

**SKRIPSI**  
**TANGGUNG JAWAB NOTARIS/PPAT DALAM PERJANJIAN KREDIT**  
**DENGAN JAMINAN HAK TANGGUNGAN**  
**(Studi Penelitian Di Kantor Notaris/PPAT Di Klaten)**



Disusun Dan Diajukan Untuk Melengkapi Tugas-Tugas Dan Syarat-Syarat Guna  
Mencapai Gelar Sarjana Hukum Pada Fakultas Hukum Universitas  
Muhammadiyah Surakarta

Oleh :

**Tyas Nurliawati**

**C100160240**

**FAKULTAS HUKUM**  
**UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SURAKARTA**

**2020**

## **HALAMAN PERSETUJUAN**

Skripsi ini telah disetujui untuk dipertahankan di hadapan  
Dewan Penguji Skripsi Fakultas Hukum  
Universitas Muhammadiyah Surakarta

Dosen Pembimbing

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'S. Budiwati', written in a cursive style.

(Septarina Budiwati, S.H., C.N., M.H.)

## HALAMAN PENGESAHAN

Telah diterima dan disahkan Dewan Penguji

Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Surakarta

Pada,

Hari : Jum'at

Tanggal : 8 Mei 2020

Dewan Penguji,

1. Septarina Budiwati, S.H., CN., M.H.

(Ketua Dewan Penguji)

2. Wardah Yuspin, S.H., M.Kn., Ph.D.

(Anggota I Dewan Penguji)

3. Inayah S.H., M.H.

(Anggota II Dewan Penguji)

()

()

()

Mengetahui,

Dekan Fakultas Hukum

Universitas Muhammadiyah Surakarta



()  
Prof. Dr. Khudzaifah Dimiyati, S.H., M.Hum.)

NIK. 537/NIDN. 0727085803

## PERNYATAAN

Yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Tyas Nurliawati

NIM : C 100 160 240

Alamat : Ngemplak, RT 01 RW 03 , Gergunung, Klaten Utara, Klaten

Dengan ini menyatakan bahwa :

1. Karya tulis saya, skripsi ini adalah asli dan belum pernah diajukan untuk memperoleh gelar akademik baik di Universitas Muhammadiyah Surakarta maupun di perguruan tinggi lain.
2. Karya tulis ini adalah murni gagasan, rumusan dan penelitian saya sendiri tanpa bantuan pihak lain kecuali arahan dari Dosen Pembimbing Skripsi.
3. Dalam karya tulis ini tidak terdapat karya atau pendapat yang telah ditulis atau dipublikasikan oleh orang lain, kecuali secara tertulis dengan dicantumkan sebagai acuan dalam masalah dengan disebutkan nama pengarang dan judul buku aslinya dan dicantumkan dalam daftar pustaka.
4. Pernyataan ini saya buat dengan sesungguhnya dan apabila dikemudian hari terdapat penyimpangan dan ketidak benaran dalam pernyataan ini, maka saya bersedia menerima sanksi yang sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku diperguruan tinggi.

Klaten, 23 April 2020

Yang membuat pernyataan,



Tyas Nurliawati

NIM C 100 160 240

## **MOTTO**

Bersyukur adalah cara menikmati hidup.

Sesungguhnya jika kamu bersyukur, pasti kami akan menambah (nikmat) kepadamu. (QS.Ibrahim:7)

Tidak ada yang tidak mungkin, yang perlu kita lakukan adalah berdoa, berusaha, berikhtiar dan bertawakal.

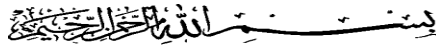
Hatiku tenang karena mengetahui bahwa apa yang melewatkanmu tidak akan pernah menjadi takdirku, dan apa yang ditakdirkan untukmu tidak akan pernah melewatkanmu – Umar bin Khattab.

## **PERSEMBAHAN**

Skripsi ini, penulis persembahkan kepada :

1. Allah SWT. yang senantiasa memberikan cinta dan kasih sayangnya kepada penulis.
2. Kedua Orangtuaku tersayang yang berkat doa, support moral dan materialnya selalu menjadi penyemangatu.
3. Adik-adikku tersayang, Bayu adi dan Naufal adi yang selalu memberikan banyak doa, semangat dan support.
4. Kakek-kakek dan Nenek-nenekku tersayang yang tiada hentinya senantiasa memberikan doa terbaik untukku.
5. Semua keluarga besarku, Om-Bulek, Pakde-Budhe dan adik-adik keponakanku yang selalu menyemangati dan memberikan doa terbaiknya.
6. Teman-temanku yang selalu memberikanku semangat dan doa juga selalu menjadi pendengar keluh kesahku.
7. Kakak, Adik serta Kawan-kawan perjuangan Ikatan Mahasiswa Muhammadiyah (IMM) Komisariat Ahmad Dahlan Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Surakarta.
8. Almamaterku UMS

## KATA PENGANTAR



*Assalamu'alaikum Wr.Wb*

Segala puji hanya untuk Allah SWT, Tuhan semesta alam, yang senantiasa memberikan nikmat kepada kita baik itu nikmat Islam dan nikmat iman serta melimpahkan rahmat serta hidayah-Nya kepada kita semua. Shalawat dan salam semoga dilimpahkan kepada Nabi Muhammad SAW sang pencerah peradaban, sang revolusioner sejati yang membawa ummat-Nya dari zaman jahiliyah menuju zaman Islamiyah.

Puji Syukur atas rahmat Allah SWT penulis dapat menyelesaikan skripsi yang berjudul “TANGGUNG JAWAB NOTARIS/PPAT DALAM PERJANJIAN KREDIT DENGAN JAMINAN HAK TANGGUNGAN (Studi Penelitian Di Kantor Notaris/PPAT Di Klaten).

Skripsi ini disusun untuk memenuhi persyaratan untuk mencapai derajat sarjana hukum Universitas Muhammadiyah Surakarta. Penulisan skripsi ini dapat diselesaikan tidak hanya dari penulis saja, namun bantuan dan dukungan dari berbagai pihak untuk membantu menyelesaikannya. Oleh karena itu penulis mengucapkan terima kasih kepada :

1. Allah SWT. yang senantiasa memberikan cinta dan kasih sayangnya kepada penulis.
2. Kedua Orangtuaku tersayang, Bapak Purwadi dan Ibu Zumrotun yang berkat doa, support moral dan materialnya selalu menjadi penyemangatku.
3. Adik-adikku tersayang, Bayu adi dan Naufal adi yang selalu memberikan banyak doa, semangat dan support.
4. Kakek-kakek dan Nenek-nenekku tersayang yang tiada hentinya senantiasa memberikan doa terbaik untukku.
5. Semua keluarga besarku, Om-Bulek, Pakde-Budhe dan adik-adik keponakanku yang selalu menyemangati dan memberikan doa terbaiknya.

6. Teman-temanku yang selalu memberikanku semangat dan doa juga selalu menjadi pendengar keluh kesahku.
7. Kakak, Adik serta Kawan-kawan perjuangan Ikatan Mahasiswa Muhammadiyah (IMM) Komisariat Ahmad Dahlan Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Surakarta.
8. Pihak-pihak yang penulis tidak bisa sebutkan satu persatu yang telah membantu terselesaikannya skripsi ini.

Semoga ilmu yang diperoleh menjadikan sebuah kebaikan dan bisa menjadikan sebuah bekal untuk menatap masa depan yang lebih baik lagi.

Dengan penuh kesadaran dan keterbatasan penulis mengucapkan banyak terima kasih atas selesainya skripsi ini. Semoga skripsi ini dapat bermanfaat bagi kita semua dan menjadikan referensi untuk kedepannya.

*Billahi fii sabililhaq fastabiqul khoirot*

*Wassalamualaikum wr.wb*

Surakarta, 24 April 2020

Penulis

Tyas Nurliawati



## DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL.....	i
HALAMAN PERSETUJUAN.....	ii
HALAMAN PENGESAHAN.....	iii
PERNYATAAN.....	iv
MOTTO .....	v
PERSEMBAHAN.....	vi
KATA PENGANTAR .....	vii
DAFTAR ISI.....	ix
ABSTRAK .....	xi
<i>ABSTRACT</i> .....	xii
BAB I PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang.....	1
B. Batasan Masalah dan Rumusan Masalah.....	7
C. Tujuan Penelitian .....	8
D. Manfaat Penelitian .....	8
E. Kerangka Pemikiran.....	9
F. Metode Penelitian.....	14
G. Sistematika Penulisan .....	16
BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....	18
A. Tinjauan Umum Tentang Notaris/PPAT .....	18
1. Pengertian Notaris .....	18
2. Kewenangan Notaris .....	19
3. Kewajiban Notaris.....	20
4. Larangan Notaris .....	23
5. Pengertian PPAT .....	23
6. Tugas PPAT .....	24
7. Kewenangan PPAT .....	25
8. Larangan PPAT .....	26

B. Tinjauan Umum Tentang Kredit.....	26
1. Pengertian Kredit .....	26
2. Pengertian Perjanjian Kredit .....	28
3. Unsur-Unsur Perjanjian Kredit .....	29
4. Syarat Sah Perjanjian .....	30
5. Prinsip-prinsip pemberian kredit.....	30
C. Tinjauan Umum Tentang Jaminan Hak Tanggungan .....	32
1. Pengertian Jaminan dan Klasifikasi Jaminan.....	32
2. Pengertian Hak Tanggungan .....	34
3. Ciri-Ciri Hak Tanggungan .....	34
4. Subjek dan Objek Hak Tanggungan .....	35
5. Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) dan Sertifikat Hak Tanggungan .....	37
<b>BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN .....</b>	<b>44</b>
A. Proses Pembebanan Hak Tanggungan dalam Perjanjian Kredit dengan Jaminan Hak Tanggungan .....	44
B. Tanggung Jawab Notaris/PPAT Dalam Perjanjian Kredit Dengan Jaminan Hak Tanggungan.....	92
<b>BAB IV PENUTUP .....</b>	<b>98</b>
A. Kesimpulan .....	98
B. Saran .....	102

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN

**TANGGUNG JAWAB NOTARIS/PPAT DALAM PERJANJIAN KREDIT  
DENGAN JAMINAN HAK TANGGUNGAN (Studi Kasus Pada Kantor  
Notaris/PPAT di Klaten)**

**Tyas Nurliawati<sup>1</sup>**

**e-mail : [tyass270298@gmail.com](mailto:tyass270298@gmail.com)**

**Mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Surakarta**

**ABSTRAK**

Di era industrialisasi saat ini, Kredit merupakan hal yang tidak jauh dari kehidupan sehari-hari. Untuk kalangan masyarakat, baik masyarakat mampu maupun kurang mampu, Kredit merupakan suatu solusi untuk mencukupi kebutuhan hidup masyarakat seperti : sandang, pangan, papan. Salah satu prinsip perkreditan yang penting adalah Jaminan. Dalam kegiatan perkreditan yang terjadi di masyarakat dapat diperhatikan bahwa umumnya sering dipersyaratkan adanya penyerahan jaminan kredit. Jaminan kredit akan mempunyai beberapa fungsi dan salah satunya adalah mengamankan pelunasan kredit bila pihak Debitur cidera janji. Jaminan kredit mempunyai peranan penting bagi pengamanan pengembalian dana bank. Tanah adalah salah satu benda tidak bergerak yang banyak dijadikan sebagai jaminan atas pelunasan Kredit. 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. Hak atas tanah sebagai jaminan dalam perjanjian antara Kreditur dengan Debitur dapat diikat dengan menggunakan Hak Tanggungan. Peran dan fungsi notaris/PPAT penting dalam membantu pemerintah serta pihak-pihak lain yang membutuhkan guna memberikan kepastian, ketertiban dan perlindungan hukum dalam membuat akta autentik dan pendaftaran Hak Tanggungan sampai diterbitkan sertifikat oleh Badan Pertanahan.

Kata Kunci : Kredit. Hak Tanggungan, Notaris/PPAT

### ***ABSTRACT***

In the current era of industrialization, credit is not far from everyday life. For the community, both able and disadvantaged people, credit is a solution to meet the needs of people's lives such as clothing, food, shelter. One important credit principle is Guarantee. In the credit activities that occur in the community, it can be noted that in general it is often required to surrender credit guarantees. Credit guarantees will have several functions and one of them is to secure credit repayment if the Debtor fails to promise. Credit guarantees have an important role in securing bank refunds. Land is one of the immovable objects which is widely used as collateral for the repayment of credit. Guaranteed mortgage rights are often used to obtain credit facilities because the land has a high economic value and always increases over time. Land rights as collateral in the agreement between the creditor and the debtor can be bound by using the Mortgage. The role and function of the notary / PPAT is important in helping the government and other parties who need it to provide certainty, order and legal protection in making an authentic deed and registration of Mortgage Rights until a certificate is issued by the Land Agency.

Keywords: Credit. Mortgage Rights, Notary / PPAT