

**AKTA PERJANJIAN KREDIT  
TIDAK DITANDATANGANI DI HADAPAN NOTARIS**



**TESIS**

**Diajukan Sebagai Persyaratan Memperoleh Gelar  
Magister Kenotariatan (M.Kn) Pada Program Studi  
Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya**

**Disusun Oleh :**

**Nama : M. Rizky Dwinanda**

**NIM : 02022682327008**

**Dosen Pembimbing :**

- 1. Prof. Dr. Hj. Annalisa Y, S.H.,M.Hum (Pembimbing Utama)**
- 2. Hj. Elmadiantini, S.H.,Sp.N.,M.H (Pembimbing Pembantu)**

**FAKULTAS HUKUM  
PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN  
UNIVERSITAS SRIWIJAYA  
PALEMBANG  
2025**

**TESIS**  
**AKTA PERJANJIAN KREDIT**  
**TIDAK DITANDATANGANI DIHADAPAN NOTARIS**

Oleh:

Nama: M.Rizky Dwinanda

NIM: 02022682327008

**Telah Diuji Oleh Tim Penguji Pada Ujian Tesis**  
**Dan Dinyatakan Telah Lulus Pada Tanggal 16 April 2025**

Palembang, 7 Mei 2025  
Menyetujui,

Pembimbing Utama,

Pembimbing Pembantu,

  
Prof. Dr. Hj. Annalisa Y. S.H., M.Hum.  
NIP.196120251987032002

  
Hj. Elmadiantini, S.H., Sp.N., M.H.

**Mengetahui,**  
Ketua Program Studi Magister Kenotariatan

  
Prof. Dr. Iza Rumesten RS, S.H., M.Hum  
NIP 198109272008012013

**Dekan Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya**

  
Prof. Dr. H. Joni Emirzon, S.H., M.Hum  
NIP 196606171990011001



**UNIVERSITAS SRIWIJAYA  
FAKULTAS HUKUM  
PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN**

**Menyatakan bahwa Tesis dengan Judul:**

**AKTA PERJANJIAN KREDIT**

**TIDAK DITANDATANGANI DI HADAPAN NOTARIS**

Diajukan Oleh:

Nama: M.Rizky Dwinanda

NIM: 02022682327008

Telah Dibaca dengan Seksama dan Dianggap Telah Memenuhi  
Standar Ilmiah, sebagai Tesis Jenjang Pendidikan Strata 2 (S2)  
Magister Kenotariatan

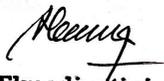
**Palembang, 7 Mei 2025**

**Menyetujui,**

Pembimbing Utama,

Pembimbing Pembantu,

  
**Prof. Dr. Hj. Annalisa Y. S.H., M.Hum.**

  
**Hj. Elmadiantini, S.H., Sp.N., M.H.**

NIP. 196120251987032002

**Tesis ini telah Diserahkan kepada Bagian Akademik Program  
Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya  
Dan telah Diterima sebagai Syarat untuk Memenuhi Jenjang  
Pendidikan Strata 2 (S2) Magister Kenotariatan.**

**Mengetahui,**

**Ketua Program Studi Magister Kenotariatan**

  
**Prof. Dr. Iza Rumesten RS, S.H., M.Hum**

NIP 198109272008012013

**HALAMAN PERSETUJUAN TIM PENGUJI TESIS**

**JUDUL TESIS:**

**AKTA PERJANJIAN KREDIT**

**TIDAK DITANDATANGANI DI HADAPAN NOTARIS**

Disusun Oleh:

Nama : M.Rizky Dwinanda

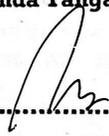
Nim: 02022682327008

**Telah Diuji Oleh Tim Penguji pada Ujian Tesis dan dinyatakan Lulus Pada hari Rabu, Tanggal 16 April 2025 serta telah diperbaiki Berdasarkan saran dan masukan dari Tim Penguji**

**Tim Penguji**

**Tanda Tangan**

**Ketua : Prof.Dr.Hj. Annalisa Y, S.H., M.Hum.**

(.....)

**Sekretaris: Hj.Elmadiantini, S.H., Sp.N., M.H.**

(.....)

**Anggota 1 : Dr.H.KN.Sofyan Hasan,S.H.,M.H**

(.....)

**Anggota 2 : Dr.Irsan,S.H.,M.Hum**

(.....)

## PERNYATAAN ORISINALITAS TESIS

Yang Bertanda tangan di bawah ini :

Nama	: M.Rizky Dwinanda
NIM	: 02022682327008
Alamat	: Jl.Tanjung Barangan komplek Barangan Indah blok c 15 , Kelurahan Bukit Baru , Palembang
Asal Instansi.	: Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya

Dengan ini menyatakan bahwa :

1.	Karya tulis saya dalam bentuk Tesis ini adalah asli dan belum pernah diajukan untuk mendapatkan gelar akademik (M.Kn), baik di Universitas Sriwijaya maupun di Perguruan Tinggi lainnya.
2.	Karya Tulis ini adalah murni gagasan,rumusan,dan penelitian karya sendiri dan mendapat arahan pembimbing.
3.	Dalam Karya Tulis ini tidak mendapatkan karya atau pendapat yang telah ditulis atau dipublikasikan orang lain, kecuali secara tertulis dengan jelas dicantumkan sebagai acuan dalam naskah dengan menyebutkan nama pengarang dan judul buku/dokumen aslinya yang dicantumkan dalam daftar pustaka.
4.	Pernyataan ini saya buat dengan sesungguhnya. Apabila dikemudian hari terdapat ketidakbenaran dalam pernyataan ini, maka saya siap bersedia menerima sanksi akademik berupa pencabutan gelar dan/atau predikat yang telah saya peroleh berdasarkan karya tulis ini,serta sanksi lainnya sesuai dengan norma yang berlaku.

Palembang, 25 April 2025

Yang Membuat Pernyataan



Iri.Rizky Dwinanda  
NIM:02022682327008

## **MOTTO DAN PERSEMBAHAN**

**“Ilmu adalah yang memberikan manfaat,  
Bukan yang hanya sekedar di Hafal “  
-Imam Syafi’i**

**Tesis ini saya persembahkan kepada:**

- 1. Allah SWT, Tuhanku Yang Maha Esa;**
- 2. Orang Tuaku Tersayang;**
- 3. Istri dan Anakku Tercinta;**
- 4. Keluarga Besarku yang kubanggakan;**
- 5. Sahabat Dan Rekan-Rekan Seperjuangan;**
- 6. Universitas Sriwijaya dan Seluruh Civitas Akademik.**

## **UCAPAN TERIMAKASIH**

Penulis mengucapkan syukur tiada henti-hentinya, tesis ini terwujud berkat dukungan dan semangat dari kalian semua selama penulis menempuh pendidikan di Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya. Oleh karena itu, penulis ingin mengucapkan terima kasih kepada:

1. Allah SWT karena berkat, rahmat, dan karunianya lah penulis selalu diberikan kesehatan, kemampuan, dan kelancaran untuk menyelesaikan penyusunan tesis serta selama penulis menempuh pendidikan di Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya;
2. Bapak Prof. Dr. Taufiq Marwa, S.E., M.Si , selaku Rektor Universitas Sriwijaya;
3. Bapak Prof. Dr. H. Joni Emirzon, S.H.,M.Hum , selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya;
4. Bapak Dr. M. Syaifuddin, S.H., M.Hum , selaku Wakil Dekan I Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya;
5. Ibu Vegitya Ramadhani Putri, S.H.,S.Ant.,M.A.,LL.M, selaku Wakil Dekan II Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya;
6. Bapak Dr. Zulhidayat. S.H.,M.H, selaku Wakil Dekan III Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya;

7. Ibu Prof. Dr. Iza Rumesten, S.H.,M.Hum selaku Ketua Prodi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya;
8. Ibu Prof. Dr. Hj. Annalisa Y, S.H.,M.Hum selaku dosen pembimbing utama penulis dalam menyelesaikan tesis ini. Terima kasih atas bimbingan dan kesabaran Ibu Prof selama membimbing penulis;
9. Ibu Dr. Hj. Elmadiantini, S.H.,Sp.N.,M.H selaku pembimbing pembantu penulis dalam menyelesaikan penulisan tesis ini. Terimakasih atas bimbingan dan bantuan ibu selama membimbing penulis.;
10. Bapak Dr. H. KN. Sofyan Hasan, S.H.,M.H selaku Penguji penulis. Terimakasih atas saran dan masukannya untuk penulis;
11. Bapak Dr. Irsan, S.H.,M.Hum selaku Penguji penulis. Terimakasih atas saran dan arahnya serta bantuan dari bapak untuk penulis;
12. Bapak Prof. Dr. Febrian, S.H.,M.S selaku Pembimbing Akademik selama penulis menyelesaikan pendidikan di Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya;
13. Seluruh dosen Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya. Terima kasih atas ilmu nya ;
14. Seluruh Staff dan Karyawan Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya, terima kasih telah membantu penulis selama penulis berada di Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya;

15. Terimakasih juga penulis ucapkan kepada Mama Dra. Hj. Oesnayanti Oesman dan Papa ir. H. Nito Maphilindo, MM . dan juga Ibu Hj. Wili Sutri , Am.Kep dan Ayah Drs. H. Sudriman, M.Si yang telah memberikan doa dan dukungan sehingga penulis mampu menyelesaikan pendidikan Magister Kenotariatan ini;
16. Terimakasih untuk Istriku Aziza Mutiara Futri dan Malaikat Kecilku Jenna Qiana Arizky yang telah membantu dan memberikan semangat sehingga dapat menyelesaikan Perkuliahan dan Tesis ini;
17. Terimakasih juga kepada Ayunda Nina Novaliana dan Rosa Dwi Jayanti, serta Adinda Alya Triyunia yang telah memberikan semangat dan bantuan untuk penulis selama penulis menyelesaikan Tesis ini;
18. Terimakasih juga buat teman-teman seangkatan 2023, Ican lGD, Ajik supra, Lutfi mazda, Rizky BPN, dan Hafiz Cut dan Ka Angga Harald. Terimakasih atas bantuannya selama ini buat penulis.
- Penulis menyadari bahwa tesis ini jauh dari kata sempurna dan masih banyak kekurangan. Penulis berharap supaya Tesis ini dapat bermanfaat bagi semua orang.

Palembang, 25 April 2025



M. Rizky Dwiranda

## KATA PENGANTAR

Alhamdulillahirobbil'alamin, puji dan syukur penulis panjatkan kehadirat Allah SWT, karena berkat rahmat dan karunia-nya, penulis dapat menyelesaikan tesis yang berjudul **AKTA PERJANJIAN KREDIT TIDAK DITANDATANGANI DI HADAPAN NOTARIS**. Tesis ini dibuat untuk memenuhi salah satu syarat untuk mengikuti ujian tesis guna memperoleh gelar Magister Kenotariatan pada Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya.

Penulis menyadari bahwa tesis ini masih terdapat kekurangan, oleh karna itu penulis mengharapkan saran dan masukan untuk kesempurnaan tesis ini. Kiranya tesis ini dapat berguna bagi siapa saja yang membacanya, serta dapat bermanfaat bagi perkembangan ilmu pengetahuan dibidang Kenotariatan.

Palembang, 14 April 2025



M. RIZKY DWINDA

## DAFTAR ISI

<b>HALAMAN JUDUL.....</b>	<b>i</b>
<b>HALAMAN PENGESAHAN TESIS .....</b>	<b>ii</b>
<b>HALAMAN KELAYAKAN TESIS .....</b>	<b>iii</b>
<b>HALAMAN PERSETUJUAN TIM PENGUJI TESIS .....</b>	<b>iv</b>
<b>HALAMAN PERNYATAAN ORISINALITAS .....</b>	<b>v</b>
<b>HALAMAN MOTTO DAN PERSEMBAHAN .....</b>	<b>vi</b>
<b>HALAMAN UCAPAN TERIMA KASIH .....</b>	<b>vii</b>
<b>KATA PENGANTAR .....</b>	<b>x</b>
<b>DAFTAR ISI.....</b>	<b>xi</b>
<b>ABSTRAK.....</b>	<b>xv</b>
<b><i>ABSTRACT</i> .....</b>	<b>xvi</b>
<b>BAB I PENDAHULUAN .....</b>	<b>1</b>
A. Latar Belakang .....	1
B. Rumusan Masalah .....	12
C. Tujuan Penelitian .....	13
D. Manfaat Penelitian .....	13
E. Kerangka Teori .....	14
1. Teori Kewenangan .....	15
2. Teori Kepastian Hukum .....	18
3. Teori Perlindungan Hukum.....	19
F. Kerangka Konseptual.....	21
1. Kewenangan Notaris .....	21
2. Kewenangan PPAT .....	21

3. Akta.....	22
4. Perjanjian Kredit Bank .....	23
5. Hak Tanggungan.....	25
G. Metode Penelitian.....	26
1. Jenis Penelitian .....	26
2. Pendekatan Penelitian Normatif .....	26
3. Jenis dan Sumber Bahan Hukum.....	28
a. Bahan Hukum Primer .....	29
b. Bahan Hukum Sekunder.....	30
c. Bahan Hukum Tersier .....	30
4. Teknik Pengumpulan Bahan Penelitian.....	30
5. Teknik Pengolahan Sumber Bahan Hukum .....	31
6. Teknik Analisis Bahan-bahan Hukum.....	32
7. Teknik Penarikan Kesimpulan.....	32

## **BAB II AKTA PERJANJIAN KREDIT TIDAK DITANDATANGANI**

<b>DI HADAPAN NOTARIS .....</b>	<b>34</b>
A. Kewenangan Notaris/PPAT .....	34
1.1 Kewenangan Notaris .....	34
1.2 Kewenangan PPAT Dalam Pembuatan Akta Hak Tanggungan.....	40
B. Perjanjian Kredit Antara Bank Dengan Nasabah .....	42
1.1 Konsep Perjanjian Kredit Bank .....	42

1.2 Syarat Sah Perjanjian Kredit .....	46
1.3 Prinsip Kehati-Hatian Pemberian Kredit .....	54
1.4 Hubungan Bank dan Nasabah .....	59
1.5 Perlindungan Nasabah.....	62
C. Akta .....	65
1. Pengertian Akta.....	65
2. Macam-macam Akta .....	67
3. Fungsi Akta .....	71
D. Hak Tanggungan .....	73
1.1 Konsep Jaminan Hak Tanggungan.....	73
1.2 Subjek dan Objek Hak Tanggungan .....	78
1.3 Klausula Hak Tanggungan .....	82
1.4 Kreditur Preferen dalam Hak Tanggungan .....	85
<b>BAB III PEMBAHASAN .....</b>	<b>89</b>
<b>A. Kedudukan Akta Perjanjian Kredit Yang Tidak     Ditandatangani Di Hadapan Notaris.....</b>	<b>89</b>
1. Kewenangan Notaris dalam Pembuatan Perjanjian Kredit Bank.....	89
2. Keharusan Akta Otentik Ditandatangani Di Hadapan Notaris.....	122
3. Akibat Hukum Jika Akta Tidak Ditandatangani Di Hadapan Notaris.....	130

<b>B. Perlindungan Hukum Terhadap Kreditur Apabila Akta Perjanjian Kredit Tidak Ditandatangani Di Hadapan Notaris .....</b>	<b>140</b>
1. Adanya perlindungan Preventif dan Represif Bagi Kreditur dari Kerugian Perjanjian Kredit .....	140
2. Dampak Terhadap Kreditur Atas Terdegradasinya Akta Perjanjian Kredit .....	151
<b>C. Sanksi Hukum Kepada Notaris Yang Tidak Melakukan Penandatanganan Akta Perjanjian Kredit Di Hadapan Notaris .....</b>	<b>157</b>
1. Pembuktian Kebenaran Formil dan Materil Berdasarkan Undang-Undang Jabatan Notaris .....	157
2. Pembuktian Berdasarkan Kode Etik Notaris.....	164
3. Sanksi Hukum Apabila Akta Perjanjian Kredit Tidak Ditandatangani Di Hadapan Notaris.....	167
<b>BAB IV PENUTUP.....</b>	<b>174</b>
<b>A. Kesimpulan .....</b>	<b>174</b>
<b>B. Saran .....</b>	<b>175</b>
<b>Daftar Pustaka .....</b>	<b>177</b>

## ABSTRAK

Pada praktiknya masih sering terjadi penandatanganan akta perjanjian kredit yang tidak dilakukan di hadapan Notaris hal tersebut jelas bertentangan dengan Undang-undang. Tujuan penelitian ini adalah untuk menganalisis kewajiban para pihak menandatangani akta perjanjian kredit di hadapan Notaris. Mengetahui perlindungan hukum bagi kreditur apabila perjanjian kredit tidak ditandatangani di hadapan Notaris. Selain itu menganalisis sanksi hukum kepada Notaris yang tidak melakukan penandatanganan di hadapan Notaris. Penelitian ini menggunakan metode penelitian hukum normatif dengan sumber bahan hukum sekunder yang dikumpulkan melalui studi kepustakaan buku dan Undang-undang. Hasil penelitian menunjukkan bahwa melakukan pembubuhan tandatangan setelah pembacaan akta di muka penghadap dan dihadiri sedikitnya dua saksi maupun empat saksi khusus dalam pembentukan akta wasiat di bawah tangan wajib dilakukan di hadapan Notaris, apabila kewajiban tersebut tidak terlaksana maka kedudukan akta perjanjian kredit terdegradasinya akta otentik menjadi akta di bawah tangan yang tidak memiliki kekuatan hukum dan kekuatan pembuktian yang sempurna karena penandatanganan akta di hadapan Notaris merupakan suatu syarat dari otentisitas suatu akta serta merupakan kewajiban dari Notaris. Apabila akta tersebut tidak ditandatangani di hadapan Notaris maka bentuk perlindungan hukum terhadap kreditur adalah lemah karena akta tersebut bukan merupakan akta otentik melainkan akta dibawah tangan. Sanksi yang diberikan kepada Notaris berupa sanksi administrasi berupa teguran lisan dan teguran tertulis yang di jatuhkan oleh MPW, dan mendapatkan sanksi pemberhentian sementara 3 bulan sampai 6 bulan yang dijatuhkan oleh MPP, bahkan dapat pemberhentian dengan hormat atas usulan MPP kepada Menteri. Jadi kesimpulan pada penelitian ini bahwa akta yang tidak ditandatangani di hadapan Notaris mengakibatkan akta tersebut tidak memiliki kekuatan hukum sebagai akta otentik dan terdegradasi hanya sebatas akta dibawah tangan, akibatnya perlindungan hukum kepada kreditur menjadi lemah dan apabila suatu saat terjadinya sengketa yang di tetapkan oleh Pengadilan maka Notaris diberi sanksi administrasi dalam menegakan Hukum kepada Notaris yang menjadi instrument pengawas yaitu Majelis Pengawas.

**Kata Kunci :** Akta Otentik Perjanjian Kredit, Degradasi Akta, Penandatanganan Akta, Sanksi Hukum Notaris

**Pembimbing Utama**



**Prof. Dr. Hj. Annalisa Y, S.H.,M.Hum**  
NIP : 196120251987032002

**Pembimbing Pembantu**



**Hj. Elmadiantini, S.H.,Sp.N.,M.H.**

**Ketua Program Studi Magister Kenotariatan**



**Prof. Dr. Iza Rumesten RS, S.H., M.Hum**  
NIP. 198109272008012013

## ABSTRACT

In practice, it is still common for credit agreement deeds to be signed without being done before a Notary, which is clearly contrary to the Law. The purpose of this study was to analyze the obligations of the parties to sign a credit agreement deed before a Notary. To find out the legal protection for creditors if the credit agreement is not signed before a Notary. In addition, to analyze the legal sanctions for Notaries who do not sign before a Notary. This study uses a normative legal research method with secondary legal sources collected through literature studies of books and Laws. The results of the study showed that signing after reading the deed in front of the person appearing and attended by at least two witnesses or four special witnesses in the formation of a private will deed must be done before a Notary, if this obligation is not carried out, so the position of the credit agreement deed is degraded from an authentic deed to a private deed that does not have legal force and perfect evidentiary power because signing the deed before a Notary is a requirement for the authenticity of a deed and is an obligation of the Notary. If the deed is not signed before a Notary, so that the form of legal protection for creditors is weak because the deed is not an authentic deed but a private deed. The sanctions given to the Notary are in the form of administrative sanctions in the form of verbal and written warnings imposed by the MPW, and receive a temporary suspension sanction of 3 months to 6 months imposed by the MPP, and can even be dismissed with honor on the proposal of the MPP to the Minister. So the conclusion of this study is that a deed that is not signed before a Notary causes in the deed does not having legal force as an authentic deed and is degraded only as a private deed, as a result, legal protection for creditors becomes weak and if at any time a dispute occurs which is determined by the Court, the Notary is given administrative sanctions in enforcing the Law to the Notary who is the supervisory instrument, namely the Supervisory Board.

**Keywords: Authentic Deed of Credit Agreement, Deed Degradation, Signing of Deed, Notary Legal Sanctions**

Advisor I

Prof. Dr. Hj. Annalisa Y, S.H., M.Hum

NIP: 196120251987032002

Advisor II

Hj. Elmadiantini, S.H., Sp.N., M.H.

Head of the Notary Masters Study Program,

Prof. Dr. Iza Rumesten RS, S.H., M.Hum.

NIP. 198109272008012013

Head of Technical Implementation Unit for Language  
Universitas Sriwijaya

DR.

DRs. Djumaidi, M.SLS  
NIP. 196203021988031004



# BAB I

## PENDAHULUAN

### A. Latar Belakang

Menurut A. Abdurrachman “Bank adalah suatu jenis lembaga keuangan yang melaksanakan berbagai macam jasa, seperti memberikan pinjaman, mengedarkan mata uang, pengawasan terhadap mata uang, bertindak sebagai tempat penyimpanan benda-benda berharga, membiayai usaha perusahaan-perusahaan”.<sup>1</sup> Bank merupakan peranan penting dalam suatu lembaga keuangan dalam sektor ekonomi masyarakat. Secara umum pengertian bank adalah sebuah lembaga intermediasi keuangan yang umumnya didirikan dengan kewenangan untuk menerima simpanan uang, meminjamkan uang, dan menerbitkan *promes* atau yang dikenal sebagai *Banknote*.

Berdasarkan pada fungsinya, bank sebagai lembaga keuangan menjadi tempat bagi orang perorangan, badan-badan usaha swasta, badan-badan usaha milik negara, bahkan lembaga-lembaga pemerintahan menyimpan dana yang dimilikinya.<sup>2</sup> Adapun dalam upaya meraih keuntungan bank juga melakukan penyaluran dana-dana yang dihimpun kepadanya lewat kegiatan usaha seperti pemberian kredit,

---

<sup>1</sup> A.N Abdurrachman, 2014, *Ensiklopedia Ekonomi Keuangan Perdagangan*. Jakarta : PT. Pradnya Paramita

<sup>2</sup> Etty Mulyati, 2016, *Kredit Perbankan ; Aspek Hukum dan Pengembangan Usaha Mikro Kecil dalam Pembangunan Perekonomian Indonesia*, Refika Aditama

investasi surat berharga, mendanai transaksi perdagangan internasional, ataupun penempatan dana pada pihak lain.<sup>3</sup>

Berdasarkan Pasal 1 butir 11 Undang-Undang 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 utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga”. Menurut R. Subekti dalam bentuk apapun pemberian kredit lahir, kesemuanya itu pada hakekatnya yang terjadi adalah suatu perjanjian pinjam meminjam sebagaimana diatur dalam Pasal 1754 sampai dengan 1769 KUHPerdota.<sup>4</sup> Sebagaimana dijelaskan bahwa perjanjian dengan mana pihak yang satu memberikan kepada pihak yang lain suatu jumlah tertentu barang-barang yang habis karena pemakaian, dengan syarat bahwa pihak yang terakhir ini akan mengembalikan sejumlah uang yang sama dengan jenis dan mutu yang sama pula.<sup>5</sup>

Setiap kredit yang telah disetujui dan disepakati antara kreditur dan debitur, maka wajib dituangkan dalam bentuk perjanjian kredit secara tertulis. Peraturan perundang-undangan mengharuskan pembuatan akta otentik untuk dilakukan dalam mewujudkan tercapainya ketertiban,

---

<sup>3</sup> Siswanto Sutojo, 1997, *Menangani Kredit Bermasalah*, PT Pustaka Binaan Pressindo, Jakarta

<sup>4</sup> Djoni S Gazali, Rachmadi Usman, 2012, *Hukum Perbankan*, Sinar Grafika

<sup>5</sup> Kitab Undang-undang Hukum Perdata, Pasal 1754

serta perlindungan hukum kepada Masyarakat sesuai kebutuhannya.<sup>6</sup> Dengan demikian, pejabat bank harus dapat memastikan bahwa seluruh aspek yuridis yang berkaitan dengan perjanjian kredit telah diselesaikan dan telah memberikan perlindungan yang memadai bagi bank.<sup>7</sup>

Perjanjian menurut pengertiannya dalam pasal 1313 KUHPerdara adalah suatu persetujuan yaitu suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih. Kemudian syarat supaya sesuatu dapat disebutkan sebagai perjanjian bila memenuhi pasal 1320 KUHPerdara, yaitu sepakat mereka yang mengikatkan dirinya, kecakapan untuk membuat suatu perikatan, suatu hal tertentu, suatu sebab yang halal.<sup>8</sup>

Perjanjian kredit yang dituangkan dalam bentuk Akta Otentik membutuhkan peran Notaris dalam proses pembuatannya. Pada proses pelaksanaan pemberian kredit perbankan tersebut biasanya dikaitkan dengan berbagai persyaratan, antara lain mengenai jumlah maksimal kredit, jangka waktu kredit, tujuan penggunaan kredit, suku bunga

---

<sup>6</sup>Ghansam Anand, 2018, *Karakteristik Jabatan Notaris di Indonesia*, Jakarta : Prenasamedia Group

<sup>7</sup>Maria Kamelia, "Peran Notaris Dalam Pembuatan Akta Perjanjian Kredit Dalam Perspektif Hukum Positif dan Hukum Islam", *Jurnal Akta* Vol. 4 No. 4

<sup>8</sup> Inri Januar, Poltak Siringoringo, Paltiada Saragi, *Perubahan Kualitas Akta Notaris Menjadi Akta Dibawah Tangan Atau Menjadi Batal Demi Hukum Berdasarkan Undang-Undang Jabatan Notaris*, *Honeste Vivere* : Volume 34 Issue 1, 2024

kredit, cara penarikan dana kredit, jadwal pelunasan kredit, dan jaminan kredit.<sup>9</sup>

Dijelaskan dalam Pasal 15 Ayat (1) UUN yang menyatakan “Notaris berwenang membuat Akta Autentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan penetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan 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”

Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menyatakan akta autentik adalah suatu akta yang ditentukan oleh undang-undang, dibuat oleh atau di hadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa untuk itu tempat di mana akta dibuatnya. Dari pengertian pasal 1868 KUHPPerdata maka sebuah akta mempunyai dua syarat yang harus dipenuhi agar dapat dikatakan sebagai akta otentik. Syarat pertama akta itu dibuat sesuai dengan apa yang ditentukan Undang-Undang. Ditentukan Undang-Undang memberikan penekanan bila akta otentik berbentuk baku atau setidaknya mempunyai syarat minimum. Secara materil para pihak masih dapat menggunakan kebebasannya untuk menuangkan apa

---

<sup>9</sup> M. Bahsan, 2007. *Hukum Jaminan dan Jaminan Kredit Perbankan Indonesia*, Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada

yang diinginkan dalam akta otentik, tetapi secara formil untuk bentuknya telah ditentukan dengan pengertian boleh ditambah tetapi tidak bisa dikurangi. Syarat yang kedua akta dibuat oleh atau di hadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa. Termasuk dalam pegawai umum yang berkuasa adalah notaris sebagaimana diatur dalam pasal 1 angka 1 UUJN. Berdasarkan kedua syarat tersebut maka akta notaris menjadi akta otentik berdasarkan ketentuan pasal 1 angka 7 UUJN.

Selain itu dalam Ketentuan Pasal 16 ayat (1) huruf m Undang-Undang Jabatan Notaris, kewajiban Notaris untuk membacakan akta di hadapan Debitur dengan dihadiri oleh paling sedikit 2 (dua) orang saksi dan ditandatangani pada saat itu juga oleh penghadap, saksi, dan Notaris diatur. Ketentuan ini dipertegas kembali dalam Pasal 44 Undang-Undang Jabatan Notaris yang menyatakan bahwa segera setelah akta dibacakan, akta tersebut ditandatangani oleh Debitur, saksi, dan Notaris, kecuali apabila Debitur yang tidak dapat membubuhkan tanda tangan dengan menyebutkan alasannya. Ketentuan pembacaan dan penandatanganan tersebut adalah satu kesatuan dari peresmian akta (*verlijden*).

Pemberian kredit terdapat 6 tahap, yaitu dimulai dari tahap permohonan kredit, pencatatan administrasi kredit, putusan bank, dan pencairan kredit. Dalam penyaluran kredit tersebut *account officer* melakukan analisis 5C yaitu : *character* (watak), *capacity* (kemampuan), *capital* (modal), *collateral* (jaminan), dan *condition* (kondisi ekonomi). Apabila debitur atau pemohon kredit telah memenuhi 5C tersebut

barulah dapat dikatakan layak untuk dikabulkan permohonan fasilitas kreditnya.

Dalam pemberian kredit, kreditur akan meminta jaminan kepada debitur. Kewajiban untuk menyerahkan jaminan utang oleh Debitur dalam rangka pinjaman uang sangat terkait dengan kesepakatan di antara pihak-pihak yang melakukan pinjam-meminjam uang. Pada umumnya kreditur mensyaratkan adanya jaminan sebelum memberikan pinjaman uang kepada debitur. Sementara itu, keharusan penyerahan jaminan tersebut sering pula diatur dan disyaratkan oleh peraturan intern pihak pemberi pinjaman dan atau oleh peraturan perundang-undangan yang berlaku.<sup>10</sup>

Sebagai objek jaminan utang yang dapat digunakan dalam suatu utang piutang, secara umum jaminan kredit perbankan dapat dikelompokkan menjadi tiga kelompok, yaitu barang bergerak, barang tidak bergerak, dan jaminan perorangan (penanggung utang). Barang tidak bergerak dapat berupa tanah dan benda-benda yang berkaitan (melekat) dengan tanah seperti rumah tinggal, gedung kantor, gudang, hotel, dan sebagainya. Sebagian dari objek jaminan kredit sebagaimana

---

<sup>10</sup> Gregoryo Terok, *Fungsi Jaminan Dalam Pemberian Kredit*, Lex Privatum, Vol.I/No.5/November/2013

yang disebutkan di atas diatur atau berkaitan dengan suatu peraturan perundangan-undangan yang berlaku.<sup>11</sup>

Hak Tanggungan sebagai lembaga jaminan atas tanah yang kuat dan mampu memberikan kepastian hukum bagi para pihak. Pasal 1 butir 1 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah dapat diketahui bahwa pada dasarnya suatu Hak Tanggungan adalah suatu benda jaminan pelunasan utang, dengan hak mendahulu, dengan objek jaminannya berupa Hak-Hak Atas Tanah yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Dasar Pokok-Pokok Agraria.<sup>12</sup>

Perjanjian kredit diikuti dengan perjanjian jaminan sehingga perjanjian kredit merupakan perjanjian pokok atau prinsip sedangkan perjanjian jaminan adalah perjanjian ikutan atau *assesoir* artinya ada dan berakhirnya perjanjian jaminan tergantung dari perjanjian pokok (perjanjian kredit). Sebagai contoh jika perjanjian kredit berakhir karena adanya pelunasan hutang maka secara otomatis perjanjian jaminan akan menjadi hapus dan berakhir. Tetapi sebaliknya jika perjanjian jaminan menjadi hapus atau berakhir, misalnya barang yang

---

<sup>11</sup> Gregoryo Terok, *Op Cit*, Hal 8

<sup>12</sup> Sutan Remy Sjahdeini, Hak Tanggungan Azas-Azaz Ketentuan-Ketentuan Pokok dan Masalah yang Dihadapi oleh Perbankan, Suatu Kajian Mengenai Undang-Undang Hak Tanggungan, Alumni, Bandung

menjadi jaminan musnah maka perjanjian kredit tidak berakhir.<sup>13</sup> Hal ini disimpulkan dalam ketentuan Pasal 10 ayat (1) UUHT “Pemberian Hak Tanggungan didahului dengan janji untuk memberikan Hak Tanggungan sebagai jaminan pelunasan utang tertentu, yang dituangkan di dalam dan merupakan bagian tak terpisahkan dari perjanjian utang-piutang yang bersangkutan atau perjanjian lainnya yang menimbulkan utang tersebut.”

Pembuatan perjanjian kredit dan pengakuan hutang, dibutuhkan peran Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Notaris adalah seorang pejabat umum yang bertanggung jawab untuk membuat Surat Keterangan tertulis yang dimaksudkan sebagai bukti dari perbuatan-perbuatan hukum melakukan pembuatan perjanjian kredit karena Notaris memiliki kewenangan eksklusif untuk membuat akta-akta otentik. Dengan demikian, selain keharusan adanya perjanjian kredit sebagai perjanjian pokok, maka untuk kepentingan bank, dalam hal ini jaminan pengembalian kredit yang diberikan, benda jaminan atau agunan yang diserahkan oleh debiturnya, harus dilakukan pengikatan atau pembebanan hak tanggungan yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Jika objek berada diwilayah Notaris, maka Notaris tetap berwenang membuat SKMHT saja, lalu bank bertanggung jawab kepada PPAT untuk APHTnya.

---

<sup>13</sup> Moch Ali, 2009, *Perlindungan Hukum Bagi Kreditur Dalam Pelaksanaan Eksekusi Hak Tanggungan Dengan Berlakunya Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996*, Undip, Semarang

Kewajiban seorang Notaris sebagai pejabat publik yang bisa memberikan kepastian hukum bagi pengguna jasanya telah jelas dijabarkan dalam Undang-undang Jabatan Notaris. Tentunya jika seorang Notaris tidak menjalankan tugas dan tanggung jawabnya dengan baik, dan melanggar ketentuan tersebut di atas, Notaris dapat dikenakan sanksi. Sanksi terhadap Notaris diatur dalam Pasal 84 UUJN yang mengatur tentang sanksi administratif yang dapat dikenakan kepada Notaris yang melanggar ketentuan. Sanksi ini dijatuhkan oleh Majelis Pengawas Notaris. Selain itu Pasal 85 UUJN juga menegaskan sanksi administratif yang dapat dikenakan kepada Notaris yang melanggar ketentuan ialah berupa : teguran lisan dan tertulis, pemberhentian sementara dari jabatannya, pemberhentian dengan tidak hormat dari jabatannya, pemberhentian dengan hormat dari jabatannya.<sup>14</sup>

Secara umum dapat dikatakan bahwa peran Notaris dalam pembuatan perjanjian kredit yang diberikan oleh kreditur terhadap debitur untuk berperan dalam memberikan kepastian hukum atau perlindungan hukum bagi para pihak yang mengadakan perjanjian kredit. Akta perjanjian Kredit merupakan akta para pihak, yang salah satu unsurnya adalah kehadiran dan tandatangan para penghadap, maka sudah selayaknya apabila Notaris tidak akan membuat akta tersebut

---

<sup>14</sup> Soegianto, 2015, *Etika Profesi dan Perlindungan Hukum Bagi Notaris*, PT. Farisma Indonesia, Yogyakarta.

tanpa kehadiran kreditur yang dalam hal ini diwakilkan oleh pimpinan atau pejabat bank yang mempunyai kewenangan untuk itu.

Walaupun akta Notaris merupakan alat bukti yang sempurna, sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1870 KUH Perdata, namun akta Notaris dalam praktik dapat mengalami degradasi kekuatan alat bukti. Degradasi akta Notaris diartikan sebagai akta Notaris yang tidak dapat diperlakukan sebagai akta otentik namun dianggap sebagai akta dibawah tangan, hal ini terjadi bila Notaris dalam membuat suatu Akta tidak memenuhi semua ketentuan dalam Undang-undang Jabatan Notaris dan Peraturan Perundang-undangan lainnya.

Membacakan akta sampai pada penandatanganan adalah satu kesatuan dari peresmian akta (*verlijden*), dalam hal ini yang menjadi fokus pembahasan adalah penandatanganan akta di mana penandatanganan tersebut harus dilakukan di hadapan Notaris bahwa sebelum akta tersebut ditandatangani terlebih dahulu akta tersebut dibacakan di hadapan para pihak yang bersangkutan guna menyampaikan kebenaran isi akta dengan keinginan para pihak kemudian akta tersebut ditandatangani, tentunya di hadapan para pihak dan dua (2) orang saksi. Ketentuan Pasal tersebut memberikan kepastian kehadiran para pihak yang hadir di hadapan Notaris adalah pihak yang juga bertandatangan dalam akta.

Akibat hukum yang akan timbul bila akta Notaris dibuat dengan tidak memenuhi ketentuan UUJN keterangan di bagian awal/kepala dan akhir/penutup akta, akan berakibat hanya mempunyai kekuatan pembuktian di bawah tangan berdasarkan Pasal 41 UUJN. Apakah akibat hukum ini sudah tepat mengingat perbuatan hukum tertentu yang aktanya oleh undang-undang wajib dalam bentuk otentik, seperti Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT), maka terjadinya penurunan kualitas atau terdegradasinya akta menjadi akta dibawah tangan yang menjadikan akta tersebut batal demi hukum.<sup>15</sup>

Dalam menjalankan tugasnya sebagai seorang pejabat umum yang memiliki wewenang membuat akta otentik, tidak menutup kemungkinan bagi Notaris melakukan kesalahan yang berkaitan dengan profesionalitas kerjanya sebagaimana ditentukan dalam pasal 16 ayat (1) dan ayat (7) UUJN. Kesalahan-kesalahan yang mungkin dilakukan Notaris tersebut dapat menimbulkan penafsiran yang salah dari isi akta tersebut dan dapat mengakibatkan adanya wanprestasi baik dilakukan oleh salah satu pihak maupun para pihak yang bersangkutan, sehingga akta tidak akan bisa digunakan sebagaimana peruntukannya tersebut dan menimbulkan akibat hukum atas Akta tersebut maupun Notaris/PPAT . Sebagai Notaris/PPAT menjalankan kewenangannya agar terhindar dari

---

<sup>15</sup> Herlien Budiono, 2014, *Dasar Teknik Pembuatan Akta Notaris*, Citra Aditya Bakti, Bandung

sanksi-sanksi yang berlaku maka harus melaksanakan sumpah jabatan dengan baik dan benar, serta menjaga moral, integritas dan karakter.

Pemahaman dalam hal ini mengenai ketentuan hukum yang berlaku, terkait kewenangan Notaris dalam pembuatan perjanjian kredit bank, merupakan realitas dalam praktek Notaris yang tidak dapat dipungkiri (mungkin ada juga yang tidak pernah melakukan) terjadinya pihak debitur dan kreditur yang tidak menghadap Notaris pada saat bersamaan dalam membacakan dan melakukan penandatanganan perjanjian kredit berdasarkan Pasal 16 Ayat (1) huruf m, sehingga akan menimbulkan akibat hukum atas perbuatan tersebut. Berdasarkan uraian ini, maka penulis akan melakukan penelitian atas masalah tersebut dengan tesis yang berjudul “Akta Perjanjian Kredit Tidak Ditandatangani Di Hadapan Notaris”

## **B. Rumusan Masalah**

Berdasarkan latar belakang masalah tersebut, maka rumusan masalah dalam tulisan adalah sebagai berikut :

1. Bagaimana kedudukan akta perjanjian kredit yang tidak ditandatangani di hadapan Notaris ?
2. Bagaimana perlindungan hukum terhadap kreditur apabila akta perjanjian kredit tidak ditandatangani di hadapan Notaris ?

3. Bagaimana sanksi hukum kepada Notaris yang tidak melakukan penandatanganan akta perjanjian kredit di hadapan Notaris?

### **C. Tujuan Penelitian**

Tujuan penelitian yang ingin dicapai penulis setelah melakukan penelitian adalah sebagai berikut :

- a. Untuk memahami dan menganalisis kedudukan akta perjanjian kredit yang tidak ditandatangani di hadapan Notaris.
- b. Untuk menganalisis perlindungan hukum terhadap kreditur apabila akta perjanjian kredit tidak ditandatangani di hadapan Notaris.
- c. Untuk menganalisis sanksi hukum kepada Notaris yang tidak melakukan penandatanganan di hadapan Notaris.

### **D. Manfaat Penelitian**

Adapun manfaat dalam penulisan ini secara teoritis dan praktis :

- a. Manfaat Teoritis

Secara teoritis, penelitian ini dalam pengembangan ilmu pengetahuan dibidang hukum pada umumnya, khususnya mengenai Kewenangan Notaris dalam Penyusunan Perjanjian Kredit Bank dengan Jaminan Hak Tanggungan.

## b. Manfaat Praktis

Manfaat praktis dalam tesis ini adalah memberikan masukan bagi berbagai pihak untuk memecahkan masalah hukum terkait perjanjian kredit yaitu ;

### 1) Bagi Notaris/PPAT

Bermanfaat sebagai pedoman dalam memahami kewajiban-kewajiban Notaris pada umumnya agar dalam pelaksanaan jabatan Notaris terhindar dari sanksi-sanksi secara keperdataan dan administratif.

### 2) Bagi Perbankan

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan perlindungan dan kepastian hukum bagi bank dan nasabah terkait dengan perjanjian kredit, apabila para pihak tidak melakukan penandatanganan di hadapan Notaris.

### 3) Bagi Nasabah

Penelitian ini diharapkan memberi informasi serta wawasan mengenai perjanjian kredit bank dalam prosedur pembuatan akta perjanjian kredit penandatanganan harus di hadapan Notaris.

## **E. Kerangka Teori**

Kerangka teori adalah kemampuan seorang peneliti dalam mengaplikasikan pola berpikirnya dalam menyusun secara

sistematis teori-teori yang mendukung permasalahan penelitian. Menurut *Kerlinger*, teori adalah himpunan *konstruk* (konsep), definisi proposisi yang mengemukakan pandangan sistematis tentang gejala dengan menjabarkan relasi diantara variabel untuk menjelaskan dan meramalkan gejala tersebut. Berdasarkan pengertian Teori tersebut maka penulis memasukkan beberapa teori yang akan digunakan untuk mendukung penulisan tesis ini.

#### 1. Teori Kewenangan

Teori ini dikemukakan dengan tujuan untuk membahas dan menganalisa masalah tentang kewenangan Notaris dalam menjalankan tugas dan wewenangnya. Kewenangan merupakan suatu tindakan hukum yang diatur dan diberikan kepada suatu jabatan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku yang mengatur jabatan yang bersangkutan. Dalam literatur ilmu politik, ilmu pemerintahan, dan ilmu hukum sering ditemukan istilah kekuasaan, kewenangan, dan wewenang. Kekuasaan sering disamakan begitu saja dengan kewenangan, dan kekuasaan sering dipertukarkan dengan istilah kewenangan, demikian pula sebaliknya. Bahkan kewenangan sering disamakan juga dengan wewenang. Kekuasaan biasanya berbentuk hubungan

dalam arti bahwa “ada satu pihak yang memerintah dan pihak lain yang diperintah” (*the rule and the ruled*).<sup>16</sup>

Menurut *H.D Stout* wewenang adalah pengertian yang berasal dari hukum organisasi pemerintahan, yang dapat dijelaskan sebagai seluruh aturan-aturan yang berkenaan dengan perolehan dan penggunaan wewenang-wewenang pemerintah oleh subjek hukum publik didalam hubungan hukum publik.<sup>17</sup>

Kewenangan adalah merupakan hak menggunakan wewenang yang dimiliki seorang pejabat atau institusi menurut ketentuan yang berlaku, dengan demikian kewenangan juga menyangkut kompetensi tindakan hukum yang dapat dilakukan menurut kaedah-kaedah formal, jadi kewenangan merupakan kekuasaan formal yang dimiliki oleh pejabat atau institusi. Kewenangan memiliki kedudukan yang penting dalam kajian hukum tata negara dan hukum administrasi negara. Begitu pentingnya kedudukan kewenangan ini, sehingga *F.A.M. Stroink* dan *J.G. Steenbeek* menyebut sebagai konsep inti dalam hukum tata negara dan hukum administrasi negara.<sup>18</sup>

---

<sup>16</sup> Habib Adjie, 2009, *Hukum Notaris Indonesia Tafsir Tematik Terhadap UU NO. 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris*, Bandung : PT. Refika Aditama

<sup>17</sup> Riduwan HR, 2013, *Hukum Adminitrasi Negara*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta

<sup>18</sup> Ridwan HR, 2009, *Hukum Adminitrasi Negara*

Kewenangan harus dilandasi oleh ketentuan hukum yang ada (konstitusi), sehingga kewenangan merupakan kewenangan yang sah. Pejabat (organ) dalam mengeluarkan Keputusan didukung oleh sumber kewenangan tersebut. Wewenang bagi pejabat atau organ (institusi) pemerintahan dibagi menjadi:

1. Kewenangan yang bersifat *atributif (orisinil)*, yaitu pemberian wewenang pemerintah oleh pembuat undang-undang kepada organ pemerintahan (*atributie : toekenning van een bestuursbevoegheid door een wetgever aan een bestuursorgaan*). Kewenangan *atributif* bersifat permanen atau tetap ada, selama undang-undang mengaturnya. Dengan kata lain wewenang yang melekat pada suatu jabatan. Dalam tinjauan hukum tata negara, atributif ini ditunjukkan dalam wewenang yang dimiliki oleh organ pemerintah dalam menjalankan pemerintahannya berdasarkan kewenangan yang dibentuk oleh pembuat undang-undang. *Atributif* ini menunjuk pada kewenangan asli atas dasar konstitusi/undang-undang dasar atau peraturan perundang-undangan.
2. Kewenangan yang bersifat *non atributif (non orisinil)* yaitu kewenangan yang diperoleh karena pelimpahan wewenang dari aparat yang lain. Kewenangan non atributif bersifat insidental dan berakhir jika pejabat yang berwenang telah menariknya kembali. Penyerahan sebagian dari wewenang pejabat atasan kepada bawahan tersebut membantu dalam melaksanakan tugas-tugas kewajibannya untuk

bertindak sendiri. Pelimpahan wewenang ini dimaksudkan untuk menunjang kelancaran tugas dan ketertiban alur komunikasi yang bertanggung jawab, dan sepanjang tidak ditentukan secara khusus oleh peraturan perundang-undangan yang berlaku.<sup>19</sup>

## 2. Teori Kepastian Hukum

Teori kepastian hukum menurut Gustav Radbruch menyatakan bahwa hukum harus dibuat secara pasti dan tertulis. Hukum harus didasarkan pada fakta dan tidak mudah diubah.

Gustav Radbruch menjelaskan, bahwa dalam teori kepastian hukum yang ia kemukakan ada empat hal mendasar yang memiliki hubungan erat dengan makna dari kepastian hukum itu sendiri, yaitu sebagai berikut ;

1. Hukum merupakan hal positif yang memiliki arti bahwa hukum positif ialah perundang-undangan.
2. Hukum didasarkan pada sebuah fakta, artinya hukum itu dibuat berdasarkan pada kenyataan.
3. Fakta yang termaktub atau tercantum dalam hukum harus dirumuskan dengan cara yang jelas, sehingga akan menghindari kekeliruan dalam hal pemaknaan atau penafsiran serta dapat mudah dilaksanakan.
4. Hukum yang positif tidak boleh mudah diubah.

---

<sup>19</sup> Riduan HR., 2010, *Hukum Administrasi Negara*, Jakarta : Rajawali Press

Berdasarkan pendapat dari Gustav Radbruch mengenai kepastian hukum, hukum merupakan hal positif yang mampu mengatur kepentingan setiap manusia yang ada dalam masyarakat dan harus selalu ditaati meskipun, hukum positif tersebut dinilai kurang adil. Lebih lanjut, kepastian hukum merupakan keadaan yang pasti, ketentuan maupun ketetapan.

Sedangkan Menurut Sudikno Mertokusumo, kepastian hukum merupakan sebuah jaminan bahwa hukum tersebut harus dijalankan dengan cara yang baik. Kepastian hukum menghendaki adanya upaya pengaturan hukum dalam perundang-undangan yang dibuat oleh pihak yang berwenang dan berwibawa, sehingga aturan-aturan itu memiliki aspek yuridis yang dapat menjamin adanya kepastian bahwa hukum berfungsi sebagai suatu peraturan yang harus ditaati.<sup>20</sup>

Adanya peran seorang Notaris dalam proses penyusunan akta perjanjian kredit dan pengikatan jaminan untuk menjamin perlindungan hukum, merupakan upaya dalam memberikan kepastian hukum kepada kedua belah pihak dalam bertransaksi kredit.

### 3. Teori Perlindungan Hukum

Philipus M. Hadjon mengatakan bahwa perlindungan hukum adalah perlindungan akan harkat dan martabat, serta

---

<sup>20</sup> Asikin Zainal. 2012, *Pengantar Tata Hukum Indonesia*, Jakarta : Rajawali Press

pengakuan terhadap hak-hak asasi manusia yang dimiliki oleh subyek hukum berdasarkan ketentuan hukum dari kesewenangan atau sebagai kumpulan peraturan atau kaidah yang akan dapat melindungi suatu hal dari hal lainnya.<sup>21</sup>

Perlindungan hukum adalah memberikan pengayoman kepada hak asasi manusia yang dirugikan orang lain dan perlindungan tersebut diberikan kepada Masyarakat agar dapat menikmati semua hak-hak yang diberikan oleh hukum.<sup>22</sup>

Menurut Lili Rasjidi dan I.B Wysa Putra berpendapat bahwa hukum dapat difungsikan untuk mewujudkan perlindungan yang sifatnya tidak sekedar adaptif dan fleksibel, melainkan juga prediktif dan antisipatif.<sup>23</sup> Pendapat Sunaryati Hartono mengatakan bahwa hukum dibutuhkan untuk mereka yang lemah dan belum kuat secara sosial, ekonomi dan politik untuk memperoleh keadilan sosial.<sup>24</sup>

Perlindungan hukum yang *preventif* bertujuan untuk mencegah terjadinya sengketa, yang mengarahkan tindakan pemerintah berikap hati-hati dalam pengambilan keputusan berdasarkan diskresi, dan perlindungan yang *represif* bertujuan

---

<sup>21</sup> Philipus M. Hadjon, 2007, *Perlindungan Hukum Bagi Rakyat di Indonesia*, Edisi Khusus, Cetakan Pertama, Penerbit Peradaban, Surabaya

<sup>22</sup> M Soerjono Soekanto, 2006, *Pengantar Penelitian Hukum*, Jakarta : UI-Press

<sup>23</sup> Lili Rasjidi dan I.B Wysa Putra, 1993, *Hukum Sebagai Suatu Sistem*, Bandung : Remaja Rusdakarya

<sup>24</sup> Sunaryati Hartono, 1991, *Politik Hukum Menuju Satu Sistem Hukum Nasional*, Bandung : Alumni

untuk menyelesaikan terjadinya sengketa, termasuk penanganannya di lembaga peradilan.<sup>25</sup>

## **F. Kerangka Konseptual**

Kerangka konseptual dimaksudkan untuk menghindari perbedaan pengertian terhadap istilah-istilah yang dipergunakan dalam penelitian ini, oleh karena itu disusunlah beberapa definisi operasional dan konsep-konsep yang akan digunakan sehubungan dengan penelitian ini.

### **1. Kewenangan Notaris**

Kewenangan Notaris adalah kewenangan atribusi, hal ini dikarenakan kewenangan tersebut diberikan oleh Undang-Undang Jabatan Notaris. Wewenang yang ada dalam seorang Notaris bukan berasal dari lembaga pemerintah lainnya, akan tetapi kewenangan yang didasarkan dan diberikan oleh Undang-Undang. Oleh karena itu kewenangan yang dimiliki oleh seorang Notaris merupakan kewenangan atribusi.<sup>26</sup>

### **2. Kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)**

Pejabat Pembuat Akta Tanah atau yang disingkat PPAT yang dalam Bahasa Belanda disebut *land titles registrar*, mempunyai kedudukan dan peranan yang sangat penting didalam

---

<sup>25</sup>Maria Alfons, 2010, *Implementasi Perlindungan Indikasi Geografis Atas Produk-produk Masyarakat Lokal Dalam Perspektif Hak Kekayaan Intelektual*, Malang

<sup>26</sup> Daniar Ramadhan, Ngadino, 2019, *Kewenangan Notaris Dalam Pembuatan Akta Yang Berhubungan Dengan Pertanahan*, Vol. 12, Nomor 2

kehidupan berbangsa dan bernegara karena pejabat ini diberi kewenangan oleh negara, untuk membuat akta pemindahan hak atas tanah di Negara Republik Indonesia.<sup>27</sup>

PPAT diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun. Selain itu PPAT juga berwenang membuat Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) sesuai dengan ketentuan perundang-undangan.

### **3. Akta**

Istilah atau perkataan akta dalam bahasa Belanda disebut “*acte*” atau “akta” dan dalam bahasa Inggris disebut “*act*” atau “*deed*”. Akta menurut Sudikno Mertokusumo merupakan surat yang diberi tanda tangan yang memuat peristiwa-peristiwa yang menjadi dasar suatu hak atau perikatan, yang dibuat sejak semula dengan sengaja untuk pembuktian.<sup>28</sup>

Tan Thong Kie memberikan beberapa catatan mengenai definisi akta dan akta otentik yaitu<sup>29</sup> :

---

<sup>27</sup> H. Salim, 2016, *Teknik Pembuatan Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah*, Raja Grafindo Persada, Jakarta

<sup>28</sup> Sudikno Mertokusumo, 2006, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Yogyakarta : Liberty

<sup>29</sup> Daeng Naja, 2012, *Teknik Pembuatan Akta*, Yogyakarta : Pustaka Yustisia

1. Perbedaan antara tulisan dan akta terletak pada tanda tangan yang tertera dibawah tulisan.
2. Pasal 1874 ayat 1 KUHPer menyebutkan bahwa termasuk sebagai tulisan di bawah tangan adalah akta di bawah tangan, surat, register atau daftar, surat rumah tangga, serta tulisan lain yang dibuat tanpa perantaraan pejabat umum.
3. Pasal 1867 KUHPer selanjutnya menentukan bahwa akta otentik dan tulisan di bawah tangan dianggap sebagai bukti tertulis.

Berdasarkan ketentuan tersebut, maka terdapat dua macam akta yaitu akta otentik dan akta di bawah tangan.

#### **4. Perjanjian Kredit Bank**

Perjanjian kredit bank pada umumnya dilakukan dalam bentuk tertulis dan dalam bentuk perjanjian baku, perjanjian ini dapat dibuat dengan akta bawah tangan maupun akta otentik.<sup>30</sup>

Perjanjian Kredit adalah perjanjian pendahuluan dari penyerahan uang. Perjanjian pendahuluan ini merupakan hasil permufakatan antara pemberi dan penerima pinjaman mengenai hubungan-hubungan hukum antar keduanya. Pada praktek isi perjanjian kredit berbeda-beda antara satu bank dengan bank

---

<sup>30</sup> Asuan dan Susi Yanuarsi, "Kontribusi Jabatan Notaris Dalam Perjanjian Kredit Bank", Jurnal Vol.20 No. 3

lainnya, disesuaikan dengan kebutuhan masing-masing. Perjanjian kredit tersebut dapat mengacu pada ketentuan-ketentuan dalam Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUHPerdata), dapat pula berdasarkan atas kesepakatan bersama, akan tetapi untuk aturan-aturan yang memaksa harus sesuai dengan ketentuan yang tercantum dalam KUHPerdata.

Penyaluran kredit adalah perencanaan penyaluran harus didasarkan pada keseimbangan antara jumlah, sumber, dan jangka waktu dana agar tidak menimbulkan masalah terhadap Tingkat Kesehatan dan *liquiditas* kredit harus dilakukan secara relalitas dan objektif, agar pengendalian dapat berfungsi dan tujuan tercapai.

Prinsip 5C adalah prinsip yang utama untuk melihat kemampuan nasabah dalam menerima kredit yang diajukan. Prinsip mengenai pengajuan kredit tidak hanya ditujukan pada kemampuan ekonomi saja, tetapi juga *personality* dan latar belakang pihak pengaju. prinsip 5C penting untuk mempersiapkan diri sebelum mengajukan kredit, dapat dijelaskan<sup>31</sup> : 1) *Capacity* : kemampuan pihak debitur untuk melunasi kredit yang diajukan. 2) *Collateral* : jaminan yang akan diserahkan pada pihak bank, mengantisipasi jika terjadi ketidakmampuan bayar debitur atas kredit yang telah diberikan.

---

<sup>31</sup> Lailatul Jamilah, "Analisis Aplikasi Prinsip 5C terhadap Penyaluran Kredit Modal Kerja PT Bank Rakyat Indonesia", Jurnal Ilmiah

3) *Character* : kriteria awal yang akan dinilai karena untuk mengenali watak calon debitur. Biasanya pihak bank akan melakukan wawancara untuk menilai sikap hingga latar belakang calon debitur. 4) *Capital* : merupakan kriteria bagi nasabah yang mengajukan kredit usaha. 5) *Condition* : kondisi ekonomi pihak pengaju kredit. Kondisi ekonomi ini dapat menjadi acuan apakah seseorang mampu membayar kredit yang diberikan pihak bank. Kondisi ekonomi atau usaha yang kurang stabil akan menjadi pertimbangan untuk memberikan persetujuan kredit.

## 5. Hak Tanggungan

Dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia, tanggungan diartikan sebagai barang yang dijadikan jaminan, sedangkan jaminan itu sendiri artinya tanggungan atas pinjaman yang diterima.<sup>32</sup> Dalam Pasal 1 ayat (1) Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT), hak tanggungan adalah Hak Jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana yang dimaksud 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 kreditur terhadap kreditur-kreditur lainnya.<sup>33</sup>

---

<sup>32</sup> Pasal 1 Ayat (23) Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perbankan

<sup>33</sup> Pasal 1 Ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 tAHUN 1996 Tentang Hak Tanggungan

## **G. Metode Penelitian**

### **1. Jenis Penelitian**

Penelitian merupakan terjemahan dari Bahasa Inggris yaitu *research*, yang berasal dari kata *re* (kembali) dan *to search* (mencari) demikian secara penelitian berarti mencari kembali.<sup>34</sup>

Jenis penelitian yang dipergunakan dalam penelitian dari sudut sifatnya adalah penelitian normatif. Penelitian Hukum Normatif (yuridis normatif) adalah penelitian hukum yang dilakukan dengan meneliti bahan pustaka atau data sekunder belaka.<sup>35</sup> Penelitian ini dilakukan untuk mengidentifikasi berbagai peraturan perundang-undangan di bidang hukum undang-undang intelektual dan hukum kenotariatan.

### **2. Pendekatan Penelitian Normatif**

#### **a. Pendekatan Konseptual (*Conceptual Approach*)**

Pendekatan konseptual (*conceptual approach*) merupakan jenis pendekatan dalam penelitian hukum yang memberikan sudut pandang analisa penyelesaian permasalahan dalam penelitian hukum dilihat dari aspek konsep-konsep hukum yang melatar belakangnya, atau bahkan dapat dilihat dari nilai-nilai yang terkandung dalam penormaan sebuah peraturan yang berkaitan dengan konsep-konsep yang digunakan.

---

<sup>34</sup> Sunggono Bambang, 2001, *Metodologi Penelitian Hukum*, Jakarta : PT Raja Grafindo Persada

<sup>35</sup> Ronny Hanitjo Soemitro, *Metode Penelitian Hukum*, Salatiga : Ghalia Indonesia

Pendekatan ini dilakukan dengan melihat pandangan-pandangan dan doktrin-doktrin yang berkembang di dalam ilmu hukum. Dalam menggunakan pendekatan konseptual, peneliti perlu merujuk kepada prinsip-prinsip hukum.<sup>36</sup>

Pendekatan ini menjadi penting sebab pemahaman terhadap pandangan atau doktrin yang berkembang dalam ilmu hukum dapat menjadi pijakan untuk membangun argumentasi hukum ketika menyelesaikan isu hukum yang dihadapi. Pandangan atau doktrin akan memperjelas ide-ide dengan memberikan pengertian-pengertian hukum, konsep hukum, maupun asas hukum yang relevan dengan permasalahan.

**b. Pendekatan Perundang-undangan (*The Statute Approach*)**

Pendekatan perundang-undangan digunakan untuk mengkaji berbagai aturan hukum positif yang merupakan fokus sekaligus tema sentral suatu penelitian hukum normatif. Peneliti harus memahami aturan hukum sebagai sistem tertutup yang bersifat: Pertama, *comprehensive* (norma-norma hukum positif yang ada di dalamnya terkait antara satu dengan yang lain secara logis). Kedua, *all inclusive* (kumpulan norma hukum positif tersebut cukup mampu menampung isu hukum yang ada, sehingga tidak

---

<sup>36</sup> Peter Mahmud Marzuki, 2024, *Penelitian Hukum*, Jakarta: Kencana

akan ada kekurangan hukum). Ketiga, *systematic* (di samping bertautan antara satu dengan yang lain norma-norma hukum positif juga tersusun secara hierarkis).

Pendekatan perundang-undangan adalah pendekatan dengan menggunakan legislasi dan regulasi. Pendekatan perundang-undangan dilakukan dengan menelaah Produk yang merupakan *beschikking/decreet* yaitu suatu keputusan yang diterbitkan oleh pejabat administrasi yang bersifat konkret dan khusus, seperti Keputusan Presiden, Keputusan Menteri, Keputusan suatu badan tertentu, dan lain-lain, tidak dapat digunakan dalam pendekatan perundang-undangan.<sup>37</sup> Hasil dari kajian merupakan suatu argumen untuk memecahkan isu hukum yang dihadapi.

### **3. Jenis dan Sumber Bahan Hukum**

Penulis dalam penelitian ini melakukan penginventarisasi, mengumpulkan bahan hukum dimana bahan hukum ini merupakan keseluruhan prinsip-prinsip, ketentuan dan prosedur teknis hukum, baik dalam bentuk peraturan Perundang-Undangan, perjanjian termasuk juga mengenai pendapat para sarjana mengenai hukum serta penelusuran hukum. Bahan-bahan hukum tersebut meliputi :

---

<sup>37</sup> Peter Mahmud Marzuki, *Op.cit*

**a. Bahan hukum primer**

Bahan hukum primer merujuk pada dokumen resmi dan peraturan perundang-undangan yang memiliki otoritas atau kekuatan hukum yang mengikat. Bahan hukum primer ini menjadi pedoman utama yang harus diikuti oleh peneliti untuk mengumpulkan data primer dalam penelitian hukum, yakni :

- 1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata
- 2) Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris.
- 3) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris.
- 4) Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan
- 5) Peraturan Otorita Jasa Keuangan No. 22 Tahun 2023 tentang Perlindungan Konsumen dan Masyarakat di Sektor Jasa Keuangan.
- 6) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan
- 7) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Dasar Pokok-Pokok Agraria

### **b. Bahan hukum sekunder**

Bahwa bahan hukum sekunder adalah dokumen hukum yang membahas atau menjelaskan sumber hukum utama atau primer (seperti buku, artikel, jurnal, hasil penelitian, makalah, dan sebagainya) yang relevan dengan topik yang sedang dibahas.

### **c. Bahan hukum tersier**

Bahan hukum primer dan sekunder, termasuk kamus dan ensiklopedia, dilengkapi dengan publikasi hukum tersier yang memberikan panduan dan klarifikasi. Misalnya : buku hukum, karya tulis ilmiah bidang hukum, pendapat sarjana, artikel dan internet.

## **4. Teknik Pengumpulan Bahan Penelitian**

Metode pengumpulan bahan hukum yang digunakan adalah Studi pustaka (*library research*), yaitu pengumpulan data dengan melakukan serangkaian kegiatan membaca, menelaah dan mengutip dari bahan kepustakaan serta melakukan pengkajian terhadap ketentuan Peraturan Perundang-undangan yang berkaitan dengan masalah yang dibahas.<sup>38</sup>

---

<sup>38</sup> M. Nazir, 2005, *Metodologi Penelitian*, Bogor : Ghalia Indonesia

## 5. Teknik Pengolahan Sumber Bahan Hukum

Setelah memperoleh bahan-bahan hukum dari hasil penelitian kepustakaan maka dilakukan pengolahan yang dilakukan dengan membagi berdasarkan aturan hukum sehingga dapat memperoleh kesimpulan.<sup>39</sup>

Bahan-bahan hukum diolah dengan tahapan sebagaimana dijelaskan oleh *Van Hoecke* yang dikutip dari Bernard Arief Sidharta, yaitu mendeskripsikan, menstrukturkan dan mensistematikan bahan-bahan hukum yang dilakukan dengan tataran, yakni:<sup>40</sup>

- a. Tataran Teknis, yaitu menghimpun, menata dan memaparkan peraturan hukum berdasarkan hirarki sumber hukum untuk membangun landasan legitimasi dalam menafsirkan peraturan hukum dengan menerapkan metode logika sehingga tertata dalam suatu sistem hukum koheren;
- b. Tataran Teleologis, yaitu mensistematiskan peraturan hukum berdasarkan substansi hukum dengan cara memikirkan menata ulang dan menafsirkan material yuridis dalam perspektif teleogis sehingga sistemnya menjadi lebih jelas dan berkembang, dengan menerapkan metodologi sebagai patokan sistematisasi.

---

<sup>39</sup> Soekanto Soerjono, 2000, *Pengantar Ilmu Hukum*, Jakarta: UI Press

<sup>40</sup> Bernard Arief Sidharta, 2000, *Refleksi Tentang Struktur Ilmu Hukum*, Bandung, CV. Mandar Maju

c. Tataran Sistematisasi Eksternal, yaitu mensistematisasi hukum dalam rangka mengintegrasikan kedalam tatanan dan pandangan hidup masyarakat, sehingga dapat menafsirkan ulang pengertian baru, dengan menerapkan metode *interdisipliner* atau *transdisipliner*, yakni memanfaatkan metode dan produk berbagai ilmu manusia lainnya dengan pendekatan antisipasi masa depan (*Futurology*).

## **6. Teknik Analisis Bahan-bahan Hukum**

Berdasarkan sifat penelitian ini yang menggunakan metode penelitian bersifat deskriptif analitis, analisis data yang dipergunakan adalah pendekatan kualitatif terhadap data primer dan data sekunder.

## **7. Teknik Penarikan Kesimpulan**

Teknik penarikan kesimpulan adalah suatu tipe pemikiran yang dipergunakan dalam penelitian atau sebagai suatu teknik yang umum bagi ilmu pengetahuan untuk melaksanakan suatu prosedur.<sup>41</sup> Teknik penarikan kesimpulan yang digunakan adalah metode deduktif, yaitu dengan menggunakan pola berpikir yang disusun dari dua buah pernyataan serta sebuah kesimpulan (*silogisme*). Penalaran deduktif ini adalah suatu cara berfikir

---

<sup>41</sup> Burhan Ashshofa, 2004, *Metode Penelitian Hukum*, Cetakan IV, Jakarta: PT. Rineka Cipta

untuk menarik kesimpulan yang berawal dari alasan umum menuju ke arah yang lebih spesifik.<sup>42</sup>

---

<sup>42</sup> Op.Cit. Irwansyah dan Ahsan Yunus. Hlm.143

## DAFTAR PUSTAKA

### 1. Buku-Buku

- A.N Abdurrachman, 2014, *Ensiklopedia Ekonomi Keuangan Perdagangan*. Jakarta : PT. Pradnya Paramita
- Adrian Sutedi, 2010, *Hukum Hak Tanggungan*, Sinar Grafika : Jakarta
- Agus Mujiono, Prinsip Kehati-hatian Dalam Pembiayaan dan Kredit di bmt hasanah dan bri mlarak, ponorogo, Muslim Heritage, Vol 1, No. 1, Mei-Oktober 2016, hLM 147
- Amirudin dan Zainal Asikin, 2020, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, Jakarta: Raja Grafindo Persada, Hlm. 34.
- Asikin Zainal. 2012, *Pengantar Tata Hukum Indonesia*, Jakarta : Rajawali Press
- Bahsan, 2007, *Hukum Jaminan dan Jaminan Kredit Perbankan Indonesia*, Jakarta: Raja Grafindo Persada
- Bernard Arief Sidharta, 2000, *Refleksi Tentang Struktur Ilmu Hukum*, Bandung
- Boedi Harsono, 2009, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria isi dan Pelaksanaannya*, Jakarta, Djambatan
- Budiardjo, 2013, *Dasar-dasar Ilmu Politik*, PT Gramedia Pustaka Utama : Jakarta
- Burhan Ashshofa, 2004, *Metode Penelitian Hukum*, Cetakan IV, Jakarta
- Daeng Naja, 2012, *Teknik Pembuatan Akta*, Yogyakarta : Pustaka Yustisia
- Dahlan, 2001, *Ilmu Pengantar Koperasi*, Jakarta: Alumni
- Djamanat Samosir, 2011, *Hukum Acara Perdata, Tahap-Tahap Penyelesaian Perkara Perdata*, Nuansa Aulia, Bandung
- Djoni S Gazali, Rachmadi Usman, 2012, *Hukum Perbankan*, Sinar Grafika
- Dr. Habib Adjie, 2009, *Hukum Notaris Indonesia*, PT Refika Aditama, Surabaya

- Etty Mulyati, 2016, *Kredit Perbankan ; Aspek Hukum dan Pengembangan Usaha Mikro Kecil dalam Pembangunan Perekonomian Indonesia*, Refika Aditama Ghansam Anand, 2018, *Karakteristik Jabatan Notaris di Indonesia*, Jakarta : Prenasamedia Group
- Ghansam Anand, 2018, *Karakteristik Jabatan Notaris di Indonesia*.
- Harsono Budi, *Hukum Agraria Indonesia*, Djambatan; Jakarta. 2007
- Hermansyah, 2014, *Hukum Perbankan Nasional Indonesia*, Jakarta: Prenada Media Group.
- Herlien Budiono. (2010). *Ajaran Umum Hukum Perjanjian dan Penerapannya di Bidang Kenotariatan*, Bandung: Citra Aditya
- Herlien Soerojo, 2003, *Kepastian Hukum Hak Atas Tanah di Indonesia*, Surabaya: Arkola
- Husni Thamrin, 2011, *Pembuatan Akta Pertanahan oleh Notaris*, Yogyakarta : Laksbang Pressindo
- H. Salim, 2016, *Teknik Pembuatan Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah*, Raja Grafindo Persada, Jakarta
- Ismail. 2010, *Managemen Perbankan*, Jakarta, Kencana
- Jhony Ibrahim, 2022, *Teori dan Metode Penelitian Hukum Normatif*, Malang: Bayu Media
- Johannes Ibrahim, 2004, *Mengupas Tuntas Kredit Komersial dan Konsumtif dalam Perjanjian Kredit Bank (Perspektif Hukum dan Ekonomi)*, Mandar Maju, Bandung
- Julius R. Latumaerissa, 1999, *Mengenal Aspek-Aspek Operasi Bank Umum*, Bumi Aksara, Jakarta
- J satrio *Hukum Jaminan Hak Jaminan Kebendaan Hak Tanggungan PT Citra Aditya Bakti Bandung* 1997
- Kasmir, 2012, *Dasar-dasar Perbankan*, Jakarta : PT Raja Grapindo Persada
- Lili Rasjidi dan I.B Wya Putra, 1993, *Hukum Sebagai Suatu Sistem*, Bandung : Remaja Rusdakarya
- M. Bahsan, 2007. *Hukum Jaminan dan Jaminan Kredit Perbankan Indonesia*, Jakarta: PT. RajaGrafindo Persada

- M Soerjono Soekanto, 2006, *Pengantar Penelitian Hukum*, Jakarta : UI-Press
- M. Nazir, 2005, *Metodologi Penelitian*, Bogor : Ghalia Indonesia Maria Alfons
- M. Yahya Harahap, 2010, *Hukum Acara Perdata Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan Pembuktian dan Putusan Pengadilan*, Sinar Grafika, Jakarta
- Maria SW Soemardjono, 1996, *Hak Tanggungan dan Fidusia*, Citra Aditya Bakti, Bandung
- Mariam Darus Badruzaman, *Perlindungan Terhadap Konsumen Dilihat dari Sudut Perjanjian Baku*, Jakarta
- Moh. Taufik Makarao.,2009, *Pokok-pokok Hukum Acara Perdata*, Penerbit Rineka Cipta, Jakarta
- Moch Ali, 2009, *Perlindungan Hukum Bagi Kreditur Dalam Pelaksanaan Eksekusi Hak Tanggungan Dengan Berlakunya Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996*, Undip, Semarang
- Mohammad Zamroni, 2017, "Tinjauan Hukum Batalnya Suatu Perkawinan Terhadap Perjanjian Kredit Bank," *Perspektif Hukum*
- Mido, M.T.C, et., al. 2018, *Tanggung Jawab Perdata Notaris terhadap Akta yang Dibacakan oleh Staf Notaris di Hadapan Penghadap*, Lentera Hukum
- Melati, Sri Gambir, 1999, *Beli Sewa Sebagai Perjanjian Tak Bernama : Pandangan Masyarakat Dan Sikap Mahkamah Agung Indonesia*, Bandung : Alumni
- Muhammad Djumanhana, 2000, *Hukum Perbankan Di Indonesia*, Citra Aditya Bakti, Bandung
- Munir Fuady, 2002, *Pengantar Hukum Bisnis Menata Bisnis Modern di Era Global*, Bandung: Citra Aditya Bakti
- Neni Sri Imaniyati, 2010, *Pengantar Hukum Perbankan Indonesia*, Bandung: PT Refika Aditama Nurmayani S.H.,M.H., 2009, *Hukum Administrasi Daerah*. Universitas Lampung : Bandar lampung

- Notohamidjojo.,2011. Soal-Soal Pokok Filsafat Hukum. Salatiga: PT. Griya Media
- Philipus M. Hadjon, 2007, *Perlindungan Hukum Bagi Rakyat di Indonesia*, Edisi Khusus, Cetakan Pertama, Penerbit Peradaban, Surabaya
- Rani Apriani dan Hartanto, 2019, *Hukum Perbankan dan Surat Berharga*, Yogyakarta: CV. Budi Utama
- R. Subekti, 2008, *Hukum Pembuktian*, Jakarta : Pradnya Paramita
- Riduan HR., 2010, *Hukum Adminitrasi Negara*, Jakarta : Rajawali Press
- Ronny Hanitijo Soemitro, *Metode Penelitian Hukum*, Salatiga : Ghalia Indonesia
- Saladin Djaslim, 2002, *Manajemen Pemasaran*, linda Karya, Bandung
- Satjipto Raharjo. 2000. *Ilmu Hukum*. Bandung: PT. Citra Aditya Bakti
- Siswanto Sutojo, 1997, *Menangani Kredit Bermasalah*, PT Pustaka Binaan Pressindo, Jakarta
- Soegianto, 2015, *Etika Profesi dan Perlindungan Hukum Bagi Notaris*, PT. Farisma Indonesia, Yogjakarta.
- Soegondo R. Notodisorjo, 2013, *Hukum Notariat di Indonesia*, Jakarta : Raja Grafindo Persada
- Soekanto Soerjono, 2000, *Pengantar Ilmu Hukum*, Jakarta: UI Press
- Soetardjo Soemoatmodjo, *Apakah Notaris, PPAT, Pejabat Lelang Kelas II*, Yogyakarta: Liberty
- Soerjono Soekanto, 2002, *Sosiologi Suatu Pengantar*, Jakarta : Rajawali Press
- Suhardjono, 1995, *Sekilas Tinjauan Akta menurut Hukum*
- Sulihandari, Hartanti dan Nisya Rifiani, 2013, *Prinsip-Prinsip Dasar Profesi Notaris*, Jakarta, Dunia Cerdas
- Sunaryati Hartono, 1991, *Politik Hukum Menuju Satu Sistem Hukum Nasional*, Bandung : Alumni
- Sunggono Bambang, 2001, *Metodologi Penelitian Hukum*, Jakarta : PT Raja Grafindo Persada

- Sutan Remy Sjahdeini, *Hak Tangungan Azas-Azaz Ketentuan-Ketentuan Pokok dan Masalah yang Dihadapi oleh Perbankan, Suatu Kajian Mengenai Undang-Undang Hak Tanggungan, Alumni, Bandung*
- Tan Thong Kie, 2000, *Studi Notariat, Serba-Serbi Praktek Notaris*, Buku I, Jakarta: PT. Ichtiar Baru Van Hoeve
- Trisadini P. Usanti, 2017, *Hukum Perbankan*, Jakarta, Kencana Pranamedia
- Usman, Bachtiar. *Pelaksanaan Kredit Dalam Perbankan*, Jakarta, PT. Raja Grafindo Persada
- Veithzal Rivai dan Andrian Permana Veithzal, 2008, *Islamic Financial Management*, Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada

## 2. Jurnal

- Agri Chairunisa Isradjuningtias, "Force Majeure (*Overmacht*) Dalam Hukum Kontrak (Perjanjian) Indonesia," *Veritas et Justitia* 1, no. 1 (2015): 136-158.
- Amirahni Zahra Tripipo, Rembrandt, Hasbi, *Tanggungjawab Notaris Terhadap Akta Yang Tidak Dibacakan Notaris Di Hadapan Para Pihak (Studi Putusan Mahkamah Agung No.351 PK/PDT/2018)*, Volume 8, Issue 4, Januari 2025, e-ISSN: 2579-4914
- Arifaid, P. Tanggung Jawab Hukum Notaris Terhadap Akta In Originali, *Jurnal IUS Kajian Hukum dan Keadilan*, Universitas Mataram, 2017
- Asuan dan Susi Yanuarsari, "Kontribusi Jabatan Notaris Dalam Perjanjian Kredit Bank", *Jurnal Vol.20 No. 3*
- Bambang Eko Muljono, *Kekuatan Pembuktian Akta Dibawah Tangan*, *Jurnal Independent Vol 5 No. 1*
- Clara Ivena Tampanguma, Elko L. Mamesah, Harly S. Muaja, *Kekuatan Hukum Pembuktian Dalam Perjanjian Akta Dibawah Tangan*, *Lex Privatum Vol. IX/No. 11/Okt/2021*

- Daniar Ramadhan, Ngadino, 2019, *Kewenangan Notaris Dalam Pembuatan Akta Yang Berhubungan Dengan Pertanahan*, Vol. 12, Nomor 2
- Davit R. Kaawoan, “*Tanggung Jawab Notaris dalam Membuat Perjanjian Kredit Bank Menurut Ketentuan UU No.30 Tahun 2004 jo UU No. 2 Tahun 2014*”, *Lex Privatum*, Volume VI, Nomor 7, September 2018, hlm. 141.
- Denico Doly, “*Aspek Hukum Hak Tanggungan Dalam Pelaksanaan Roya*”, *Negara Hukum*, Volume 2, Nomor 1, 2011, hlm. 114.
- Dwina Natania, *et.all*, *Penyampaian Akta Pemberian Hak Tanggungan Oleh PPAT Setelah diberlakukannya PERMEN/KBPN Nomor 5 Tahun 2020 Tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik* ACTA DIURNAL Jurnal Ilmu Hukum Kenotariatan Fakultas Hukum Unpad ISSN: 2614-3542 EISSN: 2614-3550 Volume 3, Nomor 2, Juni 2020, hlm. 276
- Febri Rahmadhani, *Kekuatan Pembuktian Akta di Bawah Tangan Waarmerking Dalam Perspektif Peraturan Perundang-undangan di Indonesia*, Vol. 2 No.2 Tahun 2020
- Fernandao, Firman Muntako, 2023, *Pencantuman Klausula Kuasa Menjual Objek Hak Tanggungan Pada Perjanjian Kredit Pembelian Satuan Rumah Susun*, Vol. 12 No. 1 Mei 2023
- Fitriyani, Ardi Muthahir “*Peranan Notaris Dalam Perjanjian Kredit Perbankan Tentang Pinjaman Uang*”, Vol. 19 No. 1.
- Gabriel Gloria dan Tjempaka Rusdam, (2023), “*Pertanggungjawaban Notaris Terhadap Akta Yang Dibuatnya Tanpa Menerapkan Prinsip Kehati-Hatian (Studi Putusan Pengadilan Tinggi Nomor 27/Pid/2019/PT.DPS)*”, *Jurnal Pendidikan dan Konseling*.
- Gregoryo Terok, *Fungsi Jaminan Dalam Pemberian Kredit*, *Lex Privatum*, Vol.I/No.5/November/2013
- Lailatul Jamilah, “*Analisis Aplikasi Prinsip 5C terhadap Penyaluran Kredit Modal Kerja PT Bank Rakyat Indonesia*”, *Jurnal Ilmiah*
- Lilawati Ginting, “*Perlindungan Hukum Bagi Kreditor Yang Beritikad Baik Akibat Pembatalan HakTanggungan,*” *De Lega Lata: Jurnal Ilmu Hukum* 1, no. 2 (2016): 368–390.

- Maria Kamelia, "Peran Notaris Dalam Pembuatan Akta Perjanjian Kredit Dalam Perspektif Hukum Positif dan Hukum Islam", *Jurnal Akta Vol. 4 No. 4*  
Asuan dan Susi Yanuarsari, "Kontribusi Jabatan Notaris Dalam Perjanjian Kredit Bank", *Jurnal Vol.20 No. 3*
- Mia Elvina, *Implikasi Hukum Terhadap Akta Yang Dibuat Oleh Notaris Yang Tidak Dibacakan Dan Ditandatangani Secara Bersama-Sama*, LEX Renaissance NO. 2 VOL. 5 APRIL 2020: 438-457
- Muhammad Zaky Mushaffa Lathifah Hanim, *Peranan Notaris Dalam Pengikatan Agunan Dengan Hak Tanggungan*, *Jurnal Akta Vol. 4. No. 1, Maret 2017*
- Muktar Muktar dan Amir Machmud, "*Tanggung Gugat Notaris Atas Kelalaian Dalam Membuat Akta Perjanjian Kredit Bank*", *Jurnal Justice Aswaja, Volume 1, Nomor 1, Juni 2022, hlm. 66.*
- Multazam, M. T., & Purwaningsih, S. B., "Verlijden Pada Jabatan Notaris Di Indonesia (Bukti Di Sidoarjo)". *Res Judicata*, 1(1), 2018, 19-33. doi:10.29406/rj.v1i1.1036, hal. 23
- Nabila Mazaya Putri, *Pelanggaran Jabatan Dan Perbuatan Melawan Hukum Yang Dilakukan Oleh Notaris Dalam Menjalankan Kewenangannya*, ACTA DIURNAL *Jurnal Ilmu Hukum Kenotariatan* Volume 5, Nomor 1, Desember 2021
- Nurul Jinan, Mohammad Fajri Mekka Putra "Peran Notaris Dalam Pengikatan Perjanjian Kredit Yang Diikuti Dengan Jaminan Surat Berharga", *Vol. 5 No. 9*
- Pratiwi Ayuningtyas, *Sanksi Terhadap Notaris Dalam Melanggar Kode Etik*, *Repertorium: Jurnal Ilmiah Hukum Kenotariatan*, Vol.9 No.2 November 2020
- Prima Novrema Evrina dan Aad Rusyad Nurdin, Peran Notaris terhadap Penyusunan Perjanjian Kredit dalam Pemberian Fasilitas Kredit oleh Bank, *Jurnal Indonesia Notary Vol. 4 No. 1*
- Rafael Tunggu dan Ardy Chandra, *Akibat Hukum Akta Notariil Yang Tidak Dibacakan Dalam Penandatanganan Perjanjian Kredit*, *Vol. 8 No. 1 - Juni 2018*
- Siti Dyara Aisha, *Ketidakseimbangan Kedudukan Para Pihak Dalam Perjanjian Kredit Perbankan (Studi Pada Bank Mestika Dharma Medan)*, *Vol. 14 No. 1 Juni 2021*

Surinda, Yuoky. "Perlindungan Hukum bagi Pihak Kreditor dalam Perjanjian Kredit dengan Jaminan fidusia", *Jurnal Hukum Media Bhakti*, Vol.2, No.1, 2018

Surya Chandra, Joni Emirzon, dan Annalisa Yahanan, "Perlindungan Hukum Bagi Nasabah PT Bank Mandiri (Persero) TBK Sebagai Pengguna Fasilitas Layanan Mandiri Online," *Lex Lata* 1, no. 2 (2019): 183-188.

Taruna Prisando, Perbandingan Pelaksanaan Perjanjian Kredit Dengan Jaminan Antara Bank Bumknvensional Dan Bank Swasta Syariah, Volume 3, Nomor4,

### 3. Internet

Fitri N. Heriani, 2018, "7 Hal yang Sering Menyeret Notaris Ditinjau ke Pusaran Kasus", <https://www.hukumonline.com/berita/a/7-hal-yang-sering-menyeret-Notaris-ke-pusaran-kasuslt573298b2a4142/>. (diakses tanggal 09 Februari 2025)

[http://asiamaya.com/konsultasi\\_hukum/ist\\_hukum/definisi\\_hukum.htm](http://asiamaya.com/konsultasi_hukum/ist_hukum/definisi_hukum.htm). diakses pada tanggal 14 Januari 2025

### 4. Perundang-Undangan

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

Kitab Undang-undang Hukum Perdata, Pasal 1754

Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris.

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

Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan

Peraturan Otorita Jasa Keuangan No. 1 Tahun 2013 tentang Perlindungan Konsumen Sektor Keuangan

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan

## 5. Wawancara

Marisa Maharini, Wawancara pada *Head Legal* Bank Sumsel Babel  
Cabang Jakabaring, pada 18 maret 2025, pukul 14.00 WIB