

**KEABSAHAN AKTA PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH
ATAS TERJADINYA PERMASALAHAN HUKUM DALAM
PERJANJIAN KREDIT DENGAN JAMINAN HAK
TANGGUNGAN**

TESIS



Oleh :

BRITANIA NUR HAMIDAH

NIM : 21302300197

Program Studi : Kenotariatan

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

**KEABSAHAN AKTA PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH
ATAS TERJADINYA PERMASALAHAN HUKUM DALAM
PERJANJIAN KREDIT DENGAN JAMINAN HAK
TANGGUNGAN**

TESIS

Diajukan untuk Memenuhi Salah Satu Syarat Ujian Guna Memperoleh Gelar
Magister Kenotariatan (M.Kn.)



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

HALAMAN PERSETUJUAN

KEABSAHAN AKTA PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH ATAS TERJADINYA PERMASALAHAN HUKUM DALAM PERJANJIAN KREDIT DENGAN JAMINAN HAK TANGGUNGAN

TESIS

Oleh :

BRITANIA NUR HAMIDAH

NIM : 21302300197

Program Studi : Kenotariatan

Disetujui oleh;
Pembimbing
Tanggal, 30 Oktober 2025


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

NIDK : 8905100020

Mengetahui,
Dean Fakultas Hukum UNISSILA




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

NIDN : 0620046701

HALAMAN PENGESAHAN

KEABSAHAN AKTA PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH ATAS TERJADINYA PERMASALAHAN HUKUM DALAM PERJANJIAN KREDIT DENGAN JAMINAN HAK TANGGUNGAN

Oleh :

BRITANIA NUR HAMIDAH

NIM : 21302300197
Program Studi : Kenotariatan

Telah Dipertahankan di Depan Dewan Penguji
Pada Tanggal : 30 Oktober 2025
dan dinyatakan LULUS

Tim Penguji
Ketua,

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

NIDN : 0620046701

Anggota

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

NIDK : 8905100020

Anggota

Dr. H. D. Diunaedi, S.H. Sp.N.

NIDN: 8897823420

Mengetahui,
Dekan Fakultas Hukum UNISSULA



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

NIDN: 0620046701

PERNYATAAN KEASLIAN TESIS

Saya yang bertanda tangan dibawah ini:

Nama : Britania Nur Hamidah
NIM : 21302300197
Program Studi : Magister Kenotariatan
Fakultas / Program : Hukum / Program Magister

Menyatakan dengan sebenarnya bawa tesis saya dengan judul "Keabsahan Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah Atas Terjadinya Permasalahan Hukum Dalam Perjanjian Kredit 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 sama persis dan dianggap melanggar peraturan, maka saya bersedia menerima sanksi atas perbuatan tersebut.

Semarang, 05 Oktober 2025

Yang menyatakan,



Britania Nur Hamidah

NIM : 21302300176

PERNYATAAN PERSETUJUAN UNGGAH KARYA ILMIAH

Saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Britania Nur Hamidah
NIM : 21302300197
Program Studi : Magister Kenotariatan
Fakultas / Program : Hukum / Program Magister

Dengan ini menyerahkan karya ilmiah berupa Tesis dengan judul:

**“Keabsahan Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah Atas Terjadinya
Permasalahan Hukum Dalam Perjanjian Kredit Dengan Jaminan Hak
Tanggung”.**

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

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

UNISSULA

جامعة نيسابور الإسلامية

Semarang, 05 Oktober 2025

Yang menyatakan,



Britania Nur Hamidah

NIM : 21302300197

MOTTO DAN PERSEMBAHAN

MOTTO

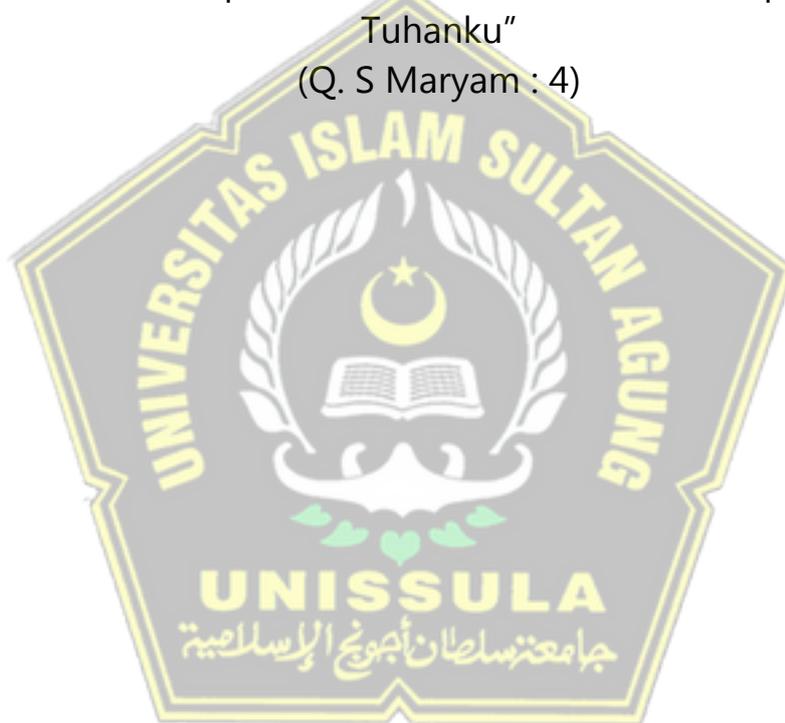
“you don`t need to worry about your life, God know exactly what you need, and he know exactly where you need to be.

Trust him”

“Tidak ada MIMPI yang terlalu besar, Yang ada hanya USAHA yang tidak sebesar MIMPIMU”

“... dan aku belum pernah kecewa dalam berdoa Kepada-mu ya Tuhanku”

(Q. S Maryam : 4)



PERSEMBAHAN :

Tesis ini penulis persembahkan untuk:

1. Ayah dan Ibu yang selalu menjadi penyemangatku
2. Adikku tersayang
3. Teman-Teman Fakultas Hukum Angkatan 2023

KATA PENGANTAR

Assalamualaikum Wr. Wb

Segala puji dan syukur penulis panjatkan kehadirat Allah SWT yang telah melimpahkan rahmat dan hidayah-Nya serta Sholawat salam penulis sampaikan kepada junjungan Nabi Muhammad SAW, sehingga penulis dapat menyelesaikan tesis ini dengan judul : “Keabsahan Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah Atas Terjadinya Permasalahan Hukum Dalam Perjanjian Kredit Dengan Jaminan Hak Tanggungan”. Pada kesempatan ini penulis ingin menyampaikan ucapan terimakasih yang sedalam-dalamnya kepada semua pihak yang telah membantu penyelesaian tesis ini. Penulis ucapkan banyak terimakasih kepada yang terhormat :

1. Bapak Prof. Dr. H. Gunarto, S.H.,S.E.,Akt.,M.Hum., selaku Rektor Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
2. Bapak Prof. Dr. H. Jawade Hafidz, S.H.,M.H., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
3. Dr. Nanang Sri Darmadi, S.H.,M.H., selaku Ketua Program Studi MAGISTER Kenotariatan, Program Pasca Sarjana Universitas slam Sultan Agung Semarang.
4. Dr. Achmad Arifullah, S.H.,M.H., selaku Sekertaris Program Studi Magiter Kenotariatan, Program Pasca Sarjana Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
5. Dr. Taufan Fajar Riyanto, S.H.,M,Kn., selaku pembimbing saya dalam penulisa tesis ini yang senantiasameluangkn waktu untuk memberikan bimbingan, saran, dorongan sejak awal usulan penlitian hingga selesainya penulian tesis ini.
6. Bapak dan Ibu Dosen beserta Staff Karyawan Magister Kenotariatan Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
7. Kedua Orang Tua tercinta saya Ayah (Bapak Ery Sambowo Dwiyo) dan Ibu (Ibu Imas Rosmaya) yang telah mendo'akan dan membantu Penulis dalam segala hal yang dengan segala do'a, dukungan dan kasih sayangnya telah memberi semangat sepenuh hati baik moril maupun materiil pada penulis

selama menuntut ilmu.

8. Kepada adik kandung penulis, Justin Zeima Nur Ramadhan. Terimakasih untuk tingkah, semangat serta dukungan yang selalu diberikan kepada saya.
9. Teman-teman saya selama di perkuliahan yang selalu memberikan *support* dan Motivasi untuk tetap berangkat kuliah.
10. *Last but not least*, untuk diri saya sendiri, Britania Nur Hamidah. Terimakasih sudah selalu semangat dan berjuang melewati segala rintangan dan masalah sampai pada akhirnya kamu pada titik ini, kamu hebat, kamu kuat. Selalu ingat untuk bersyukur, karena Allah tidak akan membebani hamba-Nya diluar batas kemampuannya.

Penulis menyadari bahwa Tesis ini jauh dari pada sempurna oleh karena terbatasnya pengalaman dan pengetahuan yang ada pada penulis, namun penulis telah berusaha dengan sekuat tenaga untuk mendekati kata sempurna. Oleh karena itu, kritik dan saran yang membangun sangat diharapkan.

Akhirnya penulis mengucapkan terima kasih dan maaf yang sebesar-besarnya semoga skripsi ini bermanfaat bagi semua pihak.

Wassalamu'alaikum Wr.Wb

Semarang, Oktober 2025

Penulis,

Britania Nur Hamidah

NIM : 21302300197

ABSTRAK

Akta autentik mengandung konsep kebenaran atas akta tersebut dalam membuktikan bahwa para pihak sudah memahami dan menerangkan apa yang dituliskan didalam akta tersebut, termasuk menerangkan dalam akta tersebut adalah benar. Akta autentik juga dapat dikatakan memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna karena memiliki tiga kekuatan pembuktian yaitu lahiriah, formil dan materiil. peran notaris tidak hanya bersifat administratif, tetapi juga preventif, yakni mencegah potensi sengketa di kemudian hari melalui pembuatan akta yang jelas, lengkap, dan sesuai dengan ketentuan perundang-undangan. Selain itu faktor penyebab wanprestasi yang berkaitan dengan peran Notaris, dimana wanprestasi dalam perjanjian kredit dengan jaminan hak tanggungan dapat disebabkan oleh berbagai faktor, baik yang bersumber dari internal notaris maupun faktor eksternal.

Penelitian ini menggunakan pendekatan yuridis normatif dengan pendekatan studi kasus dan analisis peraturan perundang-undangan yang berlaku, khususnya Undang-Undang Pejabat Pembuat Akta Tanah dan pelaksanaannya. Data yang diperoleh menggunakan studi pustaka yang didapat dari data sekunder terhadap literatur hukum, putusan pengadilan, dan dokumen-dokumen yang terkait dalam penyusunan karya ilmiah ini, serta analisis dalam penelitian ini bersifat prespektif.

Hasil Penelitian menunjukkan keabsahan akta PPAT bergantung pada pemenuhan syarat formal dan materiil secara simultan. Kegagalan dalam memenuhi salah satu dari keduanya akan mengakibatkan hilangnya kekuatan hukum akta dan membuka potensi sengketa hukum di kemudian hari. Oleh karena itu, penting bagi PPAT untuk menjalankan tugasnya dengan penuh kehati-hatian, profesionalitas, dan berlandaskan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Kata Kunci : **Pejabat Pembuat Akta Tanah, Perjanjian Kredit, Hak Tanggungan**

ABSTRACT

An authentic deed contains the concept of truth regarding the deed in proving that the parties have understood and explained what is written in the deed, including explaining that the deed is true. Authentic deeds can also be said to have perfect evidentiary power because they have three types of evidentiary power, namely physical, formal and material. The role of a notary is not only administrative, but also preventive, namely preventing potential disputes in the future through the creation of deeds that are clear, complete and in accordance with the provisions of the law. In addition, there are factors causing default related to the role of the notary, where default in a credit agreement with collateral can be caused by various factors, both internal to the notary and external factors.

This study uses a normative juridical approach with a case study approach and analysis of applicable laws and regulations, particularly the Land Deed Official Law and its implementation. The data obtained uses literature studies obtained from secondary data on legal literature, court decisions, and documents related to the preparation of this scientific work, and the analysis in this study is perspective.

The results of the study show that the validity of PPAT deeds depends on the simultaneous fulfilment of formal and material requirements. Failure to fulfil either of these requirements will result in the deed being invalid.

Keywords : Land Deed Official, Credit Agreement, Mortgage Rights



DAFTAR ISI

HALAMAN SAMBUNG.....	i
HALAMAN JUDUL.....	ii
HALAMAN PERSETUJUAN.....	iii
HALAMAN PENGESAHAN.....	iv
PERNYATAAN KEASLIAN TESIS	v
PERNYATAAN PERSETUJUAN UNGGAH KARYA ILMIAH.....	vi
MOTTO DAN PERSEMBAHAN	vii
KATA PENGANTAR	viii
ABSTRAK	x
ABSTRACT.....	xi
DAFTAR ISI.....	xii
BAB I PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang Masalah	1
B. Perumusan Masalah	7
C. Tujuan Penelitian	7
D. Manfaat Penelitian	7
1. Manfaat Teoritis	7
2. Manfaat Praktis	8
E. Kerangka Konseptual.....	8
F. Kerangka Teori.....	9
1. Kepastian Hukum.....	9
2. Teori Tanggung Jawab.....	15
G. Metode Penelitian	17
1. Jenis Penelitian.....	17
2. Metode Pendekatan	19
3. Jenis dan Sumber Data.....	20
4. Metode Pengumpulan Data.....	21
5. Metode Analisis Data.....	22
H. Sistematika Penulisan	22

BAB II	TINJAUAN PUSTAKA	24
A.	Tinjauan Umum tentang Akta PPAT.....	24
1.	Pengertian Akta PPAT.....	24
2.	Subjek dan Objek akta PPAT	24
3.	Fungsi Akta PPAT	25
4.	Syarat-Syarat yang harus dipenuhi dalam pembuatan Akta PPAT	26
B.	Tinjauan Umum tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah.....	26
1.	Pengertian Pejabat Pembuat Akta.....	26
2.	Tugas dan Wewenang Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).....	31
C.	Tinjauan Umum Perjanjian Kredit	32
1.	Pengertian Perjanjian Kredit.....	32
2.	Asas-Asas Perjanjian Kredit.....	37
3.	Fungsi Perjanjian Kredit.....	41
4.	Prinsip-Prinsip Pemberian kredit.....	42
5.	Berakhirnya Suatu Perjanjian Kredit.....	44
D.	Tinjauan Umum tentang Hak Tanggungan Menurut Prespektif Islam	45
1.	Tahapan Pembebanan Hak Tanggungan	45
2.	Bentuk Pembiayaan dalam Perbankan Syariah	46
BAB III	HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	48
A.	Keabsahan Akta PPAT Atas Terjadinya Permasalahan Hukum Dalam Perjanjian Kredit Dengan Jaminan Hak Tanggungan	48
B.	Perlindungan hukum Saat Terjadinya Permasalahan Hukum Dalam Perjanjian Kredit Dengan Jaminan Hak Tanggungan	61
1.	Hambatan-Hambatan yang Umum Terjadi	63
2.	Solusi atas Permasalahan Tersebut.....	68
C.	Contoh Akta / Litigasi	76

BAB IV PENUTUP	87
A. Simpulan	87
B. Saran	89
DAFTAR PUSTAKA	90



BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Prinsip negara hukum adalah menjamin kepastian, ketertiban dan perlindungan hukum yang memiliki tujuan kebenaran dan keadilan. Hukum harus dilaksanakan sebagaimana mestinya agar kepentingan masyarakat terlindungi. Hukum dapat berjalan secara normal, tertib dan efektif dalam pelaksanaannya tetapi dapat juga terjadi pelanggaran hukum.¹ Pemerintah berperan mengatur dan mengawasi masyarakat secara umum, sehingga tercipta sistem yang kondusif sesuai UUD 1945 yakni memajukan kesejahteraan umum agar tercapai dengan baik.

Salah satu bentuk dalam memberikan kepastian, ketertiban dan perlindungan hukum adalah dengan adanya alat bukti bersifat kuat dan sempurna.² Menurut Shidarta menyatakan bahwa dimana ada masyarakat, disana pasti ada hukum (*ubi societas ibi ius*). Artinya hukum sendiri sudah lahir dengan sendirinya di dalam masyarakat baik secara sadar atau tidak sadar selalu mempunyai peranan sebagai bentuk dan penerap hukum itu.³

Secara umum dapat dilihat bahwa hukum merupakan suatu aturan tingkah laku berupa norma atau kaidah, baik yang tertulis maupun tidak tertulis, sehingga dapat mengatur dan menciptakan tata tertib dalam masyarakat yang harus ditaati oleh setiap anggota masyarakatnya berdasarkan keyakinan dan kekuasaan hukum itu.⁴

Perkembangan jaman yang semakin pesat membuat hampir semua kegiatan masyarakat berhubungan dengan suatu perjanjian dalam melakukan transaksi baik secara tertulis maupun tidak tertulis guna untuk memenuhi kebutuhan masyarakat sehari-hari. Kegiatan yang berkaitan dengan suatu

¹ Sjaifurrachman dan Habib Adjie, 2011 *Aspek Pertanggungjawaban Notaris dalam Pembuatan Akta*, CV. Mandar Maju, Bandung, hal. 5.

² Kelik Pramudya dan Ananto Widiatmoko, 2010, *Pedoman Etika Profesi Aparat Hukum*, Pustaka Yustisia, Yogyakarta, hal. 69.

³ Shidarta, 2006, *Moralitas Profesi Hukum Suatu Tawaran Kerangka Berpikir*, Refika Aditama, Bandung, hal. 11.

⁴ Chainur Arrasjid, 2004, *Dasar-Dasar Ilmu Hukum*, Sinar Grafika, Jakarta, hal. 21.

perjanjian yang dibuat oleh masyarakat (para pihak) sudah pasti akan melahirkan hak dan kewajiban baru bagi masing-masing pihak, pastinya membutuhkan suatu legalitas atau kepastian hukum mengenai perjanjian yang dibuat oleh masyarakat (para pihak) baik secara tertulis maupun tidak tertulis, sedangkan dalam menjalankan kehidupannya pasti selalu berhadapan dengan risiko.

Kepastian dan perlindungan hukum mengenai kegiatan yang dilakukan oleh masyarakat dalam bertransaksi baik material maupun immaterial, untuk menghindari kemungkinan terjadi suatu kerugian atau batalnya perjanjian tersebut. Masyarakat dalam menghindari dan menghadapi risiko tersebut, mengalihkan risikonya kepada pihak yang memiliki tugas atau wewenang dalam menyelesaikan permasalahan yang ditimbulkan kemudian hari,⁵ hal ini dilakukan oleh profesi hukum.

Profesi hukum adalah profesi yang eksis untuk melayani anggota masyarakat ketika masyarakat berhadapan langsung dengan suatu otoritas kekuasaan.⁶ Pada umumnya orang datang pada profesi hukum dengan masalah hukum untuk dipecahkan tergantung pada pemasalahannya. Mengenai kegiatan yang diuraikan sebelumnya, apabila masyarakat yang melakukan suatu perjanjian secara tertulis ini membutuhkan profesi hukum adalah Notaris. Contohnya jika seorang penjual dan pembeli membutuhkan jasa Notaris dalam rangka mengukuhkan dokumen perjanjian mereka menjadi sebuah akta autentik.

Salah satu bentuk dalam memberikan kepastian, ketertiban dan perlindungan hukum adalah dengan adanya alat bukti tertulis yang bersifat autentik yang berwenang untuk membuat akta autentik yang memiliki kekuatan pembuktian kuat dan sempurna,⁷ apabila terjadinya risiko bagi para pihak yang bersangkutan.

Notaris memiliki otoritas hukum untuk membuat akta autentik dan sebagai ahli hukum berkewajiban untuk membantu dalam memecahkan,

⁵ H. Man Suparman Sastrawidjaja, 2003, *Aspek-aspek Hukum Asuransi dan Surat Berharga*, Buku 1, Alumni, Bandung, hal. 4

⁶ Shidarta, *Op.cit*, hal. 9.

⁷ Kelik Pramudya dan Ananto Widiatmoko, *Op.cit*, hal. 67.

menemukan hukumnya dan memberikan penyuluhan hukum mengenai permasalahan para pihak yang berkepentingan kepadanya,⁸ sekaligus menjadi penunjuk jalan yang benar ke arah tercapainya kepuasan para pihak yang berkepentingan dalam membuat akta sesuai kebutuhan hukumnya.

Notaris diberikan kewenangan oleh perundang-undangan dalam Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris, sebagaimana diubah dengan Undang-Undang Nomor 2 tahun 2014 tentang Perubahan Undang-Undang Nomor 30 tahun 2004 tentang Jabatan Notaris (UUJN) menentukan Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta autentik dan memiliki kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang ini atau berdasarkan Undang-Undang lainnya. Selanjutnya dalam Pasal 15 ayat (1) UUJN tentang kewenangan Notaris, menyebutkan:

“Notaris berwenang membuat Akta autentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan penetapan yang diharuskan oleh peraturan perundangundangan dan/atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam Akta autentik, menjamin kepastian tanggal pembuatan Akta, menyimpan Akta, memberikan grosse, salinan dan kutipan Akta, semuanya itu sepanjang pembuatan Akta itu tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh undang-undang. Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan ketetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dan/atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam akta otentik, sedangkan pejabat lain hanya merupakan kekecualian.”

Akta autentik mengandung konsep kebenaran atas akta tersebut dalam membuktikan bahwa para pihak sudah memahami dan menerangkan apa yang dituliskan didalam akta tersebut, termasuk menerangkan dalam akta tersebut adalah benar. Akta autentik juga dapat dikatakan memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna karena memiliki tiga kekuatan pembuktian yaitu lahiriah, formil dan materiil.⁹

Tugas Notaris dalam membuat akta autentik yang memiliki kekuatan pembuktian yang kuat, memberikan kepastian hukum, dan melindungi hak-

⁸ Shidarta, *Op.cit*, hal. 8.

⁹ <https://bh4kt1.wordpress.com/2010/12/30/otentisitas-suatu-akta-otentik/>, diakses pada tanggal 19 Mei 2025, pukul 20:08 WIB.

hak para pihak yang terlibat dalam perjanjian. Namun, dalam praktiknya, terdapat potensi terjadinya wanprestasi, yaitu kegagalan salah satu pihak dalam memenuhi kewajibannya sebagaimana yang telah disepakati dalam perjanjian.

Perjanjian harus mengacu pada dasar otentik, di mana perjanjian haruslah dapat dipakai sebagai bukti yang kuat sebagai bentuk kepastian dan perlindungan hukum bagi para pihak yang terkait di dalamnya. Surat Perjanjian yang dibuat di bawah tangan, dapat dinyatakan otentik apabila didukung dengan adanya pengesahan dari pejabat yang berwenang. Dalam hal ini, yang turut berperan adalah Notaris, sebagai pejabat yang punya kewenangan untuk mengesahkan Surat Perjanjian tersebut.¹⁰

Proses pengesahan dari Notaris dinamakan *Waarmerking*, yaitu dengan membubuhkan cap stempel yang didaftarkan dalam pembukuan Notaris. 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.¹¹

Wanprestasi dalam perjanjian kredit dapat terjadi karena berbagai faktor, seperti ketidakjelasan klausul perjanjian, cacat hukum dalam akta, atau kelalaian notaris dalam memenuhi kewajibannya profesionalnya. Notaris bertanggung jawab secara hukum atas akta yang dibuatnya, termasuk memastikan bahwa para pihak memahami isi perjanjian dan bahwa dokumen memenuhi syarat hukum.¹²

Lebih lanjut, dalam buku *Hukum Jaminan dan Hak Tanggungan* oleh Mariam Darus Badruzaman, yang menegaskan bahwa notaris harus memastikan akta hak tanggungan memenuhi asas spesialisitas dan publisitas agar memiliki kekuatan eksekutorial. Jika terjadi wanprestasi akibat cacat formil atau materiil dalam akta, notaris dapat dimintai pertanggungjawaban

¹⁰ Ismael Saleh, 2005, *Notaris dan Kode Etik*. Refika Aditama, Jakarta, hal. 60

¹¹ Supriadi, 2006, *Etika dan Tanggung Jawab Profesi Hukum Di Indonesia*, Sinar Grafika, Jakarta, hal. 89

¹² Pasal 15 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris.

secara perdata, bahkan pidana jika terbukti ada unsur kelalaian atau kesengajaan.¹³ Selain itu, penelitian dalam jurnal Notarius oleh Dewi Nurul Musjtari menunjukkan bahwa sebagian besar sengketa hak tanggungan muncul karena ketidakcermatan notaris dalam menjelaskan risiko hukum kepada para pihak, terutama debitur. Hal ini memperkuat argumentasi bahwa tanggung jawab notaris tidak hanya terbatas pada aspek administratif, tetapi juga mencakup fungsi konsultasi hukum.¹⁴

Berdasarkan uraian di atas, perlu dikaji lebih mendalam mengenai batasan tanggung jawab notaris dalam wanprestasi perjanjian kredit dengan jaminan hak tanggungan, terutama terkait dengan peran notaris dalam perjanjian kredit dengan jaminan hak tanggungan, dimana Notaris tidak hanya bertugas sebagai "penghadap" akta, tetapi juga berperan sebagai penjamin kepastian hukum dalam perjanjian kredit dengan jaminan hak tanggungan. Notaris memiliki kewajiban untuk memastikan keabsahan dan kelengkapan dokumen perjanjian, yang mencakup tiga aspek utama. *Pertama*, notaris harus melakukan verifikasi identitas dan kapasitas hukum para pihak, termasuk debitur, kreditur, dan pemberi jaminan, guna menghindari pihak yang tidak cakap atau tidak berwenang melakukan perbuatan hukum. *Kedua*, notaris wajib memeriksa kesesuaian klausul perjanjian dengan Undang-Undang Hak Tanggungan, khususnya terkait prinsip spesialisitas (kejelasan objek jaminan, nilai, dan peruntukan kredit) serta publisitas (pendaftaran hak tanggungan ke Kantor Pertanahan). *Ketiga*, notaris harus memberikan penjelasan hukum yang komprehensif kepada para pihak mengenai hak, kewajiban, dan risiko wanprestasi.¹⁵ Dengan demikian, peran notaris tidak hanya bersifat administratif, tetapi juga preventif, yakni

¹³ Mariam Darus Badruzaman, 2001, *Kompilasi Hukum Perikatan*, Aditya Bakti, Bandung, hal. 87.

¹⁴ Dewi Nurul Musjtari, 2017, Rekonstruksi Lembaga Penyelesaian Sengketa Akad Pembiayaan dengan Jaminan Hak Tanggungan Pasca Putusan Mahkamah Konstitusi Nomor 93/PUU- X/2012, *Jurnal Media Hukum (JMh)*, Fakultas Hukum, Universitas Muhammadiyah Yogyakarta, hal. 72

¹⁵ Pasal 15 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris

mencegah potensi sengketa di kemudian hari melalui pembuatan akta yang jelas, lengkap, dan sesuai dengan ketentuan perundang-undangan.¹⁶

Selain itu faktor penyebab wanprestasi yang berkaitan dengan peran Notaris, dimana wanprestasi dalam perjanjian kredit dengan jaminan hak tanggungan dapat disebabkan oleh berbagai faktor, baik yang bersumber dari internal notaris maupun faktor eksternal. Dari sisi internal notaris, terdapat beberapa bentuk kelalaian yang berpotensi memicu wanprestasi, antara lain: (1) kelalaian dalam verifikasi data, seperti tidak memeriksa keabsahan Sertipikat tanah yang dijaminakan atau mengabaikan status hukum debitur (misalnya, debitur ternyata sedang terlibat dalam sengketa kepemilikan atas objek jaminan); dan (2) penyusunan klausul perjanjian yang ambigu, terutama terkait tata cara eksekusi jaminan atau syarat-syarat default, sehingga menimbulkan multitafsir dan ketidakpastian hukum.¹⁷ Sementara itu, faktor eksternal yang turut berkontribusi terhadap terjadinya wanprestasi meliputi: (1) tekanan ekonomi yang menyebabkan debitur tidak mampu memenuhi kewajibannya (di luar kendali notaris); dan (2) itikad buruk debitur, seperti memberikan informasi palsu mengenai objek jaminan atau sengaja menyembunyikan fakta material. Namun, apabila wanprestasi terjadi akibat cacat formil dalam akta, misalnya akta tidak memenuhi ketentuan Pasal 11 UU Hak Tanggungan, notaris dapat dianggap turut bertanggung jawab secara hukum. Dengan demikian, meskipun terdapat faktor eksternal yang tidak dapat dikendalikan oleh notaris, kelalaian dalam pelaksanaan tugasnya dapat memperburuk risiko wanprestasi dan menimbulkan konsekuensi hukum bagi notaris yang bersangkutan.

Berdasarkan latar belakang di atas, menarik untuk mengadakan penelitian dengan judul **“Keabsahan Akta PPAT Atas Terjadinya Permasalahan Hukum Dalam Perjanjian Kredit Dengan Jaminan Hak Tanggungan”**, sehingga diharapkan tesis ini dapat menjawab serta memberikan solusi atas permasalahan yang sering terjadi mengenai

¹⁶ Kevin Muhammad, 2020, Peran Notaris Terhadap Pengambilalihan Aset Nasabah (Ayda) Dalam Putusan Pengadilan Tinggi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 258/PDT/2020/PT.DKI, jurnal *Indonesian Notary*, Volume 3, Nomor 4, artikel 15.

¹⁷ Dewi Nurul Musjtari, *Op.cit*, hal. 47

keabsahan akta PPAT setelah terjadinya permasalahan hukum dalam perjanjian kredit dengan jaminan hak tanggungan.

B. Perumusan Masalah

Penjelasan secara umum yang diuraikan dalam latar belakang menimbulkan hal yang menjadi pokok permasalahan pada penulisan ini sebagai berikut :

1. Bagaimana keabsahan akta PPAT atas terjadinya permasalahan hukum dalam perjanjian kredit dengan jaminan hak tanggungan ?
2. Bagaimana perlindungan hukum atas hambatan saat terjadinya permasalahan hukum dalam perjanjian kredit dengan jaminan hak tanggungan ?

C. Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah yang telah diuraikan sebelumnya, maka yang menjadi tujuan yang ingin dicapai dalam penelitian ini adalah untuk menggambarkan :

1. Keabsahan akta PPAT atas terjadinya permasalahan hukum dalam perjanjian kredit dengan jaminan hak tanggungan.
2. Perlindungan hukum atas hambatan saat terjadinya permasalahan hukum dalam perjanjian kredit dengan jaminan hak tanggungan

D. Manfaat Penelitian

Manfaat yang diharapkan dari penelitian ini terbagi menjadi manfaat teoritis (aspek keilmuan) serta manfaat praktis (aspek guna pelaksana), dengan penjabaran sebagai berikut :

1. Manfaat Teoritis

Penelitian ini dapat memberikan manfaat berupa sumbangsih pemikiran bagi perkembangan hukum jaminan pada umumnya dan hukum jaminan hak tanggungan pada khususnya dalam kaitannya dengan keabsahan akta PPAT setelah terjadinya permasalahan hukum dalam perjanjian kredit dengan jaminan hak tanggungan.

2. Manfaat Praktis

Diharapkan dapat memberikan wawasan, informasi dan pengetahuan secara langsung ataupun tidak langsung kepada Masyarakat umum, Notaris dan MPD, serta hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan masukan bagi praktisi hukum mengenai keabsahan akta PPAT setelah terjadinya permasalahan hukum dalam perjanjian kredit dengan jaminan hak tanggungan.

E. Kerangka Konseptual

Guna lebih jelas dan terarahnya hasil penelitian mengenai keabsahan akta PPAT atas terjadinya permasalahan hukum dalam perjanjian kredit dengan jaminan hak tanggungan, maka dalam penelitian ini akan diberikan gambaran kerangka konseptual yang bertujuan untuk merumuskan makna, di antaranya :

1. Akta PPAT

Merupakan akta yang dibuat oleh PPAT sebagai bukti telah dilaksanakannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.¹⁸

2. Notaris

Merupakan pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta autentik dan memiliki kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang ini atau berdasarkan undang-undang lainnya.¹⁹

3. Perjanjian Kredit

Merupakan kesepakatan pinjam-meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga.²⁰

¹⁸ Pasal 1 angka 4 PP No. 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas PP Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah

¹⁹ Pasal 1 ayat (1) Undang-undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris

²⁰ Pasal 1 angka 11 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan

4. Hak Tanggungan

Merupakan hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.²¹

F. Kerangka Teori

Teori adalah seperangkat konsep, definisi dan proposisi yang berfungsi untuk melihat fenomena secara sistematis melalui spesifikasi hubungan antara variabel, sehingga dapat berguna untuk menjelaskan dan meramalkan fenomena.²²

Bagi sebuah penelitian kerangka teori yang sangat mendukung, kerangka teoritis adalah konsep yang merupakan abstraksi dari hasil-hasil pemikiran atau kerangka acuan yang pada dasarnya bertujuan mengadakan identifikasi terhadap dimensi-dimensi sosial yang dianggap relevan. Teori adalah alur logika atau penalaran yang merupakan seperangkat konsep, definisi dan proposisi yang disusun secara sistematis.²³ Penelitian ini menggunakan dua teori dalam proses analisis suatu permasalahannya yaitu teori kepastian hukum dan teori tanggungjawab.

1. Kepastian Hukum

Asas Kepastian Hukum

Banyak dari para ahli hukum telah memberikan pendapatnya terhadap apa yang dimaksud dengan asas hukum. Menurut Sudik Nomor Mertokusumo, “asas hukum merupakan *ratio legis*-nya peraturan hukum. Asas hukum (*rechtsbeginsel*) adalah pikiran dasar yang umum sifatnya atau merupakan latar belakang dari peraturan yang konkret (hukum positif) dan dapat ditemukan dengan mencari sifat-sifat umum dalam peraturan konkret”.²⁴

²¹ Pasal 1 angka 1 Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda Yang Berkaitan Dengan Tanah

²² Sajipto Raharjo, 2000, *Ilmu Hukum*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, hal. 254.

²³ Sugiyono, 2001, *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif*, Alfabeta, Bandung, hal. 54.

²⁴ Sudik Nomor Mertokusumo, 1986, *Mengenal Hukum ; Suatu Pengantar*, Liberty, Yogyakarta, hal. 32

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-ragua (multitafsir) dan logis. Jelas dalam artian ia menjadi suatu sistem norma dengan norma lain sehingga tidak berbenturan 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 factual mencirikan hukum. Suatu hukum yang tidak pasti dan tidak mau adil bukan sekedar hukum yang buruk.²⁵

Kepastian hukum itu diwujudkan oleh hukum dengan sifatnya yang hanya membuat suatu aturan hukum yang bersifat umum. Sifat umum dari aturan-aturan membuktikan bahwa hukum tidak bertujuan untuk mewujudkan keadilan dan kemanfaatan, melainkan semata-mata untuk kepastian.²⁶ Kepastian hukum merupakan jaminan mengenai hukum yang berisi keadilan. Norma-norma yang memajukan keadilan harus sungguh-sungguh berfungsi sebagai peraturan yang ditaati. Menurut Gustav Radbruch keadilan dan kepastian hukum merupakan bagian-bagian yang tetap dari hukum. Beliau berpendapat bahwa keadilan dan kepastian hukum harus diperhatikan, kepastian hukum harus dijaga demi keamanan dan ketertiban suatu negara. Akhirnya hukum positif harus selalu ditaati. Berdasarkan teori kepastian hukum dan nilai yang ingin dicapai yaitu nilai keadilan dan kebahagiaan.²⁷

Menurut Lawrence M. Friedman untuk mewujudkan kepastian hukum dalam sistem pemerintahan paling tidak didukung oleh unsur-unsur sebagai berikut:²⁸

a. Substansi hukum;

²⁵ Cst Kansil, Christie, S.T Kansil, Engelian R, Palandeng dan Godlieb N Mamahit, 2009, *Kamus Istilah Hukum*, Jakarta, hal. 385.

²⁶ Achmad Ali, 2002, *Menguak Tabir Hukum (Suatu Kajian Filosofis dan Sosiologis)*, Toko Gunung Agung, Jakarta, hal. 82-83.

²⁷ Ibid, hal. 95

²⁸ Sirajuddin, dkk. 2011, *Hukum Pelayanan Publik Berbasis Partisipasi dan Keterbukaan Informasi*, Stara Press, Malang, hal. 14-15

- b. Struktural hukum;
- c. Budaya hukum.

Ketiga hal tersebut saling berkaitan satu sama lain dan tidak dapat berdiri sendiri. Hal tersebut dikarenakan tujuan hukum itu sendiri menurut Radbruch tidak saja keadilan, namun juga finalitas dan kepastian. Aspek keadilan menunjuk pada kesamaan hak di depan hukum. Aspek finalitas menunjuk pada tujuan hukum, yaitu memajukan kebaikan hidup manusia, sedangkan aspek kepastian hukum adalah peraturan yang ditaati.²⁹

Tugas kaidah-kaidah hukum adalah untuk menjamin adanya kepastian hukum merupakan perlindungan hukum terhadap tindakan sewenang-wenang, yang berarti seseorang akan dapat memperoleh sesuatu yang diharapkan dalam keadaan tertentu. Masyarakat mengharapkan adanya kepastian hukum, karena dengan adanya kepastian hukum masyarakat akan lebih tertib. Hukum bertugas menciptakan kepastian hukum karena bertujuan ketertiban masyarakat.³⁰

Gustav Radburch menerangkan hukum harus mengandung 3 (tiga) nilai identitas, yaitu sebagai berikut :³¹

- a. Asas Kepastian Hukum (*Rechtmatigheid*), asas ini meninjau dari sudut yuridis. Gustav Radburch mengemukakan 4 (empat)³² hal mendasar yang berhubungan dengan makna kepastian hukum, yaitu:
 - 1) Hukum itu positif, artinya bahwa hukum positif itu adalah perundang-undangan.
 - 2) Hukum itu didasarkan pada fakta, artinya didasarkan pada kenyataan.

²⁹ Bernard L. Tanya, dkk, 2010, *Teori Hukum, Strategi Tertib Manudia Lintas Ruang dan Generasi*, Genta Publishing, Yogyakarta, hal. 130

³⁰ Sudik Nomor Mertokusumo, 1988, *Mengenal Hukum (Suatu Pengantar)*, Liberti, Yogyakarta, hal.58.

³¹ Marwan Mas, 2011, *Pengantar Ilmu Hukum*, Ghalia Indonesia, Bogor, hal. 82.

³² Achmad Ali, 2010, *Mengungkap Teori Hukum (Legal Theory) & Teori Peradilan (Judicialprudence) Termasuk Undang-Undang (Legisprudence) Volume I Pemahaman Awal*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, hal. 292-293.

- 3) Fakta harus dirumuskan dengan cara yang jelas sehingga menghindari kekeliruan dalam pemaknaan, disamping mudah dilaksanakan.
 - 4) Hukum positif tidak boleh mudah diubah.
- b. Asas Keadilan Hukum (*Gerechtigheit*), asas ini meninjau dari sudut filosofis, dimana keadilan adalah kesamaan hak untuk semua orang di depan pengadilan. Kata keadilan dapat menjadi terma analog, sehingga tersaji istilah keadilan prosedural, keadilan legalis, keadilan komutatif, keadilan distributif, keadilan vindikatif, keadilan kreatif, keadilan substantif, dan sebagainya.
- c. Asas Kemanfaatan Hukum (*Zweckmatigheid*) atau *Doelmatigheid* atau *utility*.

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

Menurut Roeslan Saleh, “asas hukum merupakan pikiran-pikiran dasar sebagai aturan yang bersifat umum menjadi fondamen sistem hukum”. Menurut Bellefroid, “asas hukum adalah norma dasar yang dijabarkan dari hukum positif dan yang oleh ilmu hukum tidak dianggap berasal dari aturan-aturan yang lebih umum, jadi asas hukum merupakan pengendalian hukum positif di dalam masyarakat”.³³

Menurut Paul Scholten, “asas hukum adalah kecenderungan-kecenderungan yang disyaratkan oleh pandangan kesusilaan kita pada hukum, merupakan sifat-sifat umum dengan segala keterbatasannya

³³ Sudik Nomor Mertokusumo, 2004, *Penemuan Hukum*, Liberty, Yogyakarta, hal. 5.

sebagai pembawaan yang umum itu, tetapi yang tidak boleh tidak harus ada”.³⁴

Berdasarkan beberapa pendapat tersebut, terhadap pengertian asas hukum, dapat disimpulkan bahwa asas hukum itu mengandung ciri-ciri sebagai berikut:

- a. Asas hukum merupakan pikiran dasar atau norma dasar.
- b. Asas hukum itu bukan peraturan hukum kongkrit melainkan latar belakang dari peraturan hukum kongkrit.
- c. Asas hukum itu mengandung penilaian kesusilaan, jadi mempunyai dimensi etis.
- d. Asas hukum itu dapat ditemukan pada peraturan perundang-undangan dan putusan hakim.

Kepastian hukum 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 dimaksudkan agar tidak menimbulkan banyak salah tafsir.

Asas kepastian hukum merupakan suatu asas yang menurut Gustav Radbruch termasuk ke dalam nilai dasar hukum. Asas ini pada pokoknya mengharapkan dan mewajibkan hukum dibuat secara pasti dalam bentuk yang tertulis. Keberadaan asas ini menjadi penting karena akan menjamin kejelasan dari suatu produk hukum positif yang ada. Makna penting dari asas ini pun memiliki suatu kesamaan (*similarity*) dengan gagasan utama yang ada pada konstruksi penalaran positivisme hukum, yakni kejelasan (*certainty*).³⁵

Menurut Van Apeldoorn, “kepastian hukum dapat juga berarti hal yang dapat ditentukan oleh hukum dalam hal-hal yang konkret”. Kepastian hukum adalah jaminan bahwa hukum dijalankan, bahwa yang berhak menurut hukum dapat memperoleh haknya dan bahwa putusan

³⁴ *Ibid*

³⁵ Mario JulyaNomor & Aditya Yuli Sulistyawan, Pemahaman Terhadap Asas Kepastian Hukum Melalui Konstruksi Penalaran Positivisme Hukum, *Jurnal Crepido*, Volume 01, Nomor 01, Juli 2019.

dapat dilaksanakan. Kepastian hukum merupakan perlindungan yustisiabel terhadap tindakan sewenang-wenang yang berarti bahwa seseorang akan dapat memperoleh sesuatu yang diharapkan dalam keadaan tertentu.³⁶

Secara gramatikal kepastian berasal dari kata pasti yang artinya sudah tetap, mesti dan tentu. Dalam kamus Besar Bahasa Indonesia, pengertian kepastian yaitu perihal (keadaan) pasti (sudah tetap), ketentuan, ketetapan sedangkan pengertian hukum adalah perangkat hukum suatu negara yang mampu menjamin hak dan kewajiban setiap warga negara, jadi kepastian hukum adalah ketentuan atau ketetapan yang dibuat oleh perangkat hukum suatu negara yang mampu memberikan jaminan atas hak dan kewajiban setiap warga negara.

Kepastian hukum menunjuk kepada pemberlakuan hukum yang jelas, tetap dan konsisten dimana pelaksanaannya tidak dapat dipengaruhi oleh keadaan-keadaan yang sifatnya subjektif.³⁷ Mengutip pendapat Lawrence M. Wriedman, seorang Guru Besar di Stanford University, berpendapat bahwa untuk mewujudkan “kepastian hukum” paling tidak haruslah didukung oleh unsur-unsur sebagai berikut, yaitu: substansi hukum, aparaturnya, dan budaya hukum.³⁸

Sudik Nomor Mertokusumo menyatakan bahwa kepastian hukum merupakan salah satu syarat yang harus dipenuhi dalam penegakan hukum, yaitu merupakan yustisiabel terhadap tindakan sewenang-wenang, yang berarti bahwa seseorang akan dapat memperoleh sesuatu yang diharapkan dalam keadaan tertentu.³⁹

Suatu peraturan dibuat dan diundangkan secara pasti karena mengatur secara jelas dan logis. Jelas dalam artian tidak menimbulkan keragu-raguan (*multitafsir*) dan logis sehingga menjadi suatu sistem

³⁶ Van Apeldoorn, 1990, *Pengantar Ilmu Hukum*, Cet. Kedua Puluh Empat, Pradnya Paramita, Jakarta, hal. 25.

³⁷ 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. 02 - Juni 2016, hal. 194.

³⁸ *Ibid.*

³⁹ Sudik Nomor Mertokusumo, *Op.cit.*, hal. 7.

norma dengan norma lain yang tidak berbenturan atau menimbulkan konflik norma. Konflik norma yang ditimbulkan dari ketidakpastian aturan dapat berbentuk kontentasi norma, reduksi norma atau distorsi norma. Kepastian hukum yang sesungguhnya adalah bila peraturan perundang-undangan dapat dijalankan sesuai dengan prinsip dan norma hukum.⁴⁰

2. Teori Tanggung Jawab

Pertanggungjawaban berasal dari kata tanggung jawab. Berarti keadaan wajib menanggung segala sesuatu seperti jika ada sesuatu hal yang boleh dituntut, dipersalahkan, diperkarakan dan sebagainya. Konsep pertanggungjawaban hukum secara hukum adalah tindakan yang dilakukan oleh seseorang atau kelompok yang bertentangan dengan undang-undang.

Menurut Han Kelsen menyatakan bahwa sebuah konsep yang berhubungan dengan konsep kewajiban hukum adalah konsep tanggung jawab hukum. Seseorang bertanggung jawab secara hukum atas suatu perbuatan tertentu atau bahwa dia memikul tanggung jawab hukum.⁴¹

Biasanya, yakni bila sanksi ditunjukkan kepada pelaku langsung, seseorang bertanggung jawab atas perbuatannya sendiri. Dalam kasus ini subjek dari tanggung jawab hukum identik dengan subjek dari kewajiban hukum. Dalam teori hukum ini menyatakan bahwa setiap tindakannya bila memang adanya kesalahan atau tanpa kesalahan mempunyai beberapa tanggung jawab hukum berupa tanggung jawab pidana, tanggung jawab perdata dan tanggung jawab administrasi.⁴²

Hukum atas suatu perbuatan tertentu atau bahwa dia memikul tanggung jawab hukum. Teori tanggung jawab hukum diperlukan untuk dapat menjelaskan hubungan antara tanggung jawab notaris yang berkaitan dengan kewenangan Notaris yang berkaitan dengan

⁴⁰ R. Tony Prayogo, *Ibid.*, hal. 194.

⁴¹ Munir Fuady, 2009, *Sejarah Hukum*, Ghalia Indonesia, Jakarta, hal. 147.

⁴² *Ibid.*, hal. 148.

kewenangan Notaris berdasarkan UUJN yang berlaku di dalam bidang hukum perdata.

Jabatan Notaris merupakan suatu lembaga yang diciptakan oleh negara. Menempatkan Notaris sebagai suatu jabatan dan profesi yang sengaja dibuat peraturan perundang-undangan untuk keperluan dan kewenangan tertentu serta bersifat berkesinambungan sebagai suatu lingkungan pekerjaan tetap.

Suatu konsep terkait dengan konsep kewajiban hukum adalah konsep tanggung jawab hukum (*liability*). Seseorang yang bertanggung jawab secara hukum atas perbuatan tertentu bahwa dapat dikenakan suatu sanksi dalam kasus perbuatan bertentangan atau melawan hukum. Sanksi dikenakan *deliquet*, karena perbuatan sendiri yang membuat orang tersebut bertanggung jawab. Subyek *responsibility* dan subyek kewajiban hukum adalah sama. Dalam teori tradisional, ada dua jenis tanggung jawab yaitu pertanggungjawaban berdasarkan kesalahan (*based on fault*) dan pertanggungjawaban mutlak (*absolute responsibility*).⁴³

Tanggung jawab mutlak yaitu suatu perbuatan menimbulkan akibat yang dianggap merugikan oleh pembuat undang-undang, ada suatu hubungan antara perbuatan dengan akibatnya. Tiada hubungan antara kejiwaan si pelaku dengan akibat dari perbuatannya. Tanggung jawab dalam arti hukum adalah tanggung jawab yang benar-benar terkait dengan hak dan kewajibannya, bukan dalam arti tanggung jawab yang dikaitkan dengan gejolak jiwa sesaat atau yang tidak disadari akibatnya.

Untuk mengetahui sejauh mana tanggung jawab Notaris sebagai pejabat umum, dapat dikaji dari teori kekuasaan negara. Dengan teori kekuasaan negara dihubungkan dengan teori tanggung jawab dapat terlihat kedudukan notaris sebagai pejabat umum dalam struktur kekuasaan negara. Salah satu bentuk pelayanan negara kepada negara kepada rakyatnya yaitu negara memberi kesempatan kepada rakyatnya untuk memperoleh tanda bukti atau dokumen hukum yang berkaitan dalam hukum perdata. Untuk keperluan tersebut diberikan kewenangan

⁴³ Jimly Asshiddiqie dan AH Safa'at, *Op.cit*, hal. 63.

kepada pejabat umum yang dijabat oleh notaris. Minuta akta tersebut menjadi arsip negara yang harus disimpan dan dijaga oleh notaris sampai batas waktu yang tidak ditentukan. Bertanggungjawab juga berani menanggung segala risiko yang timbul akibat dari pelayanannya. Kelalaian dalam melaksanakan profesi menimbulkan dampak membahayakan atau mungkin merugikan diri sendiri maupun para pihak yang berkepentingan.⁴⁴

Masalah kasus Notaris Theresia sebagai contoh adanya perbuatan melawan hukum karena tidak dapat menyimpan minuta akta atas kelalaian dalam penyimpanan minuta akta tersebut sehingga menimbulkan ada kerugian bagi para pihak yang membutuhkan sebagai alat bukti.

G. Metode Penelitian

Penelitian merupakan suatu sarana pokok dalam pengembangan ilmu pengetahuan maupun teknologi. Hal ini disebabkan oleh karena penelitian bertujuan untuk mengungkapkan kebenaran secara sistematis, metodologis dan konsisten. Melalui proses penelitian tersebut dilakukan analisa dan konstruksi terhadap data yang dikumpulkan dan diolah.⁴⁵

Metode penelitian yang akan digunakan dalam penulisan ini adalah:⁴⁶

1. Jenis Penelitian

Jenis penelitian yang digunakan adalah penelitian Penelitian ini menggunakan penelitian hukum normatif. Menurut Mukti Fajar dan Yulianto Achmad penelitian hukum normatif adalah penelitian yang meletakkan hukum sebagai sebuah bangunan sistem norma. Sistem norma yang dimaksud adalah mengenai asas-asas, norma, kaidah dari Peraturan Perundangan, putusan pengadilan, perjanjian serta doktrin (ajaran).

⁴⁴ Abdul Kadir Mohamad, 2001, *Etika Profesi Hukum*, Citra Aditya Bakti, Bandung, hal. 60.

⁴⁵ Soerjo Nomor Soekanto dan Sri Mamudji, 2007, *Penelitian Hukum Normatif*, Radja Grafindo Persada, Jakarta, hal. 1

⁴⁶ Ronny Hanitijo Soemitro, 1990, *Metodologi Penelitian Hukum dan Jurimetri*, Ghalia Indonesia, Jakarta, hal. 52

Penelitian hukum normatif disebut sebagai penelitian hukum terapan. Di dalam penelitian hukum terdapat dua tahapan yakni, tahap ke-1 yaitu hukum normatif yang sedang berjalan dan tahap ke-2 yaitu untuk menerapkan peristiwa *in concreto* yang berguna untuk menggapai tujuan yang sudah ditentukan. Untuk menunjang pendekatan maka di butuhkan data primer dan data sekunder, hasil pendekatan ini diharapkan dapat menghasilkan suatu pemahaman tentang kenyataan dalam melaksanakan ketentuan hukum normatif yang ditinjau proses berjalannya sudah secara baik atau tidak.⁴⁷

Untuk metode penelitian yang dipakai oleh peneliti yaitu metode pendekatan deskriptif yang mana nantinya peneliti akan menguraikan secara terang-terangan perihal peristiwa hukum atau kondisi hukum. Peristiwa hukum adalah suatu kejadian yang harus memiliki aspek hukum yang berlaku di tempat-tempat tertentu dan pada saat tertentu.⁴⁸ Teknik pendekatan ini di gunakan untuk meneliti dan mengkaji tentang keabsahan Akta PPAT atas terjadinya permasalahan hukum dalam perjanjian kredit dengan jaminan hak tanggungan.

Penelitian kualitatif adalah proses menganalisis data dengan menyampaikan secara deskriptif atau gambaran menggunakan kata kata yang didapatkan dari hasil temuan sehingga penelitian kualitatif ini bukan memakai angka dalam penelitiannya melainkan menggunakan deskripsi, penelitian ini lebih mengutamakan kualitas dibandingkan kuantitas.⁴⁹

Pendekatan yang digunakan penulis dalam menyusun tesis ini yaitu metode pendekatan undang-undang (*statute approach*) dan konseptual (*conceptual approach*).

Pendekatan perundang-undangan (*statute approach*) termasuk kedalam penelitian normatif, karena penelitian ini akan lebih terfokus

⁴⁷ Jhonny Ibrahim, 2013, *Teori dan Metodologi Penelitian Hukum Normative*, Bayumedia, Malang, hal. 118

⁴⁸ I Made Pasek Diantha, 2016, *Metodologi Penelitian Hukum Normatif dalam Justifikasi Teori Hukum* Prenada Media Group, Jakarta, hal. 152

⁴⁹ Salim dan Erlies Septiana Nurbani, 2013, *Penerapan Teori Hukum Pada Penelitian Tesis dan Disertasi*, PT. RajaGrafindo Persada, Jakarta, hal. 16

pada macam-macam aturan hukum dan merupakan topik utama dalam penelitian oleh karena itu peneliti harus mengetahui sifat sifat penelitian bahwa hukum sebagai sistem tertutup, yaitu: 1) Komprehensif yaitu secara menyeluruh artinya norma hukum yang saling berkaitan satu sama lain sesuai dengan logika; 2) inklusif yaitu sekumpulan norma hukum yang memiliki kemampuan untuk mendengarkan masalah hukum yang berada di sekitaran masyarakat, sehingga tidak mungkin ada kekurangan dalam hukum; 3) sistematis yaitu norma hukum di susun secara hierarki bukan hanya saling bertautan satu sama lain.⁵⁰

Pendekatan kedua yaitu pendekatan konseptual (*Conceptual approach*) yang mana peneliti merujuk pada prinsip hukum. Prinsip hukum dapat di dapatkan melalui pendapat para sarjana maupun doktrin hukum yang ada, walaupun secara sembunyi-sembunyi (eksplisit) konsep hukum ada juga termasuk dalam undang-undang. Untuk membedakan peneliti lebih dulu memahami konsep melewati padangan atau doktrin yang ada.⁵¹ Sehingga dengan adanya pendekatan ini diharapkan dapat menjadikan penulisan tesis menjadi penulisan yang komprehensif.

2. Metode Pendekatan

Penelitian ini akan disusun dengan menggunakan tipe penelitian normatif, Metode pendekatan yang akan digunakan dalam penelitian ini adalah metode pendekatan hukum normatif yaitu pendekatan yang dilakukan berdasarkan bahan hukum utama dengan cara menelaah teori-teori, konsep-konsep, asas-asas hukum serta peraturan perundang-undangan yang berhubungan dengan penelitian ini. Pendekatan ini dikenal pula dengan pendekatan kepustakaan, yakni dengan mempelajari buku-buku, peraturan perundang-undangan dan dokumen lain yang berhubungan dengan penelitian ini. yang difokuskan untuk mengkaji penerapan kaidah-kaidah atau norma-norma dalam hukum positif.⁵²

⁵⁰ Jonaedi Efendi dan Johnny Ibrahim, 2018, *Metode Penelitian Hukum Normatif dan Empiris*, Prenadamedia Group, hal. 132

⁵¹ Peter Mahmud Marzuki, 2017, *Penelitian Hukum*, Cet-13, Kencana, Jakarta, hal. 178

⁵² Johnny Ibrahim, *Op.cit.*, hal. 295

Konsep ini memandang hukum identik dengan norma-norma tertulis yang dibuat dan diundangkan oleh lembaga atau pejabat yang berwenang. Konsepsi ini memandang hukum sebagai suatu sistem normatif yang bersifat mandiri, tertutup dan terlepas dari kehidupan masyarakat yang nyata.⁵³

Penelitian ini menggunakan pendekatan perundang-undangan (*statute approach*) dan pendekatan kasus (*case approach*). Pendekatan perundang-undangan digunakan untuk mengetahui keseluruhan peraturan hukum khususnya hukum pidana di Indonesia. Pendekatan kasus bertujuan untuk mempelajari penerapan norma-norma atau kaidah hukum yang dilakukan dalam praktik hukum. Terutama mengenai kasus-kasus yang telah diputus sebagaimana yang dapat dilihat dalam yurisprudensi terhadap perkara-perkara yang menjadi fokus penelitian, yaitu perkara pidana.⁵⁴

3. Jenis dan Sumber Data

Penelitian ini menggunakan sumber data sekunder yang mana data yang diperoleh menggunakan peraturan-peraturan dan buku- buku yang berkaitan dengan penelitian. Sumber data sekunder meliputi bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, dan bahan hukum tersier.

Bahan Hukum Primer, bahan yang memiliki kekuatan mengikat secara yuridis berupa peraturan perundang-undangan, putusan pengadilan, dan bahan hukum lainnya yang berkaitan dengan objek yang diteliti yaitu :

- a. Undang-Undang Dasar 1945;
- b. Kitab-Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (*Burgerlijk Wetboek*);
- c. PP Republik Indonesia No. 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas PP Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah
- d. Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan;

⁵³ Ronny Hanitijo Soemitro, *Op.cit*, hal. 13-14

⁵⁴ Johnny Ibrahim, *Op.cit*, hal. 321.

- e. Undang-undang Nomor 4 Tahun 2023 tentang Pengembangan dan Penguatan Sektor Keuangan

Bahan Hukum *Tertier*, yaitu bahan hukum yang mendukung dan dapat memberikan pengertian-pengertian bagi penelitian yang diperoleh dari kamus, ensiklopedia, dan lain-lain.

4. Metode Pengumpulan Data

Pengumpulan bahan-bahan hukum dilakukan dengan cara mengidentifikasi dan menginventarisasi aturan hukum positif, meneliti bahan pustaka (buku, jurnal ilmiah, laporan hasil penelitian) dan sumber-sumber bahan hukum lainnya yang relevan dengan permasalahan hukum yang dikaji. Bahan hukum yang sudah terkumpul, selanjutnya di klasifikasi, diseleksi dan dipastikan tidak bertentangan satu sama lain, untuk memudahkan analisis dan konstruksi. Metode pengumpulan data dalam penelitian ini adalah dengan teknik kepustakaan (study document). Penelitian kepustakaan (*library research*) yaitu menghimpun data dengan melakukan penelaahan bahan kepustakaan atau data sekunder yang meliputi bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, dan bahan hukum tersier.

Metode pengumpulan data yang akan digunakan pada penelitian ini adalah:

- a. Studi Pustaka

Metode pengumpulan data sekunder perlu dilakukan dengan cara membaca, mengkaji, dan menganalisis bahan hukum yang berkaitan dengan penelitian ini. Dalam penelitian kepustakaan ini data yang diperoleh berasal dari Perpustakaan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang, Perpustakaan Pusat Universitas Islam Sultan Agung Semarang, dan beberapa buku referensi lainnya.

- b. Studi Dokumen

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

5. Metode Analisis Data

Sesuai dengan sifat penelitian hukum normatif, maka dalam penelitian ini yang dianalisis bukanlah data, tetapi bahan hukum yang diperoleh lewat penelusuran dengan metode sebagaimana disebutkan di atas. Analisis bahan hukum yang digunakan dalam penelitian ini Adalah metode analisis kualitatif, yaitu suatu tata cara penelitian yang menghasilkan data deskriptif analisis. Data deskriptif analisis adalah data yang terkumpul tidak menggunakan angka-angka dan pengukuran, sehingga apa yang dinyatakan responden secara tertulis atau lisan dan yang diteliti dan dipelajari sebagai sesuatu yang utuh.

H. Sistematika Penulisan

Sistematika penulisan ini digunakan untuk mempermudah dalam pemahaman dan penjabaran tentang permasalahan yang dikaji serta gambaran secara garis besar tiap-tiap bab yang akan dikemukakan. Penulisan tesis dengan judul **“Keabsahan Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah Atas Terjadinya Permasalahan Hukum Dalam Perjanjian Kredit Dengan Jaminan Hak Tanggungan”** ini terdiri dari 4 (empat) bab, yang secara ringkas dijabarkan sebagai berikut :

BAB I PENDAHULUAN. Dalam bab ini akan dibahas mengenai latar belakang, rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, kerangka konseptual, kerangka teori, metode penelitian dan sistematika penulisan.

BAB II TINJAUAN PUSTAKA. Dalam Pada bab ini akan menjabarkan mengenai tinjauan pustaka mengenai keabsahan akta PPAT atas terjadinya permasalahan hukum dalam perjanjian kredit dengan jaminan hak tanggungan.

BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN. Dalam bab ini akan dibahas mengenai keabsahan akta PPAT atas terjadinya permasalahan hukum dalam perjanjian kredit dengan jaminan hak tanggungan, selanjutnya hambatan dan solusi saat terjadinya

permasalahan hukum dalam perjanjian kredit dengan jaminan hak tanggungan serta contoh akta / litigasi.

BAB IV PENUTUP. Dalam bab ini akan disajikan berbagai simpulan yang dapat diambil dari pembahasan sebelumnya serta mengajukan saran serta pembahasan pembahasan dan simpulan tersebut.



BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Tinjauan Umum tentang Akta PPAT

1. Pengertian Akta PPAT

Akta PPAT merupakan Akta PPAT merupakan suatu alat bukti telah dilakukannya suatu perbuatan hukum. Apabila akta PPAT dibatalkan atau batal demi hukum sebelum dilakukannya pendaftaran pada Kantor Pertanahan, maka akta PPAT tersebut tidak dapat digunakan sebagai alat bukti dalam perbuatan hukum. Sedangkan, akta PPAT tersebut telah didaftar pada kantor Pertanahan maka pendaftaran perbuatan hukum tersebut tidak dapat dibatalkan. Pembatalan perbuatan hukum tersebut harus melalui Putusan Pengadilan atau akta PPAT mengenai perbuatan hukum yang baru Sedangkan berdasarkan Pasal 1 angka 4 PP No. 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas PP No. 37 Tahun 1998 mengenai “Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah”, penulis menyimpulkan bahwa PPAT membuat akta yang dapat digunakan sebagai bukti bahwa telah dilakukan perbuatan hukum tentang hak atas tanah/hak milik atas rumah susun.

2. Subjek dan Objek akta PPAT

Subyek dalam akta PPAT atau pihak-pihak yang telah melakukan suatu perbuatan hukum, yaitu:

- a. Perseorangan Yang dimaksud perseorangan adalah individu atau orang yang melakukan perbuatan hukum merupakan orang yang sudah dewasa. Ukuran kedewasaan seseorang berbeda-beda menurut beberapa undang-undang, seperti halnya pada KUH Perdata batas kedewasaan seseorang adalah 21 (duapuluh satu) tahun atau sudah kawin, sedangkan menurut UU No. 2 Tahun 2014 mengenai “Perubahan Atas UU No. 30 Tahun 2004 mengenai UUNJ”, menentukan bahwa orang yang dapat menghadap kepada Notaris

adalah paling rendah 18 (delapan belas) tahun atau telah menikah, dan cakap dalam melakukan perbuatan hukum.

- b. Badan Hukum Badan Hukum didefinisikan sebagai kumpulan orang-orang yang mempunyai tujuan sama yaitu mendirikan suatu badan. Badan tersebut berwujud himpunan dan mempunyai harta kekayaan yang terpisah untuk tujuan tertentu. Badan ini kenal dengan Yayasan.⁵⁵ Badan Hukum dibedakan menjadi tiga macam, yaitu:

- 1) Perseroan Terbatas;
- 2) Yayasan; dan
- 3) Koperasi;
- 4) Perkumpulan.

Obyek hukum dalam Akta PPAT, yaitu:

- 1) Hak atas tanah; dan/ atau
- 2) Hak milik atas satuan rumah susun⁵⁶

3. Fungsi Akta PPAT

Akta PPAT mempunyai kegunaan dan manfaat sebagai alat bukti yang sangat penting dalam peralihan hak atas tanah dan / hak milik atas satuan rumah susun. Alat bukti merupakan alat yang dapat digunakan untuk mengungkap suatu kebenaran atas suatu perbuatan hukum atau peristiwa. Pada dasarnya Akta PPAT mempunyai 2 (dua) fungsi, yaitu:

- a. Alat Bukti telah dilaksanakannya suatu perbuatan hukum.
- b. Dijadikan dasar yang kuat untuk pendaftaran pemindahan hak dan pembebanan hak yang bersangkutan

⁵⁵ Sri Soedewi Masjhoen, Hukum Perjanjian, Yayasan Badan Penerbit Gajah Mada, Yogyakarta: Tanpa Tahun, hal. 29.

⁵⁶ Pasal 1 angka 9 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006 tentang Ketentuan PP Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pembuat Akta Tanah

4. Syarat-Syarat yang harus dipenuhi dalam pembuatan Akta PPAT

Dalam pembuatan akta PPAT tidak disebutkan syarat khusus yang dipenuhi dalam pembuatan Akta PPAT, akan tetapi PPAT dapat menolak membuat akta. Berdasarkan ketentuan dalam Pasal 39 PP Nomor 24 Tahun 1997 yang telah di ubah menjadi PP Nomor 18 Tahun 2021 mengenai “Pendaftaran Tanah” dapat disimpulkan bahwa syarat yang harus terpenuhi dalam membuat akta PPAT, yaitu;

- a. Pada saat akan membuat akta PPAT harus melampirkan Sertipikat asli atau Sertipikat yang sesuai dengan data yang terdaftar di Kantor Pertanahan;
- b. Pada bidang tanah yang belum terdaftar, perlu dilampirkan:
 - 1) Surat bukti / surat keterangan Kepala Desa/Kelurahan bahwa yang bersangkutan telah menguasai bidang tanah tersebut;
 - 2) Surat keterangan yang menyatakan bidang tanah yang belum berSertipikat dari Kantor Pertanahan / untuk tanah di daerah yang jauh dari wilayah Kantor Pertanahan, dari pemegang hak dengan dikuatkan Kepala Desa / Kelurahan;
- c. Para pihak dan saksi harus cakap untuk membuat akta; d. Harus memperoleh izin dari pejabat / instansi yang mempunyai wewenang, apabila izin dapat diperlukan menurut peraturan perundangan yang telah berlaku;
- d. Obyeknya tidak tersangkut sengketa; dan/atau
- e. Harus dipenuhi syarat lain yang telah ditentukan dalam peraturan perundangan yang bersangkutan.

B. Tinjauan Umum tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah

1. Pengertian Pejabat Pembuat Akta

PPAT merupakan Pejabat Umum yang memiliki kewenangan untuk membuat akta pengalihan hak atas tanah dan/atau akta lain dalam rangka pembebanann hak atas tanah, dimana bentuk aktanya telah ditetapkan, serta akta tersebut berfungsi sebagai bukti telah dilakukannya

suatu perbuatan hukum tertentu mengenai tanah yang letaknya dalam daerah kerja PPAT masing-masing.

Pengertian Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dimuat dalam beberapa peraturan perundang-undangan, yaitu berdasarkan Pasal 1 angka 4 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda yang berkaitan dengan Tanah (UUHT), menyebutkan bahwa, “Pejabat Pembuat Akta Tanah, selanjutnya disebut PPAT adalah pejabat umum yang diberi wewenang untuk membuat akta pemindahan hak atas tanah, akta pembebanan Hak Tanggungan, dan akta pemberian kuasa membebankan Hak Tanggungan menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku Pasal 2 ayat (1) PP No. 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas PP No. 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) menentukan bahwa tugas pokok dari jabatan PPAT adalah melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah.

Untuk melakukan pendaftaran tersebut maka PPAT harus membuat akta sebagai bukti telah dilaksanakannya suatu perbuatan hukum tertentu tentang suatu Hak Atas Tanah dan/atau Hak Milik atas Satuan Rumah susun sesuai dengan kewenangan yang diberikan pada definisi PPAT dalam Pasal 1 angka 1 PP RI Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan atas PP RI Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (selanjutnya disebut PP RI Nomor 24 Tahun 2016). dibuat dengan pertimbangan untuk menjamin kepastian hukum hak-hak atas tanah didalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Dasar Pokok-Pokok Agraria dengan memerintahkan kepada Pemerintah untuk melaksanakan pendaftaran tanah. Dalam rangka pelaksanaan pendaftaran tanah tersebut didalam PP Nomor 24 Tahun 1997 Tanah diberikan kewenangan untuk membuat alat bukti mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun yang akan dijadikan dasar pendaftaran. Selanjutnya diundangkannya PP Nomor 24 Tahun 2016 tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah pada tanggal 22 Juni 2016, dibuat dengan pertimbangan untuk

meningkatkan peranan Pejabat Pembuat Akta Tanah serta untuk meningkatkan pelayanan kepada masyarakat atas pendaftaran tanah, maka perlu melakukan perubahan terhadap beberapa ketentuan dalam PP No. 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas PP No. 37 Tahun 1998.

Perubahan dalam peraturan perundang-undangan di Indonesia dilakukan karena peraturan sebelumnya tidak sesuai lagi dengan perkembangan zaman sedangkan kehidupan berbangsa dan bernegara semakin maju. Sehingga dengan majunya zaman, diperlukan adanya perubahan dalam peraturan perundang-undangan untuk dapat meng-cover kehidupan berbangsa dan berbangsa. Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 23 Tahun 2009 tentang Perubahan Atas Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan PP Republik Indonesia Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah, diundangkan pada tanggal 16 Mei 2006 sebagai pelaksanaan dari PP Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Menurut Budi Harsono, dalam PP No. 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas PP No. 37 Tahun 1998 Pasal 1 angka 1 disebutkan PPAT adalah pejabat umum yang diberikan kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun, dan akta pemberian kuasa untuk membebaskan Hak Tanggungan. Pejabat umum adalah orang yang diangkat oleh instansi yang berwenang dengan tugas melayani masyarakat umum di bidang atau kegiatan tertentu.⁵⁷

Pasal 1 ayat (1) PP Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas PP Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah menyatakan bahwa, “PPAT adalah pejabat umum yang diberikan kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan

⁵⁷ Boedi Harsono, 2003, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*. Cetakan Kesembilan. Jakarta. Penerbit Djambatan, hlm. 72.

hukum tertentu mengenai Hak Atas Tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun”.

Hak atas tanah merupakan wewenang yang diberikan kepada pemegangnya untuk mempergunakan dan/atau mengambil manfaat dari tanah yang menjadi haknya. Ketentuan Pasal 4 ayat (2) UUPA, kepada pemegang hak atas tanah diberikan wewenang untuk mempergunakan tanah yang bersangkutan, demikian pula tubuh bumi dan air serta ruang diatasnya sekedar diperlukan untuk kepentingan langsung yang berhubungan dengan penggunaan tanah itu dalam batas-batas menurut UUPA dan peraturan hukum lain yang lebih tinggi⁵⁸ Keberadaan Jabatan PPAT dapat ditemukan di pasal 26 ayat (1) UUPA dan Pasal 26 ayat (1) UUPA menyatakan bahwa jual beli, tukar menukar, dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan untuk memindahkan hak milik serta pengawasannya diatur dengan PP . Demikian halnya Pasal 19 UUPA yang menginstruksikan kepada pemerintah untuk menyelenggarakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia yang akan diatur dengan PP Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah, yang kemudian diganti dengan PP Nomor 24 Tahun 1997.

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) diangkat untuk suatu daerah kerja tertentu dan diberhentikan oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia. PPAT yang diberhentikan dengan tidak hormat dari jabatannya diatur melalui Keputusan Pemberhentian oleh Menteri Agraria dan Tata Ruang Republik Indonesia. Pemberhentian PPAT ini ditetapkan oleh Menteri Agraria dan Tata Ruang Republik Indonesia berdasarkan usulan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat melalui Kepala Kanwil BPN Provinsi. Pemberhentian PPAT karena alasan melakukan pelanggaran ringan dan pelanggaran berat dilakukan setelah PPAT yang bersangkutan diberikan kesempatan untuk mengajukan pembelaan diri kepada Menteri Agraria dan Tata Ruang Republik Indonesia. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) bertugas pokok melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan

⁵⁸ Jayadi Setiabudi, 2015, *Pedoman Pengurusan Surat Tanah & Rumah Beserta Perizinannya*. Yogyakarta. Penerbit Buku Pintar, hal. 19.

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. Perbuatan hukum yang dimaksud diatas adalah jual-beli, tukar-menukar, hibah, pemasukan ke dalam perusahaan (inbreng), pembagian hak bersama, pemberian hak guna bangunan/hak pakai atas tanah hak milik, pemberian hak tanggungan, dan pemberian kuasa membebaskan hak tanggungan.⁵⁹

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) diangkat untuk suatu daerah kerja tertentu dan diberhentikan oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia. PPAT yang diberhentikan dengan tidak hormat dari jabatannya diatur melalui Keputusan Pemberhentian oleh Menteri Agraria dan Tata Ruang Republik Indonesia. Pemberhentian PPAT ini ditetapkan oleh Menteri Agraria dan Tata Ruang Republik Indonesia berdasarkan usulan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat melalui Kepala Kanwil BPN Provinsi. Pemberhentian PPAT karena alasan melakukan pelanggaran ringan dan pelanggaran berat dilakukan setelah PPAT yang bersangkutan diberikan kesempatan untuk mengajukan pembelaan diri kepada Menteri Agraria dan Tata Ruang Republik Indonesia. Untuk melaksanakan tugas pokok tersebut, seorang PPAT mempunyai kewenangan membuat akta otentik mengenai semua perbuatan hukum tentang Hak Atas Tanah dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang terletak di dalam daerah kerjanya. Kewajiban PPAT, selain tugas pokok ialah menyelenggarakan suatu daftar dari akta-akta yang dibuatnya dan menyimpan asli dari akta-akta yang dibuatnya⁶⁰. Untuk keperluan pengangkatan sumpah, PPAT wajib lapor kepada Kepala Kantor Pertanahan mengenai pengangkatannya sebagai PPAT, apabila laporan tersebut tidak dilakukan dalam jangka waktu 3 (tiga) bulan terhitung sejak tanggal ditetapkannya surat keputusan

⁵⁹ A. P. Parlindungan, 1999, *Pendaftaran Tanah di Indonesia*, Bandung: Penerbit Mandar Maju, hal. 180

⁶⁰ Effendi Perangin, 1994, *Hukum Agraria Di Indonesia*, Jakarta : PT. Raja Grafindo Persada, hal. 6-7.

pengangkatan tersebut batal demi hukum. Sebagai bukti telah dilaksanakannya pelantikan dan pengangkatan sumpah jabatan, dibuatkan suatu Berita Acara Pelantikan dan Berita Acara Sumpah Jabatan yang disaksikan paling kurang dua orang saksi. Setelah PPAT mengangkat sumpah wajib menandatangani surat pernyataan kesanggupan pelaksanaan jabatan PPAT sesuai dengan keputusan pengangkatannya.⁶¹

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

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

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

Dalam pelaksanaan tugas-tugas keagrariaan sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), serta PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) memiliki peranan yang sangat strategis dalam menjamin kepastian hukum di bidang pertanahan. PPAT merupakan pejabat umum yang diberi

⁶¹ Habib Adjie, 2009, *Meneropong Khazanah Notaris dan PPAT Indonesia; Kumpulan Tulisan Tentang Notaris dan PPAT*, Bandung: Citra Aditya Bakti, hal. 81.

kewenangan oleh pemerintah untuk membuat akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu yang berkaitan dengan hak atas tanah atau Hak Milik atas Satuan Rumah Susun. Akta-akta tersebut, seperti akta jual beli, hibah, tukar-menukar, pemasukan dalam perusahaan, pembagian hak bersama, dan pemberian hak tanggungan, menjadi dasar yuridis bagi proses pendaftaran tanah dan perubahan data dalam buku tanah yang dilakukan oleh Kantor Pertanahan. Dengan demikian, PPAT berperan penting sebagai penghubung antara masyarakat dengan lembaga pertanahan, serta sebagai penjaga agar setiap transaksi pertanahan dilakukan secara sah, transparan, dan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Keberadaan PPAT juga mendukung asas-asas hukum agraria nasional, khususnya asas kepastian hukum dan asas perlindungan hukum terhadap hak-hak atas tanah yang dimiliki masyarakat secara individu maupun kolektif.⁶²

C. Tinjauan Umum Perjanjian Kredit

1. Pengertian Perjanjian Kredit

Perjanjian adalah suatu peristiwa di mana seorang atau satu pihak berjanji kepada seorang atau pihak lain yang menimbulkan akibat hukum sebagai yang dikehendaki oleh para pihak. Perjanjian menurut Pasal 1313 KUHPerdara didefinisikan sebagai “Perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih”.

Menurut Yahya Harahap perjanjian adalah suatu hubungan hukum kekayaan atau harta benda antara dua orang atau lebih, yang memberi kekuatan hak pada satu pihak untuk memperoleh prestasi dan sekaligus mewajibkan pada pihak lain untuk menunaikan prestasi. Sedangkan, Kredit berasal dari bahasa Romawi “*credere*” yang berarti percaya, oleh karena itu dasar dari kredit adalah adanya kepercayaan.⁶³

⁶² Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria; PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah; dan Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (Peraturan Kepala BPN Nomor 1 Tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan PP Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan PPAT)

⁶³ Tutik, 2008, *Hukum Perdata Dalam Sistem Hukum Nasional*, Kencana, Jakarta, hlm 22.

Pihak yang memberikan kredit (kreditur) percaya bahwa penerima kredit (debitur) akan sanggup memenuhi segala sesuatu yang telah diperjanjikan, baik menyangkut jangka waktunya, maupun prestasi dan kontraprestasinya. Kondisi dasar seperti ini diperlukan oleh Bank, karena dana yang ada di Bank sebagian besar adalah milik pihak ketiga. Untuk itu diperlukan kebijaksanaan oleh Bank dalam penggunaan dana tersebut di dalamnya untuk menentukan pemberian kredit.⁶⁴

Pengertian kredit menurut Pasal 1 angka 11 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan, menentukan bahwa :

“Kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam meminjam antara Bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi hutangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga“.⁶⁵

Perjanjian kredit merupakan perikatan antara dua pihak atau lebih yang menggunakan uang sebagai objek dari perjanjian, jadi dalam perjanjian kredit titik beratnya adalah pemenuhan prestasi antara pihak yang menggunakan uang sebagai obyek atau suatu yang dipersamakan uang. Perjanjian Kredit adalah menurut hukum perdata Indonesia adalah salah satu dari bentuk hukum pinjam meminjam. Perjanjian kredit merupakan perjanjian pendahuluan dari penyerahan uang. Perjanjian pendahuluan ini merupakan hasil permufakatan antara pemberi dan penerima pinjaman mengenai hubungan-hubungan hukum antar keduanya.⁶⁶

Kredit yang diberikan oleh bank kepada nasabahnya selalu dilakukan dengan membuat suatu perjanjian. Mengenai pembuatan perjanjian kredit tidak ada bentuk yang pasti karena tidak ada aturan yang mengikat. Tetapi yang jelas harus sesuai dalam bentuk tertulis yang mengacu pada Pasal 1320 KUHPerdata tentang Syarat Sah Perjanjian :

⁶⁴ Muhammad Djumhana, 2006, *Hukum Perbankan di Indonesia*, Citra Aditya Baktihlm, Bandung, hal. 229.

⁶⁵ Pasal 1 angka 11 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan

⁶⁶ Hermansyah, 2007, *Hukum Perbankan Nasional Indonesia*, Kencana, Jakarta, hal. 71.

a. Kesepakatan mereka yang mengikatkan diri.

Kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya disederhanakan menjadi kesepakatan para pihak. Yang artinya, bahwa kesepakatan berarti adanya penyesuaian kehendak yang bebas antara para pihak antara pokok-pokok yang diinginkan para pihak dalam perjanjian. Untuk itu, setiap pihak yang melaksanakan perjanjian kredit harus suka rela untuk mengikatkan diri, untuk melaksanakan kesepakatan tersebut. Seseorang dikatakan memberikan persetujuannya atau kesepakatannya (*toestemming*) jika ia memang menghendaki apa yang disepakati. Suatu perjanjian dapat mengandung cacat hukum atau kata sepakat dianggap tidak ada jika terjadi paksaan (*dwang*), penipuan (*bedrog*), kesesatan atau kekeliruan (*dwaling*) dan penyalahgunaan keadaan (*misbruik van omstandigheden*).⁶⁷

b. Kecakapan mereka yang membuat kontrak

Dalam pasal 1330 KUHPdata menyatakan bahwa yang tidak cakap untuk membuat persetujuan adalah anak yang belum dewasa, orang yang ditaruh dibawah pengampuan, dan perempuan yang telah kawin dalam hal yang ditentukan oleh undang-undang dan umumnya semua orang oleh undang-undang dilarang membuat persetujuan tertentu.

c. Suatu hal tertentu;

Terkait suatu pokok persoalan atau hal tertentu bermakna apa yang menjadi perjanjian atau diperjanjikan oleh kedua belah pihak. Dan dalam pasal Pasal 1333 KUHPdata menerangkan bahwa suatu persetujuan harus mempunyai pokok berupa suatu barang yang sekurang-kurangnya ditentukan jenisnya. Jumlah barang itu tidak perlu pasti, asal saja jumlah itu kemudian dapat ditentukan atau dihitung.

⁶⁷ *Ibid*

d. Suatu sebab yang halal.

Arti dari suatu sebab yang tidak terlarang atau halal dalam konteks perjanjian berkaitan dengan isi perjanjiannya atau tujuan yang hendak dicapai oleh para pihak yang terlibat. Isi dari suatu perjanjian tidak boleh bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan, maupun dengan ketertiban umum.

Syarat pertama dan kedua disebut syarat subjektif karena menyangkut pihak-pihak yang mengadakan perjanjian. Apabila syarat pertama dan kedua tidak terpenuhi maka perjanjian dapat dibatalkan. Artinya salah satu pihak dapat mengajukan ke pengadilan untuk membatalkan perjanjian yang disepakati. Tetapi sepanjang para pihak tidak ada yang keberatan maka perjanjian itu adalah tetap dianggap sah. Syarat ketiga dan keempat disebut syarat objektif, karena menyangkut objek dari perjanjian. Jika syarat ketiga dan keempat tidak terpenuhi maka perjanjian itu batal demi hukum artinya, bahwa dari semula perjanjian dianggap tidak pernah terjadi.

Pemberian istilah “Perjanjian Kredit” memang tidak tegas dinyatakan dalam peraturan perundang-undangan, namun berdasarkan Surat Edaran Bank Indonesia No. 03/1093/UPK/KPD tanggal 29 Desember 1970 yang ditujukan kepada segenap Bank Devisa saat itu, pemberian kredit diinstruksikan harus dibuat dengan surat perjanjian kredit sehingga perjanjian pemberian kredit tersebut sampai saat ini disebut Perjanjian Kredit. Pengertian tentang perjanjian kredit belum dirumuskan baik dalam UU Perbankan ataupun Rancangan Undang-Undang tentang Perkreditan, oleh karena itu ada beberapa pendapat untuk memahami pengertian perjanjian kredit, Subekti menyatakan dalam bentuk apapun juga pemberian kredit itu adakan, dalam semuanya pada hakikatnya yang terjadi adalah suatu perjanjian pinjam-meminjam

sebagaimana diatur oleh KUHPerdara Pasal 1754 sampai dengan Pasal 30 Tahun 1969.⁶⁸

Gatot Supramo Nomor menyatakan bahwa perjanjian kredit merupakan perjanjian pinjam mengganti, namun juga merupakan perjanjian khusus, karena didalamnya terdapat kekhususan dimana pihak kreditor selaku bank dan objek perjanjian berupa uang (secara umum diatur oleh KUHPerdara dan secara khusus diatur oleh UU Perbankan⁶⁹. Kemudian Mariam Danus Badruzaman menyatakan bahwa.⁷⁰

Rumusan yang terdapat didalam Undang-Undang Perbankan mengenai perjanjian kredit, dapat disimpulkan bahwa dasar perjanjian kredit adalah Perjanjian pinjam meminjam di dalam Pasal 1754 KUPerdara. Perjanjian pinjam-meminjam ini juga mengandung makna yang luas yaitu obyeknya adalah benda yang menghabis jika *verbruikening* termasuk didalamnya uang. Berdasarkan perjanjian pinjam-meminjam ini, pihak penerima pinjaman menjadi pemilik yang dipinjam dan kemudian harus dikembalikan dengan jenis yang sama kepada pihak yang meminjamkannya. Karenanya perjanjian kredit ini merupakan perjanjian yang bersifat riil, yaitu bahwa terjadinya perjanjian kredit ditentukan oleh “penyerahan” uang oleh bank kepada nasabah. Sebab-sebab yang mengakibatkan berakhirnya suatu perjanjian adalah sebagai berikut :⁷¹

- a. Ditentukan dalam perjanjian oleh para pihak, misalnya: persetujuan akan berlaku untuk jangka waktu tertentu;
- b. Undang-undang menentukan batas waktu berlakunya suatu perjanjian
- c. Para pihak atau Undang-undang menentukan bahwa dengan peristiwa tertentu perjanjian akan hapus.
- d. Pernyataan menghentikan persetujuan (*opzegging*) dapat dilakukan oleh kedua belah pihak atau oleh salah satu pihak. *Opzegging* hanya

⁶⁸ Subekti, 1982, *Jaminan-Jaminan Untuk Pemberian Kredit Menurut Hukum Indonesia*, Alumni, Bandung, hal. 3.

⁶⁹ Priyo Handoko, 2006, *Menakar Jaminan Atas Tanah sebagai Pengaman Kredit*, Centre for Society Studies, Jember, hal. 106

⁷⁰ Johannes Ibrahim, 2004, *Mengupas Tuntas Kredit Komersial dan Konsumtif dalam Perjanjian Kredit Bank (Perspektif Hukum dan Ekonomi)*, Mandar Maju, Bandung, hal. 10.

⁷¹ R. Setiawan, 1987, *Pokok-Pokok Hukum Perikatan*, Bina Cipta, Bandung, hal. 69.

ada pada persetujuan yang bersifat sementara, misalnya: persetujuan kerja, pemborongan kerja, perjanjian sewa-menyewa.

- e. Persetujuan hapus karena diputuskan oleh hakim.
- f. Tujuan dari perjanjian telah tercapai.
- g. Dengan persetujuan para pihak (*herroping*).

Perjanjian kredit merupakan suatu perjanjian yang diadakan antara Bank dengan calon Kreditur untuk mendapatkan kredit dari bank. Dilihat dari bentuk umum perjanjian kredit perbankan menggunakan bentuk perjanjian baku (*standard contract*). Karena berkaitan dengan itu, praktik perjanjiannya disediakan oleh bank sebagai kreditur dan debitur hanya mempejarinya.

2. Asas-Asas Perjanjian Kredit

Dalam perjanjian kredit, terdapat beberapa asas utama yang menjadi pelaksanaan berbagai jenis perjanjian termasuk kredit. Asas-asas tersebut merupakan dasar fundamental bagi para pihak untuk mencapai tujuannya. Asas-asas perjanjian kredit adalah sebagai berikut :

a. Asas Itikad Baik (*Good Faith Principle*)

Asas Itikad baik dalam Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdara menyatakan bahwa perjanjian itu harus dilakukan dengan itikad baik. Dengan kata lain, setiap orang atau badan hukum/ subyek hukum yang ingin mengadakan perjanjian harus mempunyai itikad baik. Asas ini merupakan suatu bentuk perlindungan hukum bagi salah satu pihak yang mempunyai itikad baik dalam perjanjian baik dalam waktu pembuatan perjanjian maupun pada waktu pelaksanaan perjanjian.

Asas Itikad baik dapat dibedakan dalam pengertian subjektif dan objektif, yaitu sebagai berikut :

- 1) Itikad baik dari segi subjektif berarti kejujuran, hal ini berhubungan erat dengan sikap batin seseorang pada saat membuat perjanjian.

- 2) Itikad baik dari segi objektif kepatutan, yang berhubungan dengan pelaksanaan perjanjian atau pemenuhan prestasi dan cara melaksanakan hak dan kewajiban haruslah mengindahkan norma-norma kepatutan dan kesusila.

b. Asas konsensualisme

Dalam hukum perjanjian Kata '*konsensualisme*' berasal dari bahasa latin, '*consensus*' yang berarti 'sepakat'. Asas konsensualisme merupakan kesepakatan para pihak untuk mengikatkan diri dalam suatu perjanjian. Asas konsensualisme sering diartikan bahwa perjanjian yang sah dibutuhkan untuk lahirnya kesepakatan. Dalam Pasal 1320 Ayat (1) KUHPdata yang berbunyi “Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya”. asas ini merupakan asas yang menyatakan bahwa perjanjian pada umumnya tidak diadakan secara formal, tetapi cukup dengan adanya kesepakatan kedua belah pihak.

Kesepakatan merupakan kesesuaian antara kehendak dan pernyataan yang dibuat oleh kedua belah pihak.⁷²Asas ini mempunyai arti yang terpenting yakni dalam melahirkan perjanjian adalah cukup dengan dicapainya suatu syarat-syarat yang telah ditentukan dalam Pasal 1320 KUHPdata dan bahwa perjanjian tersebut telah dilahirkan pada saat telah tercapainya suatu kesepakatan antara para pihak yang terlibat dalam perjanjian tersebut. Dengan demikian suatu perjanjian telah sah ketika syarat- syarat yang ada dalam Pasal 1320 KUHPdata tersebut telah dipenuhi dan lahir ketika para pihak telah mengucapkan kata sepakat.

⁷² Adati, Medika Andarika. 2018. Wanprestasi Dalam Perjanjian yang Dapat Di Pidana Menurut Pasal 3378 Kuhp. Lex Privatum Vol. VI, Nomor 2, hlm 8

c. Asas Kebebasan Berkontrak (*freedom of contract*)

Asas kebebasan berkontrak adalah asas yang sangat penting dalam perjanjian kredit. Asas ini merupakan suatu asas yang memberikan kebebasan kepada para pihak untuk:

- 1) Membuat atau tidak membuat perjanjian;
- 2) Mengadakan perjanjian dengan siapa pun;
- 3) Menentukan isi perjanjian, pelaksanaan, dan persyaratannya, serta
- 4) Menentukan bentuk perjanjiannya apakah tertulis atau lisan.

Asas kebebasan berkontrak dalam sistem hukum Inggris digunakan untuk menunjuk kepada dua asas umum (*general principle*). *Pertama*, mengemukakan bahwa hukum tidak membatasi syarat-syarat yang boleh diperjanjikan oleh para pihak. Asas ini tidak membebaskan berlakunya syarat-syarat suatu perjanjian oleh para pihak. Ruang lingkupnya meliputi kebebasan para pihak untuk menentukan sendiri isi perjanjian yang ingin mereka buat. *Kedua*, mengemukakan bahwa pada umumnya seseorang menurut hukum tidak dapat dipaksa untuk memasuki suatu perjanjian. Kebebasan berkontrak meliputi kebebasan para pihak untuk menentukan dengan siapa dia ingin atau tidak ingin membuat perjanjian.⁷³

Pengertian asas kebebasan berkontrak terdapat dalam Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdara yang berbunyi “semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya”. Pasal ini menunjukkan bahwa perjanjian yang disepakati oleh kedua belah pihak yang bersangkutan. Hal ini sangat wajar agar kepentingan pihak lain terlindungi, karena ketika perjanjian dibuat atas kesepakatan kedua belah pihak, maka pembatalannya pun harus atas kesepakatan kedua belah pihak.

Asas kebebasan berkontrak adalah dengan menekankan pada perkataan “semua” yang ada dimuka perkataan “perjanjian” sebagaimana disebutkan dalam Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdara.

⁷³ Sjahdeini, Sutan Remy, 1993, *Kebebasan Berkontrak dan Perlindungan yang Seimbang bagi Para Pihak dalam Perjanjian Kredit Bank di Indonesia*, Jakarta, hal. 24

Dikatakan bahwa Pasal 1338 ayat (1) tersebut, seolah-olah membuat pernyataan bahwa masyarakat diperbolehkan membuat perjanjian dan mengikat sebagaimana mengikatnya undang-undang bagi yang membuatnya. Pembatasan terhadap kebebasan itu hanya berupa apa yang dinamakan “ketentuan umum dan kesusilaan”.⁷⁴

d. Asas Kepastian Hukum (*pacta sunt servanda*)

Asas kepastian hukum atau disebut juga dengan asas *pacta sunt servanda* merupakan asas yang berhubungan dengan akibat perjanjian. Menurut Pasal 1338 ayat (1) KUHPerduta “Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya”. Jika terjadi sengketa dalam pelaksanaan perjanjian, maka hakim dengan keputusannya dapat memaksa agar pihak yang melanggar itu melaksanakan hak dan kewajibannya sesuai dengan perjanjian, bahkan hakim dapat meminta pihak yang lain membayar ganti rugi.

Putusan pengadilan itu merupakan jaminan bahwa hak dan kewajiban para pihak dalam perjanjian memiliki kepastian hukum, sehingga secara pasti memiliki perlindungan hukum. Asas kekuatan mengikat perjanjian disebut dengan asas kepastian hukum, yaitu bahwa hakim atau pihak ketiga harus menghormati substansi perjanjian yang dibuat oleh para pihak sebagaimana layaknya sebuah undang-undang. Mereka tidak boleh melakukan intervensi terhadap substansi perjanjian yang dibuat oleh para pihak bersangkutan. asas ini berhubungan dengan perjanjian sebagaimana yang diatur dalam Pasal 1338 ayat (1) KUHPerduta terutama dalam kalimat “berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya”. Kalimat tersebut mengandung arti perjanjian yang dibuat secara sah mempunyai kekuatan mengikat seperti undang-undang bagi pihak yang membuatnya.⁷⁵ Hal ini bahwa para pihak wajib mentaati dan

⁷⁴ Subekti, 1984, *Hukum Perjanjian*, PT. Intermasa, Jakarta, hlm 20.

⁷⁵ Salim H. S, 2004, *Hukum Kontrak: Teori & Teknik Penyusunan Kontrak*, Cet. II. Sinar Grafika. Jakarta, hal. 15.

melaksanakan perjanjian tersebut, serta pihak yang satu tidak dapat melepaskan diri secara sepihak dari pihak lain. Hal ini sesuai dengan ketentuan Pasal 1338 ayat (2) yang menyatakan bahwa “suatu perjanjian tidak dapat ditarik kembali selain dengan sepakat kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang oleh undang-undang dinyatakan cukup untuk itu”.

e. Asas Kepribadian (*personality*)

Asas kepribadian merupakan asas yang menentukan bahwa seseorang yang akan melakukan dan/atau membuat kontrak hanya untuk kepentingan perseorangan saja. Asas ini berhubungan dengan subyek yang terikat dalam suatu perjanjian. Asas kepribadian dalam diatur dalam Pasal 1340 ayat (1) KUHPerdara yang menyatakan bahwa suatu perjanjian hanya berlaku antara pihak yang membuatnya. Namun demikian, ketentuan itu terdapat pengecualiannya sebagaimana diintradusir dalam Pasal 1317 KUHPerdara yang menyatakan: “Dapat pula perjanjian diadakan untuk kepentingan pihak ketiga, bila suatu perjanjian yang dibuat untuk diri sendiri, atau suatu pemberian kepada orang lain, mengandung suatu syarat semacam itu. “ Pasal ini mengkonstruksikan bahwa seseorang dapat mengadakan perjanjian/kontrak untuk kepentingan pihak ketiga, dengan adanya suatu syarat yang ditentukan.⁷⁶

3. Fungsi Perjanjian Kredit

Perjanjian kredit perlu mendapat perhatian yang khusus baik oleh Bank sebagai kreditur maupun nasabah sebagai debitur, karena perjanjian kredit mempunyai fungsi yang sangat penting dalam pemberian, pengelolaannya maupun penatalaksanaan kredit itu sendiri. Perjanjian kredit mempunyai beberapa fungsi yaitu :

- a. Perjanjian kredit berfungsi sebagai perjanjian pokok, artinya perjanjian kredit merupakan sesuatu yang menentukan batal, atau

⁷⁶ S. Imran, 2007, *Asas-Asas dalam Berkontrak: Suatu Tinjauan Historis Yuridis pada Hukum Perjanjian*, Sinar Grafika, Jakarta, hal. 71.

tidaknya perjanjian lain yang mengikutinya, misalnya perjanjian pengikatan jaminan.

- b. Perjanjian kredit berfungsi sebagai alat bukti mengenai batasan-batasan hak dan kewajiban diantara kreditur dan debitur.
- c. Perjanjian kredit berfungsi sebagai alat untuk melakukan motoring kredit.

Fungsi utama dari perjanjian kredit adalah untuk mendapat kepastian hukum dalam pemenuhan perjanjian antara debitur dan kreditur.

4. Prinsip-Prinsip Pemberian kredit

Sebelum kredit diberikan, maka bank harus merasa yakin bahwa kredit yang diberikan benar-benar akan kembali sesuai dengan perjanjian yang sudah disepakati. Keyakinan tersebut diperoleh dari hasil penilaian kredit sebelum kredit tersebut resmi diberikan. Penilaian kredit oleh bank dapat dilakukan dengan berbagai cara untuk mendapatkan keyakinan tentang nasabahnya, seperti penilaian yang benar dan sesuai prosedur. Dalam melakukan penilaian kriteria-kriteria serta aspek penilaiannya tetap sama sesuai dengan standar penilaian setiap bank dalam pemberian kredit. Biasanya, kriteria penilaian yang umum dan harus dilakukan oleh bank untuk mendapatkan nasabah yang benar-benar layak untuk diberikan.

Prinsip yang harus diperhatikan oleh pihak debitur sebelum memberikan pinjaman kredit diantaranya :

- a. Penilaian watak (*Character*)

Character adalah sifat yang dipunyai seseorang, dimana sifat dan watak seorang debitur harus benar-benar dipercaya. Untuk mengetahui sifat dan wataknya dapat dilihat dari latar belakang nasabah, baik latar belakang pekerjaan maupun yang bersifat pribadi seperti cara hidup atau gaya hidupnya yang bisa pihak bank pertimbangkan. Sifat kepribadian calon debitur dimanfaatkan untuk mengetahui kejujuran dan itikad baik calon debitur untuk melunasi

atau mengembalikan pinjamannya, sehingga, tidak akan terjadi wanprestasi yang dilakukan debitur.

b. Penilaian kemampuan (*Capacity*)

Capacity adalah analisis untuk menilai atau mengetahui bagaimana kemampuan debitur untuk menunasi atau membayar kreditnya. Penilaian ini bisa dilihat dari bagaimana debitur dalam mengelola suatu bisnisnya. Penilaian ini didapatkan dengan menghubungkan latar belakang pendidikan serta pengalaman debitur selama mengelola usahanya. Sehingga, Kreditur yakin bahwa usaha yang akan dibiayainya dikelola oleh orang yang tepat, dimana akan terlihat “kemampuan” debitur mampu mengembalikan atau membayar kreditnya.

c. Penilaian terhadap modal (*Capital*)

Capital adalah penilaian dimana untuk melihat terhadap modal apakah efektif atau tidak diberikan oleh pihak kreditur kepada debitur. Dapat dilihat dengan melihat laporan keuangan (neraca dan laporan rugi laba) dimana pihak kreditur melakukan pengukuran dari likuiditas dan solvabilitasnya, rentabilitas dan lainnya. Sehingga, capital ini dapat menganalisis dari debitur mendapatkan modal dari sumber mana saja, dan dapat mendapatkan presentase modal yang digunakan debitur dalam pembiayaan usahanya yang akan dijalankan dan berapa modal yang dibutuhkan debitur untuk mengembangkan usahanya.

d. Penilaian terhadap prospek usaha (*Condition of Economy*)

Condition of economy adalah penilaian kredit dimana dinilai juga dari kondisi ekonomi, social, dan politik dimana kini dan masa yang akan datang. kredit yang diberikan oleh bank memiliki prospek yang baik dan mengetahui perkembangan pemasaran usahanya. Sehingga,

permasalahan kredit yang diberikan dalam waktu yang mendatang relative kecil.

e. Penilaian terhadap agunan (*Collateral*)

Collateral adalah melaksanakan perjanjian kredit tentunya ada jaminan atau agunan yang diberikan oleh debitur kepada kreditur. Jaminan yang diberikan bisa berupa fisik dan non fisik. Penilaian terhadap jaminan harus bersifat lebih tinggi dari jumlah kredit yang diberikan. sehingga, pada saat ada masalah maka jaminan tersebut bisa dijadikan pengganti untuk debitur membayar hutangnya.

Dengan demikian, prinsip ini bertujuan agar bank menjalankan usahanya secara baik dan benar dengan mematuhi ketentuan dan norma-norma hukum yang berlaku dalam dunia perbankan, agar bank yang bersangkutan selalu dalam keadaan sehat sehingga masyarakat semakin memercayainya, yang pada waktunya akan mewujudkan sistem perbankan yang sehat dan efisien serta dapat memelihara kepentingan masyarakat guna mewujudkan perkembangan ekonomi nasional. Setiap perjanjian kredit harus disertai dengan kepercayaan agar kredit yang diberikan dapat mengenai sasarannya dan terjaminnya pengembalian kredit tersebut tepat pada waktunya sesuai dengan perjanjian.

5. Berakhirnya Suatu Perjanjian Kredit

Perjanjian kredit yang disepakati oleh para pihak suatu saat dapat berakhir. Berakhirnya perjanjian kredit merupakan selesai atau hapusnya suatu perjanjian yang dibuat antara dua pihak, yaitu pihak kreditur dan debitur tentang sesuatu hal. Sesuatu hal di sini bisa berarti segala perbuatan hukum yang dilakukan oleh kedua belah pihak, seperti jual beli, utang piutang.⁷⁷

Menurut Pasal 1381 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, berakhirnya perjanjian kredit dapat disimpulkan :

⁷⁷ Yasid, 2019, Upaya Penyelesaian Kredit Bermasalah Pada Lembaga Perbankan, Jurnal Darma Agung, Vol. 27, No. 3, hal. 62.

- a. Karena pembayaran;
- b. Karena penawaran pembayaran tunai, diikuti dengan penyimpanan atau penitipan;
- c. Karena pembebasan hutang;
- d. Karena musnahnya barang yang terutang;
- e. Karena lewat waktu;
- f. Karena kebatalan atau pembatalan;
- g. Karena kesepakatan kedua belah pihak;

D. Tinjauan Umum tentang Hak Tanggungan Menurut Prespektif Islam

Hak Tanggungan sudah diatur dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, hal ini sering dikenal dengan Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT). Dalam undang-undang ini mengatur tentang sistem pelaksanaan kredit dalam hukum perdata.

Pengertian Hak Tanggungan sendiri terdapat dalam Pasal 1 Angka 1 Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT), yaitu Hak Tanggungan adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu untuk pelunasan hutang tertentu yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain.

1. Tahapan Pembebanan Hak Tanggungan

Terdapat 2 proses tahap kegiatan yang perlu dilakukan dalam pembebanan hak tanggungan, yaitu:

- a. Tahap Pemberian Hak Tanggungan, yaitu dengan dibuatnya APHT oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah, yang didahului dengan perjanjian utang-piutang yang dijamin;

- b. Tahap Pendaftaran oleh Kantor Pertahanan, yang merupakan saat lahirnya Hak Tanggungan yang dibebankan.⁷⁸

Hak Tanggungan juga sering dipergunakan dalam perbankan syariah, hal ini dikarenakan dalam perbankan syariah terdapat bentuk investasi dengan penyaluran dana yang disebut dengan pembiayaan. Dalam perjanjian pembiayaan sendiri memiliki jangka waktu yang telah disepakati dan dapat disetujui oleh bank apabila nasabah menyertakan permohonan dengan jaminan yang layak. Jaminan ini berupa harta milik dari nasabah, sehingga dapat memperkuat dan menimbulkan rasa saling percaya satu sama lain bahwa nasabah akan melaksanakan kewajibannya yang timbul dari perjanjian pembiayaan tersebut. Jaminan juga dimaksudkan apabila nasabah melakukan wanprestasi maka jaminan tersebut dapat membayarkan hutangnya dengan cara menjualnya dengan melalui prosedur yang telah ditentukan. Sesuai dengan Undang-Undang No. 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah dalam Pasal 1 Angka 26, yaitu agunan adalah jaminan tambahan baik berupa benda bergerak ataupun benda tidak bergerak yang diserahkan kepada pemilik jaminan kepada bank syariah dan/atau unit usaha syariah, yang berguna menjamin pelunasan kewajiban nasabah sebagai penerima fasilitas. Sehingga memberikan kewajiban kepada bank syariah untuk memberikan pembiayaan syariah dan memiliki keyakinan berdasarkan analisis yang tepat atas itikad dan kemampuan serta kesanggupan pihak nasabah dalam mengembalikan pembiayaan.⁷⁹

2. Bentuk Pembiayaan dalam Perbankan Syariah

Bentuk pembiayaan dalam perbankan syariah yang sering menggunakan jaminan dalam bentuk hak tanggungan adalah pembiayaan murābahah dan musyarakah. Pembiayaan murābahah adalah pembiayaan

⁷⁸ Purwahid Patrik dan Kashadi, 2006, Hukum Jaminan Edisi Revisi Dengan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan, (Semarang: Fakultas Hukum Universitas Diponegoro, hal. 62.

⁷⁹ Rachmadi Usman, 2009, Produk dan Akad Perbankan Syariah di Indonesia, Implementasi dan Aspek Hukum, Citra Aditya Bakti, Bandung, hlm. 176

yang menyalurkan dana kepada masyarakat dengan menggunakan konsep jual beli yang berdasarkan pada akad dan fasilitas. Sehingga terjadilah perpindahan atau peralihan kepemilikan hak atas suatu barang dari penjual kepada pembelinya. Maka dengan ini pihak nasabah perbankan syariah dapat difasilitasi dengan transaksi jual beli melalui pembiayaan murābahah. Dalam transaksi pembiayaan murābahah pihak bank syariah harus menyebutkan jumlah keuntungannya. Dimana pihak bank syariah sebagai penjual dan pihak nasabah sebagai pembeli. Harga jual dari pembiayaan murābahah ini adalah harga beli bank syariah dari penyuplai ditambah dengan keuntungan atau margin. Sedangkan pembiayaan musyarakah adalah pembiayaan yang menyalurkan dana kepada masyarakat dengan menggunakan konsep bagi hasil yang berdasarkan pada akad dan fasilitas. Sehingga pihak bank syariah dan pihak nasabah dapat menanggung resiko usaha dan membagi hasil usaha secara bersama dengan menggunakan prinsip profit and loss sharing (membagi untung dan rugi) atau prinsip reveue sharing (membagi pendapatan) antara kedua belah pihak, dengan berdasarkan nisbah yang telah disetujui dari pihak bank syariah maupun pihak nasabah. Maka dengan ini pihak nasabah perbankan syariah dapat difasilitasi dalam transaksi investasi melalui pembiayaan musyarakah dan melahirkan penyaluran dana melalui pembiayaan musyarakah.⁸⁰

⁸⁰ Abd. Shomad, 2010, Hukum Islam Penormaam Prinsip Syariah Dalam Hukum Islam, Prenada Media, Jakarta, hal. 177

BAB III

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Keabsahan Akta PPAT Atas Terjadinya Permasalahan Hukum Dalam Perjanjian Kredit Dengan Jaminan Hak Tanggungan

Dalam praktik perbankan dan lembaga pembiayaan, perjanjian kredit dengan jaminan hak tanggungan merupakan salah satu instrumen hukum yang paling lazim digunakan dalam hubungan utang-piutang, khususnya ketika objek jaminan berupa tanah dan benda-benda yang berkaitan dengan tanah. Hal ini disebabkan oleh kebutuhan kreditur akan jaminan kebendaan yang dapat memberikan perlindungan hukum yang kuat apabila debitur tidak memenuhi kewajiban pembayaran utangnya. Dibandingkan dengan jaminan perorangan (seperti *borgtocht*), jaminan kebendaan seperti hak tanggungan memberikan tingkat kepastian hukum dan eksekusi yang lebih tinggi.⁸¹

Hak tanggungan merupakan hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah, yang memiliki sifat *accessoir*, yaitu mengikuti perjanjian pokoknya (perjanjian kredit), dan *droit de suite*, yaitu mengikuti benda jaminan di tangan siapa pun benda itu berada. Ini berarti jika objek hak tanggungan berpindah tangan, maka hak tanggungan tetap melekat padanya.⁸² Selain itu, hak tanggungan juga memiliki sifat *droit de préférence*, yakni memberikan hak didahulukan kepada kreditur pemegang hak tanggungan untuk menerima pelunasan piutangnya dari hasil penjualan objek jaminan, mendahului kreditur-kreditur lain yang tidak memiliki hak jaminan.⁸³

Dengan demikian, apabila debitur melakukan wanprestasi, maka kreditur tidak perlu menempuh gugatan ke pengadilan terlebih dahulu untuk menuntut pelunasan utangnya. Kreditur dapat menggunakan parate eksekusi sebagaimana diatur dalam Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan (UUHT). Ketentuan ini memberikan kemudahan

⁸¹ R. Subekti, 2002, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, Jakarta : Intermasa, hal. 96.

⁸² Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, Pasal 7 dan Penjelasan.

⁸³ Boedi Harsono, *Op.cit.*, hal. 489

dan efisiensi hukum bagi kreditur dalam mengeksekusi objek jaminan guna memperoleh pelunasan, selama hak tanggungan telah dibuat dan didaftarkan secara sah.

Secara hukum, jaminan hak tanggungan tidak hanya mencerminkan prinsip keadilan dan perlindungan hukum bagi kreditur, tetapi juga menjadi sarana penting dalam menjaga kepastian dan keamanan hukum dalam transaksi keuangan. Oleh karena itu, posisi perjanjian kredit dengan jaminan hak tanggungan sangat strategis dalam sistem hukum perdata Indonesia, khususnya dalam pengaturan tentang jaminan kebendaan.⁸⁴

Agar suatu hak tanggungan memiliki kekuatan hukum yang sah dan dapat memberikan jaminan kebendaan bagi kreditur, maka proses pembentukannya harus dilakukan sesuai dengan ketentuan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah dan Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah (UUHT). Hak tanggungan bukanlah lahir secara otomatis dari perjanjian kredit, melainkan membutuhkan langkah-langkah hukum formal untuk mewujudkannya. Hal ini penting mengingat hak tanggungan memberikan hak preferen dan eksekutorial kepada kreditur, yaitu hak untuk didahulukan dalam pelunasan piutang melalui eksekusi terhadap objek jaminan apabila debitur wanprestasi.⁸⁵

Salah satu syarat esensial dalam proses pembentukan hak tanggungan adalah melalui pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT). Sebagaimana diatur dalam Pasal 10 ayat (2) UUHT, APHT wajib dibuat dalam bentuk akta otentik oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Akta ini bukan hanya menjadi bukti perjanjian antara debitur dan kreditur, tetapi juga merupakan syarat formal yang mutlak agar hak tanggungan dapat didaftarkan ke Kantor Pertanahan. Tanpa akta tersebut, maka tidak dapat dilakukan pencatatan dalam buku tanah, sehingga hak tanggungan dianggap belum lahir secara hukum.⁸⁶

Setelah APHT ditandatangani oleh para pihak di hadapan PPAT, tahap berikutnya adalah pendaftaran hak tanggungan ke Kantor Pertanahan

⁸⁴ Yahya Harahap, 2017, *Hukum Jaminan*, Jakarta : Sinar Grafika, hal. 112.

⁸⁵ Boedi Harsono, *Op.cit.*, hal. 488-489.

⁸⁶ Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, Pasal 10 ayat (2)

(BPN). Proses ini harus dilakukan selambat-lambatnya 7 hari kerja setelah penandatanganan APHT oleh PPAT, sebagaimana diatur dalam Pasal 13 ayat (1) UUHT. Pendaftaran ini bertujuan untuk memberikan publisitas hukum, yaitu agar hak tanggungan tersebut diketahui oleh pihak ketiga, serta untuk memberikan kekuatan eksekutorial kepada kreditur sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 UUHT. Dengan telah didaftarkannya hak tanggungan, maka kreditur berhak untuk mengeksekusi objek jaminan tanpa melalui proses gugatan, cukup dengan mengajukan permohonan ke Ketua Pengadilan Negeri setempat (parate eksekusi).⁸⁷ Oleh karena itu, tahapan pembentukan hak tanggungan mulai dari pembuatan APHT oleh PPAT hingga pendaftaran ke BPN merupakan fondasi hukum yang tidak dapat diabaikan. Apabila salah satu dari tahapan ini tidak dilaksanakan dengan benar, maka hak tanggungan tidak akan memiliki kekuatan hukum yang sempurna. Hal ini tidak hanya berdampak pada hilangnya hak eksekutorial kreditur, tetapi juga dapat memunculkan sengketa hukum di kemudian hari apabila terjadi wanprestasi dari debitur.⁸⁸

Dalam praktiknya, tidak jarang timbul permasalahan hukum yang berkaitan dengan keabsahan akta PPAT dalam proses pengikatan hak tanggungan. Permasalahan ini umumnya muncul ketika akta yang menjadi dasar lahirnya hak tanggungan ternyata tidak memenuhi ketentuan hukum yang berlaku, baik secara formil maupun materiil. Padahal, sebagaimana diatur dalam Pasal 10 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan (UUHT), pemberian hak tanggungan harus dibuat dengan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) yang otentik, sebagai syarat utama agar hak tanggungan dapat didaftarkan dan memiliki kekuatan eksekutorial.⁸⁹

Salah satu bentuk pelanggaran yang sering terjadi adalah kesalahan prosedural atau formal, seperti PPAT yang membuat akta di luar wilayah kerjanya. Berdasarkan Peraturan Kepala BPN No. 1 Tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan PP No. 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas PP

⁸⁷ Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, Pasal 13 ayat (1) dan Pasal 6.

⁸⁸ Yahya Harahap, *Op.cit.*, hal. 278

⁸⁹ Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, Pasal 10–13

No. 37 Tahun 1998 tentang PPAT, setiap PPAT hanya berwenang membuat akta di wilayah kerjanya yang ditentukan secara administratif. Jika akta dibuat di luar wilayah tersebut, maka akta tersebut tidak sah secara hukum, karena melanggar kompetensi kewenangan pejabat pembuat akta.⁹⁰

Selain itu, ketidakhadiran salah satu pihak saat penandatanganan akta juga menjadi persoalan serius. Sebagaimana ketentuan dalam Pasal 38 ayat (1) huruf a Peraturan Kepala BPN No. 1 Tahun 2006, para pihak harus hadir secara pribadi atau melalui kuasa saat akta ditandatangani di hadapan PPAT. Apabila akta dibuat tanpa kehadiran salah satu pihak, maka dapat dikategorikan sebagai cacat formil, dan akta kehilangan kekuatan sebagai alat bukti otentik. Akta semacam ini bahkan dapat dibatalkan melalui putusan pengadilan.⁹¹

Dari aspek substansi, permasalahan dapat timbul ketika objek hak tanggungan tidak jelas, seperti status hukum tanah yang masih dalam sengketa, atau ketika tanah tersebut belum bersertifikat dan belum dapat dibebani hak tanggungan sesuai ketentuan Pasal 4 UUHT. Di samping itu, apabila para pihak tidak memiliki kapasitas hukum, misalnya karena masih di bawah umur, berada dalam pengampuan, atau bertindak tanpa kuasa yang sah, maka tindakan hukum dalam akta tersebut menjadi tidak sah.⁹²

Kondisi-kondisi tersebut dapat menyebabkan akta PPAT dianggap cacat hukum, baik secara formil maupun materiil. Akibatnya, hak tanggungan yang hendak dibentuk menjadi tidak sah, dan tidak dapat didaftarkan atau diberi kekuatan eksekutorial sebagaimana mestinya. Dalam konteks perbankan, hal ini sangat merugikan kreditur karena menyebabkan hilangnya jaminan kebendaan yang semestinya memberikan kepastian pelunasan apabila debitur wanprestasi.⁹³

Permasalahan hukum yang timbul dari pembuatan akta oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sering kali tidak berhenti pada aspek

⁹⁰ Peraturan Kepala BPN No. 1 Tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan PP No. 37 Tahun 1998 tentang PPAT, Pasal 12 dan 13

⁹¹ Putusan Mahkamah Agung RI No. 519 K/Pdt/2017, di mana akta PPAT dinyatakan cacat karena dibuat tanpa kehadiran pihak terkait

⁹² R. Subekti, 1995, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, Jakarta : Intermasa, hal. 93

⁹³ Boedi Harsono, *Op.cit.*, hal. 491

administratif atau prosedural semata, melainkan dapat berkembang menjadi sengketa hukum yang kompleks antara para pihak. Dalam konteks perjanjian kredit dengan jaminan hak tanggungan, sengketa bisa muncul antara debitur dan kreditur, apabila salah satu pihak merasa dirugikan akibat ketidaktepatan atau ketidaksesuaian isi akta dengan kehendak hukum mereka. Di sisi lain, sengketa juga dapat melibatkan PPAT sebagai pihak yang dianggap lalai atau bertindak tidak sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku dalam proses pembuatan akta.⁹⁴

Sengketa semacam ini umumnya diajukan melalui gugatan perdata, baik dalam bentuk gugatan wanprestasi maupun gugatan atas dasar perbuatan melawan hukum (PMH) sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata). Misalnya, apabila PPAT membuat akta tanpa kehadiran para pihak, atau ketika objek jaminan ternyata tidak jelas status hukumnya, maka pihak yang merasa dirugikan dapat menggugat pembatalan akta dan menuntut ganti rugi. Dalam banyak kasus, akta PPAT yang cacat hukum dianggap tidak memiliki kekuatan pembuktian otentik dan dapat dibatalkan oleh pengadilan⁹⁵.

Lebih lanjut, dalam kasus-kasus tertentu, permasalahan hukum tersebut bahkan dapat berkembang ke ranah pidana, terutama apabila ditemukan unsur pemalsuan data, tanda tangan, atau keterangan dalam akta. Misalnya, jika PPAT membuat akta dengan menyertakan tanda tangan palsu atau memasukkan keterangan yang tidak sesuai dengan keadaan sebenarnya, maka tindakan tersebut dapat dikualifikasikan sebagai pemalsuan dokumen sebagaimana diatur dalam Pasal 263 KUHP. Dalam praktik, beberapa kasus telah menunjukkan bahwa PPAT dapat dimintai pertanggungjawaban pidana apabila terbukti melakukan kelalaian berat atau kesengajaan dalam pembuatan akta.⁹⁶

Dengan demikian, keabsahan akta PPAT memiliki peran yang sangat krusial dalam menentukan keberlakuan dan kekuatan hukum dari perjanjian

⁹⁴ Yahya Harahap, *Op.cit.*, hal. 286

⁹⁵ R. Subekti, *Op.cit.*, hal. 113

⁹⁶ Pasal 263 Kitab Undang-Undang Hukum Pidana (KUHP); dan contoh dalam Putusan Pengadilan Negeri Surabaya No. 1632/Pid.B/2015/PN.Sby, di mana PPAT dijatuhi pidana karena memasukkan data palsu dalam akta.

kredit yang dijamin dengan hak tanggungan. Akta yang tidak memenuhi syarat formil maupun materil dapat berimplikasi pada gugurnya perlindungan hukum bagi kreditur, serta memunculkan kerugian yang signifikan secara finansial maupun hukum. Oleh karena itu, profesionalisme, kehati-hatian, dan kepatuhan terhadap prosedur hukum oleh PPAT dan pihak-pihak yang terlibat menjadi syarat mutlak dalam menjaga kepastian dan perlindungan hukum dalam setiap transaksi kredit yang melibatkan hak tanggungan.⁹⁷

1. Akta PPAT dan Fungsinya dalam Hak Tanggungan

Menurut Pasal 1 angka 1 PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang dimaksud dengan akta PPAT adalah akta otentik yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sebagai bukti telah dilakukannya suatu perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik atas Satuan Rumah Susun (HMASRS). Dalam sistem hukum agraria nasional, akta PPAT memainkan peranan penting dalam memberikan kepastian dan perlindungan hukum terhadap transaksi pertanahan, karena memiliki kekuatan pembuktian otentik sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata).⁹⁸

Salah satu jenis akta PPAT yang memiliki fungsi strategis dalam dunia perbankan dan pembiayaan adalah Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT). Akta ini merupakan syarat formil utama untuk mewujudkan hak tanggungan secara sah dan memiliki kekuatan hukum sebagaimana diatur dalam Pasal 10 ayat (2) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan (UUHT). Dalam hal ini, APHT tidak hanya berfungsi sebagai dokumen administratif, tetapi juga sebagai dasar hukum untuk pendaftaran hak tanggungan di Kantor Pertanahan, yang kemudian menjadi dasar lahirnya hak tanggungan secara legal.⁹⁹

Tanpa adanya APHT yang dibuat sesuai dengan ketentuan perundang-undangan, maka hak tanggungan tidak dapat dianggap telah

⁹⁷ Boedi Harsono, *Op.cit.*, hal. 491.

⁹⁸ R. Subekti, *Op.cit.*, hal. 27

⁹⁹ Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, Pasal 10 ayat (2)

lahir secara hukum, meskipun telah ada kesepakatan antara kreditur dan debitur dalam perjanjian kredit. Dengan kata lain, pembuatan APHT oleh PPAT merupakan syarat konstitutif, bukan hanya administratif. Hal ini ditegaskan dalam Pasal 13 UUHT, yang menyatakan bahwa hak tanggungan lahir pada saat dicatat dalam buku tanah oleh Kantor Pertanahan, dan pencatatan tersebut hanya dapat dilakukan berdasarkan APHT yang sah.¹⁰⁰

Dengan demikian, keberadaan dan keabsahan akta PPAT khususnya APHT memiliki kedudukan yang sangat penting dalam proses pembentukan hak tanggungan. Tidak hanya menjadi bukti telah dilakukannya perbuatan hukum, tetapi juga menjadi syarat legal formal yang harus dipenuhi untuk menjamin keberlakuan hak tanggungan. Apabila APHT dibuat secara tidak sah, misalnya oleh PPAT yang tidak berwenang atau tidak memenuhi prosedur, maka akibatnya dapat membatalkan hak tanggungan itu sendiri, sehingga melemahkan posisi hukum kreditur dan membuka potensi terjadinya sengketa hukum di kemudian hari.¹⁰¹

2. Keabsahan Akta PPAT

Akta PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) memiliki kedudukan sebagai akta otentik, yaitu akta yang dibuat oleh atau di hadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu, dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang. Sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPperdata), akta otentik memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna di hadapan hukum selama tidak dapat dibuktikan sebaliknya melalui pembuktian terbalik (tegenbewijs). Oleh karena itu, untuk dapat dianggap sah dan memiliki kekuatan hukum yang sempurna, akta PPAT harus memenuhi dua jenis syarat utama, yakni syarat formal dan syarat materiil.¹⁰²

a. Syarat Formal

¹⁰⁰ Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, Pasal 13.

¹⁰¹ Boedi Harsono, *Op.cit.*, hal. 491

¹⁰² R. Subekti, *Op.cit.*, hal. 28.

Syarat formal berkaitan dengan prosedur dan tata cara pembuatan akta yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan, khususnya yang diatur dalam berbagai regulasi berikut ini: Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris yang mengatur tata cara pembuatan akta otentik, Keputusan Menteri Hukum dan HAM tentang standar pembuatan dokumen hukum, serta peraturan-peraturan teknis yang mengatur prosedur administrasi di kantor pertanahan dan instansi terkait lainnya. Syarat formal ini mencakup aspek-aspek seperti kehadiran para pihak, identitas yang jelas, ketentuan mengenai isi akta, penggunaan bahasa resmi, tanda tangan para pihak dan pejabat yang berwenang, serta pencatatan dan penyimpanan akta sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku. Pemenuhan syarat formal ini bertujuan untuk memastikan keabsahan dan kekuatan hukum akta tersebut sebagai bukti yang sah di mata hukum.¹⁰³

Terkait dengan syarat formal berkaitan dengan prosedur dan tata cara pembuatan akta yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan, secara khusus diatur dalam:

- 1) PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah
- 2) Peraturan Kepala BPN RI Nomor 1 Tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan PP No. 37 Tahun 1998 tentang PPAT
- 3) Kode Etik PPAT

Syarat formal meliputi antara lain:

- 1) Kewenangan wilayah kerja PPAT (akta harus dibuat di wilayah kerja yang sesuai).
- 2) Identitas dan kehadiran para pihak saat penandatanganan akta.
- 3) Bentuk dan isi akta harus sesuai format baku yang ditentukan.
- 4) Dibuat dan ditandatangani di hadapan PPAT secara langsung (tidak melalui pihak ketiga tanpa kuasa).

¹⁰³ R. Subekti, *Op.cit.*, hal. 112-115;

Jika salah satu syarat formal ini tidak terpenuhi, misalnya PPAT membuat akta di luar wilayah kerjanya atau salah satu pihak tidak hadir, maka akta tersebut dapat dianggap cacat formil dan berpotensi dibatalkan oleh pengadilan.¹⁰⁴

b. Syarat Materiil

Syarat materiil mengacu pada substansi atau isi dari akta, yaitu apakah perbuatan hukum yang dituangkan dalam akta memenuhi syarat-syarat sahnya perjanjian menurut Pasal 1320 KUHPerdara, yakni:

- 1) Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;
- 2) Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
- 3) Suatu hal tertentu (objek perjanjian);
- 4) Suatu sebab yang halal (causa yang sah).

Apabila akta tersebut memuat perjanjian yang memenuhi keempat syarat ini, maka syarat materiil dinyatakan terpenuhi dan akta tersebut dapat memiliki kekuatan hukum yang sah.¹⁰⁵

Dalam konteks Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT), syarat materiil mencakup:

- 1) Adanya perjanjian pokok (biasanya perjanjian kredit).
- 2) Kepemilikan hak atas tanah sah dari pemberi hak tanggungan.
- 3) Objek jaminan harus jelas dan tidak dalam sengketa.
- 4) Para pihak tidak berada dalam keadaan cacat hukum (misalnya di bawah umur atau dalam pengampunan).

Apabila objek jaminan tidak sah, atau para pihak tidak memiliki kewenangan hukum, maka akta tersebut dapat dinyatakan batal demi hukum karena tidak memenuhi syarat materiil.¹⁰⁶

¹⁰⁴ Peraturan Kepala BPN No. 1 Tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan PP No. 37 Tahun 1998 tentang PPAT, Pasal 12 dan 38; Putusan MA No. 519 K/Pdt/2017

¹⁰⁵ R. Subekti, *Op.cit.*, hal. 50–52

¹⁰⁶ Boedi Harsono, *Op.cit.*, hal. 493.

Dengan demikian, keabsahan akta PPAT bergantung pada pemenuhan syarat formal dan materiil secara simultan. Kegagalan dalam memenuhi salah satu dari keduanya akan mengakibatkan hilangnya kekuatan hukum akta dan membuka potensi sengketa hukum di kemudian hari. Oleh karena itu, penting bagi PPAT untuk menjalankan tugasnya dengan penuh kehati-hatian, profesionalitas, dan berlandaskan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

3. Permasalahan Hukum dalam Perjanjian Kredit dengan Jaminan Hak Tanggungan

Dalam praktik pemberian kredit dengan jaminan hak tanggungan, sering kali muncul berbagai permasalahan hukum yang dapat menimbulkan sengketa antara para pihak, baik antara debitur dan kreditur maupun melibatkan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sebagai pihak pembuat akta. Permasalahan ini tidak hanya berpotensi mengganggu pelaksanaan perjanjian kredit, tetapi juga dapat menimbulkan ketidakpastian hukum yang merugikan semua pihak terkait. Beberapa permasalahan hukum yang sering dijumpai dalam konteks perjanjian kredit dengan jaminan hak tanggungan antara lain:

a. Keabsahan Akta PPAT

Salah satu masalah utama adalah terkait dengan keabsahan akta PPAT, terutama Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT). Akta tersebut harus memenuhi syarat formal dan materiil agar memiliki kekuatan hukum. Pelanggaran terhadap prosedur, seperti akta dibuat oleh PPAT di luar wilayah kerjanya, tidak hadirnya salah satu pihak saat penandatanganan, atau adanya cacat substansi seperti objek hak tanggungan yang tidak jelas, dapat menyebabkan akta tersebut dianggap batal demi hukum.¹⁰⁷

b. Pendaftaran Hak Tanggungan

Setelah APHT dibuat, hak tanggungan harus didaftarkan ke Kantor Pertanahan untuk memperoleh kekuatan eksekutorial.

¹⁰⁷ Boedi Harsono, *Op.cit.*, hal. 490-492

Permasalahan hukum dapat timbul apabila pendaftaran tidak dilakukan dengan benar atau tertunda sehingga hak tanggungan belum tercatat secara sah. Kondisi ini dapat melemahkan posisi kreditur dalam mengeksekusi jaminan apabila debitur wanprestasi.¹⁰⁸

c. Kapasitas Para Pihak

Tidak jarang terjadi permasalahan mengenai kapasitas hukum para pihak yang terlibat dalam perjanjian kredit dan pembuatan APHT. Contohnya adalah apabila debitur atau pemberi hak tanggungan berada dalam keadaan hukum tertentu yang membatasi, seperti masih di bawah umur, mengalami gangguan jiwa, atau tanpa persetujuan bersama dalam hal kepemilikan bersama. Hal ini dapat menimbulkan batalnya perjanjian dan akta yang dibuat.¹⁰⁹

d. Wanprestasi dan Eksekusi Hak Tanggungan

Permasalahan lain yang sering muncul adalah bagaimana mekanisme eksekusi hak tanggungan jika terjadi wanprestasi debitur. Sering kali timbul sengketa mengenai prosedur eksekusi, apakah sudah sesuai dengan ketentuan hukum, serta adanya penolakan dari debitur atau pihak ketiga yang mengklaim hak atas objek jaminan. Sengketa ini dapat memperpanjang proses penyelesaian dan menimbulkan kerugian bagi kreditur.¹¹⁰

e. Sengketa mengenai Objek Jaminan

Sering kali, terjadi sengketa mengenai status hukum objek jaminan itu sendiri, seperti adanya tumpang tindih hak atas tanah, adanya sengketa waris, atau ketidaksesuaian data antara akta dan pendaftaran tanah. Hal ini berpotensi membatalkan atau melemahkan hak tanggungan yang telah diberikan sebagai jaminan kredit.¹¹¹

¹⁰⁸ Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, Pasal 13.

¹⁰⁹ Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Pasal 1320 dan Pasal 1338

¹¹⁰ Yahya Harahap, *Op.cit.*, hal. 120-122

¹¹¹ R. Subekti, *Op.cit.*, hal. 110.

4. Akibat Hukum dari Akta PPAT yang Tidak Sah

Ketidaksahan akta PPAT dalam konteks Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) membawa dampak hukum yang sangat serius bagi semua pihak yang terlibat dalam perjanjian kredit dengan jaminan hak tanggungan. Akta yang tidak sah secara hukum dapat menyebabkan hak tanggungan tidak lahir secara hukum, sehingga menimbulkan berbagai konsekuensi negatif, baik bagi kreditur maupun debitur. Berikut ini adalah beberapa akibat utama dari ketidaksahan akta PPAT dalam konteks APHT:

a. Hak Tanggungan Tidak Terbentuk Secara Sah

Akta PPAT merupakan salah satu syarat konstitutif dalam pembentukan hak tanggungan menurut Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan (UUHT). Jika akta PPAT tidak sah, maka pendaftaran hak tanggungan tidak dapat dilakukan atau dianggap tidak sah, sehingga hak tanggungan tersebut tidak terbentuk secara hukum. Akibatnya, kreditur kehilangan perlindungan hukum berupa hak jaminan kebendaan yang seharusnya melekat pada objek tanah.¹¹²

b. Kehilangan Hak Eksekutorial

Hak tanggungan yang sah memberikan kreditur hak eksekutorial untuk mengeksekusi objek jaminan tanpa harus melalui proses gugatan perdata terlebih dahulu, sesuai dengan ketentuan Pasal 6 UUHT. Namun, jika akta PPAT yang menjadi dasar hak tanggungan tidak sah, maka kreditur tidak memiliki dasar hukum untuk melakukan eksekusi secara langsung. Hal ini menyebabkan kreditur harus menempuh proses hukum yang lebih rumit dan memakan waktu, serta berpotensi gagal mendapatkan pelunasan utang secara efektif.¹¹³

c. Potensi Terjadinya Sengketa Hukum

¹¹² Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, Pasal 10 dan Pasal 13

¹¹³ Boedi Harsono, *Op.cit.*, hal. 493.

Ketidaksahan akta PPAT berpotensi memicu sengketa hukum antara para pihak, baik antara debitur dan kreditur, maupun antara para pihak dengan PPAT sendiri. Sengketa dapat berupa gugatan perdata seperti pembatalan akta, tuntutan ganti rugi atas perbuatan melawan hukum, atau bahkan ranah pidana jika terdapat unsur pemalsuan dokumen atau penipuan dalam pembuatan akta.¹¹⁴

d. Kerugian Finansial bagi Kreditur dan Debitur

Kreditur berisiko mengalami kerugian finansial karena tidak mendapatkan jaminan yang efektif atas kredit yang diberikan. Sebaliknya, debitur juga bisa menghadapi masalah hukum yang berkelanjutan karena objek tanah yang dijamin tidak memiliki kepastian hukum, sehingga sulit untuk dilakukan penjualan atau pengalihan hak secara sah di kemudian hari.¹¹⁵

e. Risiko Tanggung Jawab Hukum bagi PPAT

PPAT yang membuat akta tidak sah dapat dikenai sanksi administratif, perdata, bahkan pidana. Tanggung jawab hukum PPAT dapat mencakup tuntutan ganti rugi dari pihak yang dirugikan serta pencabutan izin atau sanksi lain yang diatur dalam peraturan perundang-undangan yang mengatur profesi PPAT.¹¹⁶

Dalam beberapa putusan pengadilan, hakim bahkan menyatakan bahwa akta PPAT yang tidak memenuhi syarat formal dan materiil tidak memiliki kekuatan pembuktian otentik, dan diperlakukan hanya sebagai akta di bawah tangan.¹¹⁷

¹¹⁴ R. Subekti, 2002, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, Jakarta, Intermasa, hal. 115

¹¹⁵ Yahya Harahap, *Op.cit.*, hal. 130.

¹¹⁶ PP Nomor 37 Tahun 1998 tentang PPAT, Pasal 23; Peraturan Kepala BPN RI No. 1 Tahun 2006

¹¹⁷ Yahya Harahap, *Op.cit.*, hal. 285

B. Perlindungan hukum Saat Terjadinya Permasalahan Hukum Dalam Perjanjian Kredit Dengan Jaminan Hak Tanggungan

Teori mengenai perlindungan hukum menurut pendapat Satjipto Raharjo adalah suatu upaya yang dapat memberikan pengamanan bagi hak asasi manusia (HAM) dalam masyarakat atas kerugian yang ditimbulkan orang lain agar dapat menikmati seluruh hak-hak yang telah diberikan oleh hukum. Teori perlindungan hukum yang dikemukakan oleh Satjipto ini berkaitan dengan pendapat Fitzgerald mengenai tujuan hukum, yaitu menyatukan dan menyelaraskan berbagai kepentingan yang ada di tengah masyarakat melalui cara mengatur perlindungan serta pembatasan terhadap berbagai kepentingan tersebut.¹¹⁸

Berdasarkan apa yang telah diuraikan para ahli di atas memberikan suatu pemahaman bahwasanya perlindungan hukum adalah suatu perlindungan atas hak-hak milik tiap individu yang diberikan oleh hukum sesuai dengan peraturan yang berlaku dalam rangka mewujudkan tujuan dari adanya hukum itu sendiri yaitu keadilan, kemanfaatan, dan kepastian. Pada dasarnya, setiap subjek hukum berhak atas perlindungan dari hukum. Perlindungan hukum terhadap PPAT merujuk pada sebuah upaya yang dirancang untuk memberikan perlindungan yang adil bagi PPAT dalam menjalankan tugasnya. Selama ini PPAT sebagai pejabat pembuat akta tanah telah menghadapi tantangan karena kurangnya perlindungan hukum yang memadai, berbeda dengan profesi Notaris yang mendapatkan perlindungan lebih baik. Mengingat antara Notaris dan PPAT memiliki persamaan sebagai pejabat pembuat akta autentik maka tuntutan untuk adanya kesetaraan yang adil merupakan suatu hal yang wajar. Perlu ditekankan bahwa PPAT dan Notaris, sebagai pelaku dalam pembuatan akta, memiliki hak yang sepadan dalam perlakuan hukum dan perlindungan yang diberikan oleh sistem hukum. Perlindungan hukum yang kuat bagi PPAT dalam membuat akta autentik sangat penting untuk menjaga integritas sistem pendaftaran tanah secara elektronik. PPAT dihadapkan pada tantangan yang timbul akibat

¹¹⁸ Ranti Fasuza Mayana, & Tisni Santika, 2020, *Perlindungan Desain Industri Transformasi Konsep Ekonomi Kreatif Menuju Industri Kreatif Nasional Berbasis Desain*, Bandung : PT Alumni, hal. 108.

perubahan peraturan perundang-undangan terkait pendaftaran tanah secara elektronik.

Saat menjalankan tugasnya PPAT juga dihadapkan dengan risiko terjadinya tindak pidana pemalsuan dokumen dan lain sebagainya. Dalam konteks ini, penting untuk memastikan bahwa PPAT mendapatkan perlindungan hukum yang memadai agar mereka dapat menjalankan tugas mereka dengan penuh integritas dan kepatuhan terhadap aturan yang berlaku. Dalam peraturan tersebut, dikatakan bahwa PPAT memiliki tanggung jawab individual yang besar terhadap setiap tahap dalam proses pembuatan akta, mulai dari penyusunan, pembacaan di hadapan pihak yang terlibat, penandatanganan akta, hingga memastikan kelengkapan semua dokumen, termasuk penyusunan Akta Pembebanan Hak Tanggungan (APHT). Hal ini menegaskan bahwa PPAT memiliki kewajiban yang sangat spesifik dan memerlukan kehati-hatian yang tinggi dalam melaksanakan tugas dan jabatannya. Selain itu, dalam Kode Etik PPAT, Pasal 3 huruf f menegaskan bahwa PPAT harus bekerja secara mandiri, jujur, serta tidak berpihak, mencerminkan prinsip-prinsip integritas yang tinggi. Dari ketentuan tersebut, dapat disimpulkan bahwa prinsip kehati-hatian merupakan hal yang fundamental dalam setiap langkah yang diambil oleh PPAT dalam menjalankan tugasnya. PPAT tidak hanya bertanggung jawab secara pribadi terhadap kelancaran proses pembuatan akta, tetapi juga harus memastikan bahwa setiap langkah yang diambil sesuai dengan standar etika dan norma-norma hukum yang berlaku. Prinsip kehati-hatian ini menjadi landasan utama bagi PPAT untuk menjalankan tugasnya dengan integritas dan akurasi, sehingga meminimalkan risiko kesalahan atau pelanggaran hukum yang dapat timbul dalam proses tersebut.

Prinsip kehati-hatian bagi PPAT merupakan hal krusial dan mendasar, sebagaimana telah ditekankan dalam Permen ATR/BPN Nomor 24 Tahun 2016 Perjanjian kredit dengan jaminan hak tanggungan merupakan salah satu bentuk pembiayaan yang paling umum digunakan dalam sektor perbankan dan lembaga pembiayaan. Instrumen ini berfungsi memberikan perlindungan hukum yang kuat bagi kreditur, khususnya melalui jaminan

kebendaan atas objek tertentu, biasanya berupa tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah. Dengan adanya hak tanggungan, kreditur memiliki hak istimewa yang memungkinkan mereka mengeksekusi objek jaminan apabila debitur gagal memenuhi kewajibannya, yaitu melakukan wanprestasi dalam pelunasan kredit.¹¹⁹

Meskipun secara teoritis hak tanggungan memberikan kepastian hukum yang jelas, dalam praktiknya sering muncul berbagai permasalahan hukum yang menjadi hambatan dalam pelaksanaan perjanjian kredit tersebut. Permasalahan ini dapat berakar dari aspek substansi hukum, seperti ketidaksesuaian objek jaminan atau kurangnya kapasitas hukum para pihak yang terlibat. Selain itu, masalah juga dapat muncul akibat pelanggaran prosedural, misalnya dalam proses pembuatan akta PPAT yang tidak memenuhi syarat formal, atau karena kelalaian dalam proses pendaftaran hak tanggungan di kantor pertanahan.¹²⁰

Lebih lanjut, hambatan dalam pelaksanaan eksekusi hak tanggungan juga kerap terjadi. Dalam banyak kasus, eksekusi jaminan tidak berjalan mulus karena adanya sengketa antara debitur dan kreditur, atau bahkan sengketa dengan pihak ketiga yang mengklaim hak atas objek jaminan. Kendala ini tidak hanya memperpanjang proses penyelesaian kredit macet, tetapi juga dapat menimbulkan kerugian ekonomi dan ketidakpastian hukum bagi semua pihak yang terlibat.¹²¹

Oleh karena itu, permasalahan hukum dalam perjanjian kredit dengan jaminan hak tanggungan harus menjadi perhatian serius, baik oleh pihak perbankan, debitur, maupun oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sebagai pihak yang membuat akta pemberian hak tanggungan. Penyelesaian permasalahan ini memerlukan pemahaman yang mendalam mengenai aspek hukum serta penerapan prosedur yang ketat agar tujuan pembiayaan dapat terlaksana secara efektif dan efisien.

1. Hambatan-Hambatan yang Umum Terjadi

¹¹⁹ Boedi Harsono, *Op.cit.*, hal. 480-485.

¹²⁰ R. Subekti, *Op.cit.*, hal. 110-115.

¹²¹ Yahya Harahap, *Op.cit.*, hal. 125-130.

Dalam pelaksanaan perjanjian kredit yang menggunakan jaminan hak tanggungan, terdapat beberapa hambatan yang kerap kali dihadapi oleh kreditur, debitur, maupun pihak-pihak terkait lainnya. Hambatan ini tidak hanya bersifat teknis administrasi, tetapi juga menyentuh aspek hukum dan praktik di lapangan yang berpotensi mengganggu kelancaran dan kepastian pelaksanaan kredit.

a. Hambatan Yuridis (Hukum)

Hambatan yuridis berkaitan dengan aspek hukum dan regulasi yang mengatur perjanjian kredit dan hak tanggungan. Contoh hambatan yuridis yang umum terjadi meliputi:

1) Ketidaksahan Akta PPAT

Akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) merupakan dokumen penting yang harus memenuhi syarat formal dan materiil sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku, khususnya PP Nomor 24 Tahun 2026 atas Perubahan PP Nomor 37 Tahun 1998 tentang PPAT dan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan. Syarat formal meliputi pembuatan akta di wilayah kerja PPAT yang bersangkutan, kehadiran dan tanda tangan para pihak yang terkait, serta pencantuman data yang lengkap dan akurat. Sedangkan syarat materiil berkaitan dengan kejelasan isi akta, termasuk objek hak tanggungan yang dijamin dan kapasitas hukum para pihak. Pelanggaran terhadap salah satu syarat tersebut, seperti pembuatan akta di luar wilayah kerja PPAT, ketidakhadiran salah satu pihak saat penandatanganan, atau adanya cacat dalam substansi akta, dapat menyebabkan akta tersebut dianggap tidak sah secara hukum. Akibatnya, hak tanggungan yang didasarkan pada akta tersebut menjadi batal demi hukum, sehingga kreditur kehilangan perlindungan hukum yang diharapkan dari jaminan kebendaan tersebut.¹²²

¹²² Boedi Harsono, *Op.cit.*, hal. 480-485

2) Sengketa Kepemilikan Objek Jaminan

Sengketa hukum atas tanah atau objek jaminan yang menjadi dasar pembentukan hak tanggungan merupakan salah satu hambatan signifikan dalam pelaksanaan perjanjian kredit dengan jaminan hak tanggungan. Sengketa tersebut dapat muncul dari berbagai sumber, seperti klaim pihak ketiga yang mengaku memiliki hak atas tanah yang sama, masalah pewarisan yang belum terselesaikan, atau tumpang tindih kepemilikan Sertipikat tanah akibat ketidaksesuaian data administratif atau kecurangan. Kondisi ini tidak hanya menimbulkan ketidakpastian hukum terhadap status objek jaminan, tetapi juga dapat membatalkan atau menunda proses pendaftaran hak tanggungan di kantor pertanahan. Akibatnya, kreditur kehilangan jaminan hukum yang diperlukan untuk melindungi haknya jika terjadi wanprestasi dari debitur, sehingga memperbesar risiko kerugian finansial bagi kreditur dan menimbulkan potensi konflik hukum yang berkepanjangan antara para pihak terkait.¹²³

3) Ketidaksesuaian dengan Ketentuan Perundang-undangan

Ketidakpatuhan terhadap prosedur pendaftaran hak tanggungan serta pelanggaran terhadap ketentuan yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan (UUHT) dan peraturan pelaksanaannya dapat menimbulkan konsekuensi hukum yang serius. Prosedur pendaftaran yang tidak sesuai, misalnya keterlambatan pendaftaran, dokumen yang tidak lengkap, atau kesalahan administratif, berpotensi menyebabkan hak tanggungan tidak tercatat secara resmi di kantor pertanahan.¹²⁴

Padahal, pendaftaran ini merupakan syarat mutlak agar hak tanggungan memperoleh kekuatan hukum eksekutorial yang menjamin perlindungan hukum bagi kreditur. Apabila hak tanggungan tidak terdaftar dengan benar, maka kreditur tidak

¹²³ *Ibid*, hal. 490-495.

¹²⁴ Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, Pasal 13

dapat secara langsung mengeksekusi jaminan apabila terjadi wanprestasi debitur, sehingga posisi hukum kreditur menjadi lemah dan berisiko mengalami kerugian.¹²⁵ Oleh karena itu, kepatuhan terhadap prosedur pendaftaran yang ketat merupakan aspek krusial dalam memastikan keberlakuan dan efektivitas hak tanggungan sebagai jaminan kebendaan.¹²⁶

b. Hambatan Non Yuridis

Hambatan non yuridis dalam perjanjian kredit dengan jaminan hak tanggungan umumnya berkaitan dengan aspek administrasi, teknis, dan praktik di lapangan yang turut memengaruhi kelancaran pelaksanaan perjanjian tersebut. Hambatan ini meliputi berbagai faktor yang bersifat operasional dan manajerial, seperti kurangnya koordinasi antar instansi terkait, keterlambatan proses administrasi, ketidakakuratan data objek jaminan, serta penolakan atau resistensi dari pihak debitur maupun masyarakat sekitar lokasi jaminan. Selain itu, kendala teknis seperti kesulitan dalam pengukuran dan penetapan batas objek jaminan, kurangnya tenaga ahli yang kompeten, dan keterbatasan sarana prasarana di lapangan juga sering menjadi penghambat yang signifikan. Semua faktor ini jika tidak ditangani dengan baik dapat mengakibatkan proses pelaksanaan hak tanggungan menjadi terhambat bahkan berpotensi menimbulkan sengketa yang lebih kompleks di kemudian hari. Hambatan ini meliputi berbagai faktor yang bersifat operasional dan manajerial, seperti :¹²⁷

1) Keterlambatan Proses Administrasi dan Pendaftaran

Proses administrasi di kantor pertanahan sering kali menjadi salah satu hambatan non yuridis yang signifikan dalam pelaksanaan pendaftaran hak tanggungan. Prosedur yang memakan waktu lama, baik disebabkan oleh banyaknya permohonan yang harus

¹²⁵ PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

¹²⁶ Boedi Harsono, *Op.cit.*, hal. 128

¹²⁷ Yahya Harahap, *Op.cit.* hal. 84

diproses maupun keterbatasan sumber daya manusia dan fasilitas di kantor pertanahan, kerap kali mengakibatkan keterlambatan penyelesaian pendaftaran. Selain itu, kurangnya koordinasi antara instansi terkait, seperti antara kantor pertanahan dengan perbankan atau PPAT, juga dapat memperlambat proses tersebut. Faktor lain yang tidak kalah penting adalah kekurangan atau ketidaklengkapan dokumen yang diajukan oleh pemohon, yang menyebabkan pendaftaran tidak dapat dilanjutkan sampai dokumen lengkap tersedia. Kondisi-kondisi ini menyebabkan hak tanggungan yang seharusnya menjadi jaminan hukum bagi kreditur belum mendapatkan pengakuan resmi dan perlindungan hukum yang efektif, sehingga meningkatkan risiko bagi kreditur dalam hal terjadi wanprestasi oleh debitur.¹²⁸

2) Kapasitas dan Pengetahuan Para Pihak

Kurangnya pemahaman debitur maupun kreditur mengenai prosedur hukum serta hak-hak yang melekat pada kedudukan mereka sering kali menyebabkan terjadinya kesalahan teknis maupun ketidaksesuaian dokumen dalam proses perjanjian atau penagihan kredit. Kesalahan ini tidak hanya menghambat kelancaran proses hukum, tetapi juga dapat menimbulkan kerugian yang signifikan bagi salah satu pihak, baik berupa kehilangan hak maupun kewajiban yang tidak terlaksana secara optimal. Oleh karena itu, pemahaman yang memadai mengenai aspek hukum yang mengatur hubungan kreditur dan debitur sangat penting guna meminimalkan risiko sengketa dan memastikan perlindungan hukum yang adil bagi kedua belah pihak.¹²⁹

3) Hambatan Eksekusi Jaminan

Dalam pelaksanaan eksekusi hak tanggungan, selain kendala hukum yang bersifat yuridis, terdapat pula hambatan non yuridis

¹²⁸ R. Subekti, 2009, *Hukum Perjanjian*, Cetakan ke-8, Jakarta: PT. Intermasa, hlm. 120

¹²⁹ *Ibid.*, hal. 154.

yang kerap menjadi faktor penghambat signifikan. Hambatan tersebut meliputi penolakan dari pihak debitur yang tidak kooperatif, kurangnya koordinasi yang efektif antara kreditur dengan aparat penegak hukum, serta kondisi sosial dan lingkungan di sekitar objek jaminan yang dapat menimbulkan resistensi atau konflik sosial. Faktor-faktor non yuridis ini tidak hanya memperlambat proses eksekusi, tetapi juga berpotensi menghalangi penyelesaian kredit macet secara optimal, sehingga menimbulkan ketidakpastian hukum dan risiko kerugian bagi kreditur.¹³⁰

2. Solusi atas Permasalahan Tersebut

a. Solusi Yuridis

Permasalahan yuridis dalam perjanjian kredit dan pelaksanaan hak tanggungan seringkali muncul akibat ketidakjelasan regulasi, ketidaksesuaian dokumen, serta kurangnya pemahaman terhadap prosedur hukum yang berlaku. Untuk mengatasi hal tersebut, beberapa solusi yang dapat diimplementasikan antara lain:

1) Peningkatan Edukasi dan Pelatihan Hukum bagi Debitur dan Kreditur

Memberikan edukasi dan pelatihan hukum secara berkala kepada debitur dan kreditur mengenai hak, kewajiban, serta prosedur pelaksanaan perjanjian kredit dan hak tanggungan. Hal ini bertujuan agar kedua belah pihak memahami aspek hukum yang mengatur hubungan mereka dan dapat menghindari kesalahan teknis yang merugikan.¹³¹

2) Penyempurnaan Regulasi dan Standarisasi Dokumen

Pemerintah dan otoritas terkait perlu melakukan revisi dan penyempurnaan regulasi agar lebih jelas dan mudah dipahami. Selain itu, standarisasi dokumen perjanjian kredit dan hak

¹³⁰ A. Sudargo, 2015, *Eksekusi Hak Tanggungan dalam Praktik Perbankan di Indonesia*, Bandung: Refika Aditama, hal. 87.

¹³¹ R. Subekti, *Op.cit.*, hal. 154

tanggungannya harus diterapkan agar meminimalkan risiko ketidaksesuaian dan kesalahan administrasi.¹³²

3) Penguatan Koordinasi Antar Lembaga Penegak Hukum

Menjalin sinergi dan koordinasi yang lebih efektif antara kreditur, debitur, dan aparat penegak hukum seperti kepolisian, kejaksaan, dan pengadilan untuk mempercepat proses eksekusi hak tanggungan sesuai prosedur hukum yang berlaku.¹³³

4) Pemanfaatan Teknologi Informasi dan Sistem Elektronik

Implementasi sistem elektronik untuk pencatatan dan pengelolaan dokumen perjanjian kredit dan hak tanggungan, seperti penggunaan Sistem Administrasi Hak Tanggungan (SATH) yang terintegrasi secara nasional. Hal ini akan meningkatkan transparansi, akurasi data, dan mempermudah pengawasan hukum.¹³⁴

5) Pemberian Perlindungan Hukum yang Jelas dan Adil

Menetapkan mekanisme perlindungan hukum yang seimbang antara kreditur dan debitur sehingga kedua pihak merasa terlindungi dan proses penyelesaian kredit macet dapat berjalan dengan adil tanpa merugikan pihak manapun.¹³⁵

Dengan mengimplementasikan solusi-solusi tersebut, diharapkan permasalahan yuridis dalam aspek hukum dan regulasi perjanjian kredit dan hak tanggungan dapat diminimalkan, sehingga menciptakan kepastian hukum dan keamanan bagi semua pihak yang terlibat.

b. Solusi Non-Yuridis

Permasalahan non yuridis yang muncul dalam pelaksanaan perjanjian kredit dan hak tanggungan sering kali berkaitan dengan

¹³² H. Salim, 2012, *Perlindungan Hukum dalam Perjanjian Kredit*, Jakarta : RajaGrafindo Persada, hal. 89.

¹³³ A. Sudargo, *Op.cit.*, hal. 102

¹³⁴ B. Santoso, 2018, *Teknologi Informasi dan Reformasi Sistem Hukum di Indonesia*, Yogyakarta: UGM Press, hal. 73

¹³⁵ M. Firmansyah, 2014, *Perlindungan Hukum Debitur dan Kreditur*, Jakarta: Sinar Grafika, hal. 47

faktor-faktor sosial, psikologis, serta koordinasi antar pihak yang terlibat. Untuk mengatasi kendala-kendala ini, beberapa solusi dapat diambil, antara lain:

1) Peningkatan Komunikasi dan Koordinasi Antar Pihak

Membangun komunikasi yang lebih terbuka dan koordinasi yang efektif antara kreditur, debitur, serta aparat penegak hukum. Hal ini dapat mengurangi potensi konflik dan penolakan selama proses pelaksanaan hak tanggungan.¹³⁶

2) Pendampingan dan Mediasi Konflik Sosial

Melibatkan mediator atau pihak ketiga yang netral untuk membantu menyelesaikan perselisihan yang muncul akibat perbedaan kepentingan atau resistensi sosial di lokasi objek jaminan, sehingga penyelesaian dapat dilakukan secara damai dan menghindari tindakan kekerasan atau protes.¹³⁷

3) Sosialisasi dan Edukasi kepada Masyarakat Sekitar

Melakukan sosialisasi tentang hak dan kewajiban debitur dan kreditur serta implikasi hukum dari hak tanggungan kepada masyarakat di sekitar objek jaminan. Edukasi ini dapat membantu menciptakan pemahaman dan dukungan sosial, mengurangi gesekan yang bersifat sosial budaya.¹³⁸

4) Fasilitasi Program *Corporate Social Responsibility* (CSR)

Kreditur, terutama lembaga keuangan besar, dapat mengimplementasikan program CSR yang memberikan manfaat langsung kepada komunitas lokal. Hal ini dapat meningkatkan citra dan hubungan baik antara kreditur dengan masyarakat sekitar, serta mengurangi resistensi sosial terhadap eksekusi hak tanggungan.¹³⁹

¹³⁶ D. Handoko, 2013, *Manajemen Konflik dalam Penagihan Kredit*, Jakarta: Rajawali Pers, hal. 120.

¹³⁷ S. Wibowo, 2010, *Mediasi dan Penyelesaian Sengketa*, Yogyakarta: LKiS, hal. 65

¹³⁸ T. Purnomo, 2011, *Sosialisasi Hukum dan Masyarakat*, Bandung: Alfabeta, hal. 48.

¹³⁹ R. Pratama, 2014, *Corporate Social Responsibility dan Hubungan Masyarakat*, Jakarta: Erlangga, hal. 77

5) Penggunaan Teknologi untuk Monitoring Sosial

Memanfaatkan teknologi informasi untuk memantau kondisi sosial di sekitar objek jaminan, sehingga potensi konflik dapat diantisipasi lebih awal dan penanganan dapat dilakukan secara cepat dan tepat.¹⁴⁰

Dengan langkah-langkah tersebut, diharapkan hambatan non yuridis yang mengganggu proses perjanjian kredit dan pelaksanaan hak tanggungan dapat diminimalkan, menciptakan proses yang lebih lancar dan efektif.

Hambatan dalam perjanjian kredit dengan jaminan hak tanggungan mencakup aspek hukum dan non-hukum yang dapat berdampak signifikan terhadap hak dan kewajiban para pihak. Namun demikian, melalui kepatuhan terhadap ketentuan hukum yang berlaku, peningkatan profesionalisme, dan pemanfaatan mekanisme penyelesaian sengketa yang tepat, permasalahan tersebut dapat diminimalkan. Kejelasan dan keabsahan akta, terutama APHT, tetap menjadi kunci utama dalam menjamin kepastian hukum dan perlindungan hak dalam perjanjian kredit.

Terkait dengan hambatan dan Solusi yang terjadi Berikut adalah penjelasan mengenai perlindungan hukum yang dapat diperoleh PPAT dalam dua jenis yakni sebagai berikut :

a. **Perlindungan Hukum Preventif**

Untuk mencegah timbulnya hambatan PPAT diwajibkan untuk menerapkan prinsip kehati-hatian dalam bertindak. Diperlukan kecermatan PPAT sebagai upaya menerapkan prinsip kehati-hatian dalam menentukan tindakan hukum dalam pembuatan akta, serta menganggapnya sebagai prinsip yang paling mendasar dalam menjalankan kewajibannya sebagai pejabat umum. Prinsip kehati-hatian harus menjadi pedoman utama dalam setiap langkah yang

¹⁴⁰ L. Santoso, 2016, *Teknologi Informasi dalam Manajemen Sosial*, Surabaya: ITS Press, hal. 53.

diambil oleh PPAT dalam menjalankan tugasnya, prinsip ini menjadi dasar untuk memastikan bahwa semua tindakan yang diambil memenuhi standar integritas dan kepatuhan terhadap hukum yang berlaku. Dengan menjadikan prinsip kehati-hatian sebagai pijakan utama, PPAT dapat memastikan bahwa proses pembuatan akta dilakukan dengan penuh tanggung jawab dan akurat, sesuai dengan kepentingan masyarakat serta kepatuhan terhadap norma-norma hukum yang berlaku. Prinsip kehati-hatian bagi PPAT merupakan hal krusial dan mendasar, sebagaimana telah ditekankan dalam Permen ATR/BPN Nomor 24 Tahun 2016. Dalam peraturan tersebut, dikatakan bahwa PPAT memiliki tanggung jawab individual yang besar terhadap setiap tahap dalam proses pembuatan akta, mulai dari penyusunan, pembacaan di hadapan pihak yang terlibat, penandatanganan akta, hingga memastikan kelengkapan semua dokumen, termasuk penyusunan Akta Pembebanan Hak Tanggungan (APHT). Hal ini menegaskan bahwa PPAT memiliki kewajiban yang sangat spesifik dan memerlukan kehati-hatian yang tinggi dalam melaksanakan tugas dan jabatannya. Selain itu, dalam Kode Etik PPAT, Pasal 3 huruf f menegaskan bahwa PPAT harus bekerja secara mandiri, jujur, serta tidak berpihak, mencerminkan prinsip-prinsip integritas yang tinggi.

Dari ketentuan tersebut, dapat disimpulkan bahwa prinsip kehati-hatian merupakan hal yang fundamental dalam setiap langkah yang diambil oleh PPAT dalam menjalankan tugasnya. PPAT tidak hanya bertanggung jawab secara pribadi terhadap kelancaran proses pembuatan akta, tetapi juga harus memastikan bahwa setiap langkah yang diambil sesuai dengan standar etika dan norma-norma hukum yang berlaku. Prinsip kehati-hatian ini menjadi landasan utama bagi PPAT untuk menjalankan tugasnya dengan integritas dan akurasi, sehingga meminimalkan risiko kesalahan atau pelanggaran hukum yang dapat timbul dalam proses tersebut. Dengan demikian, penting bagi PPAT untuk selalu mengimplementasikan prinsip kehati-hatian

dalam setiap tindakan yang mereka ambil. Prinsip ini tidak hanya mengatur tanggung jawab individual PPAT terhadap setiap aspek dalam pembuatan akta, tetapi juga mencerminkan komitmen mereka untuk bekerja dengan integritas dan profesionalisme yang tinggi. Prinsip kehati-hatian ini perlu dilakukan oleh PPAT baik dalam proses pembuatan APHT maupun pendaftaran hak tanggungan dalam sistem HT-el. Banyak cara yang dapat dilakukan PPAT untuk melaksanakan prinsip kehati-hatian yakni sebagai berikut : ¹⁴¹

- 1) Membacakan dan menjelaskan isi akta yang dibuat kepada para pihak;
- 2) Memastikan telah dihadiri dan disaksikan oleh dua orang saksi yang telah memenuhi persyaratan perundang-undangan;
- 3) Pemindaian KTP untuk mencegah penggunaan KTP elektronik palsu
- 4) Pengecekan Sertipikat Hak Atas Tanah;
- 5) Ketentuan di atas merupakan implementasi dari bentuk prinsip kehati-hatian. Dengan menerapkan prinsip tersebut maka PPAT dalam melaksanakan tugasnya akan mempunyai rasa aman, nyaman, dan tenteram serta tidak mempunyai rasa takut dan khawatir terhadap kemungkinan ancaman sanksi hukum atas kesalahannya.

b. Perlindungan Hukum Represif

Salah satu bentuk perlindungan hukum yang diberikan oleh negara adalah perlindungan hukum represif yakni sebuah perlindungan bagi rakyat yang bertujuan menyelesaikan suatu sengketa melalui lembaga peradilan, baik peradilan umum ataupun peradilan administrasi di Indonesia¹⁴² Konsep perlindungan hukum oleh negara termanifestasi dalam berbagai instrumen hukum dan

¹⁴¹ Hatta Isnaini, Wahyu Utomo, & Hendry Dwicahyo, "Prinsip Kehati-Hatian Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam Peralihan Tanah yang Belum BerSertipikat", *JH Ius Quia Iustum* 24, no. 3 (Juli 2017): 478

¹⁴² Sulaksono, 2023, *Teori-Teori Hukum Administrasi Negara*, Surabaya : CV. Jakad Media Publishing, hal. 23

kebijakan yang dikeluarkan oleh pemerintah, yang dirancang untuk melindungi hak dan kepentingan warga negara serta menjamin penegakan hukum yang adil dan berkeadilan. Dapat dilihat dalam Permen ATR/BPN Nomor 2 Tahun 2018 tentang Pembinaan dan Pengawasan Pejabat Pembuat Akta Tanah secara tidak langsung menyebutkan perlindungan hukum bagi seorang PPAT.

Pembelaan untuk dan atas diri sendiri Penting bagi seorang yang berprofesi sebagai PPAT untuk memahami akan hak dan kewajibannya dalam menjalankan tugas sebagai pejabat pembuat akta tanah. Jika terjadi situasi di mana PPAT dipanggil untuk diperiksa terkait dokumen palsu yang digunakan dalam sistem sebagai dasar penerbitan Sertipikat Hak Tanggungan Elektronik dalam layanan pendaftaran dan peralihan hak tanggungan milik kliennya maka PPAT memiliki hak untuk membela diri. Dasar hukum yang melindungi seorang PPAT untuk membela diri terdapat dalam ketentuan Pasal 12 ayat (1) Permen ATR/BPN Nomor 2 Tahun 2018 tentang Pembinaan Dan Pengawasan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang menyatakan bahwa, “Pengawasan berupa penegakan aturan hukum sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan di bidang PPAT sebagaimana dimaksud dalam Pasal 8 huruf b dilaksanakan atas temuan dari Kementerian terhadap pelanggaran pelaksanaan jabatan PPAT atau terdapat pengaduan atas dugaan pelanggaran yang dilakukan oleh PPAT. Selanjutnya dalam Pasal 12 ayat (2) Permen ATR/BPN Nomor 2 Tahun 2018 tentang Pembinaan Dan Pengawasan Pejabat Pembuat Akta Tanah menyebutkan, “Pelanggaran yang dilakukan oleh PPAT sebagaimana dimaksud pada ayat (1) merupakan:

- 1) pelanggaran atas pelaksanaan jabatan PPAT;
- 2) tidak melaksanakan kewajiban yang diatur dalam peraturan perundang-undangan;
- 3) melanggar ketentuan larangan yang diatur dalam peraturan perundang-undangan; dan/atau
- 4) melanggar Kode Etik.”

Dari kedua ketentuan di atas dapat dipahami bahwa pengawasan berupa penegakan hukum dapat dilakukan jika PPAT melakukan sebuah pelanggaran yang telah diatur dalam peraturan perundang-undangan. PPAT yang merasa tidak melakukan sebuah pelanggaran dapat memberikan keterangan dengan sebenar-benarnya atas segala tindakan yang telah dilakukan bahwasanya telah sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku serta memberikan klarifikasi terkait proses pembuatan dokumen yang terlibat dalam transaksi tersebut. . Untuk perlindungan hukum secara preventif PPAT dalam menjalankan setiap tugas dan wewenangnya harus didasari pada prinsip kehati-hatian. Prinsip ini menjadi landasan utama bagi PPAT untuk menjalankan tugasnya dengan integritas dan akurasi, sehingga meminimalkan risiko kesalahan atau pelanggaran hukum yang dapat timbul dalam proses tersebut.



C. Contoh Akta / Litigasi

PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT)

BRITANIA NUR HAMIDAH, S.H., M.Kn

DAERAH KERJA KABUPATEN SEMARANG

SK. KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL NOMOR 803/KEP-21.3/X/2025

Tanggal 21 Oktober 2024

Jl. Raya Sultan Agung, Jatibarang Selatan , KABUPATEN SEMARANG

Telp/Fax (024) 78798772/ 08123568766545

AKTA PEMBERIAN HAK TANGGUNGAN

Nomor : 48/ 2025.

Lembar Pertama

-Pada hari ini Senin, tanggal duapuluh delapan Januari duaribu duapuluh lima (28-01-2025). -----

--hadir dihadapan saya **BRITANIA NUR HAMIDAH Sarjana Hukum, Magister Kenotariatan**, yang berdasarkan Surat Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional tanggal 21 Oktober 2025 Nomor 803/KEP-21.3/X/2025 diangkat sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah, yang dimaksud dalam Pasal 7 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, dengan daerah kerja Kabupaten Semarang dan berkantor di Jalan Sultan Agung Jatibarang Kabupaten Semarang, dengan dihadiri oleh saksi-saksi yang saya, kenal dan akan disebut pada bagian akhir akta ini : -----

1. Tuan PURWANTO ANDI, lahir di Kabupaten Semarang, pada tanggal duabelas Maret seribu sembilanratus enampuluh (12-03-1960), Warga Negara Indonesia, Wiraswasta, bertempat tinggal di Babadan Gedanganak, Rukun Tetangga 002, Rukun Warga 005, Kelurahan Gedanganak, Kecamatan Ungaran Timur, Kabupaten Semarang, Pemegang Kartu Tanda Penduduk nomor 3322191135600001, menurut keterangannya untuk

melakukan perbuatan hukum dimaksud dalam akta ini telah mendapatkan persetujuan dari istrinya yang turut hadir dan menandatangani Akta ini, yaitu **Nyonya AINUN RAHMAWATI**, lahir di Kabupaten Semarang, pada tanggal sepuluh Agustus seribu sembilanratus enampuluh lima (10-08-1965), Warga Negara Indonesia, Wiraswasta, bertempat tinggal sama dengan suaminya tersebut di atas, pemegang Kartu Tanda Penduduk Nomor : 3322112308650001. -----

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

a. Berdasarkan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan tanggal duapuluh satu Januari duaribu duapuluh lima (21-01-2025) nomor 27/20025 yang dibuat dihadapan **BRITANIA NUR HAMIDAH, Sarjana Hukum, Magister Kenotariatan** Pejabat Pembuat Akta Tanah Kabupaten Semarang, dari dan demikian itu untuk dan atas nama serta sah mewakili ;

- **Tuan PURWANTO ANDI**, lahir di Kabupaten Semarang, pada tanggal duabelas Maret seribu sembilanratus enampuluh (12-03-1960), Warga Negara Indonesia, Wiraswasta, bertempat tinggal di Babadan Gedanganak, Rukun Tetangga 002, Rukun Warga 005, Kelurahan Gedanganak, Kecamatan Ungaran Timur, Kabupaten Semarang, Pemegang Kartu Tanda Penduduk nomor 3322191135600001, menurut keterangannya untuk melakukan perbuatan hukum dimaksud dalam akta ini telah mendapatkan persetujuan dari istrinya yang turut hadir dan menandatangani Akta ini, yaitu **Nyonya AINUN RAHMAWATI**, lahir di Kabupaten Semarang, pada tanggal sepuluh Agustus seribu sembilanratus enampuluh lima (10-08-1965), Warga Negara Indonesia, Wiraswasta, bertempat tinggal sama dengan suaminya tersebut di atas, pemegang Kartu Tanda Penduduk Nomor :

3322112308650001. -----

-menurut keterangannya keduanya adalah suami isteri ; ---
-menurut keterangannya keduanya telah saling
memberikan persetujuan ; -----

Pemegang hak atas tanah/Hak Milik yang akan dibebani
Hak Tanggungan, selanjutnya disebut Pemegang Hak
selaku Pemberi Hak Tanggungan untuk selanjutnya
disebut **Pihak Pertama**.-----

b. Bertindak dalam jabatannya tersebut diatas, dari dan oleh
karena itu untuk dan atas nama serta sah mewakili Bank
Rakyat Indonesia Tbk -----

II. Tuan ATAKA WARID FADILLAH selaku Consumer Loans
Manager Cabang Semarang PT. BANK RAKYAT INDONESIA
Tbk, Kantor Cabang Semarang Timur Jalan Ahmad Yani,
lahir di Kabupaten Semarang, pada tanggal duapuluh dua
Agustus seribu sembilanratus tujuh puluh empat (22-08-
1974), Warga Negara Indonesia, Wiraswasta, bertempat
tinggal di Talok, Rukun Tetangga 003, Rukun Warga 001,
Kelurahan Watuagung, Kecamatan Tuntang, Kabupaten
Semarang, Pemegang Kartu Tanda Penduduk nomor
332201356740001-----

sebagaimana diuraikan tersebut diatas Selaku Penerima
Hak Tanggungan, yang setelah Hak Tanggungan yang
bersangkutan didaftar pada Kantor Pertanahan setempat
akan bertindak sebagai Pemegang Hak Tanggungan, untuk
selanjutnya disebut **Pihak Kedua**. -----

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

Para Pihak menerangkan : -----

- Bahwa oleh Pihak Kedua dan **TUAN PURWANTO ADI**
selaku Debitor ; -----

-telah dibuat dan ditandatangani Surat Perjanjian Kredit

yang dibuat dibawah tangan dan bermaterai cukup,
tertanggal

nomor : 114/B.462/III/2025

- Bahwa untuk menjamin pelunasan utang Debitor sejumlah **Rp. 100.000.000,- (seratus juta Rupiah)/** sejumlah uang yang dapat ditentukan dikemudian hari berdasarkan perjanjian utang-piutang tersebut di atas dan penambahan, perubahan, perpanjangan serta pembaharuannya (selanjutnya disebut Perjanjian Utang-Piutang) sampai sejumlah nilai **Tanggungans Peringkat I (Pertama)** sebesar **Rp. 100.000.000,- (seratus juta Rupiah)** oleh Pihak Pertama diberikan dengan akta ini kepada dan untuk kepentingan Pihak Kedua yang dengan ini menyatakan menerimanya, Hak Tanggungan yang diatur dalam Undang-undang Hak Tanggungan dan peraturan-peraturan pelaksanaannya atas Obyek berupa Hak Tanggungan berupa 1 (satu) hak atas tanah/Hak Milik yang diuraikan dibawah ini ; -----
- Hak Milik Nomor 0754 / Kelurahan Semarang atas sebidang tanah sebagaimana di uraikan dalam surat ukur tanggal 12-03-2020 (dua belas maret dua ribu dua puluh) Nomor 088/Semarang/2020 seluas 190 M2 (seratus sembilan puluh meter persegi), dengan Nomor 0754 -----

Identifikasi Bidang Tanah (NIB) 10.18.19.02.00198 terletak di : -----

- Provinsi : Jawa Tengah ; -----
- Kabupaten : Semarang ; -----
- Kecamatan : Semarang ;-----
- Desa/Kelurahan : Telogorejo -----
- Keadaan Tanah : D Kavling Nomor 89 :-----

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

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

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

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

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

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

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

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

- Pihak Kedua sebagai pemegang Hak Tanggungan **Pertama** atas Obyek Hak Tanggungan tidak akan membersihkan Hak Tanggungan tersebut kecuali dengan persetujuan dari Pemegang Hak Tanggungan **Kedua** dan seterusnya, walaupun sudah dieksekusi untuk pelunasan piutang Pemegang Hak Tanggungan **Pertama**; -----
- Tanpa persetujuan tertulis terlebih dahulu dari Pihak Kedua, Pihak Pertama tidak akan melepaskan haknya atas Obyek Hak Tanggungan atau mengalihkannya secara apapun untuk kepentingan Pihak Ketiga ; -----
- Dalam hal Obyek Hak Tanggungan dilepaskan haknya oleh Pihak Pertama atau dicabut haknya untuk kepentingan umum, sehingga hak Pihak Pertama atas Obyek Hak Tanggungan berakhir, Pihak Kedua dengan akta ini oleh Pihak Pertama diberi dan menyatakan menerima kewenangan, dan untuk itu kuasa, untuk menuntut atau menagih dan menerima uang ganti rugi dan/atau segala sesuatu yang karena itu dapat ditagih dari Pemerintah dan/atau Pihak Ketiga lainnya, untuk itu menandatangani dan menyerahkan tanda penerimaan uang dan melakukan tindakan-tindakan yang perlu dan berguna serta dipandang baik oleh Pihak Kedua serta selanjutnya mengambil seluruh atau sebagian uang ganti rugi dan lain-lainnya tersebut guna pelunasan piutangnya. -----
- Pihak Pertama akan mengasuransikan Obyek Hak Tanggungan terhadap bahaya-bahaya kebakaran dan malapetaka lain yang dianggap perlu oleh Pihak Kedua dengan syarat-syarat untuk suatu jumlah pertanggungan yang dipandang cukup oleh Pihak Kedua pada perusahaan asuransi yang ditunjuk oleh Pihak Kedua, dengan ketentuan surat polis asuransi yang bersangkutan akan disimpan oleh Pihak Kedua dan Pihak Pertama akan membayar premi pada waktu dan sebagaimana mestinya; Dalam hal terjadi kerugian karena kebakaran atau malapetaka lain atas

Obyek Hak Tanggungan Pihak Kedua dengan akta ini diberi dan menyatakan menerima kewenangan, dan untuk itu kuasa, untuk menerima seluruh atau sebagian uang ganti kerugian asuransi yang bersangkutan sebagai pelunasan utang Debitor ; -----

- Pihak Kedua dengan akta ini diberi dan menyatakan menerima kewenangan, dan untuk itu diberi kuasa, untuk, atas biaya Pihak Pertama, melakukan tindakan yang diperlukan untuk menjaga dan mempertahankan serta menyelamatkan Obyek Hak Tanggungan, jika hal itu diperlukan untuk pelaksanaan eksekusi atau untuk mencegah menjadi hapusnya atau dibatalkannya hak atas Obyek Hak Tanggungan karena tidak dipenuhinya atau dilanggarnya ketentuan Undang-undang serta jika diperlukan mengurus perpanjangan jangka waktu dan pembaruan hak atas tanah yang menjadi obyek Hak Tanggungan ; -----
- Jika Pihak Kedua mempergunakan kekuasaannya untuk menjual Obyek Hak Tanggungan, Pihak Pertama akan memberikan kesempatan kepada yang berkepentingan untuk melihat Obyek Hak Tanggungan yang bersangkutan pada waktu yang ditentukan oleh Pihak Kedua dan segera mengosongkan atau suruh mengosongkan dan menyerahkan Obyek Hak Tanggungan tersebut kepada Pihak Kedua atau pihak yang ditunjuk oleh Pihak Kedua agar selanjutnya dapat menggunakan dalam arti kata yang seluas-luasnya ; -----
- Sertipikat tanda bukti hak atas tanah yang menjadi Obyek Hak Tanggungan akan diserahkan oleh Pihak Pertama kepada Pihak Kedua untuk disimpan dan dipergunakan oleh Pihak Kedua dalam melaksanakan hak-haknya sebagai pemegang Hak Tanggungan dan untuk itu Pihak Pertama dengan akta ini memberikan kuasa kepada Pihak Kedua

- untuk menerima sertipikat tersebut dari Kantor Pertanahan setelah Hak Tanggungan ini didaftar ; -----
- Pihak Pertama menyatakan dengan ini membebaskan Pihak Kedua dari segala tuntutan/klaim ahli waris Pihak Pertama yang mungkin timbul dikemudian hari. -----
 - Pihak Kedua berhak menetapkan sendiri jumlah hutang Debitor yang masih harus dibayar berdasarkan Rekening/pembukuan Pihak Kedua yang khusus dibuat untuk itu. Rekening/pembukuan tersebut merupakan bukti yang cukup dan mengikat Pihak Pertama mengenai jumlah hutang Debitor kepada Pihak Kedua. -----
 - Pihak Kedua dengan ini memberikan kuasa dengan Hak Substitusi kepada Saya, Pejabat, untuk melakukan segala tindakan yang dianggap perlu untuk melakukan Pendaftaran Hak Tanggungan tersebut, sampai selesai termasuk juga mengambil Sertipikat dan Hak Tanggungan tersebut di Kantor Pertanahan Kabupaten Semarang. -----

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

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

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

ini menjadi tidak berlaku/batal, tidak sah maupun tidak dapat dilaksanakan. -----

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

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

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

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

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

1. Nyonya Desy Sulistyawati, lahir di Kabupaten Semarang, pada tanggal 08 Februari 1988, Warga Negara Indonesia, Pegawai PPAT, bertempat tinggal di Tegalsari, Rukun Tetangga 005, Rukun Warga 004, Kelurahan Wonotingal, Kecamatan Candisari, pemegang Kartu Tanda Penduduk nomor 337408402880001. -----

- Untuk sementara berada di Kabupaten Semarang -----
2. Nyonya Fitriani, lahir di Kabupaten Semarang, pada tanggal 08 Juni 1993, Warga Negara Indonesia, Pegawai PPAT, bertempat tinggal di Sitalang, Rukun Tetangga 012, Rukun Warga 006, Kelurahan/Desa Susukan, Kecamatan BrebesTimur, pemegang Kartu Tanda Penduduk nomor 3322184806930003. -----

Keduanya karyawan saya PPAT sebagai saksi-saksi dan setelah dibacakan serta dijelaskan, maka sebagai bukti kebenaran pernyataan yang dikemukakan oleh Pemberi Kuasa dan Penerima Kuasa tersebut diatas, akta ini

ditanda-tangani oleh Pemberi Kuasa, Penerima Kuasa, para saksi dan saya, Pejabat Pembuat Akta Tanah sebanyak 2 (dua) rangkap asli terdiri dari 1 (satu) rangkap lembar pertama disimpan di kantor saya, dan 1 (satu) rangkap lembar kedua disampaikan kepada Penerima Kuasa untuk dipergunakan sebagai dasar penandatanganan Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan. -----

-Berlaku sebagai satu dan satu berlaku untuk semua. ----

Pemberi Kuasa

Penerima Kuasa

ATAKA WARID FADILAH
(Qq. Purwanto Adi)

Saksi

ATAKA WARID FADILLAH
(Qq. Bank Rakyat Indonesia)

Saksi

DESY SULISTYAWATI

FITRIANI

Pejabat Pembuat Akta Tanah

BRITANIA NUR HAMIDAH SH MKn

Catatan :

- Akta ini adalah simulasi, bukan dokumen resmi.
- Model ini digunakan untuk tesis atau kajian hukum.

BAB IV

PENUTUP

A. Simpulan

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan yang telah dilakukan, berikut ini akan disampaikan kesimpulan dari hasil penelitian yang dilakukan, yaitu :

1. Perjanjian kredit dengan jaminan hak tanggungan merupakan salah satu instrumen penting dalam praktik pembiayaan, khususnya dalam sektor perbankan dan lembaga keuangan. Jaminan hak tanggungan memberikan kepastian hukum dan perlindungan maksimal bagi kreditur, karena mengandung sifat *accessoir, droit de suite, dan droit de préférence*, serta memungkinkan pelaksanaan parate eksekusi tanpa melalui gugatan pengadilan. Namun, untuk dapat memiliki kekuatan hukum, hak tanggungan tidak cukup hanya disepakati secara perdata melalui perjanjian kredit, melainkan harus dibentuk melalui prosedur hukum yang ketat dan formal sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan (UUHT). Prosedur tersebut mencakup pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), yang merupakan syarat konstitutif bagi lahirnya hak tanggungan. APHT yang sah harus memenuhi syarat formil (termasuk dibuat di wilayah kewenangan PPAT dan dihadiri para pihak) serta syarat materiil (termasuk kepastian objek jaminan dan kecakapan hukum para pihak). Akta yang tidak memenuhi ketentuan tersebut dapat dianggap cacat hukum, tidak dapat didaftarkan, dan akibatnya hak tanggungan tidak memiliki kekuatan eksekutorial. Hal ini menimbulkan risiko besar, seperti hilangnya hak jaminan kreditur, potensi sengketa perdata, bahkan tanggung jawab pidana bagi PPAT. Oleh karena itu, keabsahan APHT sebagai akta otentik PPAT merupakan fondasi utama dalam menjamin kekuatan hukum dari hak tanggungan dan menjaga stabilitas transaksi keuangan. Profesionalisme dan kehati-hatian PPAT serta kepatuhan para pihak terhadap ketentuan hukum menjadi sangat

penting guna mencegah permasalahan hukum di kemudian hari. Dalam konteks ini, APHT bukan sekadar dokumen administratif, melainkan merupakan instrumen hukum krusial yang menentukan sah atau tidaknya hak tanggungan, dan pada akhirnya, menentukan jaminan kepastian dan perlindungan hukum dalam perjanjian kredit di Indonesia.

2. Perlindungan hukum merupakan asas fundamental yang menjamin hak asasi manusia, termasuk dalam praktik hukum perdata seperti perjanjian kredit dengan jaminan hak tanggungan. Tujuan utamanya adalah untuk memberikan kepastian, keadilan, dan kemanfaatan bagi semua pihak. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) memiliki peran penting dalam pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) sebagai syarat lahirnya hak tanggungan. Namun, PPAT sering menghadapi risiko hukum dan belum mendapat perlindungan setara dengan notaris, meskipun tanggung jawabnya serupa. Untuk mencegah kesalahan hukum, PPAT wajib menerapkan prinsip kehati-hatian, seperti memverifikasi identitas, memeriksa keabsahan Sertipikat tanah, serta memastikan semua prosedur formil dipenuhi. Ini merupakan bentuk perlindungan hukum preventif yang melindungi PPAT dari potensi tuntutan hukum. Namun, pelaksanaan perjanjian kredit dengan hak tanggungan kerap menghadapi hambatan, baik yuridis (cacat akta, sengketa objek, kesalahan prosedur) maupun non-yuridis (administrasi lambat, minimnya pemahaman hukum, atau resistensi sosial). Hambatan ini dapat mengganggu kepastian hukum dan efektivitas jaminan bagi kreditur. Solusi untuk mengatasinya meliputi pendekatan yuridis seperti edukasi hukum, revisi regulasi, dan digitalisasi sistem pendaftaran hak tanggungan, serta solusi non-yuridis seperti komunikasi yang efektif, mediasi sosial, sosialisasi hukum, dan pemanfaatan teknologi serta CSR untuk pemantauan sosial. Jika PPAT menghadapi tuduhan pelanggaran, perlindungan hukum represif dapat ditempuh melalui mekanisme pembelaan diri di lembaga pengawasan atau pengadilan. Permen ATR/BPN No. 2 Tahun 2018 menjadi dasar hukum bagi PPAT untuk memberikan klarifikasi dan pembuktian atas tindakannya yang sesuai hukum.

B. Saran

Setelah mengambil beberapa kesimpulan, maka dalam bagian penutup ini penulis akan mencoba untuk mengemukakan beberapa saran. Adapun saran yang penulis kemukakan sebagai berikut :

1. PPAT sebagai pejabat publik yang memiliki kewenangan membuat akta autentik, termasuk Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT), perlu senantiasa meningkatkan profesionalisme melalui pelatihan berkelanjutan. Selain itu, PPAT wajib secara konsisten menerapkan prinsip kehati-hatian dalam setiap proses pembuatan APHT, termasuk memastikan keabsahan dokumen, identitas para pihak, dan objek jaminan. Kepatuhan terhadap ketentuan formil dan materiil sebagaimana diatur dalam UU No. 4 Tahun 1996 harus menjadi pedoman utama untuk menghindari cacat hukum dan sengketa di kemudian hari.
2. Diharapkan perlindungan hukum yang adil dan proporsional bagi PPAT harus diperkuat, mengingat posisi PPAT yang rentan menjadi pihak yang disalahkan saat terjadi kesalahan administratif atau penyimpangan prosedural. Pemerintah, melalui Kementerian ATR/BPN, perlu menyusun regulasi yang lebih jelas mengenai batas tanggung jawab PPAT, serta memperkuat mekanisme pembelaan diri sebagaimana diatur dalam Permen ATR/BPN Nomor 2 Tahun 2018. Dalam hal ini, asas praduga tak bersalah harus menjadi pijakan dalam setiap pemeriksaan terhadap PPAT.

Dengan dilaksanakannya saran-saran di atas, diharapkan pelaksanaan perjanjian kredit dengan jaminan hak tanggungan dapat berjalan secara lebih tertib, aman, dan sesuai hukum, serta mampu memberikan perlindungan maksimal baik bagi kreditur, debitur, maupun PPAT sebagai pejabat publik. Hal ini akan turut menjaga stabilitas sektor pembiayaan dan meningkatkan kepercayaan masyarakat terhadap sistem hukum di Indonesia.

DAFTAR PUSTAKA

A. Buku

- Achmad Ali. 2002. *Menguak Tabir Hukum (Suatu Kajian Filosofis dan Sosiologis)*. Jakarta: Toko Gunung Agung.
- Abd. Shomad. 2010. *Hukum Islam Penormaan Prinsip Syariah Dalam Hukum Islam*. Jakarta: Prenada Media.
- Abdul Kadir Mohamad. 2001. *Etika Profesi Hukum*. Bandung: Citra Aditya Bakti.
- A. P. Parlindungan. 1999. *Pendaftaran Tanah di Indonesia*. Bandung: Mandar Maju.
- B. Santoso. 2018. *Teknologi Informasi dan Reformasi Sistem Hukum di Indonesia*. Yogyakarta: UGM Press.
- Bernard L. Tanya, dkk. 2010. *Teori Hukum, Strategi Tertib Manudia Lintas Ruang dan Generasi*. Yogyakarta: Genta Publishing.
- Boedi Harsono. 2003. *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*. Cetakan Kesembilan. Jakarta: Penerbit Djambatan.
- Boedi Harsono. 2003. *Hukum Agraria Indonesia*. Jakarta: Djambatan.
- Chainur Arrasjid. 2004. *Dasar-Dasar Ilmu Hukum*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Cst Kansil, Christie, S.T Kansil, Engelian R, Palandeng dan Godlieb N Mamahit. 2009. *Kamus Istilah Hukum*. Jakarta.
- D. Handoko. 2013. *Manajemen Konflik dalam Penagihan Kredit*. Jakarta: Rajawali Pers.
- Effendi Perangin. 1994. *Hukum Agraria Di Indonesia*. Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada.
- Habib Adjie. 2009. *Meneropong Khazanah Notaris dan PPAT Indonesia; Kumpulan Tulisan Tentang Notaris dan PPAT*. Bandung: Citra Aditya Bakti.
- H. Man Suparman Sastrawidjaja. 2003. *Aspek-aspek Hukum Asuransi dan Surat Berharga, Buku 1*. Bandung: Alumni.

- H. Salim. 2012. *Perlindungan Hukum dalam Perjanjian Kredit*. Jakarta: RajaGrafindo Persada.
- Hermansyah. 2007. *Hukum Perbankan Nasional Indonesia*. Jakarta: Kencana.
- I Made Pasek Diantha. 2016. *Metodologi Penelitian Hukum Normatif dalam Justifikasi Teori Hukum*. Jakarta: Prenada Media Group.
- Ismael Saleh. 2005. *Notaris dan Kode Etik*. Jakarta: Refika Aditama.
- Jhonny Ibrahim. 2013. *Teori dan Metodologi Penelitian Hukum Normatif*. Malang: Bayumedia Publishing.
- Johannes Ibrahim. 2004. *Mengupas Tuntas Kredit Komersial dan Konsumtif dalam Perjanjian Kredit Bank (Perspektif Hukum dan Ekonomi)*. Bandung: Mandar Maju.
- Jayadi Setiabudi. 2015. *Pedoman Pengurusan Surat Tanah & Rumah Beserta Perizinannya*. Yogyakarta: Penerbit Buku Pintar.
- Kelik Pramudya dan Ananto Widiatmoko. 2010. *Pedoman Etika Profesi Aparat Hukum*. Yogyakarta: Pustaka Yustisia.
- L. Santoso. 2016. *Teknologi Informasi dalam Manajemen Sosial*. Surabaya: ITS Press.
- M. Firmansyah. 2014. *Perlindungan Hukum Debitur dan Kreditur*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Marwan Mas. 2011. *Pengantar Ilmu Hukum*. Bogor: Ghalia Indonesia.
- Mariam Darus Badruzaman. 2001. *Kompilasi Hukum Perikatan*. Bandung: Aditya Bakti.
- Muhammad Djumhana. 2006. *Hukum Perbankan di Indonesia*. Bandung: Citra Aditya Bakti.
- Munir Fuady. 2009. *Sejarah Hukum*. Jakarta: Ghalia Indonesia.
- Priyo Handoko. 2006. *Menakar Jaminan Atas Tanah sebagai Pengaman Kredit*. Jember: Centre for Society Studies.
- Purwahid Patrik dan Kashadi. 2006. *Hukum Jaminan Edisi Revisi Dengan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan*. Semarang: Fakultas Hukum Universitas Diponegoro.
- R. Pratama. 2014. *Corporate Social Responsibility dan Hubungan Masyarakat*. Jakarta: Erlangga.

- Rachmadi Usman. 2009. *Produk dan Akad Perbankan Syariah di Indonesia, Implementasi dan Aspek Hukum*. Bandung: Citra Aditya Bakti.
- Ranti Fasuza Mayana & Tisni Santika. 2020. *Perlindungan Desain Industri Transformasi Konsep Ekonomi Kreatif Menuju Industri Kreatif Nasional Berbasis Desain*. Bandung: PT Alumni.
- Ronny Hanitijo Soemitro. 1990. *Metodologi Penelitian Hukum dan Jurimetri*. Jakarta: Ghalia Indonesia.
- Salim dan Erlies Septiana Nurbani. 2013. *Penerapan Teori Hukum Pada Penelitian Tesis dan Disertasi*. Jakarta: PT. RajaGrafindo Persada.
- Salim H. S. 2004. *Hukum Kontrak: Teori & Teknik Penyusunan Kontrak*. Cet. II. Jakarta: Sinar Grafika.
- Shidarta. 2006. *Moralitas Profesi Hukum Suatu Tawaran Kerangka Berpikir*. Bandung: Refika Aditama.
- Sjaifurrachman dan Habib Adjie. 2011. *Aspek Pertanggungjawaban Notaris dalam Pembuatan Akta*. Bandung: CV. Mandar Maju.
- Sjahdeini, Sutan Remy. 1993. *Kebebasan Berkontrak dan Perlindungan yang Seimbang bagi Para Pihak dalam Perjanjian Kredit Bank di Indonesia*. Jakarta: Rajawali Press.
- Soerjo Nomor Soekanto dan Sri Mamudji. 2007. *Penelitian Hukum Normatif*. Jakarta: Radja Grafindo Persada.
- Sri Soedewi Masjhoen. Tanpa Tahun. *Hukum Perjanjian*. Yogyakarta: Yayasan Badan Penerbit Gajah Mada.
- Subekti. 1982. *Jaminan-Jaminan Untuk Pemberian Kredit Menurut Hukum Indonesia*. Bandung: Alumni.
- _____. 1984. *Hukum Perjanjian*. Jakarta: PT. Intermasa.
- _____. 2002. *Pokok-Pokok Hukum Perdata*. Jakarta: Intermasa.
- Sudik Nomor Mertokusumo. 1988. *Mengenal Hukum (Suatu Pengantar)*. Yogyakarta: Liberty.
- _____. 2004. *Penemuan Hukum*. Yogyakarta: Liberty.
- S. Imran. 2007. *Asas-Asas dalam Berkontrak: Suatu Tinjauan Historis Yuridis pada Hukum Perjanjian*. Jakarta: Sinar Grafika.

Sulaksono. 2023. *Teori-Teori Hukum Administrasi Negara*. Surabaya: CV. Jakad Media Publishing.

Supriadi. 2006. *Etika dan Tanggung Jawab Profesi Hukum Di Indonesia*. Jakarta: Sinar Grafika.

T. Purnomo. 2011. *Sosialisasi Hukum dan Masyarakat*. Bandung: Alfabeta.

Tutik. 2008. *Hukum Perdata Dalam Sistem Hukum Nasional*. Jakarta: Kencana.

Van Apeldoorn. 1990. *Pengantar Ilmu Hukum*. Cet. Kedua Puluh Empat. Jakarta: Pradnya Paramita.

Yahya Harahap. 2008. *Hukum Acara Perdata*. Jakarta: Sinar Grafika.

_____. 2017. *Hukum Jaminan*. Jakarta: Sinar Grafika.

B. Peraturan Perundang-Undangan

Kitab-Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (*Burgerlijk Wetboek*);

PP Republik Indonesia No. 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas PP Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah

Undang-Undang Dasar 1945;

Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan;

Undang-undang Nomor 4 Tahun 2023 tentang Pengembangan dan Penguatan Sektor Keuangan

C. Jurnal / karya Ilmiah

Achmad Ali, 2010, *Menguak Teori Hukum (Legal Theory) & Teori Peradilan (Judicialprudence) Termasuk Undang-Undang (Legisprudence) Volume I Pemahaman Awal*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, hal. 292-293.

Adati, Medika Andarika. 2018. Wanprestasi Dalam Perjanjian yang Dapat Di Pidana Menurut Pasal 3378 Kuhp. *Lex Privatum* Vol. VI, Nomor 2, hlm 8

Dewi Nurul Musjtari, 2017, Rekonstruksi Lembaga Penyelesaian Sengketa Akad Pembiayaan dengan Jaminan Hak Tanggungan Pasca Putusan Mahkamah Konstitusi Nomor 93/PUU- X/2012, *Jurnal Media Hukum (JMH)*, Fakultas Hukum, Universitas Muhammadiyah Yogyakarta, hal. 72

Hatta Isnaini, Wahyu Utomo, & Hendry Dwicahyo, “Prinsip Kehati-Hatian Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam Peralihan Tanah yang Belum Bersertipikat”, *JH Ius Quia Iustum* 24, no. 3 (Juli 2017): 478

Kevin Muhammad, 2020, Peran Notaris Terhadap Pengambilalihan Aset Nasabah (Ayda) Dalam Putusan Pengadilan Tinggi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 258/PDT/2020/PT.DKI, *jurnal Indonesian Notary*, Volume 3, Nomor 4, artikel 15.

Mario Julya Nomor & Aditya Yuli Sulistyawan, Pemahaman Terhadap Asas Kepastian Hukum Melalui Konstruksi Penalaran Positivisme Hukum, *Jurnal Crepido*, Volume 01, Nomor 01, Juli 2019.

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. 02 - Juni 2016, hal. 194.

Yasid, 2019, Upaya Penyelesaian Kredit Bermasalah Pada Lembaga Perbankan, *Jurnal Darma Agung*, Vol. 27, No. 3, hal. 62.

D. Website

<https://bh4kt1.wordpress.com/2010/12/30/otentisitas-suatu-akta-otentik/>, diakses pada tanggal 19 Mei 2025, pukul 20:08 WIB.