

**PERAN NOTARIS DALAM PELAKSANAAN PERJANJIAN
KREDIT DAN PENYELESAIAN WANPRESTASI DENGAN
JAMINAN HAK TANGGUNGAN**

TESIS



Oleh :

Nama : Ananta Mega Rahmatillah

NIM : 21302300181

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

2025

**PERAN NOTARIS DALAM PELAKSANAAN PERJANJIAN
KREDIT DAN PENYELESAIAN WANPRESTASI DENGAN
JAMINAN HAK TANGGUNGAN**

TESIS

Diajukan untuk memenuhi salah satu syarat ujian guna memperoleh gelar

Magister Kenotariatan (M.Kn.)



Oleh :

Nama : Ananta Mega Rahmatillah

NIM : 21302300181

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

**PERAN NOTARIS DALAM PELAKSANAAN PERJANJIAN
KREDIT DAN PENYELESAIAN WANPRESTASI DENGAN
JAMINAN HAK TANGGUNGAN**

TESIS

Oleh :

NAMA : Ananta Mega Rahmatillah
NIM : 21302300181
Program Studi : Magister (S2) Kenotariatan (M.kn)

Disetujui oleh :
Dosen Pembimbing
Tanggal



Dr. Hj. Aryani Witasari, SH, M. Hum.

NIDN: 06-1510-6602

Mengetahui
Dekan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang



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

NIDN : 06-2004-6701

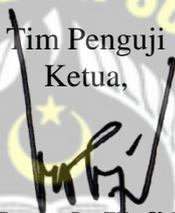
**PERAN NOTARIS DALAM PELAKSANAAN PERJANJIAN
KREDIT DAN PENYELESAIAN WANPRESTASI DENGAN
JAMINAN HAK TANGGUNGAN**

Oleh :

NAMA : Ananta Mega Rahmatillah
NIM : 21302300181
Program Studi : Magister (S2) Kenotariatan (M.kn)

**Telah Dipertahankan di Depan Dewan Penguji
Pada Tanggal 18 Juli 2025
Dan dinyatakan LULUS**

Tim Penguji
Ketua,


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

NIDN: 06-2004-6701

Anggota


Dr. Hj. Aryani Witasari, SH, M. Hum.

NIDN: 06-1510-6602

Anggota


Dr. Shallman, S.H., M.Kn

NIDN. 89-2094-0022

Mengetahui

Dekan Fakultas Hukum UNISSULA


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

NIDN: 06-2004-6701

PERNYATAAN KEASLIAN TESIS

Saya yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Ananta Mega Rahmatillah
NIM : 21302300181
Program Studi : Magister Kenotariatan
Fakultas/Program : Fakultas Hukum

Menyatakan dengan sebenarnya bahwa tesis saya dengan judul "Peran Notaris Dalam Perjanjian Kredit dan Penyelesaian Wanprestasi Dengan Jaminan Hak Tanggungan" 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, 29 Juli 2025
Yang menyatakan,



Ananta Mega Rahmatillah
21302300181

PERNYATAAN PERSETUJUAN UNGGAH KARYA ILMIAH

Saya yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Ananta Mega Rahmatillah
NIM : 21302300181
Program Studi : Magister Kenotariatan
Fakultas/Program : Fakultas Hukum

Dengan ini menyatakan karya ilmiah berupa ~~Tugas Akhir/Skripsi/Tesis/Disertasi~~ dengan judul :

“Peran Notaris Dalam Perjanjian Kredit dan Penyelesaian Wanprestasi Dengan Jaminan Hak Tanggungan”

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

Pernyataan ini saya buat dengan sungguh-sungguh. Apabila dikemudian hari 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, 29 Juli 2025

Yang menyatakan,



Ananta Mega Rahmatillah

21302300181

MOTTO DAN PERSEMBAHAN

Motto:

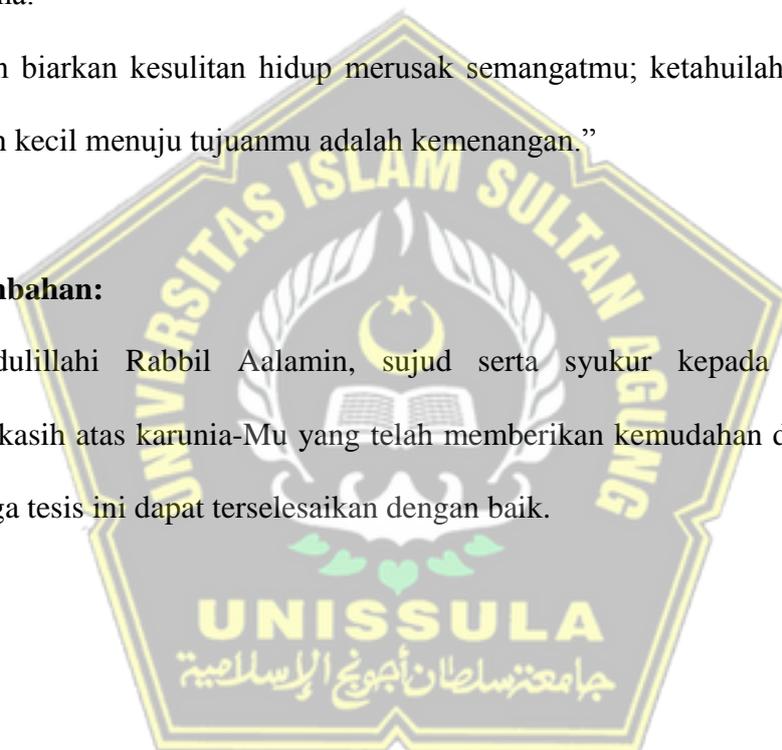
“Hidup adalah tentang terus mencoba, meski gagal

“Ketika hidup memberikan tantangan, hadapilah dengan kepala tegak, karena setiap rintangan adalah kesempatan untuk menjadi lebih kuat dan lebih bijaksana.”

“Jangan biarkan kesulitan hidup merusak semangatmu; ketahuilah bahwa setiap langkah kecil menuju tujuanmu adalah kemenangan.”

Persembahan:

Alhamdulillah Rabbil Aalamin, sujud serta syukur kepada Allah SWT. Terimakasih atas karunia-Mu yang telah memberikan kemudahan dan kelancaran sehingga tesis ini dapat terselesaikan dengan baik.



KATA PENGANTAR

Assalamu 'alaikum Wr.Wb.

Puji syukur kehadirat Allah S.W.T atas segala limpahan rahmat, hidayah, karunia, dan pengetahuan-Nya, alhamdulillah penulis dapat menyelesaikan penulisan tesis ini. Shalawat serta salam penulis haturkan kepada Baginda Nabi Muhammad S.A.W sebagai junjungan dan suri tauladan umat.

Penulis menyadari bahwa tesis yang berjudul: *“Peran Notaris Dalam Pelaksanaan Perjanjian Kredit Dan Penyelesaian Wanprestasi Dengan Jaminan Hak Tanggungan.”* masih belum sempurna, sehingga penulis membutuhkan kritik dan saran yang membangun dari semua pihak untuk penyempurnaan tesis ini.

Dalam penyusunan tesis ini, penulis mengucapkan banyak terima dan juga penghargaan tertinggi kepada:

1. Prof. Dr. Bambang Tri Bawono S.H., M.H selaku Ketua Yayasan Badan Wakaf Sultan Agung Semarang
2. Prof. Dr. H. Gunarto, S.H., S.E., Akt., M. Hum selaku Rektor Universitas Islam Sultan Agung Semarang,
3. Dr. Jawade Hafidz, S.H., M.H. selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
4. Dr. Hj. Widayati, S.H, M.H, selaku Wakil Dekan I dan Dr. Denny Suwondo, S.H., M.H, selaku Wakil Dekan II Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung.
5. Dr. Nanang Sri Darmaji, S.H., M.H. dan selaku Ketua Program Magister Kenotariatan Universitas Islam Sultan Agung Semarang;
6. Dr. Achmad Arifulloh, S.H, M.H selaku Sekretaris Program Magister Ilmu Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang;
7. Dr. Hj. Aryani Witasari, SH, M. Hum sebagai dosen pembimbing kami, terima kasih atas saran dan masukan yang telah diberikan.
8. Suami dan anak-anakku tercinta, terima kasih telah memberikan dukungan dan semangat.

9. Bapak dan Ibu Dosen serta Karyawan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang yang tidak bisa penulis sebutkan satu persatu, terima kasih atas bantuannya selama ini;
10. Rekan-rekan mahasiswa Program Magister Ilmu Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang yang telah membantu hingga terselesaikannya tesis ini;
11. Teman-teman yang selama ini telah membantu dan tidak bisa penulis sebutkan satu-persatu.

Akhir kata penulis menyadari bahwa dalam penulisan tesis ini masih jauh dari kesempurnaan. Karena itu, penulis memohon saran dan kritik yang sifatnya membangun demi kesempurnaannya dan semoga bermanfaat bagi kita semua.

Wassalamualaikum Warahmatullahi Wabarakatuh

Semarang, 22 Mei 2025

Yang menyatakan,

Ananta Mega Rahmatillah

NIM: 21302300181



Abstrak

Pembangunan nasional yang memerlukan pembiayaan besar menuntut adanya sistem jaminan hukum yang kuat dalam pemberian kredit perbankan, khususnya melalui pengikatan jaminan berupa hak tanggungan. Tujuan penelitian ini untuk menganalisis peran notaris dalam penyelesaian wanprestasi perjanjian kredit dengan jaminan hak tanggungan terkait putusan Mahkamah Agung Nomor 42 PK/TUN/2021. dan untuk menganalisis kendala notaris dalam penyelesaian wanprestasi perjanjian kredit dengan jaminan hak tanggungan terkait putusan Mahkamah Agung Nomor 42 PK/TUN/2021 dan solusinya.

Metode pendekatan yang dipergunakan penyusunan tesis ialah penelitian yuridis normatif. Spesifikasi dalam penelitian ini deskriptif analisis. Teori yang digunakan meliputi teori kewenangan, teori kepastian hukum.

Hasil penelitian ini adalah (1) Peran notaris yang juga menjabat sebagai PPAT dalam penyelesaian wanprestasi perjanjian kredit dengan jaminan hak tanggungan, sebagaimana tercermin dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 42 PK/TUN/2021. Notaris tidak hanya berperan dalam pembuatan akta otentik seperti akta jual beli dan akta pemberian hak tanggungan, tetapi juga memikul tanggung jawab hukum preventif untuk memastikan bahwa objek jaminan benar-benar sah secara formil dan materil. Aspek represif, Notaris berperan memberikan keterangan atau menjadi saksi ahli dipersidangan ketika keabsahan akta otentik yang dibuatnya dipersoalkan. Kegagalan notaris dalam menjalankan prinsip kehati-hatian, seperti tidak melakukan verifikasi terhadap status tanah, kepemilikan fisik, atau potensi sengketa, dapat mengakibatkan terbitnya akta yang cacat hukum dan berujung pada pembatalan hak tanggungan serta hilangnya hak preferen bank sebagai kreditur. (2) Kendala internal meliputi kelalaian dari pihak bank yang menerima Sertifikat Hak Milik (SHM) tanpa melakukan due diligence, serta lemahnya integritas dan etika profesi dari notaris/PPAT yang tidak memverifikasi keabsahan objek jaminan secara menyeluruh. Kendala eksternal berasal dari BPN yang lalai dalam memverifikasi status fisik dan hukum tanah sebelum menerbitkan SHM, serta dari nasabah yang dengan sengaja menyembunyikan informasi status sengketa atau ketidakjelasan riwayat kepemilikan tanah yang dijadikan agunan. Solusinya meliputi pengecekan bersama atas objek jaminan oleh bank, notaris/PPAT, dan debitur; penguatan pembinaan dan pengawasan etik oleh organisasi profesi terhadap notaris/PPAT; audit internal ketat di BPN sebelum penerbitan sertifikat; serta edukasi hukum kepada nasabah mengenai pentingnya transparansi dan keabsahan dokumen jaminan.

Kata Kunci: *Notaris; Hak Tanggungan; Wanprestasi.*

Abstract

National development that requires large financing requires a strong legal guarantee system in the provision of bank credit, especially through the binding of collateral in the form of mortgage rights. The purpose of this study is to analyze the role of notaries in resolving defaults on credit agreements with collateral rights related to the Supreme Court decision Number 42 PK / TUN / 2021. and to analyze the obstacles of notaries in resolving defaults on credit agreements with collateral rights related to the Supreme Court decision Number 42 PK / TUN / 2021 and their solutions.

The approach method used in compiling the thesis is normative legal research. The specifications in this study are descriptive analysis. The theories used include the theory of authority, legal certainty theory.

The results of this study are (1) The role of a notary who also serves as a PPAT in resolving defaults on credit agreements with collateral as collateral, as reflected in the Supreme Court Decision Number 42 PK/TUN/2021. Notaries not only play a role in making authentic deeds such as deeds of sale and purchase and deeds of granting collateral, but also bear preventive legal responsibility to ensure that the collateral object is truly valid formally and materially. Repressive aspect, Notaries play a role in providing information or becoming expert witnesses in court when the validity of the authentic deeds they have made is questioned. Failure of a notary to implement the principle of prudence, such as not verifying land status, physical ownership, or potential disputes, can result in the issuance of a legally flawed deed and lead to the cancellation of the collateral and the loss of the bank's preferential rights as a creditor. (2) Internal obstacles include negligence on the part of banks who accept Certificates of Ownership (SHM) without carrying out due diligence, as well as weak integrity and professional ethics from notaries/PPATs who do not thoroughly verify the validity of collateral objects. External obstacles come from BPN which is negligent in verifying the physical and legal status of land before issuing SHM, as well as from customers who deliberately hide information about dispute status or unclear history of land ownership used as collateral. The solution includes a joint check of the collateral object by the bank, notary/PPAT, and debtor; strengthening ethical guidance and supervision by professional organizations for notaries/PPATs; strict internal audit at BPN before certificate issuance; as well as legal education to customers regarding the importance of transparency and the validity of guarantee documents.

Keywords: *Notary; Mortgage Rights; Default.*

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL.....	i
HALAMAN PENGESAHAN.....	ii
PERNYATAAN KEASLIAN TESIS	iv
PERNYATAAN PERSETUJUAN UNGGAH KARYA ILMIAH	v
MOTTO DAN PERSEMBAHAN	vi
KATA PENGANTAR.....	vii
ABSTRAK	ix
ABSTRACT.....	x
DAFTAR ISI.....	xi
BAB I: PENDAHULUAN	
A. Latar Belakang Penelitian.....	1
B. Rumusan Masalah.....	8
C. Tujuan Penelitian.....	8
D. Manfaat Penelitian.....	9
E. Kerangka Konseptual	9
F. Kerangka Teori	14
G. Metode Penelitian	28
H. Sistematika Penulisan Tesis.....	32
BAB II: TINJAUAN PUSTAKA	
A. Tinjauan Umum Tentang Notaris	33
1. Pengertian Notaris	33
2. Dasar Hukum Notaris.....	36
3. Tugas dan Tanggungjawab Notaris	37
B. Tinjauan Umum Tentang Perjanjian Kredit	43
1. Pengertian Perjanjian Kredit	43
2. Pengertian Jaminan Hak Tanggungan.....	45

3. Pengertian Wanprestasi.....	54
4. Sebab-sebab Terjadinya Wanprestasi.....	56
C. Hak Tanggungan Dalam Perspektif Hukum Islam.....	59

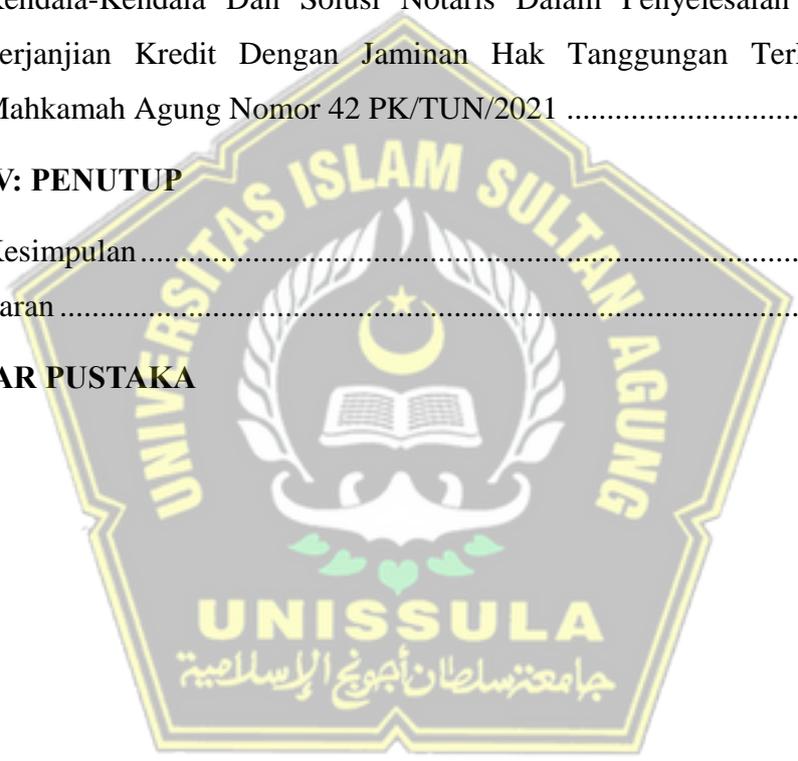
BAB III: HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Peran Notaris Dalam Penyelesaian Wanprestasi Perjanjian Kredit Dengan Jaminan Hak Tanggungan Terkait Putusan Mahkamah Agung Nomor 42PK/TUN/2021.....	62
B. Kendala-Kendala Dan Solusi Notaris Dalam Penyelesaian Wanprestasi Perjanjian Kredit Dengan Jaminan Hak Tanggungan Terkait Putusan Mahkamah Agung Nomor 42 PK/TUN/2021	98

BAB IV: PENUTUP

A. Kesimpulan.....	106
B. Saran.....	107

DAFTAR PUSTAKA



BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Meningkatnya pembangunan nasional yang bertitik berat pada bidang ekonomi, dibutuhkan dana yang sangat besar, sehingga membutuhkan lembaga Hak Jaminan yang sangat kuat dan mampu memberi kepastian hukum bagi pihak-pihak yang berkepentingan, yang mendorong peningkatan partisipasi masyarakat dalam pembangunan untuk mewujudkan masyarakat yang sejahtera, adil, dan makmur berdasarkan Pancasila dan Undang-Undang Dasar 1945. Salah satu sarana yang mempunyai peran strategis dalam pengadaan dana adalah lembaga perbankan, yang telah membantu pemenuhan kebutuhan dana bagi kegiatan perekonomian dengan memberikan pinjaman uang antara lain melalui kredit perbankan, yaitu berupa perjanjian kredit antara kreditur sebagai pihak pemberi pinjaman atau fasilitas kredit dengan debitur sebagai pihak yang berhutang.¹

Kredit sebagai salah satu kegiatan usaha bank tentunya memiliki resiko yang tinggi bagi bank. Untuk memberikan jaminan kepastian akan pengembalian kredit dari nasabah debitur, bank senantiasa selalu meminta jaminan atau agunan yang bersifat khusus. Jaminan atau agunan yaitu harta benda milik debitur yang akan diikat sebagai agunan apabila terjadi ketidakmampuan nasabah debitur untuk menyelesaikan utangnya sesuai

¹ Risma Wati Sitompul dkk, 2022, Perlindungan Hukum Terhadap Kreditur Pada Perjanjian Kredit Dengan Jaminan Hak Tanggungan, *Jurnal Rectum*, Vol. 4, No. 1, hal. 95-109

dengan perjanjian kredit.² Jaminan tersebut dapat berupa agunan fisik seperti tanah dan rumah, kendaraan bermotor ataupun agunan non fisik seperti saham.²

Pengertian kredit berasal dari bahasa Yunani “*credere*” artinya Percaya,³ menurut Undang-Undang Nomor 10 tahun 1998 tentang Perbankan Pasal 1 butir 11 merumuskan pengertian kredit:

“Kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan atas kesepakatan pinjam meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi utangnya setelah waktu tertentu dengan pemberian bunga.”⁴

Unsur-unsur kredit menurut pasal 1 butir 11 UU No.10 tahun 1998 tentang perbankan tersebut dapat disimpulkan bahwa unsur-unsur dari kredit adalah:⁵

1. Adanya penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu;
2. Diadakan berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam meminjam antara bank dengan pihak lain;
3. Mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi hutangnya setelah jangka waktu tertentu;
4. Pemberian sejumlah bunga.

Berdasarkan ketentuan dalam Pasal tersebut, maka dalam pembukuan kredit perbankan harus didasarkan pada persetujuan atau kesepakatan pinjam

² Dewi Rachmayania dan Agus Suwandono, 2017, Covernote Notaris Dalam Perjanjian Kredit Dalam Perspektif Hukum Jaminan, *Jurnal Ilmu Hukum Kenotariatan*, Vol. 1, No. 1, hal. 73-87

³ Nelli Sulistiana dan Luki Natika, 2019, Proses Pemberian Kredit Pensiun Pada PT. Bank Tabungan Pensiun Nasional (BTPN) Purna Bakti Cabang Subang, *The World of Financial Administration Journal*, Vol. 1 Issue 2, hal. 101-119

⁴ Pasal 1 Undang-Undang Nomor 10 tahun 1998 tentang Perbankan

⁵ Chadijah Rizki Lestari, 2017, Penyelesaian Kredit Macet Bank Melalui Parate Eksekusi, *Kanun: Jurnal Ilmu Hukum*, Vol. 19, No. 1, hal. 81-96

meminjam, atau dengan istilah lain harus didahului dengan Perjanjian Kredit.⁶ Pemberian kredit yang dilakukan oleh bank sebagai suatu lembaga keuangan, sudah semestinya harus dapat memberikan perlindungan hukum bagi pemberi dan penerima kredit. Agar pihak yang terkait mendapat perlindungan melalui suatu lembaga hak jaminan yang kuat dan dapat memberikan kepastian hukum bagi semua pihak yang berkepentingan. Karena dalam perjanjian kredit biasanya diikuti dengan perjanjian jaminan maka perjanjian kredit adalah pokok, sedangkan perjanjian jaminan adalah perjanjian ikutan atau assesoir artinya ada dan berakhirnya perjanjian jaminan tergantung dari perjanjian pokok (perjanjian kredit).⁷

Risiko-risiko yang umumnya merugikan kreditur tersebut perlu diperhatikan secara seksama oleh pihak bank, sehingga dalam proses pemberian kredit diperlukan keyakinan bank atas kemampuan dan kesanggupan debitur untuk membayar hutangnya serta memperhatikan asas-asas perkreditan bank yang sehat. Untuk memperoleh keyakinan atas kemampuan debitur tersebut, maka sebelum memberikan kredit bank harus melakukan penilaian secara seksama terhadap 7 (tujuh) hal yang dikenal dengan istilah 7 P (*Party, Purpose, Payment, Profitability, Protection, Personality, and Prospect*).⁸ Salah satu hal yang dipersyaratkan bank sebagai kreditur dalam pemberian kredit yaitu adanya protection atau perlindungan berupa jaminan yang harus diberikan debitur guna menjamin pelunasan

⁶ Husaeri Priatna, 2019, On Performing Loan (Npl) Sebagai Resiko Bank Atas Pemberian Kredit. *Akurat Jurnal Ilmiah Akuntansi FE UNIBBA*, Vol. 8, No. 1, hal. 22–33

⁷ Sutarno, 2003, *Aspek-aspek Hukum Perkreditan Bank*, Alfabeta, Bandung, hal. 4.

⁸ Budi Untung, 2000, *Kredit Perbankan di Indonesia*, Andi Offset. Yogyakarta, hal. 3

utangnya demi keamanan dan kepastian hukum, khususnya apabila setelah jangka waktu yang diperjanjikan, debitur tidak melunasi hutangnya atau Wanprestasi.⁹

Pejabat Umum dalam hal ini yaitu Notaris mempunyai peran yang sangatlah penting dalam melaksanakan Perjanjian Kredit yang akan digunakan oleh Bank dan Debitur. Dalam hal ini Notaris berperan dalam memberikan perlindungan hukum, kepastian hukum dan keadilan bagi mereka, salah satunya yaitu perlindungan hukum bagi Bank mengenai jaminan yang diikat Hak Tanggungan digunakan untuk memberikan fasilitas kredit dan akan tertuang didalam perjanjian kredit kedua belah pihak, serta digunakan sebagai jaminan pelunasan hutang bagi Bank apabila Debitur wanprestasi.¹⁰

Notaris diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu misalnya mengenai, hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, dan termasuk akta perjanjian kredit adalah akta yang dibuat oleh Notaris sebagai bukti telah dilaksanakannya perbuatan hukum tertentu. Oleh karena itu apabila perbuatan hukum itu batal atau dibatalkan, maka akta yang bersangkutan tidak berfungsi lagi sebagai bukti perbuatan hukum tersebut, sehingga harus dapat dipastikan bahwa dalam pelaksanaannya Notaris telah menjalankan tugas dan wewenangnya dalam melaksanakan Perjanjian Kredit dan pengikatan Hak Tanggungan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Tentunya Notaris dalam memberikan perlindungan hukum, keadilan dan kepastian hukum bagi para pihak yaitu

⁹ Usman Rachmadi, 2008, *Hukum Jaminan Keperdataan*. Sinar Grafika, Jakarta, hal. 4

¹⁰ Muktar Muktar dan Amir Machmud, 2022, Tanggung Gugat Notaris Atas Kelalaian Dalam Membuat Akta Perjanjian Kredit Bank, *Jurnal Justice Aswaja*, Vol. 1, No. 1, hal. 66-77

dalam pelaksanaan perjanjian kredit dan pengikatan Hak Tanggungan sering ditemui beberapa permasalahan yang dihadapi oleh Notaris yang kemudian menimbulkan perdebatan antara Bank, Debitur dan Notaris, sehingga disitulah munculnya langkah alternatif yang ditempuh dan disepakati oleh para pihak dengan Notaris, sehingga proses pelaksanaan perjanjian kredit dan pengikatan Hak Tanggungan tetap berjalan dengan tempo waktu yang cepat dan menimbulkan kerugian bagi salah satu pihak.¹¹

Menurut Pasal 1 angka 7 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris (UUJN) sebagaimana diubah dengan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014, akta Notaris merupakan akta autentik yang dibuat oleh atau di hadapan Notaris menurut bentuk dan tata cara yang ditetapkan dalam Undang-Undang Jabatan Notaris. Dalam Penjelasan Umum, dikatakan bahwa akta Notaris itu pada hakekatnya memuat kebenaran formal sesuai dengan apa yang diberitahukan para pihak kepada Notaris. Namun, mengenai apa yang dimaksud dengan sebuah akta otentik, UUJN tidak memberikan penjelasan lebih lanjut.¹²

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

¹¹ Denico Doly, Kewenangan Notaris dalam Pembuatan Akta yang berhubungan dengan Tanah, *Negara Hukum*, Vol 2, No. 2, 2011, hal. 269-286

¹² Deny Fernaldi Chastra, 2021, Kepastian Hukum Cyber Notary Dalam Kaidah Pembuatan Akta Autentik Oleh Notaris Berdasarkan Undang-Undang Jabatan Notaris, *Indonesian Notary*, Vol. 3, Issue 3, hal. 248-267

perkara secara murah dan cepat. Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik sejauh pembuatan akta otentik tertentu tidak dikhususkan bagi pejabat umum lainnya.¹³ Pembuatan akta otentik ada yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dalam rangka menciptakan kepastian, ketertiban, dan perlindungan hukum. Selain akta otentik yang dibuat oleh atau di hadapan Notaris, bukan saja karena diharuskan oleh peraturan perundang-undangan, tetapi juga karena dikehendaki oleh pihak yang berkepentingan untuk memastikan hak dan kewajiban para pihak demi kepastian, ketertiban, dan perlindungan hukum bagi pihak yang berkepentingan sekaligus bagi masyarakat secara keseluruhan.

Dalam pelaksanaan perjanjian kredit yang melibatkan jaminan hak tanggungan, kasus Putusan Mahkamah Agung Nomor 42 PK/TUN/2021 memberikan gambaran konkret mengenai pentingnya keabsahan dokumen hak atas tanah yang dijadikan agunan. Dalam perkara ini, MYK., dkk. menggugat Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Banyuwangi serta pihak lain, karena merasa bahwa penerbitan Sertifikat Hak Milik (SHM) atas bidang tanah yang dijadikan objek hak tanggungan adalah tidak sah. Mereka berpendapat bahwa bidang tanah tersebut sebenarnya merupakan hak mereka, bukan hak pihak yang secara formil tercantum sebagai pemegang SHM. Perkara ini menyoroti problematika fundamental dalam transaksi kredit berbasis hak tanggungan, di mana keabsahan sertifikat menjadi syarat utama bagi sahnya jaminan yang

¹³ Pramono, Dedy. 2015, Kekuatan Pembuktian Akta yang Dibuat oleh Notaris Selaku Pejabat Umum Menurut Hukum Acara Perdata di Indonesia. *Lex Jurnalica*, Vol. 12, No. 3, hal. 142-151

diberikan kepada kreditur, seperti halnya Bank Negara Indonesia (BNI) dalam kasus ini.

Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN) dalam tingkat pertama mengakui bahwa penerbitan SHM tersebut mengandung cacat hukum. Ini mengimplikasikan bahwa dasar hukum pembebanan hak tanggungan oleh bank terhadap tanah tersebut sesungguhnya bermasalah. Meski begitu, setelah melalui proses banding, kasasi, hingga peninjauan kembali (PK), klaim penggugat tidak dikabulkan. Banding yang diajukan pihak bank dikabulkan, sehingga gugatan pada tingkat pertama dinyatakan tidak diterima, dan MA pun menolak kasasi serta PK para penggugat. Hal ini menegaskan bahwa dalam pembuktian formil, keberlakuan sertifikat hak milik tetap diakui sah menurut hukum, sehingga hak tanggungan yang melekat tetap dianggap sah.

Perkara ini memperlihatkan betapa pentingnya kecermatan dan ketelitian seorang notaris dalam memastikan keabsahan data yuridis dan administratif objek jaminan. Notaris bertanggung jawab untuk melakukan verifikasi terhadap status sertifikat yang menjadi objek hak tanggungan sebelum membuat akta kredit maupun akta pemberian hak tanggungan. Ketidakhati-hatian dalam proses ini dapat menyebabkan kerentanan hukum, baik bagi debitur maupun kreditur, terlebih ketika kemudian terjadi wanprestasi dan upaya eksekusi jaminan dilakukan. Dalam kondisi terjadi sengketa atas keabsahan hak atas tanah yang dijadikan jaminan, penyelesaian wanprestasi menjadi lebih kompleks. Kreditur akan menghadapi risiko ketidakpastian hukum terkait hak eksekusinya atas jaminan, sementara debitur bisa berpotensi

mengalami kerugian tambahan. Karena itu, penelitian ini berangkat dari kebutuhan mendesak untuk mempertegas peran preventif notaris dalam menjamin bahwa seluruh aspek legalitas objek hak tanggungan telah dipenuhi, sebagai bagian integral dari sistem perlindungan hukum dalam transaksi kredit berbasis jaminan hak tanggungan.

Berdasarkan uraian tersebut di atas penelitian ini akan membahas lebih lanjut mengenai : **“Peran Notaris Dalam Pelaksanaan Perjanjian Kredit Dan Penyelesaian Wanprestasi Dengan Jaminan Hak Tanggungan.”**

B. Perumusan Masalah

Permasalahan yang dapat dirumuskan dalam penelitian ini yaitu sebagai berikut:

1. Bagaimana peran notaris dalam penyelesaian wanprestasi perjanjian kredit dengan jaminan hak tanggungan terkait putusan Mahkamah Agung Nomor 42 PK/TUN/2021?
2. Apa kendala-kendala notaris dalam penyelesaian wanprestasi perjanjian kredit dengan jaminan hak tanggungan terkait putusan Mahkamah Agung Nomor 42 PK/TUN/2021 dan bagaimana solusinya?

C. Tujuan Penelitian

Tujuan penelitian yang penulis lakukan yaitu sebagai berikut

1. Untuk mengetahui dan menganalisis peran notaris dalam penyelesaian wanprestasi perjanjian kredit dengan jaminan hak tanggungan terkait putusan Mahkamah Agung Nomor 42 PK/TUN/2021.

2. Untuk mengetahui dan menganalisis kendala-kendala notaris dalam penyelesaian wanprestasi perjanjian kredit dengan jaminan hak tanggungan terkait putusan Mahkamah Agung Nomor 42 PK/TUN/2021 dan solusinya.

D. Manfaat Penelitian

Manfaat dari penelitian ini diharapkan dapat memberikan sumbangsih bagi para pihak, antara lain:

1. Manfaat Teoritis

Diharapkan Penelitian ini mampu memberikan sumbangsih pemikiran bagi lingkungan civitas akademika Universitas Sultan Agung Semarang di bidang hukum perdata terutama terkait peran notaris dalam pelaksanaan perjanjian kredit dan penyelesaian wanprestasi dengan jaminan hak tanggungan.

2. Manfaat Praktis

Untuk menambah dan mempertajam tingkat keilmuan hukum perdata sehingga kedepan diharapkan dapat memberi masukan bagi seluruh perangkat khususnya terkait peran notaris dalam pelaksanaan perjanjian kredit dan penyelesaian wanprestasi dengan jaminan hak tanggungan.

E. Kerangka Konseptual

Konsep adalah unsur-unsur abstrak yang mewakili kelas-kelas fenomena dalam satu bidang studi dengan demikian merupakan penjabaran abstrak dari teori. Secara singkat dapat dikemukakan bahwa kerangka

konseptual menjelaskan konsep-konsep yang terkait dengan judul tesis yang diangkat yakni berupa definisi-definisi dari kata-kata judul tesis maupun rangkaian kata-kata untuk dijelaskan maksudnya sehingga makna dan maksud judul itu dapat dipahami dan diketahui secara jelas.¹⁴ Konsepsi merupakan salah satu bagian terpenting dari teori konsepsi yang diterjemahkan sebagai usaha membawa suatu dari abstrak menjadi suatu yang konkrit yang disebut dengan *Operational Definition*. Pentingnya definisi operasional tersebut adalah untuk menghindari perbedaan pengertian atau penafsiran yang bersifat multi tafsir, dari suatu istilah yang dipakai dan dapat ditemukan suatu kebenaran.¹⁵ Untuk memberikan gambaran yang lebih skematis atas uraian kerangka pemikiran dapat dilihat skema di bawah ini:

1. Peran

Peran dari notaris di dalam hukum adalah membuat akta otentik terhadap perbuatan hukum, misalnya mendirikan suatu badan usaha, membuat perjanjian jual-beli, tukar-menukar, perjanjian kredit dan lain sebagainya, yang keseluruhannya perbuatan hukum tersebut dapat menjadikan tanah sebagai objek perjanjian-perjanjiannya.¹⁶ Di dalam pelaksanaan perjanjian sewa-menyewa tanah pertanian pada saat ini sebenarnya peran notaris sangat dibutuhkan oleh pihak penyewa dengan pihak yang menyewakan guna untuk mendapatkan kepastian hukum,

¹⁴ *Buku Pedoman Penulisan Usulan/Proposal Tesis dan Tesis Program Studi Magister Hukum Fakultas Hukum Universitas Sultan Agung Semarang*, 2021, hal. 8

¹⁵ Rusdi Malik, 2000, *Penemu Agama Dalam Hukum di Indonesia*, Universitas Trisakti, Jakarta, hal. 15.

¹⁶ Ade Yuliany Siahaan dan Aida Nur Hasanah, Peran Notaris Sebagai Pembuat Akta Otentik Dalam Proses Pembuktian Di Pengadilan, *Al-Usrah : Jurnal Al-ahwal As-Syakhsiyah*, Vol. 11, No. 1, 2023, hal. 23-37

ketenangan kedua belah pihak yang telah mengadakan perjanjian sewa-menyewa tanah pertanian. ini bertujuan untuk melindungi kedua belah pihak supaya melaksanakan hak dan kewajiban masing-masing dengan baik dan benar sesuai dengan isi perjanjian yang telah dibuatnya.

2. Notaris

Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik tertentu tidak dikhususkan bagi pejabat umum lainnya. Pembuatan akta otentik ada yang di haruskan oleh peraturan perundang-undangan dalam rangka meningkatkan kepastian, ketertiban, dan perlindungan hukum. Selain akta otentik yang dibuat oleh atau dihadapan notaris bukan saja karena diharuskan oleh peraturan perundang-undangan, tetapi juga karena dikehendaki oleh pihak yang berkepentingan untuk memastikan hak dan kewajiban para pihak demi kepastian, ketertiban dan perlindungan hukum baik bagi pihak berkepentingan sekaligus, bagi masyarakat.¹⁷ Pembuktian dengan tulisan dilakukan dengan tulisan-tulisan otentik maupun dengan tulisan-tulisan dibawah tangan.¹⁸ Baik dengan akta otentik maupun akta dibawah tangan dibuat dengan tujuan untuk dipergunakan sebagai alat bukti, namun dalam nilai pembuktian akta otentik mempunyai pembuktian yang sempurna. Kesempurnaan akta Notaris sebagai alat bukti, maka akta

¹⁷ Penjelasan atas undang-undang nomor 2 tahun 2014 tentang perubahan undang-undang nomor 30 tahun 2004 tentang Jabatan Notaris.

¹⁸ Pasal 1867 KUHPerdara

tersebut harus dilihat apa adanya, tidak perlu dinilai atau ditafsirkan lain, selain yang tertulis dalam akta tersebut.¹⁹

3. PPAT

Pejabat Pembuat Akta Tanah atau yang disingkat PPAT yang dalam Bahasa Belanda disebut dengan land titles registrar, mempunyai kedudukan dan peranan yang sangat penting didalam kehidupan berbangsa dan bernegara karena pejabat ini diberi kewenangan oleh negara, untuk membuat akta pemindahan hak atas tanah di negara Republik Indonesia.²⁰

Tugas pokok PPAT menurut pasal 2 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 adalah melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu, mengenai hak atas tanah dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh peraturan hukum itu.

4. Kredit

Menurut Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perubahan Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan, kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam-meminjam antara bank dan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi hutangnya setelah jangka waktu tertentu dengan jumlah bunga imbalan atau pembagian

¹⁹ Habib Adjie dan Muhammad Hafidh, 2014, *Akta Perbankan Syariah Yang Selaras Pasal 38 UUJN-P*, Pustaka Zaman, Semarang, hal. 30

²⁰ H. Salim, HS., 2016, *Teknik Pembuatan Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, hal. 85.

hasil keuntungan. Menurut Drs. OP. Simorangkir, kredit adalah pemberian prestasi (misalnya uang, barang) dengan balas prestasi (kontraprestasi) yang akan terjadi pada waktu yang akan datang.²¹

5. Wanprestasi

Wirjono Prodjodikoro mengatakan bahwa wanprestasi adalah ketiadaan suatu prestasi didalam hukum perjanjian, berarti suatu hal yang harus dilaksanakan sebagai isi dari suatu perjanjian. Barangkali dalam Bahasa Indonesia dapat dipakai istilah “pelaksanaan janji untuk prestasi dan ketiadaan pelaksanaannya janji untuk wanprestasi.”²² Selanjutna R. Subekti mengemukakan bahwa “wanprestasi” itu adalah kelalaian atau kealpaan yang dapat berupa 4 macam yaitu:²³

- (1) Tidak melakukan apa yang telah disanggupi akan dilakukannya.
- (2) Melaksanakan apa yang telah diperjanjikannya, tetapi tidak sebagai mana yang diperjanjikan.
- (3) Melakukan apa yang diperjanjikan tetapi terlambat.
- (4) Melakukan suatu perbuatan yang menurut perjanjian tidak dapat dilakukan.

6. Hak Tanggungan

Hak Tanggungan menurut Pasal 1 ke 1 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda Yang Berkaitan Dengan Tanah yaitu hak jaminan yang dibebankan pada

²¹ Budi Untung, 2000, *Kredit Perbankan Di Indonesia*, Andi, Yogyakarta, Hal. 31

²²Wirjono Prodjodikoro, 1999, *Asas-asas Hukum Perjanjian*, Sumur, Bandung, hal. 17.

²³R.Subekti, 1990, *Hukum Perjanjian*, Cetakan Kedua, Pembimbing Masa, Jakarta, hal. 50

hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain.²⁴

F. Kerangka Teori

1. Teori Kewenangan

Kewenangan memiliki arti : hal berwenang, hak dan kekuasaan yang dipunyai untuk melakukan sesuatu. Kewenangan yang di dalamnya terkandung hak dan kewajiban, menurut P. Nicolai adalah sebagai berikut : *Het vermogen tot het verrichten van bepaalde rechtshandelingen (handelingen die op rechtsgevolgen ontstaan of teniet gaan). Een recht houdt in de (rechtens gegeven) vrijheid om een bepaalde feitelijke handeling te verrichten of na te laten, of de (rechtens gegeven) aanspraak of het verrichten van een handeling door een ander. Een plicht impliceert een verplichting om een bepaalde handeling te verrichten of na te laten.* Kemampuan untuk melakukan tindakan hukum tertentu (yaitu tindakan tindakan yang dimaksudkan untuk menimbulkan akibat hukum, dan mencakup mengenai timbul dan lenyapnya akibat hukum). Hak berisi kebebasan untuk melakukan atau tidak melakukan tindakan tertentu atau menuntut pihak lain untuk melakukan tindakan tertentu, sedangkan

²⁴ Pasal 1 ke 1 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda Yang Berkaitan Dengan Tanah

kewajiban memuat keharusan untuk melakukan atau tidak melakukan tindakan tertentu.²⁵

Wewenang tidak sama dengan kekuasaan, kekuasaan hanya menggambarkan hak untuk berbuat atau tidak berbuat. Dalam hukum, wewenang sekaligus berarti hak dan kewajiban. Dalam negara hukum, wewenang pemerintahan berasal dari peraturan perundang-undangan yang berlaku, R.J.H.M. Huisman sebagaimana dikutip dari Ridwan H.R menyatakan pendapat berikut ini : *Een bestuurorgaan kan zich geen bevoegdheid toergenen. Slecht de wet kan bevoegdheden verlenen. De wetgever kan en bevoegdheid niet alleen attribueren aan en bestuurorgaan, maar ook aan ambttenaren (bijvoorbeeld belastinginspecteursm ibspecteur voor hes milleu enz) of aan speciale collage (bijvoorbeeld de kiesraad de pachskame), of zelfs aan privaatrechtelijke rechtspersonen.* Organ pemerintah tidak dapat menganggap bahwa telah memiliki sendiri wewenang pemerintahan.

Kewenangan hanya diberikan oleh Undang-Undang. Pembuat Undang-Undang dapat memberikan wewenang pemerintah tidak hanya kepada organ pemerintahan, tetapi juga terhadap para pegawai (misalnya inspektur pajak, inspektur lingkungan dan sebagainya) atau terhadap badan khusus (seperti dewan pemilihan umum, pengadilan khusus untuk perkara sewa tanah), atau bahkan terhadap badan hukum privat.²⁶

²⁵ Ridwan H.R, 2006, *Hukum Administrasi Negara*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, hal. 102

²⁶ R.J.H.M. Huisman, 1995, *Algemeen Bestuursrecht, Een Inleiding*, Kobra, Amsterdam, hlm 4

Kewenangan diperoleh oleh seseorang melalui 2 (dua) cara yaitu dengan atribusi atau dengan pelimpahan wewenang.

a. Atribusi

Atribusi adalah wewenang yang melekat pada suatu jabatan. Dalam tinjauan hukum tata negara, atribusi ini ditunjukkan dalam wewenang yang dimiliki oleh organ pemerintah dalam menjalankan pemerintahannya berdasarkan kewenangan yang dibentuk oleh pembuat Undang-Undang. Atribusi ini menunjuk pada kewenangan asli atas dasar konstitusi atau peraturan perundang-undangan.

b. Pelimpahan wewenang

Pelimpahan wewenang adalah penyerahan sebagian dari wewenang pejabat atasan kepada bawahan tersebut untuk membantu dalam melaksanakan tugas-tugas kewajibannya untuk bertindak sendiri. Pelimpahan wewenang ini dimaksudkan untuk menunjang kelancaran tugas dan ketertiban alur komunikasi yang bertanggung jawab, sepanjang tidak ditentukan secara khusus oleh peraturan perundang-undangan yang berlaku. Bentuk pelimpahan kewenangan dapat dibagi menjadi dua, yaitu :

1) Delegasi

Pendelegasian diberikan biasanya antara organ pemerintah satu dengan organ pemerintah lain dan biasanya pihak pemberi wewenang memiliki kedudukan yang lebih tinggi dari pihak yang diberikan wewenang.

2) Mandat

Umumnya mandat diberikan dalam hubungan kerja internal antara atasan dengan bawahan. Kewenangan yang sah jika ditinjau dari mana kewenangan itu diperoleh, maka ada tiga kategori kewenangan, yaitu atributif, mandat, dan delegasi.²⁷

a) Kewenangan Atributif

Kewenangan atributif lazimnya digariskan atau berasal dari adanya pembagian kekuasaan negara oleh Undang-Undang Dasar. Istilah lain untuk kewenangan distributif adalah kewenangan asli atau kewenangan yang tidak dapat dibagibagikan kepada siapapun. Dalam kewenangan atributif, pelaksanaannya dilakukan sendiri oleh pejabat atau badan tersebut yang tertera dalam peraturan dasarnya. Adapun mengenai tanggung jawab dan tanggung gugat berada pada pejabat ataupun pada badan sebagaimana tertera dalam peraturan dasarnya.

b) Kewenangan Mandat

Kewenangan mandat merupakan kewenangan yang bersumber dari proses atau prosedur pelimpahan dari pejabat atau badan yang lebih tinggi kepada pejabat atau badan yang lebih rendah. Kewenangan mandat terdapat dalam hubungan rutin atasan bawahan, kecuali bila dilarang secara tegas. Setiap saat pemberi kewenangan dapat menggunakan sendiri wewenang yang dilimpahkan tersebut.

²⁷ Lutfi Effendi, 2004, *Pokok-Pokok Hukum Administrasi*, Edisi Pertama Cetakan Kedua, Banyumedia Publising, Malang, hlm 77-79

c) Kewenangan Delegatif

Kewenangan delegatif merupakan kewenangan yang bersumber dari pelimpahan suatu organ pemerintahan kepada organ lain dengan dasar peraturan perundang-undangan. Berbeda dengan kewenangan mandat, dalam kewenangan delegatif, tanggung jawab dan tanggung gugat beralih kepada yang diberi limpahan wewenang tersebut atau beralih pada delegataris. Dengan begitu, pemberi limpahan wewenang tidak dapat menggunakan wewenang itu lagi kecuali setelah ada pencabutan dengan berpegang pada asas *contrarius actus*. Oleh sebab itu, dalam kewenangan delegatif peraturan dasar berupa peraturan perundang-undangan merupakan dasar pijakan yang menyebabkan lahirnya kewenangan delegatif tersebut. Tanpa adanya peraturan perundang-undangan yang mengatur pelimpahan wewenang tersebut, maka tidak terdapat kewenangan delegasi.²⁸

Pendapat beberapa sarjana lainnya yang mengemukakan bahwa kewenangan yang diperoleh secara atribusi itu sebagai penciptaan kewenangan (baru) oleh pembentuk wet (*wetgever*) yang diberikan kepada suatu organ negara, baik yang sudah ada maupun yang baru dibentuk untuk itu. Tanpa membedakan secara teknis mengenai istilah wewenang dan kewenangan, Indroharto berpendapat dalam arti yuridis : pengertian

²⁸ *Ibid*, hlm 77-79

wewenang adalah kemampuan yang diberikan oleh peraturan perundang-undangan untuk menimbulkan akibat-akibat hukum. Menurut teori kewenangan dari H.D.van Wijk/Willem Konijnenbelt dapat dirumuskan sebagai berikut:

- a. *Attributie: toekenning van een bestuursbevoegheid door een wetgever aan een bestuursorgaan;* (pemberian izin/wewenang oleh pemerintah kepada pejabat administrasi Negara)
- b. *Delegatie: overdracht van een bevoegheid van het ene bestuursorgaan aan een ander;* (pelimpahan wewenang dari satu badan ke yang lain).
- c. *Mandaat: een bestuursorgaan laat zijn bevoegheid namens hem uitoefenen door een ander.* (tidak adanya suatu pelimpahan wewenang dari Badan atau pejabat yang satu kepada yang pejabat lain).²⁹

Menurut Philipus M. Hadjon, kewenangan membuat keputusan hanya dapat diperoleh dengan dua cara, yaitu dengan atribusi atau dengan delegasi. Atribusi adalah wewenang yang melekat pada suatu jabatan. Philipus menambahkan bahwa “Berbicara tentang delegasi dalam hal ada pemindahan/pengalihan suatu kewenangan yang ada. Apabila kewenangan itu kurang sempurna, berarti bahwa keputusan yang berdasarkan kewenangan itu tidak sah menurut hukum”.³⁰ Pernyataan diatas, dapat dipahami bahwa atribusi dan delegasi merupakan suatu sarana yang digunakan untuk mengetahui apakah suatu badan berwenang atau tidak

²⁹ H.D. Van Wijk/Willem Konijnenbelt, 1998, *Hoofdstukken Van Administratief Recht*, Uitgeverij LEMMA BV, Culemborg, hal. 50-30

³⁰ Philipus M. Hadjon, 2011, *Pengantar Hukum Administrasi Indonesia*, Cetakan Ketujuh, Gadjah Mada University Press, Yogyakarta, hal. 110

dalam melaksanakan kewajiban kepada masyarakat. Philipus M. Hadjon menyatakan dalam hal mandat tidak ada sama sekali pengakuan kewenangan atau pengalih tangan kewenangan. Di sini menyangkut janji-janji kerja intern antara penguasa dan pengawal. Dalam hal-hal tertentu seorang pegawai memperoleh kewenangan untuk atas nama si penguasa.³¹ Berdasarkan pemaparan tersebut dapat dilihat bahwa kewenangan yang dimiliki oleh notaris merupakan kewenangan atribusi yang berasal dari peraturan perundang-undangan. Max Weber menyebutkan bahwa, *“In legal authority, Legitimacy is based on a belief in reason, and laws are obeyed because they have been enacted by proper procedures.”*³² (Dalam kewenangan hukum, keabsahan suatu perbuatan didasarkan pada keyakinan dalam penalaran dan hukum yang dipatuhi karena telah diberlakukan dengan prosedur yang tepat). Hal tersebut menunjukkan bahwa segala kewenangan notaris adalah sah apabila dilakukan sesuai dengan hukum yang berlaku, yaitu dalam bentuk peraturan perundang-undangan. Hal ini secara tegas dapat ditemukan dalam Pasal 15 ayat (1), ayat (2), dan ayat (3) UU Perubahan atas UJN tentang kewenangan notaris. Dalam pasal tersebut dijelaskan bahwa notaris berwenang untuk membuat akta otentik secara umum. Beberapa batasan terhadap kewenangan tersebut adalah:

- a. Sepanjang tidak dikecualikan kepada pejabat lain yang ditetapkan dengan undang-undang;

³¹ *Ibid*, hal. 131.

³² Max Weber, 2008, *Mastering Public Administration, Second Edition*, CQ Press, Washington, hal. 32

- b. Sepanjang menyangkut akta yang harus dibuat atau berwenang membuat akta otentik yang diharuskan oleh aturan hukum atau dikehendaki oleh yang bersangkutan;
- c. Sepanjang mengenai subjek hukum untuk kepentingan siapa akta itu dibuat. Teori kewenangan ini digunakan untuk membahas dan menganalisis masalah tentang kewenangan notaris dalam memberikan jasanya kepada para pihak. Dengan mengetahui wewenang tersebut dapat memberikan kejelasan mengenai pelaksanaan pertanggung jawaban dan sanksi hukum notaris atas pembatalan akta otentik yang di buatnya berdasarkan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris.

2. Teori Kepastian Hukum

Kepastian hukum merupakan suatu peraturan yang dibuat dan diberlakukan untuk memberikan suatu konsistensi dan kejelasan sehingga tidak menimbulkan keraguan. Menurut Utrecht bahwa kepastian hukum mengandung dua pengertian, pertama adanya aturan yang bersifat umum membuat individu mengetahui perbuatan apa yang boleh atau tidak boleh dilakukan. Kedua, berupa keamanan hukum bagi individu dari kesewenangan pemerintah karena dengan adanya aturan yang bersifat umum itu individu dapat mengetahui apa saja yang boleh dibebankan atau dilakukan oleh negara terhadap individu.³³

³³ Riduan Syahrani, 1993, *Rangkuman Intisari Ilmu Hukum*, Citra Aditya Bakti, Bandung, hal.23.

Kepastian hukum merupakan suatu jaminan yang berisikan keadilan agar suatu perbuatan hukum dapat berjalan dan bekerja sesuai dengan apa yang seharusnya. Kepastian hukum dalam ajaran yuridis-dogmatik tidak lain merupakan sekumpulan aturan yang bersifat otonom dan mandiri. Kepastian hukum merupakan tujuan utama dalam ajaran yuridis dogmatik.

Kepastian hukum menurut Gustav Radbruch merupakan bagian tetap dari hukum. Kepastian hukum harus dijaga demi keamanan dan ketertiban suatu negara. Dengan kepastian hukum tersebut, maka nilai keadilan dan kebahagiaan dapat tercapai.

Secara normatif kepastian hukum adalah ketika suatu peraturan dibuat dan diundangkan secara pasti karena mengatur secara jelas dan logis. Kepastian hukum menunjuk kepada pemberlakuan hukum yang jelas, tetap, konsisten dan konsekuen pelaksanaannya tidak dapat dipengaruhi oleh keadaan-keadaan yang sifatnya subjektif.

Kepastian hukum merupakan ciri yang tidak dapat dipisahkan dari hukum, hukum tanpa kepastian akan kehilangan makna seperti adagium *ubi jus incertum, ibi jus nullum* (di mana tidak ada kepastian hukum, di situ tidak ada kepastian hukum).

Menurut Apeldoorn bahwa kepastian hukum mempunyai 2 (dua) segi, yakni:³⁴

³⁴ J. Van Apeldorn, dalam Sidharta, 2006, *Moralitas Profesi Hukum Suatu Tawaran Kerangka Berfikir*, Refika Aditama, Bandung, hal. 82-83.

- 1) Mengenai soal dapat ditentukannya (*bepaalbaarheid*) hukum dalam hal-hal yang konkret. Artinya pihak-pihak yang mencari keadilan ingin mengetahui apakah yang menjadi hukumnya dalam hal yang khusus, sebelum ia memulai perkara;
- 2) Kepastian hukum berarti keamanan hukum. Artinya, perlindungan bagi para pihak terhadap kesewenangan hakim.

Menurut Jan Michiel Otto bahwa kepastian hukum yang sesungguhnya memang lebih berdimensi yuridis. Namun, Otto ingin memberikan batasan kepastian hukum yang lebih jauh. Untuk itu, ia mendefinisikan kepastian hukum sebagai kemungkinan bahwa dalam situasi tertentu:³⁵

- 1) Tersedia aturan-aturan yang jelas (jernih), konsisten dan mudah diperoleh (*accessible*), diterbitkan oleh dan diakui karena (kekuasaan) negara;
- 2) Instansi-instansi penguasa (pemerintahan) menerapkan aturan-aturan hukum tersebut secara konsisten dan juga tunduk dan taat kepadanya;
- 3) Warga secara prinsipil menyesuaikan perilaku mereka terhadap aturan-aturan tersebut;
- 4) Hakim-hakim (peradilan) yang mandiri dan tidak berpihak menerapkan aturan-aturan hukum tersebut secara konsisten sewaktu mereka menyelesaikan sengketa hukum; dan

³⁵ *Ibid.*, hal. 85.

5) Keputusan peradilan secara konkrit dilaksanakan.

Kepastian hukum berkaitan dengan hukum itu sendiri, yang mana adanya peraturan perundangan (*gesetzliches recht*) dan fakta hukum itu harus dirumuskan secara jelas sehingga tidak menimbulkan keraguan dan keliruan dalam pemaknaan.

Sejalan dengan hal tersebut diatas, ajaran Cita Hukum (*Idee des Recht*) telah menyebutkan adanya 3 (tiga) unsur cita hukum yang harus ada secara proporsional, yaitu kepastian hukum (*rechtssicherheit*), keadilan (*gerechtigkei*) dan kemanfaatan (*zweckmasigkeit*). Sekiranya dikaitkan dengan teori penegakan hukum sebagaimana disampaikan oleh Gustav Radbruch dalam *Idee des Recht* adalah penegakan hukum harus memenuhi ketiga asas tersebut.³⁶

Kepastian adalah perihal (keadaan) yang pasti, ketentuan atau ketetapan. Hukum secara hakiki harus pasti dan adil. Pasti sebagai pedoman kelakuan dan adil karena pedoman kelakuan itu harus menunjang suatu tatanan yang dinilai wajar. Hanya karena bersifat adil dan dilaksanakan dengan pasti hukum dapat menjalankan fungsinya. Kepastian hukum merupakan pertanyaan yang hanya bisa dijawab secara normatif, bukan sosiologi.³⁷ Van Apeldoorn menjelaskan bahwa :

“Kepastian hukum dapat dimaknakan bahwa seseorang akan dapat memperoleh sesuatu yang diharapkan dalam keadaan tertentu. Kepastian

³⁶ Fence M. Wantu, 2007, Antinomi Dalam Penegakan Hukum Oleh Hakim, *Jurnal Mimbar Hukum*, Vol. 19 No. 3, hal. 395.

³⁷ Dominikus Rato, 2010, *Filsafat Hukum Mencari : Memahami dan Memahami Hukum*, Laksbang Pressindo, Yogyakarta, hal. 59.

diartikan sebagai kejelasan norma sehingga dapat dijadikan pedoman bagi masyarakat yang dikenakan peraturan ini. Pengertian kepastian tersebut dapat dimaknai bahwa ada kejelasan dan ketegasan terhadap berlakunya hukum di dalam masyarakat. Hal ini untuk tidak menimbulkan banyak salah tafsir. Kepastian hukum yaitu adanya kejelasan skenario perilaku yang bersifat umum dan mengikat semua warga masyarakat termasuk konsekuensi hukumnya. Kepastian hukum dapat juga hal yang dapat ditentukan oleh hukum dalam hal-hal yang konkret”.

Menurut Kelsen, hukum adalah sebuah sistem norma. Norma adalah pernyataan yang menekankan aspek “seharusnya” atau *das sollen*, dengan menyertakan beberapa peraturan tentang apa yang harus dilakukan. Norma-norma adalah produk dan aksi manusia yang deliberatif. Undang-undang yang berisi aturan-aturan yang bersifat umum menjadi pedoman bagi individu bertingkah laku dalam bermasyarakat, baik dalam hubungan dengan sesama individu maupun dalam hubungannya dengan masyarakat. Aturan-aturan itu menjadi batasan bagi masyarakat dalam membebani atau melakukan tindakan terhadap individu. Adanya aturan itu dan pelaksanaan aturan tersebut menimbulkan kepastian hukum.³⁸ Kepastian hukum secara normatif adalah ketika suatu peraturan dibuat dan diundangkan secara pasti karena mengatur secara jelas dan logis. Jelas dalam artian tidak menimbulkan keragu-raguan (multitafsir) dan logis. Jelas dalam artian ia menjadi suatu sistem norma dengan norma lain sehingga tidak berbenturan

³⁸ Peter Mahmud Marzuki, 2008, *Pengantar Ilmu Hukum, Kencana*, Jakarta, hal.158.

atau menimbulkan konflik norma. Kepastian hukum menunjuk kepada pemberlakuan hukum yang jelas, tetap, konsisten dan konsekuen yang pelaksanaannya tidak dapat dipengaruhi oleh keadaan-keadaan yang sifatnya subjektif. Kepastian dan keadilan bukanlah sekedar tuntutan moral, melainkan secara faktual mencirikan hukum. Suatu hukum yang tidak pasti dan tidak mau adil bukan sekedar hukum yang buruk.³⁹

Keberadaan asas kepastian hukum merupakan sebuah bentuk perlindungan bagi yustisiabel (pencari keadilan) terhadap tindakan sewenang-wenang, yang berarti bahwa seseorang akan dan dapat memperoleh sesuatu yang diharapkan dalam keadaan tertentu.⁴⁰ Berdasarkan pendapat tersebut Van Apeldoorn menambahkan bahwa kepastian hukum memiliki dua segi, yaitu dapat ditentukannya hukum dalam hal yang konkret dan keamanan hukum. Hal memiliki arti bahwa pihak yang mencari keadilan ingin mengetahui apa yang menjadi hukum dalam suatu hal tertentu sebelum ia memulai perkara dan perlindungan bagi para pencari keadilan. Lebih lanjut terkait kepastian hukum, Lord Lloyd mengatakan bahwa:⁴¹ “...*law seems to require a certain minimum degree of regularity and certainty, for without that it would be impossible to assert that what was operating in a given territory amounted to a legal system*”

³⁹ C.S.T Kansil, dkk, 2000, *Kamus Istilah Hukum*, Pustaka Sinar Harapan, Jakarta, hal. 385

⁴⁰ Sudikno Mertokusumo, 1993, *Bab-Bab Tentang Penemuan Hukum*, Citra Aditya Bakti: Bandung, hal. 2

⁴¹ Lord Loyd dalam Mirza Satria Buana, 2010, *Hubungan Tarik-Menarik Antara Asas Kepastian Hukum (Legal Certainty) Dengan Asas Keadilan (Substantial Justice) Dalam Putusan-Putusan Mahkamah Konstitusi*, Tesis Magister Ilmu Hukum Universitas Islam Indonesia, Yogyakarta, hal.34

tujuan kepastian hukum mutlak untuk dicapai agar dapat melindungi kepentingan umum (yang mencakup juga kepentingan pribadi) dengan fungsi sebagai motor utama penegak keadilan dalam masyarakat (*order*), menegakkan kepercayaan warga negara kepada penguasa (pemerintah), dan menegakkan wibawa penguasa dihadapan pandangan warga negara.⁴² Dari pandangan tersebut maka dapat dipahami bahwa tanpa adanya kepastian hukum orang tidak tahu apa yang harus diperbuatnya dan akhirnya timbulah ketidakpastian (*uncertainty*) yang pada akhirnya akan menimbulkan kekerasan (*chaos*) akibat ketidaktegasaan sistem hukum. Sehingga dengan demikian kepastian hukum menunjuk kepada pemberlakuan hukum yang jelas, tetap dan konsisten dimana pelaksanaannya tidak dapat dipengaruhi oleh keadaan-keadaan yang sifatnya subjektif.⁴³

Dalam penegakan hukum penerapan asas hukum merupakan jantung dari peraturan hukum, akan tetapi tidak dapat disamakan antara asas hukum dan norma hukum dalam bentuk hukum positif. Sidartha menyampaikan bahwa asas hukum hanya bersifat mengatur dan menjelaskan (eksplanasi), dimana tujuannya hanya memberi ikhtisar dan tidak normatif.⁴⁴ Oleh karena itu asas hukum tidak termasuk hukum positif

⁴² Mario Julyano, Aditya Yuli Sulistyawan, 2019, Pemahaman Terhadap Asas Kepastian Hukum Melalui Konstruksi Penalaran Positivisme Hukum, *Jurnal Crepido*, Vol. 1, No. 1, hal.13-22

⁴³ R. Tony Prayogo, 2016, Penerapan Asas Kepastian Hukum Dalam Peraturan Mahkamah Agung Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Hak Uji Materiil Dan Dalam Peraturan Mahkamah Konstitusi Nomor 06/Pmk/2005 Tentang Pedoman Beracara Dalam Pengujian Undang-Undang, *Jurnal Legislasi Indonesia*, Vol. 13, No. 2, hal.194

⁴⁴ Sidharta, 2006, *Karakteristik Penalaran Hukum Dalam Konteks Keindonesiaan*, Alumni: Bandung, hal. 204

dan tentu tidak dapat diterapkan secara langsung untuk menyelesaikan sengketa hukum. Dalam hal ini, Van Eikema Hommes secara tegas mengatakan asas hukum tidak boleh dianggap sebagai norma-norma hukum yang konkrit, tetapi dipandang sebagai dasar-dasar umum atau petunjuk-petunjuk bagi hukum yang berlaku.⁴⁵

G. Metode Penelitian

Metode adalah proses, prinsip-prinsip dan tata cara memecahkan suatu masalah, sedangkan penelitian adalah pemeriksaan secara hati-hati, tekun, dan tuntas terhadap suatu gejala untuk menambah pengetahuan manusia, Maka metode penelitian dapat diartikan sebagai proses prinsip-prinsip dan tata cara untuk memecahkan masalah yang dihadapi dalam melaksanakan penelitian.⁴⁶ Tujuan penelitian hukum adalah memperluas wawasan dan menambah kedalaman substansi ilmu hukum.⁴⁷

1. Metode Pendekatan

Metode pendekatan dalam penulisan tesis adalah penelitian hukum normative, Penelitian hukum normatif adalah metode penelitian hukum yang berfokus pada analisis peraturan perundang-undangan, putusan pengadilan, dan doktrin hukum untuk menjawab isu hukum yang sedang diteliti. Penelitian ini menekankan pada norma atau kaidah hukum yang berlaku dan menjadi acuan perilaku dalam masyarakat. Dalam penelitian

⁴⁵ Notohamidjojo, 1975, *Soal-Soal Pokok Filsafat Hukum*, BPK Gunung Mulia, Jakarta, hal. 49

⁴⁶ Soerjono Soekanto, 1985, *Pengantar Penelitian Hukum*, UI-Press, Jakarta, hal. 6

⁴⁷ Artidjo Alkostar, 2018, *Metode Penelitian Hukum Profetik*, UII Press, Yogyakarta, hal.

hukum normatif, penelitian akan dilakukan terhadap dokumen hukum yang bersangkutan dengan para pihak terkait.⁴⁸

Metode pendekatan penelitian digunakan dalam penulisan tesis dengan pendekatan perundang-undangan (*statute approach*) merupakan penelitian mengutamakan bahan hukum berupa peraturan perundang-undangan sebagai bahan acuan dasar dalam melakukan penelitian.⁴⁹ Pendekatan perundang-undangan dilakukan dengan mempelajari konsistensi/kesesuaian antara Undang-undang Dasar dengan Undang-undang, atau antara Undang-undang yang satu dengan UU lain. Selain itu juga menggunakan pendekatan Kasus (*Case Approach*) pendekatan dilakukan dengan melakukan telaah kasus berkaitan dengan isu hukum dihadapi. Kasus ditelaah merupakan kasus telah memperoleh putusan pengadilan berkekuatan hukum tetap.⁵⁰

2. Spesifikasi Penelitian

Spesifikasi penelitian memakai deskriptif-analitis, ialah dengan mendeskripsikan peraturan Undang-Undang yang ada dikaitkan dengan teori dan praktek berlangsungnya hukum positif yang berhubungan dengan persoalan.⁵¹ Penelitian deskriptif analitis tepat digunakan dikarenakan penulis berupaya menguraikan fakta yang ada dan menggambarkan suatu permasalahan.

⁴⁸ Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, UI Press, Jakarta, 1981, hlm. 201

⁴⁹ *Ibid.*

⁵⁰ *Ibid.*

⁵¹ Ronny Hanatjo Soemitro, 1990, *Metode Penelitian Hukum dan Jurumetri*, PT Ghalia Indonesia, Jakarta, hal. 97-98

3. Jenis dan Sumber data

Sumber data penelitian ini menggunakan data sekunder yang meliputi bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder. Data sekunder, yaitu data yang diperoleh melalui bahan kepustakaan.⁵² Data sekunder merupakan data yang berasal dari literatur atau buku-buku yang berkaitan dengan norma-norma hukum yang ada hubungannya dengan pokok permasalahan dalam penelitian. Data sekunder penelitian ini meliputi:

- a. Bahan hukum primer, yaitu bahan hukum yang mengikat atau bahan hukum pokok. Bahan hukum primer penelitian ini meliputi peraturan perundang-undangan, khususnya:
 - 1) Undang-undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;
 - 2) HIR;
 - 3) KUH Perdata;
 - 4) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan;
 - 5) Undang-Undang Nomor 10 tahun 1998 tentang Perbankan;
- b. Bahan hukum sekunder, yaitu sumber data pendukung berkaitan dengan permasalahan hukum yang dikaji meliputi : buku-buku yang berhubungan dengan masalah yang diangkat penelitian ini, jurnal, artikel ilmiah, hasil penelitian, tesis, disertasi.

⁵² Ronny Hanitijo Soemitro. 1988. *Metodologi Penelitian Hukum dan Jurimetri*, Ghalia Indonesia, Jakarta, hal. 10.

- c. Bahan hukum tersier merupakan bahan hukum pelengkap bahan hukum sekunder dan bahan hukum primer. Bahan hukum tersier berupa dokumen-dokumen yang berkaitan dengan penelitian.

4. Metode Pengumpulan Data

Metode pengumpulan data dalam penelitian ini dilakukan sesuai dengan jenis dan sumber data penelitian. Pengumpulan data sekunder dilakukan dengan:

- a. Studi kepustakaan, yaitu penelaahan kepustakaan yang dimaksudkan untuk mendapatkan informasi secara lengkap serta untuk menentukan tindakan yang akan diambil sebagai langkah penting dalam kegiatan ilmiah.⁵³ Penulis melakukan penelaahan terhadap berbagai buku dan literatur.
- b. Studi dokumen (bahan pustaka), yaitu merupakan alat pengumpulan data yang dilakukan melalui data tertulis.⁵⁴ Penulis melakukan penelaahan terhadap dokumen, khususnya perjanjian kredit dan penyelesaian wanprestasi dengan jaminan hak tanggungan.

5. Metode Analisa Data

Metode yang dipergunakan ialah analisis kualitatif, yakni inventarisasi bahan hukum (primer dan sekunder) secara terstruktur sehingga memudahkan implementasi bahan dan pemahaman hasil analisis.

Hasil analisis yang diperoleh, selanjutnya akan dipaparkan secara deskriptif

⁵³ P. Joko Subagyo. 1997. *Metode Penelitian*, Rineka Cipta, Jakarta, hal. 109.

⁵⁴ Soerjono Soekanto. 1984. *Pengantar Penelitian Hukum*, Universitas Indonesia, Jakarta, hal. 21.

untuk mendapatkan penggambaran yang bisa dipahami dengan jelas dan terarah untuk menyelesaikan persoalan pada penelitian.

H. Sistematika Penulisan

Sistematika penulisan ini terbagi dalam 4 (empat) bab yaitu sebagai berikut:

BAB I, Pendahuluan, meliputi: Latar Belakang Masalah, Perumusan Masalah, Tujuan Penelitian, Manfaat Penelitian, Kerangka Konseptual, Kerangka Teori, Metode Penelitian, Sistematika Penulisan.

BAB II, Tinjauan Pustaka terdiri dari: Tinjauan umum notaris, tinjauan umum perjanjian kredit, tinjauan umum wanprestasi, tinjauan umum hak tanggungan, kredit dalam hukum islam.

BAB III Hasil Penelitian Dan Pembahasan, terdiri dari: (1) peran notaris dalam penyelesaian wanprestasi perjanjian kredit dengan jaminan hak tanggungan terkait putusan Mahkamah Agung Nomor 42 PK/TUN/2021; (2) kendala dan solusi notaris dalam penyelesaian wanprestasi perjanjian kredit dengan jaminan hak tanggungan terkait putusan Mahkamah Agung Nomor 42 PK/TUN/2021.

BAB IV Penutup, terdiri dari: Kesimpulan, Saran.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Tinjauan Umum Notaris

1. Pengertian Notaris

Pengertian notaris menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia adalah: orang yang mendapat kuasa dari pemerintah untuk mengesahkan dan menyaksikan berbagai surat perjanjian, surat wasiat, akta dan sebagainya. Notaris adalah seorang pejabat negara atau pejabat umum yang dapat diangkat oleh negara untuk melakukan tugas-tugas negara dalam hal pelayanan hukum kepada masyarakat yang bertujuan untuk tercapainya kepastian hukum sebagai pejabat pembuat akta otentik dalam hal keperdataan. Keberadaan Notaris adalah untuk melayani kepentingan umum. Notaris dalam bahasa Inggris disebut dengan notary, sedangkan dalam bahasa belanda disebut dengan van notaris.

Notaris mempunyai peranan yang sangat penting dalam lalu lintas hukum, khususnya dalam bidang hukum keperdataan, karena notaris berkedudukan sebagai pejabat publik yang mempunyai kewenangan untuk membuat akta dan kewenangan lainnya. Di dalam pasal 1 *Staatsblad* 1860 Nomor 3 tentang Peraturan Jabatan Notaris di Indonesia (*reglement op het notaris-ambt in indonesie*) telah dirumuskan pengertian notaris. Para notaris adalah pejabat-pejabat umum, khususnya berwenang untuk membuat akta-akta autentik mengenai semua perbuatan, persetujuan dan ketetapan-

ketetapan, yang untuk diperintahkan oleh suatu undang-undang umum atau dikehendaki oleh orang-orang yang berkepentingan, yang akan terbukti dengan tulisan autentik, menjamin hari dan tanggalnya, menyimpan akta-akta dan mengeluarkan grosse-grosse, salinan-salinan dan kutipan-kutipannya, semuanya itu sejauh pembuatan aktaakta tersebut oleh suatu undang-undang umum tidak juga ditugaskan atau diserahkan kepada pejabat-pejabat atau orang-orang lain.⁵⁵

Pengertian notaris dalam pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris bahwa notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik dan kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam undang-undang ini.

Pemerintah menghendaki notaris sebagai pejabat umum yang diangkat dan diberhentikan oleh pemerintah dan diberi wewenang dan kewajiban untuk dapat memberikan pelayanan kepada masyarakat dalam membantu membuat perjanjian, membuat akta beserta pengesahannya yang juga merupakan kewenangan notaris. Meskipun disebut sebagai pejabat umum, namun notaris bukanlah pegawai negeri sebagaimana dimaksud dalam peraturan perundangundangan yang mengatur tentang kepegawaian. Notaris terikat dengan peraturan jabatan pemerintah, notaris tidak menerima gaji dan pensiun dari pemerintah, tetapi memperoleh gaji dari honorarium atau fee dari kliennya.⁵⁶

⁵⁵ Salim Hs, *Teknik Pembuatan Suatu akta (konsep Teoritis, Kewenangan Notarism Bentuk dan Minuta Akta*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2015, hal. 33

⁵⁶ Abdul Ghofur Anshori, 2009, *Lembaga Kenotariatan Indonesia*, UII Press, Yogyakarta, hal. 16

Notaris dapat dikatakan sebagai pegawai pemerintah yang tidak menerima gaji dari pemerintah, notaris dipensiunkan oleh pemerintah, akan tetapi tidak menerima pensiun dari pemerintah. Oleh karena itu, bukan saja notaris yang harus dilindungi tetapi juga para konsumennya, yaitu masyarakat pengguna jasa notaris.⁵⁷ Notaris sebagai pejabat publik, dalam pengertian mempunyai wewenang dengan pengecualian, dengan mengkategorikan notaris sebagai pejabat publik, dalam hal ini publik yang bermakna hukum. Notaris sebagai pejabat publik tidak berarti sama dengan pejabat publik dalam bidang pemerintahan yang dikategorikan sebagai badan atau pejabat tata usaha negara, hal ini dapat dibedakan dari produk masing-masing pejabat publik tersebut. Notaris sebagai pejabat publik produk akhirnya yaitu akta otentik, yang terikat dalam ketentuan hukum perdata terutama dalam hukum pembuktian.⁵⁸

Pembuatan akta otentik ada yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dalam rangka menciptakan kepastian, ketertiban dan perlindungan hukum. Selain akta otentik yang dibuat oleh atau dihadapan notaris, bukan saja karena diharuskan oleh peraturan perundang-undangan, tetapi juga karena dikehendaki oleh pihak demi kepastian, ketertiban dan perlindungan hukum bagi pihak yang berkepentingan sekaligus bagi masyarakat secara keseluruhan.

2. Dasar Hukum Notaris

⁵⁷ Suhrawardi K. Lubis, 2006, *Etika Profesi Hukum*, Sinar Grafika, Jakarta, hal. 34

⁵⁸ Habib Adjie, 2008, *Sanksi Perdata dan Administrasi Terhadap Notaris sebagai Pejabat Publik*, Refika Aditama, Bandung, hal. 31

Kedudukan seorang Notaris sebagai suatu fungsionaritas dalam masyarakat dianggap sebagai seorang pejabat tempat seseorang dapat memperoleh nasihat yang boleh diandalkan. Segala sesuatu yang ditulis serta ditetapkannya (*konstatir*) adalah benar, Notaris adalah pembuat dokumen yang kuat dalam suatu proses hukum.

Bab I di dalam ketentuan umum Pasal 1 ayat (1) Undang-Undang Nomor 02 Tahun 2014 tentang Perubahan Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, “Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik dan kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam Undang Undang ini.”

Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris merupakan penyempurnaan undang-undang peninggalan jaman kolonial dan unifikasi sebagian besar undang-undang yang mengatur mengenai kenotaritan yang sudah tidak sesuai lagi dengan perkembangan hukum dan kebutuhan masyarakat.

Bentuk dari akta otentik itu sebenarnya tidak ditentukan secara tegas dalam Undang-Undang, tetapi yang ditentukan secara tegas adalah isi dari akta otentik itu. Akta-akta otentik yang dibuat oleh para Pejabat Pembuat Akta menurut hukum publik, mempunyai bentuk beragam, hanya saja isi atau hal-hal apa saja yang dimuat dalam akta itu telah ditentukan dalam Peraturan Perundang-Undangan berdasarkan nama maka seluruh akta sejenis mempunyai bentuk yang serupa, sebagai contoh : Akta Otentik yang dibuat oleh atau dihadapan Notaris, berdasarkan Peraturan Jabatan Notaris

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 02 Tahun 2014 tentang Perubahan Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris.⁵⁹

3. Tugas dan Tanggungjawab Notaris

Tugas notaris diatur dalam Pasal 1 UUNJ tidak memberikan uraian yang lengkap mengenai tugas notaris. Selain akta otentik, notaris juga ditugaskan untuk melakukan pendaftaran dan mensahkan surat-surat atau akta-akta yang dibuat di bawah tangan. Notaris juga memberikan nasihat hukum dan penjelasan mengenai peraturan perundang-undang kepada pihak yang bersangkutan. Hakikat tugas notaris selaku pejabat umum ialah mengatur secara tertulis dan otentik hubungan hukum antara pihak yang secara manfaat dan mufakat meminta jasa notaris yang pada dasarnya adalah sama dengan tugas hakim yang memberikan keadilan di antara para pihak yang bersengketa. Dalam konstruksi hukum kenotariatan, salah satu tugas jabatan notaris adalah memformulasikan keinginan atau tindakan penghadap/para penghadap kedalam bentuk akta otentik, dengan memperhatikan aturan hukum yang berlaku.

Bahwa notaris tidak memihak tetapi mandiri dan bukan sebagai salah satu pihak dan tidak memihak kepada mereka yang berkepentingan. Itulah sebabnya dalam menjalankan tugas dan jabatannya selaku pejabat umum terdapat ketentuan undang-undang yang demikian ketat bagi orang tertentu, tidak diperbolehkan sebagai saksi atau sebagai pihak berkepentingan pada akta yang dibuat dihadapannya. Tugas pokok notaris ialah membuat akta

⁵⁹ Undang-Undang Nomor 02 Tahun 2014 tentang perubahan Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris

otentik, baik yang ditentukan oleh peraturan perundang-undangan maupun oleh keinginan orang tertentu dan badan hukum yang memerlukannya.⁶⁰

Notaris tetap bertanggung jawab terhadap semua akta itu sampai Notaris tersebut pensiun. Pertanggungjawaban akta tersebut dibedakan menjadi empat, yaitu:

- a. Tanggung Jawab Notaris Secara Perdata Semua peraturan yang diatur pada UUJN hanya memberikan sanksi terhadap pelanggaran Notaris sifatnya formil, misal aturan penerbitan akta serta lainnya. Tetapi, Notaris pula mempunyai pertanggung jawaban dalam bahan pada akta yang diterbitkannya. Pada wewenang Notaris pada pemberian nasihat hukum untuk para penghadap (Pasal 15 huruf e UUJN). Andaikata Notaris keliru dalam pemberian penyuluhan hukum terhadap para penghadap mempunyai hubungan dengan akta yang diterbitkannya, Notaris mempunyai pertanggungjawaban dari perspektif perdata dalam kebenaran materiil dalam akta yang diterbitkannya.
- b. Tanggung Jawab Notaris secara Pidana Perbuatan pidana ialah tindakan yang tidak diperbolehkan oleh suatu peraturan hukum, larangan itu diikuti dengan pengancama yakni sanksi yang mempunyai bentuk pidana tertentu bagi siapapun yang melakukan pelanggaran itu. Perbuatan pidana dikatakan selaku tindakan yang tidak diperbolehkan aturan hukum, dan jika terdapat pelanggaran

⁶⁰ Supriadi, *Etika dan Tanggung Jawab Profesi Hukum di Indonesia*, Sinar Grafika, Jakarta, 2006, hal. 37

terkait larangan itu maka akan disertai dengan sanksi, berbentuk pidana tertentu. Pada melaksanakan jabatan selaku Notaris, pidana yang dimaksud ialah pidana yang dijalankan Notaris selaku pejabat umum yang mempunyai wewenang menerbitkan akta otentik yang diatur pada UUJN.

- c. Tanggung Jawab Notaris berdasarkan UUJN Pasal 65 UUJN menyebutkan bahwa Notaris mempunyai pertanggung jawaban pada akta yang diterbitkannya biarpun protokol Notaris sudah menyerahkan ke penerima protokol. Pada pasal tersebut menjabarkan, Notaris menyanggah suatu pertanggung jawaban kepada aktanya berlandaskan UUJN.
- d. Tanggung Jawab Notaris berdasarkan Kode Etik Selaku pejabat umum Notaris didalam menjalankan tugasnya tidak boleh lepas dari etika. Etika yang dimaksud disini ialah kode etik profesi Notaris yang ada dan bertujuan agar notaris benarbenar menjalankan tugasnya dengan profesional, bermoral serta terampil dalam argumentasi rasional.

Berdasarkan Pasal 67 ayat (1) UUJN ditentukan bahwa terhadap Notaris dilakukan pengawasan oleh Menteri. Menteri membentuk Majelis Pengawas. Majelis Pengawas Notaris terdiri atas:

- a. Majelis Pengawas Daerah (MPD);
- b. Majelis Pengawas Wilayah (MPW); dan
- c. Majelis Pengawas Pusat (MPP).

Majelis Pengawas terdiri dari 9(sembilan) orang, unsur Pemerintah 3 Orang, unsur Notaris sendiri 3 orang dan unsur akademisi 3 orang. Adanya anggota Majelis Pengawas dari Notaris merupakan pengawasan internal artinya dilakukan oleh sesama Notaris yang memahami dunia Notaris teori dan praktek, sedangkan unsur lainnya merupakan unsur eksternal yang mewakili dunia akademik, pemerintah dan masyarakat. Harapannya dengan diawasi oleh berbagai unsur dapat memberikan sinergi pengawasan dan pemeriksaan yang obyektif, sehingga setiap pengawasan dilakukan berdasarkan aturan hukum yang berlaku dan para Notaris di dalam menjalankan tugas jabatannya tidak menyimpang dari UUJN.⁶¹

Pasal 77 huruf a dan b UUJN, menyebutkan bahwa Majelis Pengawas Notaris berwenang melakukan sidang untuk memeriksa: a. Adanya dugaan pelanggaran Kode Etik b. Adanya dugaan pelanggaran pelaksanaan tugas jabatan Notaris c. Perilaku Notaris yang di luar menjalankan tugas jabatannya sebagai Notaris yang dapat mengganggu atau mempengaruhi pelaksanaan tugas jabatan Notaris.

Pengawasan dilakukan semata-mata untuk pengamanan dari kepentingan masyarakat, dimana kehadiran Notaris untuk melayani kepentingan masyarakat yang membutuhkan alat bukti berupa akta otentik sesuai permintaan masyarakat kepada Notaris, oleh karenanya tanpa adanya masyarakat yang membutuhkan Notaris, maka Notaris tidak ada gunanya. Tujuan diadakan pengawasan adalah agar para Notaris ketika menjalankan

⁶¹ Aryani Witasari, Mpd Bukan Advokat Para Notaris Berdasarkan Undang-Undang No.30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris, *Jurnal Hukum Unissula*, Vol. 28, No. 2, 2012, hlm. 882-899

tugas jabatannya memenuhi semua persyaratan yang berkaitan dengan pelaksanaan tugas jabatan Notaris.

Majelis Pengawas Notaris secara umum mempunyai ruang lingkup kewenangan masing-masing. Wewenang MPD ini di atur dalam UUJN, Peraturan Menteri Hukum dan HAM no.M.02.PR.08.10 tahun 2004 dan Keputusan Menteri Hukum dan HAM No.M.39-PW.07.10.Tahun 2004. Pasal 66 UUJN mengatur kewenangan MPD yang berkaitan dengan:

- a. Pemberian persetujuan untuk kepentingan proses peradilan, penyidik, penuntut umum, atau hakim dalam hal:
 - 1) Mengambil fotokopi Minuta Akta dan surat-surat yang dilekatkan pada Minuta Akta atau Protokol Notaris dalam Penyimpanan Notaris;
 - 2) Memanggil Notaris untuk hadir dalam pemeriksaan yang berkaitan dengan akta yang dibuatnya atau Protokol Notaris yang berada dalam penyimpanan Notaris.
- b. Pengambilan fotokopi Minuta Akta atau surat-surat sebagaimana dimaksud pada ayat(1) huruf a dibuat berita acara penyerahan.

Wewenang MPD juga diatur dalam Keputusan Menteri Hukum dan Hak Azasi Manusia RI No.M.39-PW.07.10 tahun 2004, seperti tersebut dalam angka 1 butir 2 mengenai Tugas Majelis Pengawas Notaris, yaitu melaksanakan kewenangan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 70, 71 UUJN, Pasal 12 ayat (2), Pasal 14,15,16 dan 17 Peraturan Menteri Hukum dan hak Azasi Manusia RI No.02.PR.08.10 tahun 2004 dan kewenangan

lain, yaitu:⁶²

- a. Menyampaikan kepada Majelis Pengawas Wilayah tanggapan Majelis Pengawas Daerah berkenaan dengan keberatan atas putusan penolakan cuti;
- b. Memberitahukan kepada Majelis Pengawas Wilayah adanya dugaan unsur pidana yang ditemukan oleh Majelis Pemeriksa Daerah atas laporan yang disampaikan kepada Majelis Pengawas Daerah;
- c. Mencatat izin cuti yang diberikan dalam sertifikat cuti;
- d. Menandatangani dan memberi paraf buku Daftar Akta dan buku khusus yang dipergunakan untuk mengesahkan tanda tangan surat di bawah tangan dan untuk membukukan surat di bawah tangan;
- e. Menerima dan menatausahakan Berita acara Penyerahan Protokol;
- f. Menyampaikan kepada Majelis Pengawas Wilayah:
 - 1) Laporan berkala setiap 6 (enam) bulan sekali atau pada bulan Juli dan Januari;
 - 2) Laporan insidentil setiap 15 (lima belas) hari setelah pemberian izin cuti.

B. Tinjauan Umum Tentang Perjanjian Kredit

1. Pengertian Perjanjian Kredit

Berdasarkan pasal 1213 KUH Perdata “Perjanjian atau persetujuan adalah suatu perbuatan hukum dimana seseorang atau lebih mengingatkan dirinya teradap orang atau lebih”. Atau juga dapat diartikan suatu peristiwa

⁶² *Ibid*

dimana seorang berjanji kepada seorang lain, atau dimana dua orang saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu. Perjanjian tersebut menerbitkan perikatan, oleh karena itu perjanjian merupakan sumber terpenting yang melahirkan perikatan dalam bentuk perjanjian itu berupa suatu rangkaian kata-kata yang mengandung janji-janji atau kesanggupan yang diucapkan atau ditulis.⁶³

Menurut Sudikno, perjanjian merupakan satu hubungan hukum yang didasarkan atas kata sepakat untuk menimbulkan akibat hukum. Hubungan hukum tersebut terjadi antara subyek hukum yang satu dengan subyek hukum yang lain, dimana subyek hukum yang satu berhak atas prestasi dan begitu juga subyek hukum yang lain berkewajiban untuk melaksanakan prestasinya sesuai dengan yang telah disepakati.⁶⁴ Selanjutnya Menurut Handri Raharjo, Perjanjian merupakan suatu hubungan hukum di bidang harta kekayaan yang didasari kata sepakat antara subjek hukum yang satu dengan yang lain, dan diantara mereka (para pihak/subjek hukum) saling mengikatkan dirinya sehingga subjek hukum yang satu berhak atas prestasi dan begitu juga subjek hukum yang lain berkewajiban untuk melaksanakan prestasinya sesuai dengan kesepakatan yang telah disepakati para pihak tersebut serta menimbulkan akibat hukum.⁶⁵

Kredit berasal dari kata *credere* yang berarti percaya atau *to believe/to trust*. Maksud dari kata tersebut bahwa kredit mengandung unsur

⁶³Komariah, 2013, *Hukum Perdata*, UMM Press, Malang, hal. 140.

⁶⁴Sudikno, 2008, *Ilmu Hukum*, Penerbit Liberty, Yogyakarta. hal. 67.

⁶⁵Handri Rahardjo, 2009, *Hukum Perjanjian Indonesia*, Pustaka Yustisia, Jakarta, hal. 42.

kepercayaan dari bank kepada nasabah untuk dapat menggunakan kredit sebaik mungkin.⁶⁶

Berdasarkan Undang-undang Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan sebagaimana telah diubah menjadi Undang-undang 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 hutangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga.⁶⁷

Menurut Gatot Supramono perjanjian kredit merupakan perjanjian pinjam mengganti, namun juga merupakan perjanjian khusus, karena didalamnya terdapat kekhususan dimana pihak kreditur selaku bank dan objek perjanjian berupa uang (secara umum diatur oleh KUH Perdata dan secara khusus diatur oleh Undang-undang Perbankan.⁶⁸ Selanjutnya menurut Mariam Darus Badruzaman pengertian dari perjanjian kredit bank adalah perjanjian pendahuluan dari penyerahan uang perjanjian pendahuluan ini merupakan hasil permufakatan antara pemberi dan penerima pinjaman mengenai hubungan hukum antara keduanya.⁶⁹ Perjanjian kredit merupakan perjanjian pokok (*prinsipil*) yang bersifat *rill*. Sebagai perjanjian yang bersifat *prinsipil*, maka perjanjian jaminan adalah assessornya. Ada dan

⁶⁶Andrianto, 2020, *Menejemen Kredit (Teori Dan Konsep Bagi Bank Umum)*, CV. Penerbit Qiara Media, Pasuruan, hal. 1

⁶⁷Purnomolastu dan Ratna Widyanti, 2018, *Manajemen Perkreditan (Bagi Bank Perkreditan Rakyat)*, Brilian Internasional, Surabaya, hal. 1.

⁶⁸Priyo Handoko, 2006, *Menakar Jaminan Atas Tanah Sebagai Pengaman Kredit*, Centre for Society Studies, Jember, hal. 106.

⁶⁹Mariam Darus Badruzaman, 2006, *KUHPerdata Buku III*, Alumni, Bandung, hal. 28.

berakhirnya perjanjian jaminan bergantung pada perjanjian pokok. Arti *rill* ialah bahwa terjadinya perjanjian kredit ditentukan oleh penyerahan uang oleh bank kepada nasabah debitur.⁷⁰

Perjanjian kredit memiliki beberapa unsur yang terkandung di dalamnya:

- a. Adanya subyek hukum
- b. Adanya obyek hukum
- c. Adanya prestasi
- d. Adanya jangka waktu.⁷¹

2. Pengertian Jaminan Hak Tanggungan

Dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tidak terdapat suatu definisi khusus mengenai apa yang dimaksud dengan jaminan, namun sebenarnya arti jaminan itu sendiri dilihat dari katanya sudah jelas artinya. Perkataan jaminan sering langsung dibaca dalam pasal-pasal peraturannya. Hal ini dapat dilihat dari Pasal 1131 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang berbunyi sebagai berikut segala kebendaan si berhutang, baik yang bergerak maupun yang tidak bergerak, baik yang sudah ada maupun yang baru akan ada dikemudian hari, menjadi tanggungan untuk segala perikatannya perseorangan”.

Hak Tanggungan, menurut ketentuan Pasal 1 butir 1 Undang-Undang No.4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-

⁷⁰ Hermansah, 2005, *Hukum Perbankan Nasional Indonesia*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, hal. 71.

⁷¹ Salim HS, 2007, *Perkembangan Hukum Kontrak Di Luar KUHPerduta*, Raja Grafindo, Jakarta, hal.80.

benda yang berkaitan dengan tanah, adalah:

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

Dari rumusan Pasal 1 butir 1 Undang-Undang Hak Tanggungan tersebut dapat diketahui pada dasarnya suatu Hak Tanggungan adalah suatu bentuk jaminan pelunasan utang, dengan hak mendahului, dengan objek (jaminan)nya berupa Hak-Hak Atas Tanah yang diatur dalam Undang-Undang N0.5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria atau Undang-Undang Pokok Agraria.⁷² *Act 4 of 1996 aims to give foundation on how to enforce strong surety rights, for example on the enforcement of letter of giving surety rights. In circumstances that person who gives letter of giving surety rights is not able to come to the notary, article 15 (1) of the act gives an opportunity to whom who give it using this rights* (fakta 4 tahun 1996 bertujuan untuk memberikan landasan tentang bagaimana untuk menegakkan hak cipta yang dilindungi undang-undang misalnya pada surat pelaksanaan pemberian hak jaminan dalam keadaan orang yang memberikan surat tidak memberikan hak penangguhan penahanan bisa datang ke Notaris. Pasal 15 ayat 1 dari tindakan ini memberikan kesempatan kepada siapa yang menggunakan hak ini.

⁷² Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, *Hak Tanggungan*, Prenada Media, Jakarta, 2005, Hlm. 13

Hak Tanggungan adalah hak jaminan atas tanah untuk pelunasan utang tertentu yang memberikan kedudukan diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lain. Dalam arti, bahwa debitur cidera janji (*wanprestasi*) maka kreditur pemegang Hak Tanggungan menjual melalui pelelangan umum tanah yang dijadikan jaminan menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang bersangkutan dengan hak mendahului dari pada kreditur-kreditur yang lain. Kedudukan diutamakan tersebut sudah barang tentu tidak mengurangi preferensi piutang-piutang Negara menurut ketentuan-ketentuan hukum yang berlaku. Menurut Pasal 7 Undang-Undang Hak Tanggungan disebutkan bahwa Hak Tanggungan tetap mengikuti obyeknya dalam tangan siapapun obyek tersebut berada. Sifat ini merupakan salah satu jaminan khusus bagi kepentingan pemegang Hak Tanggungan. Walau obyek dari Hak Tanggungan sudah berpindah tangan dan menjadi milik pihak lain, kreditur masih tetap dapat menggunakan haknya melakukan eksekusi, jika debitur cidera janji.⁷³

Ciri-ciri Hak Tanggungan menurut Undang-Undang No.4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan:

- a. Memberikan kedudukan yang diutamakan atau mendahului kepada pemegangnya (*droit de preference*). Hal ini ditegaskan dalam Pasal 1 angka 1 dan Pasal 20 ayat (1) Tentang Hak Tanggungan.
- b. Selalu mengikuti obyek yang dijaminakan dalam tangan siapapun obyek itu berada (*droit de suite*). Ditegaskan dalam Pasal 7 Tentang

⁷³ Purwadi Patrik dan Kashadi, *Hukum Jaminan Edisi Refisi dengan UUHT*, Universitas Diponegoro Press, Semarang, 2001, Hlm.53

Hak Tanggungan.

- c. Memenuhi asas spesialitas dan publisitas, sehingga dapat mengikat pihak ketiga dan memberikan kepastian hukum kepada pihak-pihak yang berkepentingan.
- d. Mudah dan pasti pelaksanaan eksekusinya.

Pada prinsipnya hanya pemilik yang dapat meminjamkan hartanya kepada pihak lain/kreditur untuk pinjaman yang diterimanya namun, secara hukum seorang debitur dapat juga memperoleh kredit dengan jaminan berupa harta, misalnya tanah yang bukan miliknya. Berdasarkan persetujuan pemilik tanah, debitur dapat meminjamkannya, yang dalam prakteknya menggunakan surat kuasa khusus.⁷⁴

- a. Macam-Macam Benda Jaminan

Kebendaan adalah tiap-tiap barang atau tiap-tiap hak yang dapat dikuasai sebagai hak milik. Kebendaan itu sendiri diatur dalam Buku II Kitab Undang- Undang Hukum Perdata yang digolongkan kedalam tiga macam, yaitu:

- 1) 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.

⁷⁴ Indrawati Soewarso, *Aspek Hukum Jaminan Kredit*, Institut Bankir Indonesia, Jakarta, 2002

2) Benda Tidak 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 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

3) Benda Tidak Bertubuh

Apabila benda tidak bertubuh, maka penyerahan dan pemindahannya dilakukan dengan cara *cessie* yang diatur dalam Pasal 613 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.⁷⁵

b. Jenis-Jenis Jaminan

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

1) Berdasarkan cara terjadinya

Jaminan yang lahir karena undang-undang merupakan jaminan yang keberadaannya ditunjuk undang-undang, tanpa adanya perjanjian para pihak, yaitu yang diatur dalam Pasal 1131 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang menyatakan bahwa segala kebendaan debitur baik yang bergerak maupun

⁷⁵ I. G. Rai Wijaya, *Merancang Suatu Kontrak*, Megapoin, Jakarta, Hlm.154

yang tidak bergerak baik yang sudah ada maupun yang baru akan ada dikemudian 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 dibagi antara para kreditur, seimbang dengan besar piutang masing-masing (Pasal 1132 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata).

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 Objeknya

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 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata 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 kreditor tertentu tersebut, baik secara kebendaan maupun perorangan. Timbulnya jaminan khusus ini karena adanya perjanjian yang khusus diadakan antara debitur dan kreditor yang dapat berupa:

i. 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 dijaminan 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 dan

karenanya wajib memenuhi asas pencatatan dan publisitas agar dapat melahirkan hak mutlak atas kebendaan yang dijaminan tersebut.

- ii. 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 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. 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 lebih dahulu dan yang kemudian.

Pembebanan Hak Tanggungan terdiri dari dua tahap, yaitu Pemberian Hak Tanggungan dan Pendaftaran Hak Tanggungan. Tata cara pembebanannya wajib memenuhi syarat yang ditetapkan dalam Pasal 10 ayat (1); Pasal 11 ayat (1); Pasal 12; Pasal 13 dan Pasal 14 UUHT. Syarat sahnya pembebanan Hak Tanggungan yaitu :

- a. Pemberian Hak Tanggungan dilakukan dengan pembuatan APHT oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sesuai dengan peraturan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku (Pasal 10 ayat (2) UUHT);
- b. Pemberian Hak Tanggungan wajib memenuhi syarat spesialisitas (Pasal 11 ayat (1) UUHT) yang meliputi :

1. Nama dan identitas pemegang dan pemberi hak tanggungan;
2. Domisili para pihak, pemegang dan pemberi hak tanggungan;
3. Penunjukkan secara jelas hutang atau hutang-hutang yang dijamin pelunasannya dengan hak tanggungan;
4. Nilai Tanggungan;
5. Uraian yang jelas mengenai obyek hak tanggungan.

Dengan demikian yang disebut syarat spesialitas adalah penunjukan secara jelas hutang atau hutang-hutang yang dijamin pelunasannya dengan hak tanggungan dan jika hutangnya belum disebutkan nilai tanggungan serta uraian yang jelas tanah dan bangunan yang ditunjuk sebagai obyek hak tanggungan.

Pemberian Hak Tanggungan wajib memenuhi syarat publisitas (supaya diketahui oleh siapa saja) melalui pendaftaran hak tanggungan pada Kantor Pertanahan setempat (Kabupaten/Kota); Batal demi hukum, jika diperjanjikan bahwa pemegang hak tanggungan akan memiliki obyek hak tanggungan apabila debitor cidera janji (Pasal 12 UUHT).

3. Pengertian Wanprestasi

Perkataan wanprestasi berasal dari bahasa Belanda yang artinya prestasi buruk. Wanprestasi adalah suatu sikap dimana seseorang tidak memenuhi atau lalai melaksanakan kewajiban sebagaimana yang telah ditentukan dalam perjanjian yang dibuat antara kreditur dan

debitur.⁷⁶ Pengertian mengenai wanprestasi belum mendapat keseragaman, masih terdapat bermacam-macam istilah yang dipakai untuk wanprestasi, sehingga tidak terdapat kata sepakat untuk menentukan istilah mana yang hendak dipergunakan. Istilah mengenai wanprestasi ini terdapat di berbagai istilah yaitu ingkar janji, cidera janji, melanggar janji, dan lain sebagainya. Dengan adanya bermacam-macam istilah mengenai wanprestasi ini, telah menimbulkan kesimpang siuran dengan maksud aslinya yaitu wanprestasi. Ada beberapa sarjana yang tetap menggunakan istilah wanprestasi dan memberi pendapat tentang pengertian mengenai wanprestasi tersebut. Wirjono Prodjodikoro mengatakan bahwa wanprestasi adalah ketiadaan suatu prestasi didalam hukum perjanjian, berarti suatu hal yang harus dilaksanakan sebagai isi dari suatu perjanjian. Barangkali dalam bahasa Indonesia dapat dipakai istilah pelaksanaan janji untuk prestasi dan ketiadaan pelaksanaannya janji untuk wanprestasi.⁷⁷ R. Subekti mengemukakan bahwa wanprestasi itu adalah kelalaian atau kealpaan yang dapat berupa 4 macam yaitu:⁷⁸

- a. Tidak melakukan apa yang telah disanggupi akan dilakukannya.
- b. Melaksanakan apa yang telah diperjanjikannya, tetapi tidak sebagai mana yang diperjanjikan.
- c. Melakukan apa yang diperjanjikan tetapi terlambat.
- d. Melakukan suatu perbuatan yang menurut perjanjian tidak dapat dilakukan.

⁷⁶Abdul R Saliman, 2004, *Esensi Hukum Bisnis Indonesia*, Kencana, Jakarta, hlm.15.

⁷⁷Wirjono Prodjodikoro, 1999, *Asas-asas Hukum Perjanjian*, Sumur, Bandung, hlm.17

⁷⁸R.Subekti, 1970, *Hukum Perjanjian*, Cetakan Kedua, Pembimbing Masa, Jakarta, hlm.50

Mariam Darus Badruzaman mengatakan bahwa apabila debitur karena kesalahannya tidak melaksanakan apa yang diperjanjikan, maka debitur itu wanprestasi atau cidera janji. Kata karena salahnya sangat penting, oleh karena debitur tidak melaksanakan prestasi yang diperjanjikan sama sekali bukan karena salahnya.

Menurut J Satrio, wanprestasi adalah suatu keadaan dimana debitur tidak memenuhi janjinya atau tidak memenuhi sebagaimana mestinya dan kesemuanya itu dapat dipersalahkan kepadanya. Yahya Harahap mendefinisikan wanprestasi sebagai pelaksanaan kewajiban yang tidak tepat pada waktunya atau dilakukan tidak menurut selayaknya. Sehingga menimbulkan keharusan bagi pihak debitur untuk memberikan atau membayar ganti rugi (*schadevergoeding*), atau dengan adanya wanprestasi oleh salah satu pihak, pihak yang lainnya dapat menuntut pembatalan perjanjian.

Hal ini mengakibatkan apabila salah satu pihak tidak memenuhi atau tidak melaksanakan isi perjanjian yang telah mereka sepakati atau yang telah mereka buat maka yang telah melanggar isi perjanjian tersebut telah melakukan perbuatan wanprestasi. Dari uraian tersebut di atas kita dapat mengetahui maksud dari wanprestasi itu, yaitu pengertian yang mengatakan bahwa seorang dikatakan melakukan wanprestasi bilamana tidak memberikan prestasi sama sekali, terlambat memberikan prestasi, melakukan prestasi tidak menurut ketentuan yang telah ditetapkan dalam perjanjian. Faktor waktu dalam suatu perjanjian adalah sangat penting,

karena dapat dikatakan bahwa pada umumnya dalam suatu perjanjian kedua belah pihak menginginkan agar ketentuan perjanjian itu dapat terlaksana secepat mungkin, karena penentuan waktu pelaksanaan perjanjian itu sangat penting untuk mengetahui tibanya waktu yang berkewajiban untuk menepati janjinya atau melaksanakan suatu perjanjian yang telah disepakati. Dengan demikian bahwa dalam setiap perjanjian prestasi merupakan suatu yang wajib dipenuhi oleh debitur dalam setiap perjanjian. Prestasi merupakan isi dari suatu perjanjian, apabila debitur tidak memenuhi prestasi sebagaimana yang telah ditentukan dalam perjanjian maka dikatakan wanprestasi. Wanprestasi memberikan akibat hukum terhadap pihak yang melakukannya dan membawa konsekuensi terhadap timbulnya hak pihak yang dirugikan untuk menuntut pihak yang melakukan wanprestasi untuk memberikan ganti rugi, sehingga oleh hukum diharapkan agar tidak ada satu pihak pun yang dirugikan karena wanprestasi tersebut.

4. Sebab-Sebab Terjadinya Wanprestasi

Kemungkinan terjadinya Wanprestasi adalah tidak dilakukannya kewajiban yang seharusnya dilakukan sesuai perikatan yang telah disepakati, termasuk juga lalai dalam memenuhinya. Hal-hal yang termasuk kategori lalai, antara lain:

- a. Jika tidak terpenuhi kewajiban sama sekali
- b. Jika memenuhi sebagian kewajiban
- c. Jika memenuhi kewajiban akan tetapi terlambat memenuhinya.

Perikatan adalah berbuat/memberikan sesuatu atau tidak berbuat sesuatu. Sumber perikatan berasal dari perikatan itu sendiri dan KUHPerdara pasal 1233. Jika salah satu pihak menyimpang (wanprestasi) maka bisa mendapatkan perlindungan atas dasar pasal 1243 KUHPerdara tentang penggantian biaya, rugi, dan bunga karena tidak terpenuhinya suatu perikatan. Dan menyelesaikan sengketa bisa melalui pengadilan atau diluar pengadilan. Penyelesaian sengketa di luar pengadilan diselenggarakan untuk mencapai kesepakatan mengenai bentuk dan besarnya ganti rugi atau berbuat hal tertentu untuk menjamin hal tersebut tidak akan terulang kembali. Penyelesaian sengketa melalui pengadilan dengan mengajukan gugat. Wanprestasi timbul dari persetujuan (*agreement*). Artinya untuk mendalilkan suatu objek hukum telah wanprestasi, harus ada lebih dahulu perjanjian antara kedua belah pihak sebagaimana ditentukan dalam pasal 1320 KUHPerdara :

"Supaya terjadi persetujuan yang sah, perlu dipenuhi empat syarat : kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya; kecakapan untuk membuat suatu perikatan; suatu pokok persoalan tertentu; suatu sebab yang tidak terlarang."

Wanprestasi terjadi karena debitur (yang dibebani kewajiban) tidak memenuhi isi perjanjian yang disepakati, seperti:

- a. tidak dipenuhinya prestasi sama sekali,
- b. tidak tepat waktu dipenuhinya prestasi,
- b. tidak layak memenuhi prestasi yang dijanjikan,

Perbuatan melawan hukum lahir karena undang-undang sendiri menentukan. Hal ini sebagaimana dimaksud pasal 1352 KUHPerdara

disebutkan bahwa Perikatan yang lahir karena undang-undang, timbul dari undang-undang sebagai undang-undang atau dari undang-undang sebagai akibat perbuatan orang. Artinya, perbuatan melawan hukum semata-mata berasal dari undang-undang, bukan karena perjanjian yang berdasarkan persetujuan dan perbuatan melawan hukum merupakan akibat perbuatan manusia yang ditentukan sendiri oleh undang-undang.

Ada 2 kriteria perbuatan melawan hukum yang merupakan akibat perbuatan manusia, yakni perbuatan manusia yang sesuai dengan hukum (*rechtmagigt, lawfull*) atau yang tidak sesuai dengan hukum (*onrechtmatig, unlawful*). Dari 2 kriteria tersebut berupa pelanggaran pidana (*factum delictum*), kesalahan perdata (*law of tort*) atau bertindih sekaligus delik pidana dengan kesalahan perdata. Dalam hal terdapat kedua kesalahan (delik pidana sekaligus kesalahan perdata) maka sekaligus pula dapat dituntut hukuman pidana dan pertanggung jawaban perdata (*civil liability*).

Suatu perjanjian dapat terlaksana dengan baik apabila para pihak telah memenuhi prestasinya masing-masing seperti yang telah diperjanjikan tanpa ada pihak yang dirugikan. Tetapi adakalanya perjanjian tersebut tidak terlaksana dengan baik karena adanya wanprestasi yang dilakukan oleh salah satu pihak atau debitur.

C. Tinjauan Hak Tanggungan dalam Perspektif Hukum Islam

Dilihat dari sisi kebahasaan, kata *Rahn* berarti ketetapan dan kekekalan, juga mengandung arti penahanan. Adapun penggadaian dalam pengertian syariat, para ulama mendefinisikannya dengan penetapan suatu barang yang

memiliki nilai dalam pandangan syariat sebagai jaminan atas hutang yang mana hutang tersebut atau sebagian darinya dapat dibayar dengan barang yang digadaikan. Jika seseorang berhutang kepada orang lain dan sebagai jaminannya dia menyerahkan kepada orang yang akan memberinya hutangan sebuah rumah atau seekor binatang yang terikat, sampai dia melunasi hutangnya, maka itulah yang disebut dengan penggadaian dalam syariat.

Sedangkan secara *syar'i* Imam An-Nawawi yang bermadzhab Syafi'i di dalam Al-Majmu, kitab *Ar-Rahn* mendefinisikan *Rahn* adalah menjadikan harta jaminan kepercayaan atas hutang agar hutang itu bisa dibayar dengannya ketika orang yang wajib membayarnya tidak mampu membayarnya.

Ali bin Abi Bakar bin Abdul Jalil al-Murginani Abu al-Husain dari Madzhab Hanafi didalam al-Hidayah Syarh Bidayah al-Mubtadi mendefinisikan *Rahn* adalah menjadikan sesuatu ditahan karena hak yang mungkin dilunasi dari *Rahn* tersebut seperti hutang. Syaikh Taqiyuddin an-Nabhani di dalam *asy-Syakhshiyah al-Islamiyah juz 2* mendefinisikan *ar-Rahnu* (agunan) adalah harta yang dijadikan jaminan agar hutang itu bisa dibayar dengan harganya jika tidak bisa dibayar oleh pihak yang wajib membayarnya.

Secara umum *Rahn* dikategorikan sebagai akad yang bersifat derma sebab apa yang diberikan penggadai (*rahin*) kepada penerima gadai (*murtahin*) tidak ditukar dengan sesuatu. Yang diberikan *murtahin* kepada *rahin* adalah hutang, bukan penukar atas barang yang digadaikan. *Rahn* juga termasuk akad yang bersifat ainiyah, yaitu dikatakan sempurna sesudah menyerahkan barang yang dijadikan akad, seperti hibah, pinjammeminjam, titipan, dan qirad. Semua

termasuk akad tabarru' (derma) yang dikatakan sempurna setelah memegang (al qabdu), sesuai dengan kaidah fiqh.

Akad *ar-Rahn* melibatkan dua pihak yaitu pihak yang mengagunkan (*ar-rahin*) dan yang menerima agunan (*al-murtahin*). Di dalam transaksinya harus terjadi ijab dan qabul secara sempurna. Dan baik *ar-rahin* maupun *al-murtahin* haruslah pihak yang *syar'i* sah untuk melangsungkan akad *ar-Rahn*. Dan tentu saja harus ada harta yang diagunkan. Harta yang diagunkan disebut *ar-Rahn-mashdar* untuk menyebut objek, maknanya al-marhun (yang diagunkan). Ketiga itu lah yang menjadi rukun *Rahn* yaitu pertama dua pihak yang berakad; kedua, ijab dan qabul; ketiga, objek akad yaitu barang *Rahn*.

Akad *Rahn* itu tidak akan sempurna sampai harta agunan itu diserahkan oleh *ar-rahin* kepada *al-murtahin* saat dilangsungkan akad hutang atau pinjaman. *Al-qabdu* yakni memberikan kekuasaan atas harta *Rahn* jika harta itu termasuk harta bergerak yang bisa dipindahkan, maka *qabdu* nya adalah dengan menyerahkan harta itu kepada *murtahin*. Jika tidak termasuk harta bergerak artinya merupakan harta tak bergerak seperti tanah, rumah, pabrik, dan sebagainya maka *qabdu* nya adalah penguasaan harta itu kepada *murtahin*, yaitu menghilangkan penghalang antara *murtahin* dengan harta itu sehingga harta itu ada di bawah kekuasaan *murtahin* tersebut. Dengan serah terima itu maka agunan akan berada di bawah kekuasaan *al-murtahin* (yang menerima agunan) yaitu pihak yang berpiutang (kreditur).

Harta agunan itu haruslah harta yang secara *syar'i* boleh dan sah dijual. Karena maksud dari *Rahn* itu adalah untuk jaminan hutang agar hutang itu bisa

dibayar dengan harga barang *Rahn* jika debitur (*rahin*) tidak mampu membayarnya. Harta yang haram dijual maka tidak boleh diagunkan. Karena itu, tidak boleh mengagunkan khamr, patung, babi dan sebagainya. Harta hasil curian dan hasil ghasab juga tidak boleh dijadikan agunan. Harta wakaf atau harta yang digadaikan juga tidak boleh diagunkan. Begitu pula harta yang bukan atau belum menjadi milik *ar-rahin* juga tidak boleh dijadikan agunan, sebab Rasul Saw melarang untuk menjual sesuatu yang bukan atau belum menjadi milik kita.

Rahn (jaminan) di tangan *murtahin* (orang yang memberi hutang) hanya berfungsi sebagai jaminan hutang *rahin* (orang yang berhutang). Barang yang dijadikan jaminan itu bisa dijual/dilelang apabila dalam waktu yang menjadi kesepakatan bersama, dengan syarat apabila barang yang dijual tersebut harganya melebihi dari hutang, maka sisanya harus dikembalikan kepada *rahin* (orang yang berhutang). Sebaliknya apabila barang yang dijadikan jaminan itu setelah dijual tidak bisa menutupi atau melunasi hutangnya, maka *rahin* (orang yang berhutang) harus menambah kekurangannya.

BAB III

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Peran Notaris Dalam Penyelesaian Wanprestasi Perjanjian Kredit Dengan Jaminan Hak Tanggungan Terkait Putusan Mahkamah Agung Nomor 42 PK/TUN/2021

Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik sejauh pembuatan akta otentik tertentu tidak dikhususkan bagi pejabat umum lainnya. Notaris oleh undang-undang diberi kewenangan untuk menuangkan semua perbuatan, perjanjian dan penetapan yang dikehendaki oleh pihak-pihak guna mengkonstantirkannya ke dalam sebuah Akta Autentik dan agar Akta yang dibuatnya itu memiliki kekuatan bukti yang lengkap dan memiliki keabsahan.⁷⁹

Pembuatan akta otentik dalam beberapa hal diwajibkan oleh ketentuan peraturan perundang-undangan guna menjamin adanya kepastian, ketertiban, serta perlindungan hukum. Di samping itu, akta otentik yang dibuat oleh atau di hadapan Notaris tidak semata-mata karena keharusan hukum, tetapi juga karena kehendak para pihak yang berkepentingan untuk menegaskan hak dan kewajiban mereka. Hal ini bertujuan menciptakan jaminan hukum yang jelas,

⁷⁹ Siti Fauziah Dian Novita Sari. 2018, Peran Notaris Dalam Proses Pembuatan Akta Pendirian Perseroan Terbatas. *Lex Renaissance*, Vol. 3. No. 2, hal. 407-422.

tertib, dan terlindungi, baik bagi pihak-pihak yang terlibat maupun bagi masyarakat secara umum.⁸⁰

Notaris yang merangkap sebagai PPAT berperan penting dalam administrasi pertanahan, khususnya terkait data pendaftaran tanah. Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, peralihan atau pembebanan hak atas tanah hanya dapat dicatat apabila didukung oleh Akta PPAT sebagai bukti sah. PPAT merupakan pejabat umum yang memiliki kewenangan untuk membuat akta otentik atas perbuatan hukum tertentu yang berkaitan dengan hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun. Tugas utama PPAT adalah melaksanakan sebagian proses pendaftaran tanah dengan menyusun akta sebagai bukti telah terjadinya perbuatan hukum tersebut, yang nantinya menjadi dasar untuk memperbarui data pendaftaran tanah akibat adanya perubahan hak. Adapun perbuatan hukum yang dimaksud mencakup transaksi seperti jual beli, hibah, tukar-menukar, pemasukan ke dalam badan hukum, pembagian hak bersama, hingga pemberian hak tanggungan.⁸¹ Perbuatan hukum sebagaimana dimaksud diatas adalah :

1. Jual beli;
2. Tukar menukar;
3. Hibah;

⁸⁰ Purwaningsih, Endang. 2011, "Penegakan Hukum Jabatan Notaris Dalam Pembuatan Perjanjian Berdasarkan Pancasila Dalam Rangka Kepastian Hukum." *Adil: Jurnal Hukum*, Vol. 2. No. 3, hal. 323-336.

⁸¹ Arsyilla Destriana dan Tiurma Mangihut Pitta Allagan. 2022, "Peran Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Administrasi Pertanahan Melalui Sertipikat Tanah Elektronik." *Palar (Pakuan Law Review)*, Vol. 8. No. 1, hal. 91-106.

4. Pemasukan ke dalam perusahaan (*inbreng*);
5. Pembagian hak bersama;
6. Pemberian hak guna bangunan/hak pakai atas tanah hak milik;
7. Pemberian hak tanggungan;

PPAT adalah seorang pejabat umum sebagaimana ditegaskan dalam Pasal 1 angka 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Peraturan Jabatan PPAT. Berdasarkan ketentuan tersebut, profesi PPAT memiliki status yang setara dengan Notaris sebagai pejabat umum. Oleh karena itu, kedudukan PPAT dapat disejajarkan dengan Notaris, karena keduanya memenuhi kriteria dan memiliki legitimasi sebagai pejabat umum yang menjalankan kewenangan negara dalam bidang hukum tertentu.⁸²

PPAT memiliki kewajiban untuk menjaga kerahasiaan isi akta yang dibuatnya, sebagaimana diatur dalam Pasal 34 ayat (1) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006 sebagai pelaksanaan dari PP Nomor 24 Tahun 2016 tentang Peraturan Jabatan PPAT. Ketentuan ini menegaskan pentingnya sumpah jabatan PPAT dalam menjaga kerahasiaan tersebut. Oleh karena itu, mengingat adanya kesamaan kedudukan dan tanggung jawab antara PPAT dan Notaris sebagai pejabat umum, seharusnya perlakuan hukum terhadap keduanya juga disamakan. Dalam konteks ini, diperlukan pengaturan yang mewajibkan adanya izin pemeriksaan terhadap PPAT dalam proses peradilan, sebagaimana berlaku bagi Notaris. Atau sebaliknya, ketentuan pemanggilan terhadap Notaris dapat disamakan dengan

⁸² Rahayu Kusuma Astuti. 2017, "Pemberhentian PPAT Yang Dinyatakan Pailit Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016." *Jatiswara* Vol. 32. No. 3, hal. 590-601

PPAT yang saat ini tidak memerlukan izin pemeriksaan. Ketidakharmonisan ini menimbulkan perlakuan yang diskriminatif terhadap PPAT. Adapun menurut Pasal 2 PP Nomor 37 Tahun 1998, tugas utama PPAT adalah melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah melalui pembuatan akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah, tugas pokok PPAT sebagai berikut:

1. PPAT bertugas pokok melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu.
2. Perbuatan hukum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah sebagai berikut:
 - a. jual beli;
 - b. tukar-menukar;
 - c. hibah;
 - d. pemasukan dalam perusahaan (*inbreng*);
 - e. pembagian harta bersama;
 - f. pemberian Hak Guna Bangunan/Hak Pakai atas tanah Hak Milik;
 - g. pemberian Hak Tanggungan
 - h. pemberian kuasa membebaskan Hak Tanggungan.

Pasal 101 Peraturan Menteri Dalam Negeri/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 menetapkan bahwa dalam proses pembuatan

akta oleh PPAT, kehadiran para pihak yang melakukan perbuatan hukum secara langsung merupakan keharusan. Apabila para pihak tidak dapat hadir secara langsung, maka mereka dapat diwakili oleh seseorang yang telah memperoleh kuasa secara tertulis sesuai ketentuan hukum yang berlaku. Hal ini bertujuan untuk memastikan keabsahan dan validitas pernyataan kehendak yang dituangkan dalam akta.

Penyusunan akta PPAT mensyaratkan kehadiran minimal dua orang saksi. Saksi-saksi tersebut harus memenuhi syarat hukum sebagai saksi yang sah dalam suatu perbuatan hukum. Peran mereka adalah memberikan kesaksian atas kehadiran para pihak atau para kuasa mereka, memverifikasi keberadaan dokumen-dokumen yang diperlihatkan saat proses pembuatan akta, serta memastikan bahwa perbuatan hukum yang dimaksud benar-benar telah dilaksanakan sebagaimana mestinya.

PPAT juga memiliki kewajiban untuk membacakan isi akta kepada para pihak yang bersangkutan, serta memberikan penjelasan secara jelas mengenai maksud dan tujuan dari pembuatan akta tersebut. Tak hanya itu, PPAT juga harus menyampaikan informasi mengenai prosedur pendaftaran yang perlu dilakukan setelah akta dibuat, sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku

Mengenai bentuk akta PPAT ditetapkan oleh Menteri sebagaimana dalam Pasal 21 PP No.37/1998, sebagai berikut :

1. Akta PPAT dibuat dengan bentuk yang ditetapkan oleh Menteri.

2. Semua jenis akta PPAT diberi satu nomor urut yang berulang pada tiap awal tahun.
3. Akta PPAT dibuat dalam bentuk asli dalam 2 (dua) lembar, yaitu :
 - a. lembar pertama sebanyak 1 (satu) rangkap disimpan oleh PPAT bersangkutan,
 - b. lembar kedua sebanyak 1 (satu) rangkap atau lebih menurut banyaknya hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang menjadi obyek perbuatan hukum dalam akta yang disampaikan kepada Kantor Pertanahan untuk keperluan pendaftaran, atau dalam hal akta tersebut mengenai pemberian kuasa membebankan Hak Tanggungan, disampaikan kepada pemegang kuasa untuk dasar pembuatan akta Pemberian Hak Tanggungan, dan kepada pihak-pihak yang berkepentingan dapat diberikan salinannya.

APHT ditandatangani oleh para pihak di hadapan PPAT, akta tersebut wajib didaftarkan ke Kantor Pertanahan oleh kreditur dalam jangka waktu paling lambat 7 (tujuh) hari kerja sejak tanggal penandatanganan untuk memperoleh kekuatan eksekutorial melalui Sertifikat Hak Tanggungan. Akta ini menjadi dasar hukum pendaftaran Hak Tanggungan, dan apabila terjadi wanprestasi, kreditur memiliki hak untuk menjual objek jaminan melalui pelelangan umum. Dalam pelaksanaannya, PPAT wajib mengikuti ketentuan teknis sebagaimana diatur dalam Peraturan Kepala BPN, termasuk syarat formil dan materil pembuatan akta, keabsahan sertifikat tanah, serta ketaatan terhadap prosedur hukum peralihan hak.

Berikut adalah contoh akta Jaminan Hak Tanggungan, dimana penulis bertindak sebagai PPAT:



**PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH
(PPAT)**

Ananta Mega Rahmatillah, SH. M.kn.

Daerah Kerja: Kota Semarang

SK. Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia

Nomor : 9797-IX-2017 Tanggal 31 Desember 2017

Jalan Papandayan Nomor 5, Semarang

Telp (024) 8787878,

AKTA PEMBERIAN HAK TANGGUNGAN

Nomor : 887/2025

Lembar Pertama

Pada hari ini, ---- Senin ---- tanggal --- 4 --- (--- empat ---) bulan --- Mei ---
tahun --- 2025 --- (---- dua ribu dua puluh lima)

hadir di hadapan saya *Ananta Mega Rahmatillah, Sarjan Hukum.* -----

Magister Kenotariatan, yang berdasarkan SK. Kepala Badan -----

Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor : 9797-IX-2017 -----

Tanggal 31 Desember 2017 diangkat sebagai -----

Pejabat Pembuat Akta Tanah, yang selanjutnya disebut PPAT, -----

yang dimaksud dalam Pasal 7 Peraturan Pemerintah Nomor 24 -----

Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, dengan daerah kerja Kota -----

Semarang dan berkantor di Jalan Papandayan Nomor 5 (lima), -----

dengan dihadiri oleh saksi-saksi yang saya kenal dan akan -----

disebut pada bagian akhir akta ini : -----

- I. -Tuan **Mahendra Winata**, lahir di Sragen, Indonesia-----
pada tanggal 03 April 1958, Warga Negara Indonesia, -----
Karyawan Swasta, bertempat tinggal di Kota Semarang, -----
Jawa Tengah, pemegang Nomor Induk Kependudukan :-----
1213031212110001-----

-Menurut keterangannya untuk melakukan tindakan hukum dalam Akta ini, telah mendapat persetujuan dari istrinya, yaitu :-----
-Nyonya Sonya **Winata**, lahir di Jalan Hawa, Jakarta, pada tanggal ----
5 Desember 1962, Warga Negara Indonesia, Ibu Rumah Tangga,-----
bertempat tinggal di Kota Semarang, Jawa Tengah pemegang Nomor ---
Induk Kependudukan : 1213031212110002.-----
Sebagaimana ternyata dalam Surat Kuasa dan Persetujuan yang dibuat-
dibawah tangan, tertanggal 4 Mei 2025 dan telah dilegalisasi --- oleh
Ananta Mega Rahmatillah, SH. Mkn, Notaris -----
di Semarang, dibawah Nomor : 3113/Leg/XI/2019. -----
Pemegang hak tanah yang akan dibebani Hak Tanggungan, -----
selanjutnya disebut Pemegang Hak; selaku Pemberi Hak Tanggungan. -
Untuk selanjutnya disebut Pihak Pertama .-----

II. -Tuan Aldean Tegar, lahir di Padang, pada tanggal 13 April 1967,---
Warga Negara Indonesia, bertempat tinggal di -----
Jalan Bonowati Selatan III Nomor 4, Rukun Tetangga 005. -----
Rukun Warga 005, Kelurahan Bulu Lor, pemegang Nomor Induk -----
Kependudukan: 31756342211001, -----
Selaku Pejabat Sementara Branch Manager PT. Bank Mandiri-----
Cabang Achmad Yani Semarang-----

Dalam hal ini bertindak dalam jabatannya tersebut, berdasarkan ----
Surat Kuasa Nomor 41 Tanggal 21 Oktober 2024 dengan demikian ----
berdasarkan Anggaran Dasar Perseroan sebagaimana Akta -----
Nomor 160 tanggal 22 Oktober 2024, yang telah diumumkan dalam ----
Berita Negara Republik Indonesia Tanggal 11 Februari 2024-----
Nomor 12 dan Tambahahn Berita Negara Republik Indonesia -----
Nomor 1455, yang telah beberapa kali diubah, terakhir dengan Akta----
Nomor 66 tanggal 27 September 2023, yang dibuat dihadapan -----

Nilai Tanggungan sebesar **Rp. 4.445.000.000,- (empat milyar empat ratus empat puluh lima juta Rupiah)**, oleh Pihak Pertama -----
diberikan dengan akta ini kepada dan untuk kepentingan Pihak Kedua, --
yang dengan ini menyatakan menerimanya, Hak Tanggungan yang diatur
dalam Undang-undang Hak Tanggungan dan peraturan-peraturan-----
pelaksanaannya, Peringkat I (Pertama) atas objek berupa 01 (satu) hak --
atas tanah yang diuraikan dibawah ini :-----
Hak Guna Bangunan Nomor : **5878/Semarang**, atas -----
sebidang tanah sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur tanggal----- **19**
Oktober 2019, Nomor **789/2019** seluas **372 M²** (tiga ratus -----
tujuh puluh dua meter persegi) dengan Nomor Identifikasi Bidang -----
tanah (NIB) : **32.02.07.04.05633** ; -----

terletak di :

- Propinsi : Jawa Tengah-----
- Kota : Semarang-----
- Kecamatan : Gajah Mungkur-----
- Kelurahan : Gajah Mungkur-----
- Jalan : Papandayan Nomor 187-----

yang diperoleh oleh Pihak Pertama berdasarkan : -----
Akta Jual Beli tertanggal 28 Nopember 2024, Nomor : 736/2024, -----
yang dibuat dihadapan Saya, Pejabat-----
Sertipikat dan bukti pemilikan yang disebutkan di atas -----
diserahkan kepada saya, PPAT. untuk keperluan pendaftaran -----
Hak Tanggungan yang diberikan dengan akta ini ; Pemberian-----
Hak Tanggungan tersebut di atas meliputi juga :-----
Segala sesuatu yang berada, berdiri dan tertanam diatas tanah
tersebut yang karena sifatnya dan/atau peruntukannya dan/atau
tujuannya dan/atau menurut ketentuan Undang-Undang Republik
Indonesia dinyatakan sebagai benda tidak bergerak, terutama atas 1

(satu) unit bangunan permanen yang dilengkapi dengan aliran listrik dan air.-----

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

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

----- **Pasal 1**-----

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

----- **Pasal 2**-----

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

- Pihak Pertama tidak akan menyewakan kepada pihak lain Objek Hak Tanggungan tanpa persetujuan tertulis terlebih dahulu dari Pihak Kedua, termasuk menentukan atau mengubah jangka waktu sewa dan/atau menerima uang sewa di muka jika disetujui disewakan atau sudah disewakan.-----
- Pihak Pertama tidak akan mengubah atau merombak semua bentuk atau tata susunan Objek Hak Tanggungan, termasuk mengubah sifat dan tujuan kegunaannya baik seluruhnya maupun sebagian, tanpa persetujuan tertulis terlebih dahulu dari Pihak Kedua. -----
- Dalam hal Debitor sungguh-sungguh cidera janji, Pihak Kedua oleh Pihak Pertama dengan akta ini diberi dan menyatakan menerima kewenangan, dan untuk itu kuasa, untuk mengelola Objek Hak

Tanggungannya berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Negeri yang meliputi letak Objek Hak Tanggungan yang bersangkutan. -----

- Jika Debitor tidak memenuhi kewajiban untuk melunasi utangnya, berdasarkan perjanjian utang piutang tersebut di atas, oleh Pihak Pertama, Pihak Kedua selaku Pemegang Hak Tanggungan peringkat pertama, dengan akta ini diberi dan menyatakan menerima kewenangan, dan untuk itu kuasa, untuk tanpa persetujuan terlebih dahulu dari Pihak Pertama: -----
 - a. menjual atau suruh menjual di hadapan umum secara lelang Objek Hak Tanggungan baik seluruhnya maupun sebagian-sebagian;
 - b. mengatur dan menetapkan waktu, tempat, cara dan syarat-syarat penjualan; -----
 - c. menerima uang penjualan, menandatangani dan menyerahkan kwitansi -----
 - d. menyerahkan apa yang dijual itu kepada pembeli yang bersangkutan. -----
 - e. mengambil dari uang hasil penjualan itu seluruhnya atau sebagian untuk melunasi utang Debitor tersebut di atas ; dan-----
 - f. melakukan hal-hal lain yang menurut Undang-undang dan peraturan hukum yang berlaku diharuskan atau menurut pendapat Pihak Kedua perlu dilakukan dalam rangka melaksanakan kuasa tersebut. -----
- Pihak Kedua sebagai pemegang Hak Tanggungan Pertama atas Objek Pihak Kedua sebagai pemegang Hak Tanggungan Pertama atas Objek Hak Tanggungan tidak akan membersihkan Hak Tanggungan tersebut kecuali dengan persetujuan dari Pemegang Hak Tanggungan Kedua dan seterusnya, walaupun sudah dieksekusi untuk pelunasan piutang Pemegang Hak Tanggungan Pertama. -----
- Tanpa persetujuan tertulis terlebih dahulu dari Pihak Kedua, Pihak Pertama tidak akan melepaskan haknya atas Objek Hak Tanggungan

atau mengalihkannya secara apapun untuk kepentingan Pihak Ketiga.

- Dalam hal Objek Hak Tanggungan dilepaskan haknya oleh Pihak Pertama atau dicabut haknya untuk kepentingan umum, sehingga hak Pihak Pertama atas Objek Hak Tanggungan berakhir, Pihak Kedua dengan akta ini oleh Pihak Pertama diberi dan menyatakan menerima kewenangan, dan untuk itu kuasa, untuk menuntut atau menagih dan menerima uang ganti rugi dan/atau segala sesuatu yang karena itu dapat ditagih dari Pemerintah dan/atau Pihak Ketiga lainnya, untuk itu menandatangani dan menyerahkan tanda penerimaan uang dan melakukan tindakan-tindakan yang perlu dan berguna serta dipandang baik oleh Pihak Kedua serta selanjutnya mengambil seluruh atau sebagian uang ganti rugi dan lain-lainnya tersebut guna pelunasan piutangnya.-----
- Pihak Pertama akan mengasuransikan Objek Hak Tanggungan terhadap bahaya-bahaya kebakaran dan malapetaka lain yang dianggap perlu oleh Pihak Kedua dengan syarat-syarat untuk suatu jumlah pertanggungan yang dipandang cukup oleh Pihak Kedua pada perusahaan asuransi yang ditunjuk oleh Pihak Kedua, dengan ketentuan surat polis asuransi yang bersangkutan akan disimpan oleh Pihak Kedua dan Pihak Pertama akan membayar premi pada waktu dan sebagaimana mestinya. Dalam hal terjadi kerugian karena kebakaran atau malapetaka lain atas Objek Hak Tanggungan Pihak Kedua dengan akta ini diberi dan menyatakan menerima kewenangan, dan untuk itu kuasa, untuk menerima seluruh atau sebagian uang ganti kerugian asuransi yang bersangkutan sebagai pelunasan utang Debitor.-----
- Pihak Kedua dengan akta ini diberi dan menyatakan menerima kewenangan; dan untuk itu diberi kuasa, untuk, atas biaya Pihak Pertama, melakukan tindakan yang diperlukan untuk menjaga dan mempertahankan serta menyelamatkan Objek Hak Tanggungan, jika hal itu diperlukan untuk pelaksanaan eksekusi atau untuk

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

- Jika Pihak Kedua mempergunakan kekuasaannya untuk menjual Objek Hak Tanggungan, Pihak Pertama akan memberikan kesempatan kepada yang berkepentingan untuk melihat Objek Hak Tanggungan yang bersangkutan pada waktu yang ditentukan oleh Pihak Kedua dan segera mengosongkan atau suruh mengosongkan dan menyerahkan Objek Hak Tanggungan tersebut kepada Pihak Kedua atau pihak yang ditunjuk oleh Pihak Kedua agar selanjutnya dapat menggunakan dalam arti kata yang seluas-luasnya.-----
- Sertipikat tanda bukti hak atas tanah yang menjadi Objek Hak Tanggungan akan diserahkan oleh Pihak Pertama kepada Pihak Kedua untuk disimpan dan dipergunakan oleh Pihak Kedua dalam melaksanakan hak-haknya sebagai pemegang Hak Tanggungan dan untuk itu Pihak Pertama dengan akta ini memberikan kuasa kepada Pihak Kedua untuk menerima sertipikat tersebut dari Kantor Pertanahan setelah Hak Tanggungan ini didaftar.-----
- Semua kekuasaan yang diberikan oleh Pihak Pertama kepada Pihak Kedua dengan akta ini adalah kekuasaa-kekuasaan tetap yang tidak dapat dicabut dan tidak akan berakhir karena sebab-sebab yang ditetapkan dalam Undang-Undang dan merupakan bagian yang penting dan tidak dapat dipisahkan dari akta ini dan perjanjian utang piutang yang bersangkutan berikut segala perubahannya yang tidak akan dicabut tanpa adanya kekuasaan-kekuasaan tersebut.

----- **Pasal 3** -----

Untuk melaksanakan janji-janji dan ketentuan-ketentuan sebagaimana diuraikan dalam pasal 2, Pihak Pertama dengan akta ini memberi kuasa kepada Pihak Kedua, yang menyatakan menerimanya untuk

menghadap di hadapan pejabat-pejabat pada instansi yang berwenang, memberikan keterangan, menandatangani formulir/ surat, menerima segala surat berharga dan lain surat serta membayar semua biaya dan menerima hak segala uang pembayaran serta melakukan segala tindakan yang perlu dan berguna untuk melaksanakan janji-janji dan ketentuan-ketentuan tersebut. -----

----- **Pasal 4** -----

Para pihak dalam hal-hal mengenai Hak Tanggungan tersebut di atas dengan segala akibatnya memilih domisili pada Kantor Panitera Pengadilan Negeri Tangerang Selatan -----

----- **Pasal 5** -----

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

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

1. -Nona **Rahmawati**, Warga Negara Indonesia, bertempat-----
tinggal di Anggur 12, Semarang, -----
pemegang Nomor Induk Kependudukan: 271095507889006.-----
2. -Nona **Indri**, Warga Negara Indonesia, -----
bertempat tinggal di Perumahan Klipang Blok L -----
Nomor 07, Rukun Tetangga 002, Rukun Warga 005, -----
Nomor Induk Kependudukan : 1271135607960004. -----

Keduanya pegawai pada kantor Pejabat Pembuat Akta Tanah. -----
sebagai saksi-saksi, dan setelah dibacakan serta dijelaskan, maka
sebagai bukti kebenaran pernyataan yang dikemukakan oleh Pihak
Pertama dan Pihak Kedua tersebut di atas, akta ini ditandatangani oleh

Pihak Pertama, Pihak Kedua, para saksi dan saya, PPAT, sebanyak 2 (dua) rangkap asli, yaitu 1 (satu) rangkap lembar pertama disimpan di kantor saya, dan 1 (satu) rangkap lembar kedua disampaikan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kota Tangerang Selatan, untuk keperluan pendaftaran Hak Tanggungan yang diberikan dalam akta ini.-----

Pihak Pertama

Pihak Kedua

ttd.

ttd.

MAHENDRA WINATA

ALBERT HO

QQ.PT. Bank Mandiri.

Saksi

Saksi

ttd.

ttd.

RAHMAWATI.

INDRI.

Pejabat Pembuat Akta Tanah

ttd.

UNISSULA

ANANTA MEGA RAHMATILLAH

Kekuatan pembuktian akta otentik yang dibuat oleh Notaris memiliki 3 kekuatan pembuktian:

1. Kekuatan pembuktian Lahiriah (*uitwendige bewijsracht*)

Kekuatan pembuktian lahiriah dari suatu akta merujuk pada kemampuan akta tersebut untuk membuktikan dirinya sebagai dokumen otentik tanpa memerlukan pembuktian tambahan. Kemampuan ini, sebagaimana dijelaskan dalam Pasal 1875 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPer), tidak dimiliki oleh akta di bawah tangan. Sebab, akta di bawah tangan baru dianggap sah dan memiliki kekuatan pembuktian apabila orang yang menandatangani mengakui tanda tangannya sebagai benar, atau apabila pengakuan tersebut dapat dibuktikan secara hukum sebagai telah diberikan oleh yang bersangkutan.⁸³

2. Kekuatan pembuktian formal (*formele bewijskracht*)

Kekuatan pembuktian pada akta otentik menunjukkan bahwa pejabat umum yang berwenang, seperti Notaris, telah menyatakan secara tertulis dalam akta tersebut apa yang benar-benar disaksikan, didengar, atau dilakukannya secara langsung dalam menjalankan jabatannya. Akta otentik menjadi bukti sah atas kebenaran dari peristiwa hukum yang dicatat di dalamnya, sejauh menyangkut hal-hal yang disaksikan langsung oleh pejabat pembuat akta tersebut. Sebaliknya, pada akta yang dibuat di bawah tangan, kekuatan

⁸³ Wardani Rizkianti. 2016, Akta Otentik Rapat Umum Pemegang Saham (RUPS) Melalui Media Telekonferensi (Mekanisme Pembuatan dan Kekuatan Pembuktiannya). *Jurnal Yuridis*, Vol. 3. No. 1, hal. 83-98.

pembuktiannya terbatas hanya pada pengakuan bahwa suatu pernyataan telah diberikan oleh pihak terkait, dan hal itu baru diakui sah apabila tanda tangan dalam akta tersebut diakui oleh pihak yang menandatangani atau dianggap telah diakui menurut ketentuan hukum yang berlaku.⁸⁴

Kekuatan pembuktian dari akta otentik memberikan jaminan atas keabsahan tanggal pembuatan akta, keaslian tanda tangan para pihak, kejelasan identitas pihak-pihak yang hadir, serta lokasi tempat akta tersebut dibuat. Semua unsur tersebut memiliki kekuatan pembuktian yang mengikat secara hukum. Sedangkan untuk akta di bawah tangan, meskipun para pihak memberikan pernyataan sesuai isi akta, namun kebenaran materiil dari pernyataan-pernyataan tersebut hanya mengikat para pihak yang membuatnya, dan tidak memiliki kekuatan pembuktian yang sama kuatnya seperti akta otentik di hadapan pihak ketiga.

3. Kekuatan pembuktian Material (*materiele bewijskracht*)

Sepanjang yang menyangkut kekuatan pembuktian material dari suatu akta otentik, terdapat perbedaan antara keterangan dari Notaris yang dicantumkan dalam akta itu dan keterangan dari para pihak yang tercantum didalamnya. Tidak hanya kenyataan, bahwa adanya dinyatakan sesuatu yang dibuktikan oleh akta itu, akan tetapi juga isi dari akta itu dianggap dibuktikan sebagai yang benar terhadap

⁸⁴ Valentine Phebe Mowoka. 2014, Pelaksanaan Tanggung Jawab Notaris terhadap Akta yang Dibuatnya. *Lex Et Societatis*, Vol. 2. No. 4. hal. 59-68

setiap orang, yang menyuruh adakan/buatkan akta itu sebagai tanda bukti terhadap dirinya, akta itu mempunyai kekuatan pembuktian material. Kekuatan pembuktian inilah yang dimaksud dalam Pasal-Pasal 1870, 1871, 1875 KUHPerdara antara para pihak yang bersangkutan dan para ahli waris serta penerima hak mereka, akta itu memberikan pembuktian yang lengkap tentang kebenaran dari apa yang tercantum dalam akta itu, dengan pengecualian dari apa yang dicantumkan didalamnya sebagai hanya sesuatu pemberitahuan belaka dan yang tidak mempunyai hubungan langsung dengan yang menjadi pokok dalam akta itu. Dalam menjalankan peranannya sebagai pejabat, seorang Notaris mempunyai peran dalam pelaksanaan perjanjian kredit dengan jaminan Hak Tanggungan.

a. Bertugas untuk membuat akta perjanjian kredit

Sebagai bahan pembuat dokumen itu, bank harus memberikan data dan informasi yang sangat jelas dan rinci serta menjelaskan jenis dan materi dokumen kredit yang diminta. Notaris tidak boleh menolak permintaan bank dalam pembuatan akta perjanjian kredit kecuali permintaan dari bank atau pihak yang menghadap tersebut bertentangan dengan perundang-undangan, kepentingan umum dan kesusilaan. Notaris dalam prakteknya sering kali dihadapkan pada permasalahan permintaan klien yang bertentangan dengan hukum, Notaris dalam hal ini tidak boleh secara langsung menolak tanpa alasan yang jelas, tetapi Notaris

wajib memberikan pengarahan dan penjelasan bagaimana langkah yang terbaik yang dapat dilakukan para pihak yang berkenaan dengan akta yang dimintakan kepada Notaris.

b. Atas dokumen kredit yang dibuatnya, Notaris bertanggung jawab atas :

1) Kebenaran, keakuratan dan kelengkapan dokumen yang disajikan

2) Bocornya rahasia bank, baik yang dilakukan oleh Notaris maupun pegawai atau karyawannya.

3) Permasalahan atas dokumen yang dibuatnya, apabila dikemudian hari terjadi kesalahan dan atau kesengajaan yang dilakukan oleh Notaris atau pegawai atau orang-orang yang membantu pekerjaannya

c. Notaris bertugas dan bertanggung jawab memberikan panduan, petunjuk, bimbingan kepada bank berkaitan dengan dokumen kredit. Penyuluhan hukum yang dilakukan oleh Notaris wajib diberikan kepada klien yang membutuhkan nasehat hukum berkaitan dengan akta yang akan di buat, sebab tidak semua masyarakat fasih dan paham mengenai hukum yang berkenaan dengan perjanjian yang akan dibuat Notaris melalui pembuatan akta otentik maupun akta bawah tangan.

d. Notaris bertugas membuat dokumen kredit yang final berdasarkan konsep yang telah disetujui oleh bank.

- e. Notaris bertugas mengkonformasikan data tersebut kepada bank apabila terdapat hal-hal yang tidak atau kurang jelas dan menyerahkan konsep dokumen kepada bank.
- f. Bertugas untuk merahasiakan nama Debitur dan jumlah kredit yang diminta. Tujuan merahasiakan nama debitur dan jumlah kredit yang diminta supaya tidak diketahui oleh pihak lain karena hal ini dianggap sebagai urusan intern antar pihak Notaris, Debitur dan Kreditur.
- g. Bertugas memasukan kedalam buku register guna untuk didaftarkan ke Pengadilan Negeri. Semua akta yang telah dibuat dan dilegalisasi oleh Notaris harus dimasukan dalam buku register dan didaftarkan ke Pengadilan Negeri agar akta tersebut mempunyai kekuatan hukum yang tetap, dan bila di kemudian hari terjadi permasalahan yang berkaitan dengan akta tersebut dapat diselesaikan menurut aturan hukum yang berlaku.
- h. Wewenang untuk membuat akta perjanjian kredit berdasarkan data dan informasi yang jelas. Hal ini sesuai dengan kewenangan Notaris menurut Pasal 15 ayat (1) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris, Notaris berwenang membuat akta otentik maupun dibawah tangan dalam suatu wilayah hukum yang telah ditentukan mengenai semua perbuatan, perjanjian dan ketetapan yang di haruskan oleh peraturan perundang-undangan dan atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk

dinyatakan dalam akta otentik maupun akta bawah tangan sepanjang pembuatan akta-akta itu tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh Undang-Undang.

- i. Wewenang untuk melegalisasi atau menolak membuat akta perjanjian kredit, dengan alasan-alasan yang dapat diterima oleh hukum atau karena alasan bahwa perjanjian kredit tersebut merugikan baik Kreditur maupun Debitur. Hal ini sesuai dengan kewenangan Notaris menurut Pasal 15 ayat (2) huruf a Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris yang menyebutkan wewenang Notaris yaitu melakukan legalisasi akta, antara lain mengesahkan tanda tangan dan menetapkan kepastian tanggal surat dibawah tangan yang dibuat oleh pihak yang berkepentingan dengan mendaftarkan pada buku khusus yang sudah disediakan oleh Notaris. Seorang Notaris tidak boleh menolak permintaan klien dalam pembuatan akta otentik kecuali permintaan dari klien atau para pihak yang menghadap tersebut bertentangan dengan perundang-undangan, kepentingan umum dan kesusilaan. Dalam prakteknya, Notaris sering dihadapkan pada permintaan klien yang bertentangan dengan hukum, dalam hal ini Notaris tidak boleh secara langsung menolak tanpa alasan, tetapi Notaris wajib untuk memberikan penyuluhan bagaimana penyelesaian yang terbaik yang dapat ditempuh oleh para pihak yang berkenaan

dengan akta yang dimintakan kepada Notaris. Penyuluhan hukum yang dilakukan oleh Notaris juga wajib diberikan kepada klien dan masyarakat yang membutuhkan nasehat hukum berkaitan dengan akta yang akan dibuat, sebab tidak semua masyarakat fasih dan paham mengenai hukum yang berkaitan dengan perjanjian yang akan dibuat oleh Notaris.

- j. Wewenang untuk mengesahkan apabila syarat-syarat kelengkapan berkas belum dipenuhi oleh Debitur atau Kreditur. Berkas-berkas tersebut digunakan Notaris untuk administrasi sehubungan dengan pembuatan akta yang dimintakan kepada Notaris.
- k. Wewenang untuk meminta imbalan atas jasanya berupa uang dari bank atas pembuatan, pengurusan dan penyelesaian dokumen yang telah dilakukannya, yang besarnya ditetapkan atas dasar kesepakatan antara nasabah dengan Rekanan yang diketahui oleh bank, dengan memperhatikan tingkat kesulitan pekerjaannya, kelaziman dan ketentuan yang berlaku. Pembayaran uang jasa tersebut diatas dilakukan oleh bank kepada rekanan setelah rekanan tersebut memenuhi semua kewajiban yang ditetapkan.
- l. Wewenang untuk menghubungi bank guna menawarkan jasa sesuai dengan potensi masing-masing, sebatas wilayah kerja rekanan tersebut berdomisili berdasarkan ketentuan kepentingan pejabat bank yang berwenang, akan tetapi kewenangan penetapan penggunaan jasa Notaris sesuai dengan kebutuhan bank menjadi

hak pimpinan unit bank yang bersangkutan. Selanjutnya untuk kepentingan tersebut Notaris dapat dan cukup berhubungan dengan pimpinan unit bank setempat yang bersangkutan.

Tanggung jawab utama PPAT adalah bahwa setiap tindakan hukum mengenai tanah dan bangunan harus dicatat dalam akta otentik yang sah dan diakui dengan baik. Tanggung jawab ini penting karena akta tanah yang disiapkan oleh Notaris memberikan bukti yuridis yang akan digunakan oleh Kantor Pertanahan untuk pendaftaran dan penerbitan sertifikat hak atas tanah. Namun, dalam praktiknya, sengketa pendaftaran tanah sering kali merupakan akibat dari kelalaian yang berkaitan dengan proses atau prosedur daftar periksa yang dilakukan oleh PPAT, seperti kegagalan memeriksa status tanah, mengabaikan kepemilikan sebenarnya oleh pihak lain, atau kegagalan untuk mempertimbangkan kemungkinan tumpang tindih hak. Akta yang cacat secara formal atau material sebagai hasil dari proses ini menjadi sumber sengketa yang berkepanjangan, tidak hanya merugikan pemilik preskriptif yang berhak, tetapi juga membebani peradilan.

Sistem hukum agraria Indonesia, mengakui peran berbagai pihak termasuk Kantor Pertanahan, pemilik tanah, pembeli, serta Notaris/PPAT penting dalam menjamin kepastian hukum dan perlindungan hak atas tanah. Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 42 PK/TUN/2021 menjadi representasi nyata dari kompleksitas sengketa tanah yang melibatkan tumpang tindih hak kepemilikan, kelalaian administrasi, serta kemungkinan

adanya penyimpangan prosedur hukum dalam penerbitan Sertifikat Hak Milik (SHM).

Dalam putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 42 PK/TUN/2021, dimana penggugat adalah: H. MYM, Hj. D, YY, AP, dan pihak tergugat adalah: Tergugat I: Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Banyuasin, Tergugat II: PT. Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk., Tergugat III: WS, TLH, EMS, ECW, EICW.

Perkara dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 42 PK/TUN/2021 berawal dari sengketa pertanahan yang terjadi di Desa Gasing, Kabupaten Banyuasin, Provinsi Sumatera Selatan. Para Penggugat, yaitu H. Muhammad Yusuf Mekki dan tiga orang lainnya, merasa dirugikan oleh penerbitan sejumlah besar Sertifikat Hak Milik (SHM) atas bidang tanah yang menurut mereka telah dikuasai secara sah baik melalui warisan maupun penguasaan turun-temurun. Tanah tersebut diduga telah dialihkan secara administratif dan diterbitkan sertifikatnya kepada pihak lain tanpa prosedur yang sah dan tanpa melibatkan atau memberi tahu pihak yang sebenarnya menguasai tanah tersebut secara fisik. Sertifikat-sertifikat tersebut dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Banyuasin dan didaftarkan atas nama berbagai individu yang kemudian turut menjadi pihak tergugat dalam perkara ini.

Permasalahan semakin kompleks karena sebagian SHM yang disengketakan diketahui menjadi agunan dalam fasilitas pembiayaan yang melibatkan PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk. Oleh karena itu, bank turut dimasukkan sebagai pihak tergugat. Para Penggugat menilai bahwa

penerbitan SHM tersebut cacat hukum karena melanggar asas administrasi pemerintahan yang baik, khususnya terkait prinsip kehati-hatian, keterbukaan, dan keabsahan formal. Mereka mengajukan gugatan ke Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN) Palembang dengan permohonan agar SHM tersebut dinyatakan tidak sah dan diperintahkan untuk dicabut dari buku tanah.

Pada tingkat pertama, PTUN Palembang mengabulkan gugatan para Penggugat dan menyatakan batalnya sertifikat-sertifikat yang disengketakan. Namun, pada tingkat banding, putusan tersebut dibatalkan oleh Pengadilan Tinggi TUN Medan, dan pada tingkat kasasi Mahkamah Agung juga menolak permohonan kasasi para Penggugat. Tidak puas, para Penggugat mengajukan permohonan Peninjauan Kembali (PK) kepada Mahkamah Agung dengan menyertakan alasan-alasan baru yang mendukung klaim mereka. Dalam PK tersebut, Mahkamah Agung akhirnya menerima permohonan mereka, membatalkan putusan kasasi sebelumnya, dan menguatkan kembali putusan PTUN Palembang. Mahkamah menyatakan bahwa penerbitan SHM tersebut tidak sah karena tidak didasarkan pada perbuatan hukum yang benar dan melanggar hak-hak hukum dari pihak yang telah lebih dahulu menguasai tanah tersebut.

Dalam amar putusannya, Mahkamah Agung membatalkan Putusan Kasasi Nomor 133 K/TUN/2020 dan Putusan Pengadilan Tinggi TUN Medan, serta menguatkan Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Palembang Nomor 66/G/2018/PTUN-PLG yang menyatakan batal atau tidak sahnya

sejumlah besar Sertifikat Hak Milik (SHM) atas bidang tanah di Desa Gasing yang sebelumnya diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Banyuasin.

Mahkamah menyatakan bahwa penerbitan SHM oleh Kantor Pertanahan tersebut dilakukan tanpa memenuhi asas dan prosedur hukum administrasi pertanahan yang benar, khususnya dalam hal pemeriksaan penguasaan fisik, kebenaran kepemilikan atas bidang tanah, serta tanpa memperhatikan hak-hak hukum dari para penggugat yang telah lebih dahulu menguasai tanah tersebut. Dalam pertimbangannya, Mahkamah juga menilai bahwa ada tindakan maladministrasi dan pelanggaran terhadap prinsip kehati-hatian oleh pejabat yang berwenang. Mahkamah memerintahkan agar seluruh SHM yang dinyatakan tidak sah dicoret dari buku tanah dan sistem administrasi pertanahan.

Terkait dengan putusan tersebut penulis melakukan wawancara dengan Notaris Marleni S.H., M.Kn., Menurut beliau putusan hakim tersebut akan memberikan beberapa implikasi hukum, diantaranya:

1. Penulis menanyakan tentang implikasi dari putusan Mahkamah Agung Nomor 42 PK/TUN/2021 ini terhadap perlindungan hak atas tanah

“Ya, jadi menurut saya, putusan ini mempertegas bahwa hak atas tanah yang sudah lama dikuasai secara sah oleh seseorang tidak bisa begitu saja dikesampingkan hanya karena ada sertifikat baru yang diterbitkan secara sepihak tanpa melalui prosedur hukum yang benar. Ini penting, karena selama ini masyarakat sering kali dirugikan hanya karena sertifikat, padahal penguasaannya jelas dan sah secara hukum.”⁸⁵

⁸⁵ Wawancara dilakukan dengan Notaris Marleni S.H., M.Kn. pada tanggal 2 Mei 2025 pukul 15.30

Berdasarkan ketentuan Pasal 37 ayat 1 PP No. 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah ditegaskan bahwa peralihan hak atas tanah melalui jual beli, tukar menukar, hibah dan perbuatan hukum pemindahan hak lain kecuali lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berwenang menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Jual beli tanah sah secara hukum dengan dibuatnya akta jual beli yang merupakan pembuktian bahwa telah terjadi jual beli hak atas tanah yaitu pembeli telah menjadi pemilik. Pendaftaran peralihan hak atas tanah karena jual beli di Kantor Pertanahan bukanlah merupakan syarat sahnya jual beli yang telah dilakukan tetapi hanya untuk memperkuat pembuktian terhadap pihak ketiga.⁸⁶

Pelaksanaan pembuatan akta jual beli di hadapan PPAT harus dihadiri oleh para pihak yang melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan atau oleh orang yang dikuasakan dengan surat kuasa tertulis sesuai dengan peraturan yang berlaku. Pembuatan akta jual beli juga harus dihadiri oleh sekurangkurangnya 2 (dua) orang saksi yang memenuhi syarat. Jual beli tanah yang tidak dilakukan di hadapan PPAT atau dilakukan menurut hukum adat, maka berkaitan dengan pendaftaran tanah menurut UUPA yaitu pada Pasal 37 ayat 1 PP No. 24 tahun 1997 telah ditegaskan bahwa setiap peralihan hak

⁸⁶ Boedi Harsono, 2000, *Hukum Agraria*, Djambatan, Jakarta, hal. 56.

atas tanah karena jual beli harus dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT. Jadi untuk melakukan pendaftaran peralihan hak atas tanah pada Kantor Pertanahan diperlukan suatu alat bukti bahwa telah dilakukan perbuatan hukum jual beli yang menurut Pasal 37 ayat 1 bahwa alat bukti harus berupa akta yang dibuat oleh dan dihadapan PPAT. Untuk dapat memenuhi ketentuan tersebut maka cara yang dapat dilakukan pemohon (pembeli) jika jual beli hanya dilakukan secara dibawah tangan atau tidak melalui PPAT maka untuk dapat melakukan pendaftaran peralihan hak atas tanah karena jual beli adalah dengan terlebih dahulu melakukan pengulangan transaksi jual beli di hadapan PPAT untuk mendapatkan akta jual beli yang merupakan salah satu persyaratan pendaftaran peralihan hak atas tanah. Hal ini merupakan konsekuensi dari ketentuan Pasal 37 ayat (1) PP No. 24 tahun 1997 yang menyatakan bahwa peralihan hak atas tanah melalui jual beli, tukar menukar, hibah dan perbuatan hukum pemindahan hak lain kecuali lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).⁸⁷

2. Bagaimana pengaruhnya terhadap masyarakat luas?

“Putusan ini memberikan kepastian hukum bagi masyarakat. Artinya, keputusan administrasi negara seperti penerbitan SHM tetap bisa diawasi dan bahkan dibatalkan oleh pengadilan kalau terbukti tidak sesuai hukum atau merugikan pihak lain. Jadi masyarakat tidak perlu takut untuk menggugat jika merasa hak mereka dilanggar, karena

⁸⁷ Rocky Samuel Palantung, 2021, Prosedur Penerbitan Sertifikat Hak Milik Atas Tanah Melalui Jual Beli Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 TAHUN 1997, *Lex Privatum*, Vol. IX, No. 6, Mei, hal. 99-88

hukum masih bisa memberikan keadilan melalui proses peradilan yang benar.”⁸⁸

Pendaftaran tanah dalam Undang-Undang Pokok Agraria diatur dalam Pasal 19 ayat (1) dan (2) Ayat (1) “Untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dalam Peraturan Pemerintah”. Ayat (2) “Pendaftaran tanah dalam ayat 1 Pasal ini meliputi : a. Pengukuran, perpetaan dan pembukuan tanah; b. Pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut; c. Pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat bukti yang kuat.”

Hasil dari proses pendaftaran tanah, kepada pemegang hak atas tanah yang didaftar diberikan surat tanda bukti hak yang disebut sertifikat. Sertifikat menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah adalah berupa satu lembar dokumen yang memuat data yuridis dan data fisik yang diperlukan dari suatu bidang tanah yang didaftar.⁸⁹ Terselenggaranya pendaftaran tanah memungkinkan bagi para pemegang hak atas tanah dapat dengan mudah membuktikan hak atas tanah yang dikuasainya. Bagi para pihak yang berkepentingan, seperti calon pembeli dan calon kreditur dapat dengan mudah untuk memperoleh keterangan yang diperlukan

⁸⁸ Wawancara dilakukan dengan Notaris Marleni S.H., M.Kn. pada tanggal 2 Mei 2025 pukul 15.30

⁸⁹ Mira Novana Ardani. 2019, Tantangan pelaksanaan kegiatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap dalam rangka mewujudkan pemberian kepastian hukum. *Gema Keadilan*, Vol. 6. No. 3, hal. 268-286.

mengenai tanah yang menjadi objek perbuatan hukum yang akan dilakukan. Bagi pemerintah dapat membantu dalam melaksanakan kebijakan di bidang pertanahannya.

Pendaftaran tanah yang tertuang dalam Pasal 19 UUPA ditujukan untuk menjamin kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas tanah telah ditindak lanjuti dengan diundangkannya peraturan pelaksana yakni PP No 10 Tahun 1960 yang telah dicabut dengan PP Nomor 24 Tahun 1997. Sebagai peraturan pelaksana PP 24 Tahun 1997 tersebut adalah Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997. Pendaftaran tanah sebagaimana dirumuskan pada Pasal 1 angka 1 PP Nomor 24 Tahun 1997 merupakan kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan, tidak hanya pada saat pertama kali pendaftaran tanah akan tetapi secara terus menerus sepanjang ada perubahan baik obyek maupun subyeknya. Dengan demikian kegiatan pendaftaran tanah dapat dilakukan pada saat pemegang hak mengajukan permohonan pendaftaran tanah untuk yang pertama kalinya maupun kegiatan pendaftaran tanah yang merupakan kegiatan pemeliharaan karena ada perubahan terhadap obyek dan subyeknya, sebagaimana dituangkan dalam Pasal 11 PP Nomor 24 Tahun 1997. Pelaksanaan pendaftaran tanah tidak hanya kewajiban dari Pemerintah, sebagaimana dituangkan dalam Pasal 5 PP Nomor 24 Tahun 1997, akan tetapi juga merupakan kewajiban

pemegang hak atas tanah sebagaimana diatur dalam Pasal 23 ayat (1); Pasal 32 ayat (1); Pasal 38 ayat (1) UUPA. Pemegang hak atas tanah mempunyai kewajiban untuk aktif melakukan pendaftaran tanah, jika ada perubahan baik fisik maupun yuridis berkaitan dengan hak atas tanah yang dimilikinya, agar dapat melindungi dirinya atas kepemilikan hak atas tanahnya.⁹⁰

3. Apa dampak putusan tersebut bagi pihak ketiga seperti bank?

“Bagi lembaga perbankan seperti BNI, yang mungkin menjadikan SHM itu sebagai agunan dalam kredit, tentu ada dampak besar. Kalau sertifikat yang jadi jaminan ternyata dinyatakan tidak sah oleh pengadilan, itu bisa berujung pada kerugian finansial atau sengketa lanjutan. Jadi bank pun harus lebih selektif dalam menilai legalitas agunan, jangan hanya karena ada sertifikat langsung dianggap aman. Validasi hukumnya harus kuat.”⁹¹

Pembatalan hak tanggungan dalam kasus yang dibahas dalam tulisan ini ada keterkaitannya dengan pembatalan perjanjian hak tanggungan yang mengakibatkan pembatalan kepemilikan atas tanah, sehingga tidak terpenuhinya syarat sahnya perjanjian hak tanggungan tersebut. hak tanggungan disyaratkan dalam Undang Undang hak tanggungan Pasal 8 ayat (1) adalah seseorang yang memiliki kewenangan. Ketika orang tersebut kehilangan kewenangan hukum, maka perjanjian pemberian hak tanggungan menjadi batal. Lebih lanjut lagi, pembatalan kontrak (perjanjian) dapat diartikan bahwa perjanjian yang ada sebelumnya pun berakhir atau terhapus. Hal

⁹⁰ Christina Tri Budhayati. 2018. Jaminan Kepastian Kepemilikan Bagi Pemegang Hak Atas Tanah Dalam Pendaftaran Tanah Menurut UUPA. Vol. 2, No. 2, hal. 125-138.

⁹¹ Wawancara dilakukan dengan Notaris Marleni S.H., M.Kn. pada tanggal 2 Mei 2025 pukul 15.30

tersebut terjadi pula dalam kasus yang dibahas dalam tulisan ini. Adanya pembatalan terhadap perjanjian hak tanggungan, maka hubungan kontraktual antara debitur dan bank selaku kreditur dalam perjanjian hak tersebut seolah tidak ada keadaannya harus dikembalikan seperti sedia kala, saat sebelum adanya perjanjian hak tanggungan.

Pembatalan kontrak (perjanjian) adalah kondisi yang memberikan akibat hubungan kontraktual itu dianggap seolah tidak ada, sehingga eksistensi kontrak berakhir atau terhapus dengan sendirinya. Subekti menyatakan bahwa jika ada kekurangan syarat subjektif yang harus dipenuhi, maka kontrak tersebut tidak batal di mata hukum, namun salah satu pihak dapat mengajukan cancelling. Ini telah didukung melalui Pasal 1266 menyatakan “Syarat batal dianggap selalu dicantumkan dalam persetujuan yang timbal balik, andaikata salah satu pihak tidak memenuhi kewajibannya. Dalam hal demikian persetujuan tidak batal demi hukum, tetapi pembatalan harus dimintakan kepada Pengadilan”.

Terhapusnya hak atas tanah dimana dibebani hak tanggungan tidak serta merta mengakibatkan hilangnya hutang yang dijamin pelunasannya oleh peminjam. Efek pembatalan ini, yaitu posisi pemegang hak tanggungan mengalami perubahan yang awalnya sebagai kreditur preferen berubah menjadi kreditur konkuren, sehingga kreditur terkait tidak mempunyai hak jaminan yang kuat

serta kepastian hukum, hal ini terkait dengan syarat akan dilunasi hutang dari peminjam. Kreditur ini tidak memiliki hak istimewa dan separatis untuk mengamankan pembayaran piutangnya.⁹²

Bank akan kehilangan haknya sebagai pemegang hak tanggungan apabila hak tanggungan telah dibatalkan oleh pengadilan. Hak yang hilang diantaranya hak menjual objek hak tanggungan atas wewenang diri sendiri (Pasal 6 jo. Pasal 11 (2) huruf e UU Hak Tanggungan) tidak dengan approval peminjam kredit. Kedua, hak mendapatkan penuntasan dengan hak mendahului dari eksekusi objek hak tanggungan (Pasal 20 (1) huruf a UU Hak Tanggungan jo. Pasal 1133, 1134 KUH Perdata). Ketiga, hak pemisahan (separatis) dimana ketika peminjam kredit dinyatakan pailit (Pasal 21 UU Hak Tanggungan). Keempat, hak untuk menyelenggarakan perjanjian tanpa pembersihan atas objek hak tanggungan (Pasal 11 (2) huruf f UU Hak Tanggungan). Dan kelima, hak melaksanakan parate eksekusi.

Pembatalan tersebut akan berakibat terhadap pembatalan Sertifikat Hak Tanggungan (SHT) yang menimbulkan kerugian bagi kreditur. Pada kasus yang diangkat dalam penelitian ini, telah diuraikan bahwa bank kehilangan hak istimewa pemegang jaminan HT yang pada awalnya disediakan untuk mengamankan pemberian pinjaman dari bank, sehingga hak mendapatkan kembali seluruh

⁹² Ryan Dwitama Hutadjulu et, al., 2023, Akibat Hukum Terhadap Bank Atas Pembatalan Hak Tanggungan Melalui Putusan Pengadilan Berkekuatan Hukum Tetap, *Jurnal USM Law Review*, Vol. 6, No. 1, hal. 209-225

pembayaran pinjaman dari debitur akan kehilangan kepastian hukumnya.

Kehadiran notaris PPAT (Pembantu Pejabat Pembuat Akta Tanah) merupakan bagian penting dalam proses hukum perjanjian kredit yang menggunakan hak tanggungan sebagai jaminannya. PPAT, selaku pejabat pembuat akta tanah, memiliki tanggung jawab untuk memastikan bahwa objek yang diagunkan adalah bebas dari sengketa serta tidak cacat secara legal, baik secara formal maupun substansial, karena notaris memiliki kuasa untuk membuat akta otentik mengenai perbuatan hukum yang berkaitan dengan tanah. Dalam praktiknya, akta yang dibuat oleh PPAT, dalam hal ini akta jual beli dan akta pemberian hak tanggungan, dijadikan bukti hukum oleh bank sebagai dokumen kepemilikan yang mengalihkan hak serta menyandangkan agunan dalam kredit yang diajukan. Namun, dalam perkara dengan Putusan Mahkamah Agung Nomor 42 PK/TUN/2021 mengungkapkan bahwa yang menjadi objek Sertifikat Hak Milik (SHM) ternyata diperoleh secara ilegal, hal ini dikarenakan tidak memenuhi syarat penerbitan sertifikat. Dalam alur pembuatan akta hukum-berdasar penguasaan fisik serta hak sejarah-hak yang seharusnya terdapat, sehingga kompetensial sertifikat menyempurnakan tindakan pengalihan hak atas tanah dengan memberikan hak tanggungan menjadi rusak. Dalam kasus wanprestasi perjanjian kredit, bank memiliki hak untuk mengeksekusi objek jaminan berdasarkan ketentuan Undang-Undang Hak Tanggungan. Akan tetapi, apabila objek jaminan tersebut dibatalkan pengadilan karena terbukti cacat prosedural dan substansial, maka bank

kehilangan landasan hukum untuk melakukan eksekusi. Dampaknya tidak hanya bersifat administratif tetapi juga yuridis, karena posisi bank sebagai kreditur preferen berubah menjadi kreditur biasa (konkuren) yang tidak lagi memiliki hak istimewa dalam pelunasan utang. Situasi ini tentu menimbulkan kerugian besar, baik bagi lembaga perbankan maupun bagi kelangsungan sistem pembiayaan nasional, karena lemahnya dasar legalitas yang seharusnya dijaga sejak awal oleh PPAT.

Peran notaris/PPAT dalam penyelesaian wanprestasi yang berkaitan dengan hak tanggungan tidak hanya terbatas pada aspek pembuatan akta, tetapi juga menyangkut tanggung jawab hukum preventif. PPAT wajib bertindak dengan kehati-hatian, profesionalisme, dan integritas tinggi untuk memastikan bahwa objek yang dicantumkan dalam akta adalah benar-benar sah secara hukum dan tidak menimbulkan potensi sengketa di kemudian hari. Kegagalan menjalankan fungsi ini bukan hanya menimbulkan dampak terhadap kredibilitas PPAT sebagai pejabat umum, tetapi juga berimplikasi langsung terhadap efektivitas eksekusi jaminan oleh bank serta perlindungan hukum bagi kreditur.

Dalam aspek represif, Notaris berperan memberikan keterangan atau menjadi saksi ahli di persidangan ketika keabsahan akta otentik yang dibuatnya dipersoalkan. Hal ini terjadi ketika salah satu pihak dalam perjanjian atau pihak ketiga menggugat kebenaran materiil maupun formil dari akta tersebut. Notaris memiliki kewajiban untuk mempertahankan integritas akta yang dibuatnya karena akta otentik adalah produk dari

kewenangan jabatan yang diberikan oleh negara. Dengan kata lain, ketika terjadi sengketa, Notaris berkewajiban hadir untuk memastikan bahwa akta dibuat sesuai prosedur, memenuhi syarat formil dan materiil, serta berdasarkan keterangan yang benar dari para pihak yang menghadap.

Ditinjau melalui teori kewenangan yang pada hakikatnya menyatakan bahwa kewenangan (*bevoegdheid*) adalah kekuasaan hukum yang diberikan oleh peraturan perundang-undangan kepada pejabat publik untuk melakukan tindakan hukum tertentu dalam lingkup jabatan dan wilayah tugasnya. Menurut teori ini, sebagaimana dikemukakan oleh H.D. Stout dan Utrecht, kewenangan meliputi tiga unsur utama yaitu *kompetensi*, *diskresi*, dan *batasan hukum*. Dalam kasus Putusan MA Nomor 42 PK/TUN/2021, terbukti bahwa Kantor Pertanahan dan PPAT yang terlibat telah melampaui atau menyalahgunakan kewenangannya dengan menerbitkan sertifikat hak milik tanpa melalui proses verifikasi hukum yang sah, sehingga mencederai asas legalitas dan kehati-hatian administratif. Notaris/PPAT, sebagai pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta otentik berdasarkan Pasal 15 UU No. 2 Tahun 2014, harus tunduk pada batas kewenangan yuridis yang mengharuskan setiap tindakan didasarkan pada fakta hukum yang valid. Ketika kewenangan digunakan tanpa kehati-hatian dan tidak proporsional dengan ketentuan hukum yang berlaku, maka perbuatan tersebut tidak sah dan berakibat pada cacat hukum dokumen yang dihasilkannya, serta menimbulkan kerugian baik bagi para pihak maupun tatanan hukum secara keseluruhan.

Kasus dalam Putusan MA Nomor 42 PK/TUN/2021 mencerminkan penerapan teori kewenangan atribusi, yaitu kewenangan yang secara langsung diberikan oleh peraturan perundang-undangan kepada pejabat publik, dalam hal ini Kantor Pertanahan dan PPAT. Teori ini menekankan bahwa kewenangan (*bevoegdheid*) berasal dari hukum (*legal authority*) dan harus dijalankan sesuai dengan batasan hukum, diskresi administratif yang wajar, serta kompetensi pejabat yang bersangkutan. Ketika pejabat menggunakan kewenangan atribusinya tanpa mematuhi asas legalitas dan prinsip kehati-hatian misalnya dengan menerbitkan sertifikat tanpa verifikasi hukum yang sah maka tindakan tersebut tidak sah secara hukum. Ini menunjukkan bahwa meskipun kewenangan itu berasal dari atribusi, pelaksanaannya tetap harus tunduk pada norma hukum yang mengatur, dan penyalahgunaan atau pelampauan wewenang mengakibatkan cacat hukum serta kerugian hukum yang luas.

B. Kendala-Kendala Dan Solusi Notaris Dalam Penyelesaian Wanprestasi Perjanjian Kredit Dengan Jaminan Hak Tanggungan Terkait Putusan Mahkamah Agung Nomor 42 PK/TUN/2021

Di dalam pembuatan perjanjian terdapat kendala-kendala atau Kendala yang bisa digolongkan menjadi dua yaitu kendala internal dan kendala eskternal, dimana kendala internal berasal dari bank dan notaris, sedangkan kendala eksternal berasal dari BPN dan Nasabah, kendala-kendala tersebut penulis uraikan sebagai berikut:

1. Kendala Internal

a. Kendala yang berasal dari bank, kelalaian dari bank antara lain:

SHM yang dijadikan jaminan dalam perjanjian kredit ternyata diperoleh melalui prosedur yang tidak sah karena diterbitkan tanpa memenuhi asas legalitas dan kehati-hatian. Kelalaian petugas bank terjadi ketika mereka menerima SHM sebagai jaminan kredit tanpa melakukan uji tuntas (*due diligence*) terhadap keabsahan sertifikat, termasuk status penguasaan fisik dan potensi sengketa atas tanah tersebut.

Petugas bank semestinya tidak hanya mengandalkan keberadaan sertifikat secara administratif, melainkan harus melakukan penilaian atas objek agunan, yang mencakup pengecekan riwayat tanah, status kepemilikan di lapangan, dan kemungkinan adanya klaim atau penguasaan oleh pihak ketiga. Kegagalan dalam aspek ini menunjukkan bahwa sistem evaluasi jaminan di internal bank belum dilengkapi dengan mekanisme deteksi dini terhadap sertifikat bermasalah. SHM yang bermasalah telah digunakan sebagai dasar dalam pembentukan hubungan hukum kredit, yang pada akhirnya dibatalkan oleh pengadilan, menyebabkan bank kehilangan hak preferensialnya sebagai pemegang hak tanggungan.

Kelalaian tersebut menimbulkan konsekuensi hukum bagi bank, karena ketika objek hak tanggungan dinyatakan tidak sah, maka perjanjian hak tanggungan yang dibangun di atasnya turut

kehilangan kekuatan hukum. Hal ini menyebabkan bank kehilangan statusnya sebagai kreditur separatis, dan bergeser menjadi kreditur konkuren yang tidak memiliki keistimewaan dalam menagih piutang.

Menurut Notaris PPAT Hadi Wijayanti, SH.,MKn, salah satu solusi utama adalah bahwa sebelum dilakukannya pembuatan akta perjanjian kredit, Notaris/PPAT harus mewajibkan para pihak untuk melakukan pengecekan bersama (*joint checking*) atas keabsahan SHM yang akan digunakan sebagai jaminan kredit. Pengecekan ini tidak cukup hanya melalui dokumen sertifikat, tetapi juga harus melibatkan konfirmasi penguasaan fisik tanah, riwayat kepemilikan, serta verifikasi langsung ke lapangan, termasuk permintaan surat keterangan dari kelurahan atau desa mengenai status sengketa.⁹³

“Ya, menurut saya, sebelum akta perjanjian kredit dibuat, langkah yang paling krusial adalah memastikan bahwa sertifikat hak milik (SHM) yang dijadikan jaminan memang sah secara hukum, baik dari sisi administratif maupun faktual. Tidak cukup hanya melihat dokumen sertifikat di atas kertas, tetapi harus dilakukan pengecekan bersama atau yang biasa kami sebut *joint checking*.”

“Pengecekan ini harus melibatkan semua pihak yang berkepentingan bank, debitur, dan saya sebagai PPAT. Kami harus turun langsung ke lapangan untuk memastikan status penguasaan fisik atas tanah. Apakah tanah tersebut benar-benar dikuasai oleh pihak yang akan mengagukannya? Apakah ada pihak lain yang mengklaim? Semua itu harus jelas. Selain itu, kami juga meminta surat keterangan dari lurah atau kepala desa yang menyatakan bahwa tanah tersebut tidak dalam status sengketa.”⁹⁴

⁹³ Wawancara dilakukan dengan Notaris PPAT Hadi Wijayanti, SH., MKn pada tanggal 11 Mei 2025 pukul 10.30

⁹⁴ Wawancara dilakukan dengan Notaris PPAT Hadi Wijayanti, SH., MKn pada tanggal 11 Mei 2025 pukul 10.30

- b. Kendala yang berasal dari notaris Adanya aspek etik dan integritas pribadi

Aspek etik dan integritas pribadi juga dapat menjadi kendala internal ketika PPAT tidak menjalankan fungsinya secara independen dan profesional, tetapi lebih menuruti kehendak para pihak, terutama jika melibatkan pihak yang berpengaruh atau memiliki kekuatan finansial. Dalam konteks kasus Desa Gasing, indikasi lemahnya kehati-hatian ini tampak dari keberadaan SHM yang ditertibkan atas tanah-tanah yang masih dikuasai pihak lain secara fisik, yang seharusnya menjadi peringatan bagi PPAT untuk menolak pembuatan akta sebelum kejelasan status tanah ditetapkan.

“Menurut saya, integritas dan etika adalah fondasi utama dalam menjalankan tugas sebagai PPAT. Kita bukan hanya sekadar pembuat akta, tapi penjaga gerbang keabsahan perbuatan hukum. Kalau kita hanya mengikuti permintaan para pihak, apalagi pihak yang memiliki pengaruh atau kekuatan finansial, lalu mengabaikan fakta di lapangan, maka itu adalah pelanggaran etik yang serius.”⁹⁵

Solusi dari permasalahan tersebut Menurut Notaris PPAT Hadi Wijayanti, SH.,M.Kn. adalah perlu adanya penguatan terhadap sistem pembinaan dan pengawasan etik oleh organisasi profesi seperti Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (IPPAT) dan otoritas pembina teknis seperti Kementerian ATR/BPN. Pembinaan ini harus mengedepankan pemahaman nilai integritas dan tanggung jawab

⁹⁵ Wawancara dilakukan dengan Notaris PPAT Hadi Wijayanti, SH., MKn pada tanggal 11 Mei 2025 pukul 10.30

moral dalam pembuatan akta. Pengawasan terhadap pelanggaran etik juga harus dilengkapi dengan sanksi yang tegas agar dapat menimbulkan efek jera dan mengembalikan marwah profesi PPAT sebagai pengemban amanat publik.

“Iya, seharusnya organisasi profesi seperti IPPAT bersama Kementerian ATR/BPN perlu lebih aktif dalam melakukan pembinaan etik. Tidak hanya memberi sanksi saat sudah terjadi pelanggaran, tapi juga membangun kesadaran sejak awal. Bisa melalui pelatihan, sertifikasi ulang, dan pengawasan. Kita harus paham bahwa tanggung jawab PPAT itu bukan hanya administratif, tapi juga moral dan sosial.”⁹⁶

Kedua, setiap PPAT perlu diwajibkan untuk menjalankan *due diligence* yang terdokumentasi terhadap objek tanah sebelum menyusun akta, termasuk melakukan konfirmasi lapangan, permintaan bukti penguasaan fisik, dan permintaan surat keterangan tidak sengketa dari pihak kelurahan atau kepala desa. Proses ini dapat diformalkan dalam bentuk daftar periksa (*checklist*) legalitas yang menjadi lampiran wajib dari setiap akta yang akan diajukan untuk pendaftaran di kantor pertanahan. Tanpa kelengkapan tersebut, akta tidak dapat diajukan sebagai dasar peralihan atau pembebanan hak.

2. Kendala Eksternal

a. Kantor Pertanahan (BPN)

Petugas BPN dinilai telah lalai dalam menjalankan fungsinya untuk memverifikasi dan memastikan legalitas formil dan materil

⁹⁶ Wawancara dilakukan dengan Notaris PPAT Hadi Wijayanti, SH., MKn pada tanggal 11 Mei 2025 pukul 10.30

dari objek tanah sebelum menerbitkan Sertifikat Hak Milik (SHM). Penerbitan sertifikat dilakukan tanpa melalui proses pemeriksaan fisik, tanpa klarifikasi atas status kepemilikan sebelumnya, serta tanpa mengindahkan adanya penguasaan tanah oleh pihak lain yang telah menguasai tanah secara turun-temurun. Tindakan ini secara langsung bertentangan dengan asas kehati-hatian dan prinsip administrasi pemerintahan yang baik.

Kelalaian tersebut bukan hanya berimplikasi pada cacatnya sertifikat yang diterbitkan, tetapi juga menimbulkan kerugian bagi pihak ketiga, seperti lembaga perbankan yang menggunakan SHM sebagai agunan kredit, serta pihak penggugat yang hak atas tanahnya dikesampingkan. Hal ini menunjukkan lemahnya pengawasan internal dan SOP di lingkungan kantor pertanahan, di mana proses verifikasi data tidak dilakukan secara semestinya. Petugas BPN seharusnya memiliki tanggung jawab dalam menilai keabsahan permohonan pendaftaran tanah, termasuk melalui koordinasi dengan PPAT, kelurahan/desa, dan pengukuran ulang di lapangan.

Solusi yang perlu dilakukan adalah penguatan sistem pengawasan internal di lingkungan kantor pertanahan. Setiap tahapan proses penerbitan sertifikat tanah harus melalui audit, terutama pada tahap verifikasi data. Pengawasan ini tidak hanya harus bersifat formalitas, tetapi benar-benar substansial, dengan melibatkan tim yang kompeten untuk mengecek kesesuaian antara

permohonan sertifikat dengan kondisi penguasaan di lapangan serta dokumen pendukung yang diajukan pemohon.

b. Ketidakjujuran nasabah

Nasabah, dalam hal ini debitur, mempunyai niat tidak jujur atau manipulatif dari sebagian nasabah yang dengan sengaja menyembunyikan informasi penting terkait sengketa atau status hukum tanah. Terdapat nasabah yang mengetahui fakta bahwa tanah yang akan dijadikan agunan masih berada dalam proses sengketa atau belum tuntas status hak warisnya, tetapi tetap memaksakan diri untuk menjadikannya jaminan kredit demi mendapatkan pembiayaan dari bank. Hal ini tentu sangat merugikan bank sebagai kreditur apabila kelak sertifikat tersebut dibatalkan oleh pengadilan, sebagaimana dalam Putusan Nomor 42 PK/TUN/2021. Bagi Notaris/PPAT, keterbatasan untuk melakukan investigasi mendalam terhadap semua data yang diberikan nasabah menjadi kendala tersendiri.

Solusi terhadap kendala-kendala eksternal ini dapat dilakukan melalui peningkatan edukasi dan penyuluhan hukum kepada calon debitur mengenai pentingnya keabsahan dokumen kepemilikan tanah serta akibat hukum dari pemberian informasi palsu. Bank selaku pihak pemberi kredit juga perlu membangun sistem verifikasi yang lebih ketat, termasuk mewajibkan audit hukum (*legal due diligence*) sebelum menerima suatu objek sebagai agunan.

Teori kepastian hukum menekankan bahwa hukum harus memberikan ketertiban, kejelasan, dan perlindungan atas hak-hak subjek hukum, menunjukkan bahwa wanprestasi perjanjian kredit dengan jaminan hak tanggungan sebagaimana dalam Putusan MA Nomor 42 PK/TUN/2021, terjadinya kelalaian dari bank, Kantor Pertanahan, dan Notaris/PPAT telah mengabaikan prinsip dasar tersebut. Ketika SHM diterbitkan tanpa verifikasi sah dan digunakan sebagai dasar akta perjanjian kredit, maka konstruksi hukum yang dibangun atasnya cacat dan menimbulkan ketidakpastian bagi semua pihak, termasuk debitur, kreditur, dan pemilik sah tanah. Teori kepastian hukum menghendaki bahwa setiap tindakan pejabat publik, baik dalam penerbitan sertifikat, pembuatan akta, maupun evaluasi jaminan oleh bank, harus didasarkan pada prosedur hukum yang transparan dan akurat. Ketidakhati-hatian serta penyimpangan prosedural tersebut menimbulkan ketidakpastian hak dan keabsahan dokumen hukum, yang pada akhirnya mengguncang kepercayaan publik terhadap sistem administrasi pertanahan dan sistem pembiayaan nasional.

BAB IV

PENUTUP

A. Kesimpulan

1. Peran notaris yang juga menjabat sebagai PPAT dalam penyelesaian wanprestasi perjanjian kredit dengan jaminan hak tanggungan, sebagaimana tercermin dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 42 PK/TUN/2021. Notaris tidak hanya berperan dalam pembuatan akta otentik seperti akta jual beli dan akta pemberian hak tanggungan, tetapi juga memikul tanggung jawab hukum preventif untuk memastikan bahwa objek jaminan benar-benar sah secara formil dan materil. Aspek represif, Notaris berperan memberikan keterangan atau menjadi saksi ahli dipersidangan ketika keabsahan akta otentik yang dibuatnya dipersoalkan. Kegagalan notaris dalam menjalankan prinsip kehati-hatian, seperti tidak melakukan verifikasi terhadap status tanah, kepemilikan fisik, atau potensi sengketa, dapat mengakibatkan terbitnya akta yang cacat hukum dan berujung pada pembatalan hak tanggungan serta hilangnya hak preferen bank sebagai kreditur. Hal ini sejalan dengan teori kewenangan atribusi, bahwa setiap tindakan hukum pejabat publik, termasuk Notaris/PPAT, harus didasarkan pada kompetensi, dan dibatasi oleh hukum. Penyalahgunaan kewenangan dalam kasus Putusan MA No. 42 PK/TUN/2021 menunjukkan pentingnya kehati-hatian administratif agar dokumen yang dihasilkan sah secara hukum dan tidak merugikan para pihak.

2. Kendala-kendala yang dihadapi notaris dalam penyelesaian wanprestasi perjanjian kredit dengan jaminan hak tanggungan, sebagaimana tercermin dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 42 PK/TUN/2021, meliputi faktor internal dan eksternal. Secara internal, kelalaian bank dalam menerima Sertifikat Hak Milik (SHM) tanpa *due diligence* serta lemahnya integritas dan kehati-hatian notaris atau PPAT dalam memverifikasi status hukum tanah telah menimbulkan akibat hukum serius, di mana sertifikat yang cacat dijadikan dasar hubungan kredit. Sementara secara eksternal, BPN dinilai lalai dalam menerbitkan SHM tanpa pemeriksaan faktual atas penguasaan fisik dan riwayat kepemilikan tanah, serta adanya ketidakjujuran dari nasabah yang menyembunyikan informasi status tanah yang diagunkan. Semua kendala tersebut menunjukkan adanya pengabaian terhadap prinsip kehati-hatian dan asas kepastian hukum, yang semestinya menjadi fondasi utama dalam pembuatan akta dan penerbitan sertifikat. Solusi yang ditawarkan mencakup pelaksanaan pengecekan bersama (*joint checking*), penguatan sistem pengawasan etik profesi, peningkatan audit internal BPN, dan edukasi hukum kepada debitur, sehingga setiap perjanjian kredit dapat disusun berdasarkan dokumen dan objek agunan yang sah dan bebas sengketa demi menjamin perlindungan hukum bagi semua pihak.

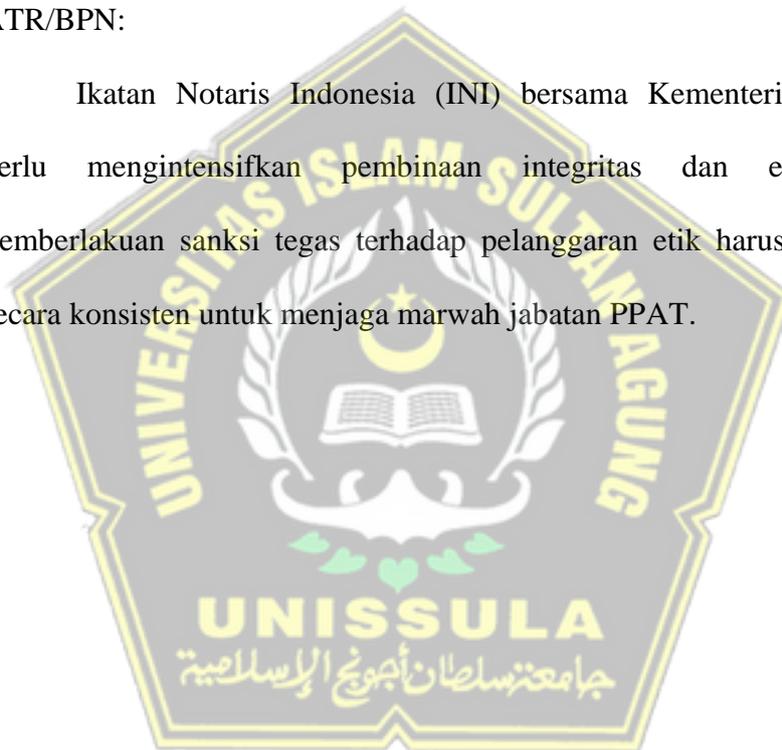
B. Saran

1. Penguatan Prosedur Verifikasi dan Due Diligence oleh Notaris/PPAT:

Pemeriksaan ini diformalkan dalam bentuk daftar periksa (*checklist*) yang wajib ditandatangani oleh semua pihak sebagai bukti kehati-hatian dan transparansi sebelum akta ditandatangani dan didaftarkan.

2. Optimalisasi Pembinaan dan Pengawasan Etik oleh Organisasi Profesi dan ATR/BPN:

Ikatan Notaris Indonesia (INI) bersama Kementerian ATR/BPN perlu mengintensifkan pembinaan integritas dan etika profesi. Pemberlakuan sanksi tegas terhadap pelanggaran etik harus dilaksanakan secara konsisten untuk menjaga marwah jabatan PPAT.



DAFTAR PUSTAKA

A. Buku:

- Artidjo Alkostar, 2018, *Metode Penelitian Hukum Profetik*, UII Press, Yogyakarta,
- Budi Untung, 2000, *Kredit Perbankan di Indonesia*, Andi Offset. Yogyakarta,
- Boedi Harsono, 2000, *Hukum Agraria*, Djambatan, Jakarta,
- C.S.T Kansil, dkk, 2000, *Kamus Istilah Hukum*, Pustaka Sinar Harapan, Jakarta,
Sudikno Mertokusumo, 1993, *Bab-Bab Tentang Penemuan Hukum*, Citra Aditya Bakti: Bandung,
- Dominikus Rato, 2010, *Filsafat Hukum Mencari : Memahami dan Memahami Hukum*, Laksbang Pressindo, Yogyakarta,
- H.D. Van Wijk/Willem Konijnenbelt, 1998, *Hoofdstukken Van Administratief Recht*, Uitgeverij LEMMA BV, Culemborg,
- Habib Adjie dan Muhammad Hafidh, 2014, *Akta Perbankan Syariah Yang Selaras Pasal 38 UUJN-P*, Pustaka Zaman, Semarang,
- J. Van Apeldorn, dalam Sidharta, 2006, *Moralitas Profesi Hukum Suatu Tawaran Kerangka Berfikir*, Refika Aditama, Bandung,
- Lord Loyd dalam Mirza Satria Buana, 2010, *Hubungan Tarik-Menarik Antara Asas Kepastian Hukum (Legal Certainpi) Dengan Asas Keadilan (Substantial Justice) Dalam Putusan-Putusan Mahkamah Konstltusi*, Tesis Magister Ilmu Hukum Universitas Islam Indonesia, Yogyakarta,
- Lutfi Effendi, 2004, *Pokok-Pokok Hukum Administrasi*, Edisi Pertama Cetakan Kedua, Banyumedia Publising, Malang,
- Max Weber, 2008, *Mastering Public Administration, Second Edition*, CQ Press, Washington,
- Notohamidjojo, 1975, *Soal-Soal Pokok Filsafat Hukum*, BPK Gunung Mulia, Jakarta,
- P. Joko Subagyo. 1997. *Metode Penelitian*, Rineka Cipta, Jakarta,
- Peter Mahmud Marzuki, 2005, *Penelitian Hukum*, Kencana, Jakarta,
- _____, 2008, *Pengantar Ilmu Hukum*, Kencana, Jakarta,

- Philipus M. Hadjon, 2011, *Pengantar Hukum Administrasi Indonesia*, Cetakan Ketujuh, Gadjah Mada University Press, Yogyakarta,
- R.J.H.M. Huisman, 1995, *Algemeen Bestuursrecht, Een Inleiding*, Kobra, Amsterdam,
- R.Subekti, 1990, *Hukum Perjanjian*, Cetakan Kedua, Pembimbing Masa, Jakarta,
- Riduan Syahrani, 1993, *Rangkuman Intisari Ilmu Hukum*, Citra Aditya Bakti, Bandung,
- Ridwan H.R, 2006, *Hukum Administrasi Negara*, Raja Grafindo Persada, Jakarta,
- Ronny Haniatjo Soemitro, 1990, *Metode Penelitian Hukum dan Jurimetri*, PT Ghalia Indonesia, Jakarta,
- Rusdi Malik, 2000, *Penemu Agama Dalam Hukum di Indonesia*, Universitas Trisakti, Jakarta,
- Sidharta, 2006, *Karakteristik Penalaran Hukum Dalam Konteks Keindonesiaan*, Alumni, Bandung,
- Soerjono Soekanto, 1985, *Pengantar Penelitian Hukum*, UI-Press, Jakarta,
- Sutarno, 2003, *Aspek-aspek Hukum Perkreditan Bank*, Alfabeta, Bandung,
- Usman Rachmadi, 2008, *Hukum Jaminan Keperdataan*. Sinar Grafika, Jakarta,
- Wirjono Prodjodikoro, 1999, *Asas-asas Hukum Perjanjian*, Sumur, Bandung,

B. Peraturan dan Perundang-undangan:

Undang-undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;

KUH Perdata;

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan;

Undang-Undang Nomor 10 tahun 1998 tentang Perbankan

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

Undang-Undang Nomor 10 tahun 1998 tentang Perbankan

C. Jurnal:

- Ade Yuliany Siahaan dan Aida Nur Hasanah, Peran Notaris Sebagai Pembuat Akta Otentik Dalam Proses Pembuktian Di Pengadilan, *Al-Usrah : Jurnal Al-ahwal As-Syakhsiyah*, Vol. 11, No. 1, 2023,
- Arsyilla Destriana dan Tiurma Mangihut Pitta Allagan. "Peran Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Administrasi Pertanahan Melalui Sertipikat Tanah Elektronik." *Palar (Pakuan Law Review)*, Vol. 8. No. 1, 2022,
- Aryani Witasari, Mpd Bukan Advokat Para Notaris Berdasarkan Undang-Undang No.30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris, *Jurnal Hukum Unissula*, Vol. 28, No. 2, 2012,
- Chadijah Rizki Lestari, Penyelesaian Kredit Macet Bank Melalui Parate Eksekusi, Kanun: *Jurnal Ilmu Hukum*, Vol. 19, No. 1, 2017,
- Christina Tri Budhayati. Jaminan Kepastian Kepemilikan Bagi Pemegang Hak Atas Tanah Dalam Pendaftaran Tanah Menurut UUPA. Vol. 2, No. 2, 2018.
- Denico Doly, Kewenangan Notaris dalam Pembuatan Akta yang berhubungan dengan Tanah, *Negara Hukum*, Vol 2, No. 2, 2011,
- Deny Fernaldi Chastra, Kepastian Hukum Cyber Notary Dalam Kaidah Pembuatan Akta Autentik Oleh Notaris Berdasarkan Undang-Undang Jabatan Notaris, *Indonesian Notary*, Vol. 3, Issue 3, 2021,
- Dewi Rachmayania dan Agus Suwandono, Covernote Notaris Dalam Perjanjian Kredit Dalam Perspektif Hukum Jaminan, *Jurnal Ilmu Hukum Kenotariatan*, Vol. 1, No. 1, 2017,
- Fence M. Wantu, Antinomi Dalam Penegakan Hukum Oleh Hakim, *Jurnal Mimbar Hukum*, Vol. 19 No. 3, 2007,
- Husaeri Priatna, On Performing Loan (Npl) Sebagai Resiko Bank Atas Pemberian Kredit. *Akurat Jurnal Ilmiah Akuntansi FE UNIBBA*, Vol. 8, No. 1, 2019,
- Mario Julyano, Aditya Yuli Sulistyawan, Pemahaman Terhadap Asas Kepastian Hukum Melalui Konstruksi Penalaran Positivisme Hukum, *Jurnal Crepido*, Vol. 1, No. 1, 2019,
- Mira Novana Ardani. Tantangan pelaksanaan kegiatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap dalam rangka mewujudkan pemberian kepastian hukum. *Gema Keadilan*, Vol. 6. No. 3, 2019,

- Muktar Muktar dan Amir Machmud, Tanggung Gugat Notaris Atas Kelalaian Dalam Membuat Akta Perjanjian Kredit Bank, *Jurnal Justice Aswaja*, Vol. 1, No. 1, 2022,
- Nelli Sulistiana dan Luki Natika, Proses Pemberian Kredit Pensiun Pada PT. Bank Tabungan Pensiun Nasional (BTPN) Purna Bakti Cabang Subang, *The World of Financial Administration Journal*, Vol. 1 Issue 2, 2019,
- Pramono, Dedy. Kekuatan Pembuktian Akta yang Dibuat oleh Notaris Selaku Pejabat Umum Menurut Hukum Acara Perdata di Indonesia. *Lex Jurnalica*, Vol. 12, No. 3, 2015,
- Purwaningsih, Endang. "Penegakan Hukum Jabatan Notaris Dalam Pembuatan Perjanjian Berdasarkan Pancasila Dalam Rangka Kepastian Hukum." *Adil: Jurnal Hukum*, Vol. 2. No. 3, 2011,
- R. Tony Prayogo, Penerapan Asas Kepastian Hukum Dalam Peraturan Mahkamah Agung Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Hak Uji Materiil Dan Dalam Peraturan Mahkamah Konstitusi Nomor 06/Pmk/2005 Tentang Pedoman Beracara Dalam Pengujian Undang-Undang, *Jurnal Legislasi Indonesia*, Vol. 13, No. 2, 2016,
- Rahayu Kusuma Astuti. "Pemberhentian PPAT Yang Dinyatakan Pailit Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016." *Jatiswara* Vol. 32. No. 3, 2017,
- Risma Wati Sitompul dkk, Perlindungan Hukum Terhadap Kreditur Pada Perjanjian Kredit Dengan Jaminan Hak Tanggungan, *Jurnal Rectum*, Vol. 4, No. 1, 2022,
- Rocky Samuel Palantung, Prosedur Penerbitan Sertifikat Hak Milik Atas Tanah Melalui Jual Beli Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 TAHUN 1997, *Lex Privatum*, Vol. IX, No. 6, Mei, 2021,
- Ryan Dwitama Hutadjulu et, al., Akibat Hukum Terhadap Bank Atas Pembatalan Hak Tanggungan Melalui Putusan Pengadilan Berkekuatan Hukum Tetap, *Jurnal USM Law Review*, Vol. 6, No. 1, 2023,
- Siti Fauziah Dian Novita Sari. Peran Notaris Dalam Proses Pembuatan Akta Pendirian Perseroan Terbatas. *Lex Renaissance*, Vol. 3. No. 2, 2018,
- Valentine Phebe Mowoka. Pelaksanaan Tanggung Jawab Notaris terhadap Akta yang Dibuatnya. *Lex Et Societatis*, Vol. 2. No. 4. 2014,
- Wardani Rizkianti. Akta Otentik Rapat Umum Pemegang Saham (RUPS) Melalui Media Telekonferensi (Mekanisme Pembuatan dan Kekuatan Pembuktiannya). *Jurnal Yuridis*, Vol. 3. No. 1, 2016,

D. Lain-lain:

Wawancara dilakukan dengan Notaris Marleni S.H., M.Kn. pada tanggal 2 Mei 2025 pukul 15.30

Wawancara dilakukan dengan Notaris PPAT Hadi Wijayanti, SH., MKn pada tanggal 11 Mei 2025 pukul 10.30

