

# BAB I

## PENDAHULUAN

### A. Latar Belakang

Indonesia sebagai Negara Kesejahteraan bertujuan menciptakan kemakmuran lahir dan batin bagi segenap penduduk Indonesia. Upaya-Upaya untuk tercapainya perbaikan kesejahteraan hidup bagi setiap individu maupun masyarakat luas, dalam pengertian sehari-hari seringkali disebut sebagai upaya “pembangunan”.<sup>1</sup> Pembangunan nasional yang berkesinambungan sebagai upaya untuk meningkatkan seluruh aspek kehidupan bermasyarakat, berbangsa dan bernegara dalam rangka mewujudkan masyarakat yang adil dan makmur berdasarkan Pancasila dan UUD NRI Tahun 1945. Dalam rangka mencapai tujuan pembangunan nasional, maka perlu dilakukan dan diperhatikan pemerataan dibidang perekonomian dan keuangan. Hal ini sebagai upaya peningkatan taraf kehidupan masyarakat sehingga dapat mengurangi angka kemiskinan. Salah satu upaya yang dapat dilakukan adalah dengan memperkuat sektor perekonomian masyarakat yaitu dengan pemberian kredit.

Berdasarkan Pasal 1 angka 11 UU No. 10 Tahun 1998 Tentang Perbankan,

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

Di era industrialisasi saat ini, Kredit merupakan hal yang tidak jauh dari kehidupan sehari-hari. Untuk berbagai kalangan masyarakat, baik masyarakat mampu maupun masyarakat kurang mampu, Kredit merupakan suatu solusi

---

<sup>1</sup> Totok Mardikanto & Poerwoko Soebianto, 2012, *Pemberdayaan Masyarakat Dalam Perspektif Kebijakan Publik*, Bandung: Penerbit Alfabeta, hal 2.

untuk mencukupi kebutuhan hidup masyarakat seperti : sandang, pangan, papan. Pelaku usaha membutuhkan modal untuk menunjang keberhasilan usahanya. Modal bisa berasal dari finansial pelaku usaha dan bisa berasal dari pinjaman dana bank.

Ketua Dewan Komisiner Otoritas Jasa Keuangan (OJK) Wimboh Santoso mengungkapkan kinerja intermediasi sektor perbankan tumbuh 9,92 persen secara *year-on-year* (yoy) per akhir Juni 2019.<sup>2</sup> Ini menunjukkan bahwa Pertumbuhan Kredit dari tahun ke tahun terus meningkat. Hal ini diakibatkan semakin banyak kebutuhan masyarakat dari waktu ke waktu.

Kredit berperan penting dalam meningkatkan perekonomian masyarakat. Dalam pemberian kredit, selalu didahului dengan adanya perjanjian antara Debitur dengan Kreditur. Dalam Pasal 1313 KUHPdata, suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dimana satu orang atau lebih mengikatkan diri terhadap satu orang lain atau lebih. Dalam Pasal 1320 syarat sah suatu perjanjian adalah :

1. Kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya;
2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
3. Suatu hal tertentu;
4. Suatu sebab yang tidak dilarang.

Perjanjian kredit yang dibuat oleh kreditur dengan debitur adalah perjanjian pokok yang menyangkut hKredit-piKredit, dimana kreditur selaku pihak yang berpiKredit sedangkan debitur selaku pihak yang berhKredit, dan untuk lebih mengikat perbuatan hukum antara para pihak biasanya dibuatkan perjanjian secara autentik oleh Notaris. Perjanjian kredit yang dibuat oleh para pihak ini bisa secara Notaril dan bisa di bawah tangan.<sup>3</sup>

---

<sup>2</sup> Ropesta Sitorus, 2019, OJK;Per Juni 2019, *Penyaluran Kredit Tumbuh 9,92 Persen*, dalam <https://finansial.bisnis.com/read/20190724/90/1128261/ojk-per-juni-2019-peny-aluran-kredit-tumbuh-992-persen> , diakses Rabu, 9 Oktober 2019 20:05 WIB.

<sup>3</sup> I Dewa Made Dwi Sanjaya, *Tanggung Jawab Hukum Notaris Terhadap Penerbitan Covernote Dalam Pemberian Kredit*, Riau Law Jurnal, Vol. 1 No. 2, November 2017, hal 182.

Bank sebagai Kreditur harus memiliki sifat kehati-hatian dalam melakukan pemberian kredit kepada Debitur. Sesuai Pasal 8 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perbankan:

- 1) Dalam memberikan kredit atau pembiayaan berdasarkan Prinsip Syariah, Bank Umum wajib mempunyai keyakinan berdasarkan analisis yang mendalam atau itikad baik dan kemampuan serta kesanggupan Nasabah Debitur untuk melunasi Kreditnya atau mengembalikan pembiayaan dimaksud sesuai dengan yang diperjanjikan.
- 2) Bank Umum wajib memiliki dan menerapkan pedoman perkreditan dan pembiayaan berdasarkan Prinsip Syariah, sesuai dengan ketentuan yang ditetapkan oleh Bank Indonesia.

Maka, dalam proses perkreditan Bank berpedoman pada prinsip-prinsip pemberian kredit. Prinsip-prinsip pemberian kredit bank:

1. Penilaian (*watak*)
2. Penilaian kemampuan (*capacity*)
3. Penilaian terhadap moral (*capital*)
4. Penilaian terhadap agunan (*collateral*)
5. Penilaian terhadap prospek usaha nasabah debitur (*condition of economy*)<sup>4</sup>

Salah satu prinsip perkreditan yang paling penting adalah Jaminan/agunan. Dalam kegiatan perkreditan yang terjadi di masyarakat dapat diperhatikan bahwa umumnya sering dipersyaratkan adanya penyerahan jaminan Kredit oleh pihak Debitur kepada pihak Kreditur. Jaminan kredit akan mempunyai beberapa fungsi dan salah satunya adalah untuk mengamankan pelunasan kredit bila pihak Debitur cidera janji.<sup>5</sup> Berdasarkan Pasal 1 Angka 23 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perbankan,

---

<sup>4</sup> Rachmadi Usman, 2001, *Aspek-Aspek Hukum Perbankan Di Indonesia*, Jakarta: PT Gramedia Pustaka Utama, hal 246-248.

<sup>5</sup> M. Bahsan, 2007, *Hukum Jaminan Dan Jaminan Kredit Perbankan Indonesia*, Jakarta: PT RajaGrafindo Persada, hal 2-4.

*“Agunan adalah jaminan tambahan yang diserahkan Nasabah Debitur kepada bank dalam rangka pemberian fasilitas kredit atau pembiayaan berdasarkan Prinsip Syariah”.*

Dalam praktek perbankan, guna mengamankan pemberian kredit, umumnya perjanjian kredit dituangkan dalam bentuk tertulis dan dalam perjanjian baku (*standards contract*). Perjanjian kredit bank bisa dibuat dibawah tangan dan bisa secara notarial.<sup>6</sup> Sesuai dengan ayat Al Qur’an Q.S. Al Baqarah ayat 282-283:

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا إِذَا تَدَايَنْتُمْ بِدِينٍ إِلَىٰ أَجَلٍ مُّسَمًّى فَاكْتُبُوهُ ۚ وَلْيَكْتُب بَيْنَكُمْ كَاتِبٌ بِالْعَدْلِ ۚ وَلَا يَأْب كَاتِبٌ أَنْ يَكْتُبَ كَمَا عَلَّمَهُ اللَّهُ ۚ فَلْيَكْتُبْ وَلْيُمْلِلِ الَّذِي عَلَيْهِ الْحَقُّ وَلْيَتَّقِ اللَّهَ رَبَّهُ وَلَا بِيخْسٍ مِنْهُ شَيْئًا ۚ فَإِنْ كَانَ الَّذِي عَلَيْهِ الْحَقُّ سَفِيهًا أَوْ ضَعِيفًا أَوْ لَا يَسْتَطِيعُ أَنْ يُمِلَّ هُوَ فَلْيُمْلِكْ وَلِيُّهُ بِالْعَدْلِ ۚ وَاسْتَشْهِدُوا شَهِيدَيْنِ مِنْ رِجَالِكُمْ ۚ فَإِنْ لَمْ يَكُونَا رَجُلَيْنِ فَرَجُلٌ وَامْرَأَتَانِ مِمَّنْ تَرْضَوْنَ مِنَ الشُّهَدَاءِ أَنْ تَضِلَّ إِحْدَاهُمَا فَتُذَكَّرَ إِحْدَاهُمَا الْأُخْرَىٰ ۚ وَلَا يَأْب الشُّهَدَاءُ إِذَا مَا دُعُوا ۚ وَلَا تَسْأَمُوا أَنْ تُكْتُبُوهُ صَغِيرًا أَوْ كَبِيرًا إِلَىٰ أَجَلِهِ ۚ ذَلِكُمْ أَقْسَطُ عِنْدَ اللَّهِ وَأَقْوَمٌ لِلشَّهَادَةِ وَأَدْنَىٰ أَلَّا تَرْتَابُوا ۗ إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً حَاضِرَةً تُدِيرُونَهَا بَيْنَكُمْ فَلَيْسَ عَلَيْكُمْ جُنَاحٌ أَلَّا تُكْتُبُوهَا ۗ وَأَشْهِدُوا إِذَا تَبَايَعْتُمْ ۚ وَلَا يُضَارَّ كَاتِبٌ وَلَا شَهِيدٌ ۚ وَإِنْ تَفَعَّلُوا فَإِنَّهُ فَسُوقٌ بِكُمْ ۗ وَاتَّقُوا اللَّهَ ۗ وَيُعَلِّمُكُمُ اللَّهُ ۗ وَاللَّهُ بِكُلِّ شَيْءٍ عَلِيمٌ

Artinya :

*“Hai orang-orang yang beriman, apabila kamu bermu'amalah tidak secara tunai untuk waktu yang ditentukan, hendaklah kamu menuliskannya. Dan hendaklah seorang penulis di antara kamu menuliskannya dengan benar. Dan janganlah penulis enggan menuliskannya sebagaimana Allah mengajarkannya, meka hendaklah ia menulis, dan hendaklah orang yang berhKredit itu mengimlakkan (apa yang akan ditulis itu), dan hendaklah ia bertakwa kepada Allah Tuhannya, dan janganlah ia mengurangi sedikitpun daripada hKreditnya. Jika yang berhKredit itu orang yang lemah akalnya atau lemah (keadaannya) atau dia sendiri tidak mampu mengimlakkan, maka hendaklah walinya mengimlakkan dengan jujur. Dan persaksikanlah dengan dua orang saksi dari orang-orang lelaki (di antaramu). Jika tak ada dua oang lelaki, maka (boleh) seorang lelaki dan dua orang perempuan dari saksi-saksi yang kamu ridhai, supaya jika*

<sup>6</sup> Rachmadi Usman, *Op. Cit.*, hal 263.

*seorang lupa maka yang seorang mengingatkannya. Janganlah saksi-saksi itu enggan (memberi keterangan) apabila mereka dipanggil; dan janganlah kamu jemu menulis hKredit itu, baik kecil maupun besar sampai batas waktu membayarnya. Yang demikian itu, lebih adil di sisi Allah dan lebih menguatkan persaksian dan lebih dekat kepada tidak (menimbulkan) keraguanmu. (Tulislah mu'amalahmu itu), kecuali jika mu'amalah itu perdagangan tunai yang kamu jalankan di antara kamu, maka tidak ada dosa bagi kamu, (jika) kamu tidak menulisnya. Dan persaksikanlah apabila kamu berjual beli; dan janganlah penulis dan saksi saling sulit menyulitkan. Jika kamu lakukan (yang demikian), maka sesungguhnya hal itu adalah suatu kefasikan pada dirimu. Dan bertakwalah kepada Allah; Allah mengajarmu; dan Allah Maha Mengetahui segala sesuatu”.*

وَإِنْ كُنْتُمْ عَلَى سَفَرٍ وَلَمْ تَجِدُوا كَاتِبًا فَرِهَانٌ مَّقْبُوضَةٌ فَإِنْ أَمِنَ بَعْضُكُم بَعْضًا فَلْيُؤَدِّ الَّذِي أُؤْتِمِنَ أَمَانَتَهُ وَلْيَتَّقِ اللَّهَ رَبَّهُ وَلَا تَكْتُمُوا الشَّهَادَةَ وَمَنْ يَكْتُمْهَا فَإِنَّهُ آتَمٌ قَلْبُهُ وَاللَّهُ بِمَا تَعْمَلُونَ عَلِيمٌ

Artinya :

*“Jika kamu dalam perjalanan (dan bermu'amalah tidak secara tunai) sedang kamu tidak memperoleh seorang penulis, maka hendaklah ada barang tanggungan yang dipegang (oleh yang berpiKredit). Akan tetapi jika sebagian kamu mempercayai sebagian yang lain, maka hendaklah yang dipercayai itu menunaikan amanatnya (hKreditnya) dan hendaklah ia bertakwa kepada Allah Tuhannya; dan janganlah kamu (para saksi) menyembunyikan persaksian. Dan barangsiapa yang menyembunyikannya, maka sesungguhnya ia adalah orang yang berdosa hatinya; dan Allah Maha Mengetahui apa yang kamu kerjakan”*

Jaminan kredit mempunyai peranan penting bagi pengamanan pengembalian dana bank yang diberikan kreditur kepada debitur. Tanah adalah salah satu benda tidak bergerak yang banyak dijadikan sebagai jaminan atas pelunasan Kredit. Hak atas tanah adalah hak yang memberi wewenang kepada pemegang haknya untuk menggunakan dan/atau mengambil manfaat dari tanah yang dihak-inya. Jaminan hak tanggungan atas tanah sering digunakan untuk

mendapatkan fasilitas kredit karena tanah memiliki nilai ekonomis yang tinggi dan selalu meningkat dari waktu ke waktu.<sup>7</sup> Penggunaan hak atas tanah sebagai jaminan dalam pemberian kredit dikarenakan tanah mudah dijual, harganya selalu meningkat dari tahun ke tahun, dan aman untuk dijadikan jaminan karena tidak mudah rusak dan mempunyai tanda bukti berupa sertifikat hak milik atas kepemilikan tanah.

Hak atas tanah sebagai jaminan dalam perjanjian antara Kreditur dengan Debitur dapat diikat dengan menggunakan Hak Tanggungan. Berdasarkan Pasal 1 Angka 1 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan:

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

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

- 1) Pemberian Hak Tanggungan didahului dengan janji untuk memberikan Hak Tanggungan sebagai jaminan pelunasan Kredit tertentu, yang dituangkan di dalam dan merupakan bagian tak terpisahkan dari perjanjian Kredit-piKredit yang bersangkutan atau perjanjian lain-nya yang menimbulkan Kredit tersebut.

---

<sup>7</sup> Yunita Krysna Valayvi & Djuwityastuti, *Jaminan Hak Tanggungan Atas Tanah Milik Pihak Ketiga Dalam Perjanjian Kredit Di Lembaga Keuangan Perbankan Berdasarkan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan*, Privat Law, Vol. IV No. 2, Juli-Desember 2016, hal 143.

- 2) Pemberian Hak Tanggungan dilakukan dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan oleh PPAT sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- 3) Apabila obyek Hak Tanggungan berupa hak atas tanah yang berasal dari konversi hak lama yang telah memenuhi syarat untuk didaftarkan akan tetapi pendaftarannya belum dilakukan, pemberian Hak Tanggungan dilakukan bersamaan dengan permohonan pendaftaran hak atas tanah yang bersangkutan.

Dengan demikian, para pihak yaitu kreditur dan debitur setelah didahului dengan perjanjian kredit, dilakukan pemberian Hak Tanggungan sebagai jaminan yang dituangkan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) oleh PPAT. Pemberian Hak Tanggungan wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan selambat-lambatnya 7 hari kerja setelah penandatanganan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT). Peran dan fungsi notaris sangat penting dalam membantu pemerintah serta pihak-pihak lain yang membutuhkan guna memberikan kepastian, ketertiban dan perlindungan hukum dalam membuat akta autentik.<sup>8</sup> Sebagai tanda bukti adanya Hak Tanggungan, maka Kantor Pertanahan akan menerbitkan sertifikat Hak Tanggungan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Berdasarkan uraian diatas, maka penulis tertarik untuk melaksanakan penelitian mengenai hal tersebut yang dituangkan dalam skripsi yang berjudul “TANGGUNG JAWAB NOTARIS/PPAT DALAM PERJANJIAN KREDIT DENGAN JAMINAN HAK TANGGUNGAN (Studi Penelitian di Kantor Notaris/PPAT di Klaten)”

## **B. Batasan Masalah dan Rumusan Masalah**

Agar dalam penulisan skripsi ini tidak menyimpang dari sasaran yang hendak dicapai dan mendapat hasil yang optimal, maka penulis membatasi

---

<sup>8</sup> Gusti Ayu Putu Wulan Pradnyasari & I Made Arya Utama, *Kedudukan Hukum Covernote Notaris Terhadap Perlindungan Hukum Bank dalam Perjanjian Kredit*, Jurnal Hukum Kenotariatan, Vol. 3 No. 3, Desember 2018, hal 447.

penelitian berkaitan dengan pembatasan wilayah penelitian yaitu Kantor Notaris/PPAT LAILI YUNIAR, S.H., MKn KLATEN)“

Berdasarkan uraian latar belakang diatas, maka penulis mempunyai rumusan masalah sebagai berikut:

1. Bagaimana proses pembebanan Hak Tanggungan dalam perjanjian kredit dengan jaminan Hak Tanggungan?
2. Bagaimana tanggung jawab Notaris/PPAT dalam perjanjian kredit dengan jaminan Hak Tanggungan?

### **C. Tujuan Penelitian**

Berdasarkan latar belakang dan rumusan masalah tersebut diatas, maka peneliti mempunyai tujuan sebagai berikut:

1. Mengetahui proses pembebanan Hak Tanggungan dengan perjanjian kredit dengan jaminan Hak Tanggungan.
2. Mengetahui tanggung jawab Notaris/PPAT dalam perjanjian kredit dengan jaminan hak tanggungan.

### **D. Manfaat Penelitian**

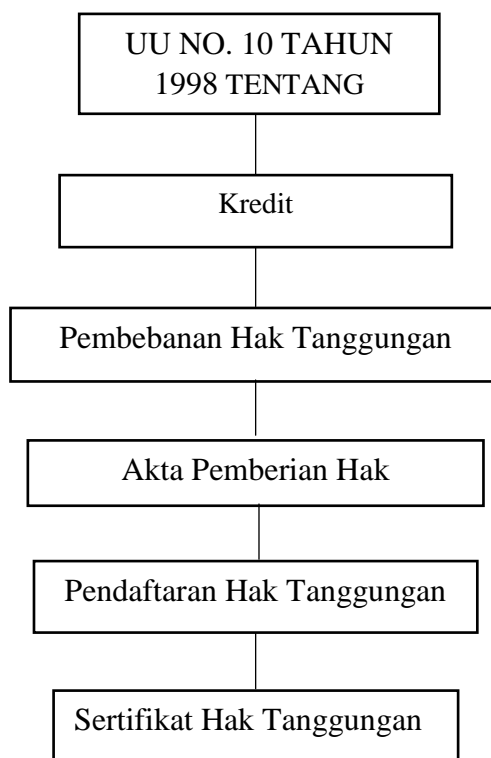
Berdasarkan latar belakang dan rumusan masalah tersebut diatas, maka peneliti mempunyai manfaat sebagai berikut:

1. Manfaat Teoritis
  - a. Dapat memberikan sumbangan pemikiran terhadap ilmu pengetahuan dibidang ilmu hukum khususnya dibidang Perdata.
  - b. Dapat memberikan tambahan pembendaharaan literature sehingga dapat dijadikan acuan untuk melakukan penelitian mengenai hal yang sama.
2. Manfaat Praktis

Diharapkan masyarakat maupun pembaca dapat mengetahui lebih jauh mengenai Tanggung Jawab Notaris/PPAT Dalam Perjanjian Kredit Dengan Jaminan Hak Tanggungan.



## E. Kerangka Pemikiran



Berdasarkan Pasal 1 angka 11 UUNo. 10 Tahun 1998 Tentang Perbankan,

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

Bank sebagai Kreditur harus mempunyai sifat kehati-hatian dalam melakukan pemberian kredit kepada Debitur. Sesuai Pasal 8 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perbankan:

- 1) Dalam memberikan kredit atau pembiayaan berdasarkan Prinsip Syariah, Bank Umum wajib mempunyai keyakinan berdasarkan analisis yang mendalam atau itikad baik dan kemampuan serta kesanggupan Nasabah Debitur untuk melunasi Kreditnya atau mengembalikan pembiayaan dimaksud sesuai dengan yang diperjanjikan.

- 2) Bank Umum wajib memiliki dan menerapkan pedoman perkreditan dan pembiayaan berdasarkan Prinsip Syariah, sesuai dengan ketentuan yang ditetapkan oleh Bank Indonesia.

Maka, dalam proses perkreditan Bank berpedoman pada prinsip-prinsip pemberian kredit. Prinsip-prinsip pemberian kredit bank:

1. Penilaian (*watak*)
2. Penilaian kemampuan (*capacity*)
3. Penilaian terhadap moral (*capital*)
4. Penilaian terhadap agunan (*collateral*)
5. Penilaian terhadap prospek usaha nasabah debitur (*condition of economy*)

Dalam kegiatan perkreditan yang terjadi di masyarakat dapat diperhatikan bahwa umumnya sering dipersyaratkan adanya penyerahan jaminan Kredit oleh pihak Debitur kepada pihak Kreditur. Berdasarkan Pasal 1 Angka 23 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perbankan,

*“Agunan adalah jaminan tambahan yang diserahkan Nasabah Debitur kepada bank dalam rangka pemberian fasilitas kredit atau pembiayaan berdasarkan Prinsip Syariah”.*

Tanah adalah salah satu benda tidak bergerak yang banyak dijadikan sebagai jaminan atas pelunasan Kredit. Hak atas tanah adalah hak yang memberi wewenang kepada pemegang haknya untuk menggunakan dan/atau mengambil manfaat dari tanah yang dihak-inya. Hak Atas Tanah dapat diikatkan dengan Hak Tanggungan sebagai jaminan pemberian kredit.

Pasal 1 angka 1 UU No. 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan,

*“Hak Tanggungan adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam UU No. 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 Kredit tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lainnya”.*

Berdasarkan Pasal 10 UU No, 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan , tata cara pemberian Hak Tanggungan sebagai berikut :

- (1) Pemberian Hak Tanggungan didahului dengan janji untuk memberikan Hak Tanggungan sebagai jaminan pelunasan Kredit tertentu, yang dituangkan di dalam dan merupakan bagian tak terpisahkan dari perjanjian Kredit-piKredit yang bersangkutan atau perjanjian lainnya yang menimbulkan Kreditersebut.
- (2) Pemberian Hak Tanggungan dilakukan dengan pembuatan AktaPemberian Hak Tanggungan oleh PPAT sesuai dengan peraturan perundang-undanganyang berlaku.
- (3) Apabila obyek Hak Tanggungan berupa hak atas tanah yang berasal dari konversi hak lama yang telah memenuhi syarat untuk didaftarkanakan tetapi pendaftarannya belum dilakukan, pemberian Hak Tanggungan dilakukanbersamaan dengan permohonan pendaftaran hak atas tanah yang bersangkutan.

Berdasarkan Pasal 11 UU No. 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan, disebutkan :

- (1) Didalam Akta Pemberian Hak Tanggungan wajib dicantumkan:
  - a. Nama dan identitas pemegang dan pemberi Hak Tanggungan;
  - b. Domisili pihak-pihak sebagaimana dimaksud pada huruf a, dan apabila di antara mereka ada yang berdomisili di luar Indonesia, baginya harus pula dicantumkan suatu domisili pilihan di Indonesia, dan dalam hal domisilipilihan itu tidak dicantumkan, kantor PPAT tempat pembuatan Akta Pemberian HakTanggungan dianggap sebagai domisili yang dipilih;
  - c. Penunjukan secara jelas Kredit atau Kredit-Kredit yang dijamin sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 dan Pasal 10 ayat (1);
  - d. Nilai tanggungan;
  - e. Uraian yang jelas mengenai obyek Hak Tanggungan.
- (2) Dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan dapat dicantumkan janji-janji, antara lain:

- a. Janji yang membatasi kewenangan pemberi Hak Tanggungan untuk menyewakan obyek Hak Tanggungan dan/atau menentukan atau mengubah jangka waktu sewa dan/atau menerima uang sewa di muka, kecuali dengan persetujuan tertulis lebih dahulu dari pemegang Hak Tanggungan;
- b. Janji yang membatasi kewenangan pemberi Hak Tanggungan untuk mengubah bentuk atau tata susunan obyek Hak Tanggungan, kecuali dengan persetujuan tertulis lebih dahulu dari pemegang Hak Tanggungan;
- c. Janji yang memberikan kewenangan kepada pemegang Hak Tanggungan untuk mengelola obyek Hak Tanggungan berdasarkan penetapan Ketua Pengadilan Negeri yang daerah hukumnya meliputi letak obyek Hak Tanggungan apabila debitur sungguh-sungguh cidera janji;
- d. Janji yang memberikan kewenangan kepada pemegang Hak Tanggungan untuk menyelamatkan obyek Hak Tanggungan, jika hal itu diperlukan untuk pelaksanaan eksekusi atau untuk mencegah menjadi hapusnya atau dibatalkannya hak yang menjadi obyek Hak Tanggungan karena tidak dipenuhi atau dilanggarnya ketentuan undang-undang;
- e. Janji bahwa pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual atas kekuasaan sendiri obyek Hak Tanggungan apabila debitur cidera janji;
- f. Janji yang diberikan oleh pemegang Hak Tanggungan pertama bahwa obyek Hak Tanggungan tidak akan dibersihkan dari Hak Tanggungan;
- g. Janji bahwa pemberi Hak Tanggungan tidak akan melepaskan haknya atas obyek Hak Tanggungan tanpa persetujuan tertulis lebih dahulu dari pemegang Hak Tanggungan;
- h. Janji bahwa pemegang Hak Tanggungan akan memperoleh seluruh atau sebagian dari ganti rugi yang diterima pemberi Hak Tanggungan untuk pelunasan piKreditnya apabila obyek Hak Tanggungan dilepaskan haknya oleh pemberi Hak Tanggungan atau dicabut haknya untuk kepentingan umum;

- i. Janji bahwa pemegang Hak Tanggungan akan memperoleh seluruh atau sebagian dari uang asuransi yang diterima pemberi Hak Tanggungan untuk pelunasan piutangnya, jika obyek Hak Tanggungan diasuransikan;
- j. Janji bahwa pemberi Hak Tanggungan akan mengosongkan obyek Hak Tanggungan pada waktu eksekusi Hak Tanggungan;
- k. Janji yang dimaksud dalam Pasal 14 ayat (4).

Berdasarkan Pasal 13-14 UU No, 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan , dijelaskan:

#### Pasal 13

- 1) Pemberian Hak Tanggungan wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan.
- 2) Selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja setelah penandatanganan Akta Pemberian Hak Tanggungan sebagai mana dimaksud dalam Pasal 10 ayat (2), PPAT wajib mengirimkan Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan dan warkah lain yang diperlukan kepada Kantor Pertanahan.
- 3) Pendaftaran Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan oleh Kantor Pertanahan dengan membuat buku tanah Hak Tanggungan dan menca-tatnya dalam buku tanah hak atas tanah yang menjadi obyek Hak Tanggungan serta menyalin catatan tersebut pada sertifikat hak atas tanah yang bersangkutan.
- 4) Tanggal buku tanah Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) adalah tanggal hari ketujuh setelah penerimaan secara lengkap surat-surat yang di-perlukan bagi pendaftarannya dan jika hari ketujuh itu jatuh pada hari libur, buku tanah yang bersangkutan diberi bertanggal hari kerja berikutnya.
- 5) Hak Tanggungan lahir pada hari tanggal buku tanah Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (4).

#### Pasal 14

- 1) Sebagai tanda bukti adanya Hak Tanggungan, Kantor Pertanahan menerbitkan sertipikat Hak Tanggungan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- 2) Sertipikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) memuat irah-irah dengan kata-kata “DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHAN-AN YANG MAHA ESA”.
- 3) Sertipikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dan berlaku sebagai pengganti grosse acte Hypotheek sepanjang mengenai hak atas tanah.
- 4) Kecuali apabila diperjanjikan lain, sertipikat hak atas tanah yang telah dibubuhi catatan pembebanan Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 13 ayat (3) dikembalikan kepada pemegang hak atas tanah yang bersangkutan.
- 5) Sertipikat Hak Tanggungan diserahkan kepada pemegang Hak Tanggungan.

#### **F. Metode Penelitian**

##### 1. Metode Pendekatan

Metode yang digunakan dalam penulisan ini adalah pendekatan Normatif, yaitu penelitian dengan cara meneliti bahan pustaka.<sup>9</sup> Pada penelitian jenis ini, hukum dikonsepsikan sebagai apa yang tertulis dalam peraturan perundang-undangan atau hukum dikonsepsikan sebagai kaidah atau norma yang merupakan patokan berperilaku manusia. Disini penulis melakukan penelitian terhadap proses pembebanan hak tanggungan terkait tanggung jawab Notaris/PPAT dalam perjanjian kredit dengan jaminan hak tanggungan pada Kantor Notaris/PPAT di Klaten.

##### 2. Jenis Penelitian

Jenis penelitian yang digunakan oleh peneliti dalam menyusun penelitian ini adalah dengan menggunakan jenis penelitian deskriptif , karena penulis

---

<sup>9</sup> Soerjono Soekanto & Sri Mamudji, 2003, *Penelitian Hukum Normatif : Suatu Tinjauan Singkat*, Jakarta: PT RajaGrafindo Persada, hal 13.

bertujuan memberikan gambaran mengenai suatu keadaan atau suatu gejala dalam penelitian dengan objek yaitu dengan bentuk Akta terkait tanggung jawab Notaris/PPAT dalam perjanjian kredit dengan jaminan hak tanggungan pada Kantor Notaris/PPAT di Klaten.

### 3. Lokasi Penelitian

Dalam penelitian ini, penulis melakukan penelitian pada Kantor Notaris/PPAT LAILI YUNIAR, S.H., M.Kn di Klaten.

### 4. Bentuk dan Jenis Data

#### a. Data Primer

Data primer adalah data yang diperoleh langsung dari sumber pertama.<sup>10</sup> Yaitu data yang didapatkan dari hasil penelitian lapangan berupa wawancara dengan Notaris/PPAT untuk memperoleh data-data yang diperlukan dalam penelitian.

#### b. Data Sekunder

Data yang diperoleh dari sumber bahan kepustakaan seperti buku-buku dokumen resmi, hasil penelitian, jurnal-jurnal dan peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan masalah yang diteliti.

### 5. Metode Pengumpulan Data

Dalam peneliti ini, penulis dalam menyusun menggunakan metode pengumpulan data dengan cara Studi Kepustakaan, yang dilakukan dengan cara penelitian kepustakaan yang bersumber dari peraturan perundang-undangan, buku-buku, dokumen resmi dan hasil penelitian.<sup>11</sup> Metode ini digunakan untuk mengumpulkan data sekunder yang dilakukan dengan cara mencari, dan mempelajari peraturan perundang-undangan, doktrin-doktrin serta data sekunder yang berkaitan dengan objek yang dikaji.

### 6. Metode Analisis Data

Metode analisis data yang peneliti gunakan dalam penelitian ini yaitu dengan metode analisis kualitatif dengan penalaran deduktif yaitu menarik kesimpulan dari suatu permasalahan yang bersifat umum menjadi

---

<sup>10</sup> *Ibid.*

<sup>11</sup> Zainuddin Ali, 2016, *Metode Penelitian Hukum*, Jakarta: Sinar Grafika, hal 107.

khusu/individual.<sup>12</sup> Memadukan antara penelirtian lapangan yaitu proses pembebanan Hak Tanggungan dalam perjanjian kredit dengan penelitian kepustakaan dan perundang-undangan serta tanggung jawab Notaris/PPAT dalam perjanjian kredit dengan jaminan hak tanggungan. Menarik kesimpulan bahwa proses pembebanan hak tanggungan dan tanggung jawab Notaris/PPAT dalam perjanjian kredit dengan jaminan hak tanggungan telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan.

## **G. Sistematika Penulisan**

### **BAB I PENDAHULUAN**

- A. Latar Belakang
- B. Batasan Masalah dan Rumusan Masalah
- C. Tujuan Penelitian
- D. Manfaat Penelitian
- E. Kerangka Pemikiran
- F. Metode Penelitian
- G. Sistematika Penulisan

### **BAB II TINJAUAN PUSTAKA**

- A. Tinjauan Umum Tentang Notaris/PPAT
  - 1. Pengertian Notaris
  - 2. Kewenangan Notaris
  - 3. Kewajiban Notaris
  - 4. Larangan Notaris
  - 5. Pengertian PPAT
  - 6. Tugas PPAT
  - 7. Kewenangan PPAT
  - 8. Larangan PPAT
- B. Tinjauan Umum Tentang Kredit
  - 1. Pengertian Kredit

---

<sup>12</sup> Jhonny Ibrahim, 2006, *Teori Metodologi Penelitian Hukum Normatif*, Malang : Banyumedia Publishing, hal 393.



2. Pengertian Perjanjian Kredit
  3. Unsur-Unsur Perjanjian Kredit
  4. Syarat Sah Perjanjian
  5. Prinsip-prinsip pemberian kredit
- C. Tinjauan Umum Tentang Jaminan Hak Tanggungan
1. Pengertian Jaminan dan Klasifikasi Jaminan
  2. Pengertian Hak Tanggungan
  3. Ciri-Ciri Hak Tanggungan
  4. Subjek dan Objek Hak Tanggungan
  5. Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) dan Sertifikat Hak Tanggungan

### BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

- A. Proses Pembebanan Hak Tanggungan dalam Perjanjian Kredit dengan Jaminan Hak Tanggungan
- B. Tanggung Jawab Notaris/PPAT Dalam Perjanjian Kredit Dengan Jaminan Hak Tanggungan

### BAB IV PENUTUP

- A. Kesimpulan
- B. Saran

### DAFTAR PUSTAKA

### LAMPIRAN