fondasi Filsafat Pengembangan Ilmu Hukum Indonesia*. Yogyakarta: Genta Publishing, 2010.

Suteki dan Galang Taufani. *Metodologi Penelitian Hukum: Filsafat, Teori, dan Praktik*. Jakarta: Rajawali Press, 2018.

Tedjosaputro, Liliana. *Etika Profesi Notaris dalam Penegakan Hukum Pidana*. Yogyakarta: Bayu Indra Grafika, 1995.

C. Peraturan PerUndang - Undangan

Undang - Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris

Undang - Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Undang -
Undang No.7 Tahun 1992 Tentang Perbankan

Undang - Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas
Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah

Kitab Undang - Undang Hukum Perdata

D. Karya Ilmiah (Artikel Jurnal, Makalah, Tesis, Laporan Hasil penelitian, dan lain-lain)

Boedi Harsono, *Undang - Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Tanah serta Benda-benda Yang Berkaitan dengan Tanah*, (Makalah Disampaikan Pada Lokakarya Nasional Undang - Undang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda Yang Berkaitandengan Tanah Angkatan III, Jakarta, 18-19 Juli 1996).

[https://elibrary.unikom.ac.id/id/eprint/4256/8/7.%20Unikom Eben%20Si rait 31614803 Bab%20II.pdf](https://elibrary.unikom.ac.id/id/eprint/4256/8/7.%20Unikom%20Si%20rait%2031614803%20Bab%20II.pdf), diakses pada hari Sabtu, tanggal 18 Februari 2023 pukul 19:43.

Loupatty, S. M., Pangemanan, S. S., & Wokas, H. R. (2018). *Analisis Perbandingan Kinerja Keuangan Pt. Bank Bri Dan Pt. Bank Mandiri Periode Tahun 2010-2014 Dengan Menggunakan Rasio Keuangan*. *Going Concern: Jurnal Riset Akuntansi*, 13(03).

Mulyati, E., & Dwiputri, F. A. (2018). Prinsip Kehati-Hatian Dalam Menganalisis Jaminan Kebendaan Sebagai Pengaman Perjanjian Kredit Perbankan. *ACTA DIURNAL Jurnal Ilmu Hukum Kenotariatan*, 1(2).

Suhardin, Yohanes. *Peranan Hukum Dalam Mewujudkan Kesejahteraan Masyarakat*, *Jurnal Hukum Pro Justicia*, 2007, Vol. 25 (3)

E. Sumber Lain

Kamus Besar Bahasa Indonesia

PPID Kelurahan Sendangmulyo, Profil Kelurahan Sendangmulyo, <https://sendangmulyo.semarangkota.go.id/>, di akses pada 22 Juli 2024.