

**KEWENANGAN PPAT MEMBUAT AKTA PEMBERIAN HAK TANGGUNGAN  
YANG MEMUAT KLAUSULA KUASA MUTLAK DALAM PENGAJUAN  
KREDIT PEMBELIAN RUMAH**



**TESIS**

**Diajukan Sebagai Persyaratan**

**Untuk Memperoleh Gelar Magister Kenotariatan**

**Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya**

**Oleh:**

**TEUKU MUHAMMAD HARI IKHROM**

**02022681923057**

**PROGRAM STUDY MAGISTER KENOTARIATAN**

**FAKULTAS HUKUM**

**UNIVERSITAS SRIWIJAYA PALEMBANG**

**2021**

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

**Menyatakan Bahwa Tesis dengan Judul:  
KEWENANGAN PPAT MEMBUAT AKTA PEMBERIAN HAK  
TANGGUNGAN YANG MEMUAT KLAUSULA KUASA MUTLAK DALAM  
PENGAJUAN KREDIT PEMBELIAN RUMAH  
Diajukan Oleh:**

**Nama : TEUKU MUHAMMAD HARI IKHROM  
NIM : 02022681923057**

**Telah Dibaca Dengan Saksama dan Dianggap Telah Memenuhi Standar  
Ilmiah, Sebagai Tesis Jenjang Pendidikan Strata 2 (S2) Magister  
Kenotariatan  
Menyetujui,**

**Pembimbing I,**



**Dr. Febrian, S.H., M.S.  
NIP: 196201311989031001**

**Pembimbing II,**



**Hj. Elmadiantini, S.H., S.Pn., M.H.**

**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**



**Dr. Hj. Annalisa Y, S.H., M.Hum  
NIP. 196210251987032002**

**Dekan Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya**



**Dr. Febrian, S.H., M.S.  
Nip: 196201311989031001**

## PERNYATAAN

Yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama	: TEUKU MUHAMMAD HARI IKHROM
NIM	: 02022681923057
Alamat	: KM. 10 Komplek Maskarebet jl. Walet Raya
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 arah 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 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, Desember 2021



uat Pernyataan

TEUKU MUHAMMAD HARI IKHROM

02022681923057

**TESIS**

**KEWENANGAN PPAT MEMBUAT AKTA PEMBERIAN HAK TANGGUNGAN  
YANG MEMUAT KLAUSULA KUASA MUTLAK DALAM PENGAJUAN  
KREDIT PEMBELIAN RUMAH**

**Oleh:**

**TEUKU MUHAMMAD HARI IKHROM  
02022681923057**

**Telah Diuji Oleh Tim Penguji Pada Ujian Tesis dan Dinyatakan  
Lulus  
Pada Hari Senin, tanggal Desember 2021**

**Palembang, 2021**

**Menyetujui,**

**Pembimbing I**



**Dr. Febrian, S.H., M.  
NIP :196201311989031001**

**Pembimbing II**



**Hj. Elmadiantini, S.H., S.Pn., M.H**

**Ketua Program Studi Magister Kenotariatan**



**Dr. Hj. Annalisa Y., S.H., M.Hum  
NIP. 196210251987032002**

**HALAMAN PERSETUJUAN TIM PENGUJI TESIS**

**JUDUL TESIS  
KEWENANGAN PPAT MEMBUAT AKTA PEMBERIAN HAK  
TANGGUNGAN YANG MEMUAT KLAUSULA KUASA MUTLAK DALAM  
PENGAJUAN KREDIT PEMBELIAN RUMAH**

**Disusun Oleh:**

**Nama : TEUKU MUHAMMAD HARI IKHROM**

**NIM : 02022681923057**

**Telah Diuji oleh Tim Penguji pada Ujian Tesis dan dinyatakan  
Lulus pada hari Senin, tanggal 27 Desember 2021 serta telah  
diperbaiki berdasarkan saran dan masukan dari Tim Penguji.**

**Tim Penguji**

**Tanda Tangan**

**Ketua : Dr. Febrian, S.H., M.S**

()

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

()

**Anggota 1 : Dr. Mada Apriandi, S.H., MCL**

()

**Anggota 2 : Dr. Ridwan, S.H., M.H**

()

**Anggota 3 : Dr. KN. Sofyan Hasan, S.H., M.H**

()

## **UCAPAN TERIMA KASIH**

Alhamdulillah Puji dan syukur kehadiran Tuhan Yang Maha Esa karena atas berkat-Nya penulis dapat menyelesaikan Tesis ini yang berjudul **“KEWENANGAN PPAT MEMBUAT AKTA PEMBERIAN HAK TANGGUNGAN YANG MEMUAT KLAUSULA KUASA MUTLAK DALAM PENGAJUAN KREDIT PEMBELIAN RUMAH.”** Penulis menyadari sepenuhnya bahwa dalam menyelesaikan Tesis ini tentu tidak mungkin tersusun dan terselesaikan dengan baik tanpa adanya bantuan dan bimbingan dari berbagai pihak. Melalui kesempatan ini dengan segala kerendahan hati, Penulis ingin mengucapkan terima kasih yang sebesar-besarnya atas segala bimbingan, kritik dan saran, serta pengetahuan yang telah diberikan terutama kepada orang-orang yang berjasa dalam penyelesaian Tesis dan studi Penulis pada Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya yaitu kepada:

1. Bapak Prof. Dr. Ir. H. Anis Saggaff, MSCE, selaku Rektor Universitas Sriwijaya;
2. Bapak Dr. Febrian, S.H., M.S., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya;
3. Bapak Dr. Mada Apriandi, S.H., MCL, selaku Wakil Dekan I Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya;

4. Bapak Dr. Ridwan, S.H., M.Hum, selaku Wakil Dekan II Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya;
5. Bapak Drs. H. Murzal Zaidan, S.H., M.Hum, selaku Wakil Dekan III Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya;
6. Ibu Dr. Hj. Annalisa Y, S.H., M.Hum, selaku Ketua Program Studi Magister Kenotariatan sekaligus Dosen Pembimbing Akademik;
7. Bapak Dr. Febrian, S.H., M.S., selaku Dosen Pembimbing I Penulis;
8. Ibu Hj. Elmadiantini, S.H., Sp.N., M.H selaku Dosen Pembimbing Tesis II Penulis;
9. Segenap Dosen Pengajar di Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya yang telah memberikan ilmu pengetahuan dan pembelajaran selama perkuliahan;
10. Segenap staff Akademik Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Sriwijaya yang selalu memberikan bantuan kepada penulis selama perkuliahan;
11. Kedua orang tua Penulis; papa dan mama, Saudara-saudara Penulis; Hanny dan Marchel, yang telah memberikan dukungan serta doa yang tiada henti sehingga Penulis dapat menyelesaikan Tesis ini;
12. Teman-teman seperjuangan satu angkatan 2019 Magister Kenotariatan Universitas Sriwijaya yang tidak bisa disebutkan satu per satu namanya.

*13. And last but not least; to me, myself, and I. Thank you Aulia for all  
this hard work and efforts. Thank for not giving up.*

Palembang, Desember 2021 Penulis,

**TEUKU MUHAMMAD HARI IKHROM**

# **PERSEMBAHAN**

**Motto:**

**berhasil dibawah tekanan!**

**sadar adanya kegagalan!**

**paham karena keterpaksaan!**

**mengerti adanya hinaan!**

**Dianggap pintar karena sudah ujian hhe**

***Tesis Ini Ku Persembahkan Untuk:***

- ***Papa dan mama***
- ***Pembimbing dan penguji***
- ***Teman-Teman***  
***disekelilingku***
- ***Mantan yang telah menyiakanku***

## **KATA PENGANTAR**

Dengan memanjatkan Puji dan Syukur Kehadirat Allah SWT atas segala Rahmat dan Karunianya pada penulis, akhirnya penulis dapat menyelesaikan penyusunan tesis yang berjudul **“KEWENANGAN PPAT MEMBUAT AKTA PEMBERIAN HAK TANGGUNGAN YANG MEMUAT KLAUSULA KUASA MUTLAK DALAM PENGAJUAN KREDIT PEMBELIAN RUMAH”** penulisan Tesis ini merupakan tugas akhir yang menjadi salah satu syarat untuk memperoleh gelar Magister Kenotariatan (M.Kn.) pada Program Studi Magister Ilmu Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya.

Penulis berharap agar Tesis ini dapat bermanfaat bagi semua pembaca serta berguna bagi perkembangan ilmu pengetahuan khususnya dibidang hukum pertanahan, terlebih dapat diberlakukan sebagai acuan penyelesaian persoalan pendaftaran hak tanggungan agar terwujud kesejahteraan dan keadilan.

Penulis menyadari bahwa apa yang disusun dalam Tesis ini sangat jauh dari kata sempurna karena keterbatasan ilmu yang dimiliki oleh penulis. Untuk itu penulis sangat mengharapkan adanya saran dan kritik terhadap penulisan ini yang sifatnya membangun agar Tesis ini mendekati sempurna.

Palembang, 2021

**TEUKU MUHAMMAD HARI IKHROM**

### **Abstrak**

Pembebanan hak tanggungan merupakan salah satu perbuatan hukum yang masih sangat banyak dilakukan oleh seorang PPAT dan kantor pertanahan, pembebanan hak tanggungan harus melewati berbagai macam proses dan harus menyesuaikan kelengkapan data dan persyaratan, menjadi penentu apakah suatu hak atas tanah dapat di bebani hak tanggungan atau bahkan di tolak permohonannya oleh kantor pertanahan karena tidak berkesesuaian dengan hukum yang berlaku. Permasalahan dalam penelitian ini adalah membahas Kewenangan PPAT dalam pembuatan akta pemberian hak tanggungan sebagai bukti pengikatan agunan kredit bagi perbankan, serta membahas tanggungjawab hukum PPAT terhadap akta pemberian hak tanggungan yang dibuat dihadapannya sebagai jaminan kredit. Penelitian ini merupakan penelitian normatif. Hasil penelitian ini menegaskan bahwa tugas dan wewenang PPAT dalam membuat akta pemberian hak tanggungan di dahului dengan pembuatan akta perjanjian kredit, kemudian sebagai ascesoirnya maka di buatkanlah hak tanggungan sebagai jaminan pengikat untuk memberikan perlindungan hukum bagi pihak perbankan untuk menghindari kemungkinan terburuk apabila kreditur cidera janji. Setelah itu, PPAT akan membuat akta pemberian hak tanggungan dan surat kuasa membebankan hak tanggungan dan kemudian di daftarkan pada BPN. Surat kuasa membebankan hak tanggungan merupakan surat kuasa mutlak, namun PPAT di perbolehkan tetap melakukan proses pembebanan hak atas tanah karena kuasa mutlak pada skmht tidak bertentangan dengan aturan hukum. PPAT harus menjalankan tugas jabatannya dengan teliti dan hati-hati karena apabila tidak berlaku demikian maka bisa jadi perbuatannya tersebut berpotensi menjadi sumber permasalahan di kemudian hari dan dapat menjerat notaris dalam pusaran permasalahan. PPAT dapat di tuntutan pemenuhan tanggung jawab berupa sanksi pidana, perdata maupun administrasi apabila terbukti secara sah dan meyakinkan telah melakukan kesalahan dan ataupun turut serta dalam melakukan perbuatan yang bertentangan dengan ketentuan yang ada. PPAT dapat dijatuhi hukuman pemberhentian dengan tidak hormat apabila masih lalai atau sengaja melakukan proses pembuatan akta peralihan yang memuat dasar klausula kuasa mutlak.

**Kata Kunci: APHT; Hak Tanggungan; SKMHT; PPAT**

**Pembimbing I**



**Dr. Febrian, S.H.,M.**  
**NIP :196201311989031001**

**Pembimbing II**



**Hj. Elmadiantini, S.H.,S.Pn.,M.H**

**Ketua Program Studi Magister Kenotariatan**



**Dr. Hj. Annalisa Y., S.H., M.Hum**  
**NIP. 196210251987032002**

### Abstract

The burden of dependent rights is one of the legal actions that are still very much done by a PPAT and land office, the burden of dependent rights must pass various processes and must adjust the completeness of data and requirements, determining whether a right to land can be burdened with dependent rights or even rejected by the land office because it is not in accordance with applicable law. The problem in this study is to discuss the Authority of PPAT in making a deed granting dependent rights as proof of binding of credit collateral for banks, and discussing PPAT's legal responsibility for the deed of granting dependent rights made before him as a credit guarantee. This research is normative research. The results of this study confirm that the duties and authority of PPAT in making a deed granting dependent rights are preceded by the creation of a credit agreement deed, then as an accesoir then made dependent rights as a binding guarantee to provide legal protection for the banking to avoid the worst possibility if creditors hurt the promise. After that, PPAT will make a deed granting dependent rights and power of attorney charging dependent rights and then registered with BPN. Power of attorney charging dependent rights is an absolute power of attorney, but PPAT is allowed to continue the process of loading land rights because the absolute power of attorney on skmht is not contrary to the rule of law. PPAT must carry out his job duties carefully and carefully because if it does not apply so then it could be that his actions have the potential to be a source of problems in the future and can ensnare notaries in the vortex of problems. PPAT can be demanded the fulfillment of responsibilities in the form of criminal, civil and administrative sanctions if proven legitimately and convincingly have made mistakes and or participated in doing actions that are contrary to existing provisions. PPAT can be sentenced to dismissal with disrespect if still negligent or intentionally carrying out the process of making a transitional deed that contains the basis of absolute power clauses

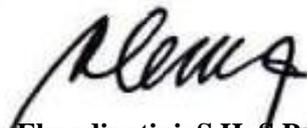
Keyword: APHT; Dependent rights; SKMHT; PPAT

**Pembimbing I**



**Dr. Febrina, S.H.,M.**  
NIP :196201311989031001

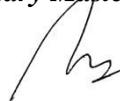
**Pembimbing II**



**Hj. Elmadiantini, S.H.,S.Pn.,M.H**

*Approved By,*

**The Head of Notary Masters Study Program,**



**Dr. Hj. Annalisa Y., S.H., M.Hum**  
NIP. 196210251987032002

## DAFTAR ISI

### HALAMAN

<b>HALAMAN JUDUL</b> .....	<b>i</b>
<b>HALAMAN PENGESAHANAN TESIS</b> .....	<b>ii</b>
<b>HALAMAN PERNYATAAN ORISINAL TESIS</b> .....	<b>iii</b>
<b>HALAMAN PERSETUJUAN TESIS</b> .....	<b>iv</b>
<b>HALAMAN TIM PENGUJI</b> .....	<b>v</b>
<b>HALAMAN UCAPAN TERIMAKASIH</b> .....	<b>vi</b>
<b>HALAMAN PERSEMBAHAN</b> .....	<b>viii</b>
<b>KATA PENGANTAR</b> .....	<b>ix</b>
<b>ABSTRAK</b> .....	<b>x</b>
<b>ABSTRACT</b> .....	<b>xi</b>
<b>DAFTAR ISI</b> .....	<b>xii</b>

### **BAB I PENDAHULUAN**

A. Latar Belakang .....	1
B. Rumusan Masalah.....	21
C. Tujuan Penelitian .....	21
D. Manfaat Penelitian .....	22
E. Kerangka Teori .....	23
G. Metode Penelitian .....	28
1. Jenis Penelitian.....	28
2. Sifat Penelitian.....	29
3. Pendekatan Penelitian.....	29
4. Bahan Hukum Penelitian.....	31
5. Teknik Pengumpulan Bahan Hukum.....	32
6. Teknik Analisis Bahan Hukum .....	32
7. Teknik Penarikan Kesimpulan.....	33

### **BAB II**

#### **TINJAUAN UMUM TENTANG PEJABAT PEMBUAT AKTA AUTENTIK DAN HAK TANGGUNGAN**

A. Pejabat Pembuat Akta Autentik .....	34
B. Hak Tanggungan.....	40

### **BAB III**

#### **KEWENANGAN DAN TANGGUNGJAWAB HUKUM PPAT DALAM PEMBUATAN AKTA PEMBERIAN HAK TANGGUNGAN YANG MEMUAT KLAUSULA KUASA MUTLAK**

A. Kewenangan PPAT dalam Pembuatan Hak Tanggungan yang memuat klausula kuasa mutlak sebagai bukti pengikatan agunan kredit pembelian rumah bagi perbankan.....	53
B. Tanggungjawab hukum PPAT terhadap Pembuatan Akta Yang Memuat Klausula Kuasa Mutlak Dalam Kredit Pembelian Rumah .....	76

#### **BAB IV PENUTUP**

A. Kesimpulan.....	95
B. Saran .....	96

#### **DAFTAR PUSTAKA**

# BAB I

## PENDAHULUAN

### A. Latar Belakang

Profesi hukum adalah pekerjaan yang dilakukan oleh segolongan orang-orang yang memiliki keahlian hukum untuk mencari makan atau untuk menunjang hidupnya. Keahlian-keahlian yang diperlukan untuk profesi hukum diajarkan di perguruan tinggi. Dunia profesi hukum tergantung pada mutu dan prestasi dunia pengajaran hukum. Sesuai dengan sifatnya yang mengutamakan keahlian, maka secara ideal sifat otonom dalam kehidupan profesi dapat diterima, dalam arti pembatasan campur tangan pemerintah yang dibatasi semaksimal mungkin.<sup>1</sup>

Campur tangan pemerintah tersebut antara lain dalam bentuk pengaturan sistem yang efektif untuk pengangkatan profesional, pengendalian pelayanan, pengawasan kualitas pelayanan, dan sebagainya. Campur tangan dari pemerintah yang luas dapat dibatasi dengan cara meningkatkan wibawa organisasi profesi yang bersangkutan terhadap para anggotanya, kemandirian profesional, otonomi dan sebagainya. Melalui organisasi profesi tersebut dapat dilindungi kepentingan-kepentingan luas atas dasar kepercayaan terhadap standar pelayanan profesi yang memadai.<sup>2</sup>

Disinilah pentingnya hukum yang mengatur disiplin profesi, baik yang bersifat internal maupun eksternal, keselarasan, keserasian dan keseimbangan antara *regulation* dengan *self regulation* yang akan menciptakan kehidupan

---

<sup>1</sup>Sutrisno & Wiwin Yulianingsih, *Etika Dan Profesi Hukum* (Yogyakarta: Penerbit Andi, 2016), 35.

<sup>2</sup>Sutrisno & Wiwin Yulianingsih, 36.

profesi sehat yang menguntungkan berbagai pihak. Keuntungan dari campuran pemerintah sifatnya mengikat secara umum, menciptakan keamanan dan persamaan hukum. Kelemahannya adalah sifatnya yang kaku dan birokratis.<sup>3</sup>

Pasal 1868 BW, hanya menjelaskan mengenai apa yang dinamakan dengan akta autentik, namun tidak menjelaskan siapa yang dimaksud Pejabat Umum itu, dan juga tidak menjelaskan tempat dimana ia berwenang sedemikian, sampai dimana batas wewenangnya, sehingga pembuat Undang-Undang harus membuat Peraturan Perundang-Undangan untuk hal tersebut. Pendapat G.H.S. Lumban Tobing, *openbare ambtenaren* diartikan sebagai pejabat yang diberikan tugas dan kewenangan untuk melayani kepentingan umum, dan kualifikasi demikian diberikan pada seorang notaris. Dalam UUJN terminologi “satu-satunya” (*Uit sluitend*) tidak lagi dicantumkan. Hal ini dikarenakan terminologi *uitsluitend* telah tercakup dalam penjelasan UUJN yang menyatakan bahwa Notaris adalah Pejabat Umum yang berwenang untuk membuat akta autentik sejauh pembuatan akta autentik tertentu tidak dikhususkan pada pejabat lainnya.<sup>4</sup>

Pemberian kualifikasi sebagai pejabat umum tidak hanya kepada Notaris saja, tapi juga diberikan kepada PPAT dan Pejabat Lelang. Dengan demikian, kedudukan Notaris sebagai Pejabat Umum, dalam arti kewenangan yang ada pada Notaris tidak diberikan kepada Pejabat-Pejabat lainnya, selama dan sepanjang kewenangan tersebut tidak menjadi kewenangan pejabat-pejabat lain dalam

---

<sup>3</sup>Hartanti Sulihandari & Nisya Rifaani, *Prinsip-Prinsip Dasar Profesi Notaris* (Jakarta: Dunia Cerdas, 2013), 11.

<sup>4</sup>Ghansam Anand, *Karakteristik Jabatan Notaris Di Indonesia* (Jakarta: Prenadamedia Group, 2018), 18.

membuat akta autentik dan kewenangan lainnya, maka kewenangan tersebut menjadi kewenangan Notaris.<sup>5</sup>

Perkembangan kedudukan pejabat umum saat ini berbanding dengan kewenangan mereka yang bertujuan memenuhi kebutuhan masyarakat, salah satunya terkait dengan dunia perbankan. Salah satu kegiatan perbankan yang membutuhkan jasa hukum Notaris atau PPAT adalah dalam bidang perkreditan. Kredit perbankan merupakan salah satu usaha bank konvensional yang telah banyak dimanfaatkan oleh masyarakat yang memerlukan dana dalam Pasal 1 butir 2 UU No. 10 Tahun 1998 Tentang Perbankan, Bank adalah badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkannya kepada masyarakat dalam bentuk kredit dan atau bentuk-bentuk lainnya dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat banyak, bank juga berfungsi sebagai *financial intermediary* yang bertujuan untuk:<sup>6</sup>

- 1) Menunjang pembangunan nasional bukan pembangunan perorangan.
- 2) Meningkatkan pemerataan kesejahteraan rakyat banyak bukan kesejahteraan perorangan atau kelompok.
- 3) Meningkatkan pertumbuhan ekonomi dan stabilitas nasional, bukan pertumbuhan perekonomian perorangan atau kelompok.

Pemberian Kredit kepada masyarakat melalui perbankan tentunya dilakukan dengan suatu perjanjian kredit antara pemberi dengan penerima kredit

---

<sup>5</sup>Irwansyah Lubis, Anhar Syahnel, and Muhammad Zuhdi Lubis, *Profesi Notaris Dan Pejabat Pembuat Akta Tanah Buku 2* (Jakarta: Mitra Wacana Media, 2018), 14.

<sup>6</sup>M. Yahya Harahap, *Beberapa Tinjauan Tentang Permasalahan Hukum Buku Kedua* (Bandung: Citra Aditya Bakti, 1997), 210.

sehingga terjadi hubungan hukum antara keduanya, perjanjian kredit biasanya dibuat oleh pihak pemberi kredit yaitu bank, sedangkan debitur hanya mempelajarinya dan memahaminya saja. Namun demikian sudah seharusnya perjanjian kredit ini sudah sangat perlu mendapatkan perhatian khusus dari kedua belah pihak dikarenakan perjanjian kredit mempunyai fungsi yang sangat penting dalam pemberian, pengelolaan dan pelaksanaannya karena adanya kesepakatan diantara kedua belah pihak yang bisa kita sebut debitur dan kreditur, karena apabila debitur menandatangani perjanjian kredit yang dianggap mengikat kedua belah pihak dan berlaku sebagai Undang-Undang bagi keduanya.<sup>7</sup>

Ada banyak jenis kredit yang ditawarkan oleh pihak perbankan, diantaranya adalah kredit usaha, kredit barang dan atau properti, kredit pembelian rumah dan kredit lainnya. Pemberian kredit yang dilakukan oleh bank sebagai suatu lembaga keuangan, sudah semestinya harus dapat memberikan perlindungan hukum bagi pemberi dan penerima kredit serta pihak yang terkait mendapat perlindungan melalui suatu lembaga jaminan hukum bagi semua pihak yang berkepentingan. Hak Tanggungan adalah hak jaminan atas tanah untuk pelunasan utang tertentu, yang memberi kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor yang lain. jika debitor cidera janji, kreditor pemegang Hak Tanggungan berhak menjual melalui pelelangan umum tanah yang

---

<sup>7</sup>Sutan Remi Sjahdeini, *Hak Tanggungan Asas-Asas Ketentuan-Ketentuan Pokok Dan Masalah Yang Dihadapi Oleh Perbankan(Suatu Kajian Mengenai Undang-Undang Hak Tanggungan)* (Bandung: Alumni, 1999), 26.

dijadikan jaminan menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang bersangkutan, dengan hak mendahului dari para kreditor-kreditor lainnya.<sup>8</sup>

Bagi bank, salah satu dasar yang cukup kuat atas keharusan adanya suatu perjanjian dalam pemberian kredit terhadap nasabahnya, diperoleh dari pasal 1 ayat 11 Undang-Undang Nomor. 7 Tahun 1992 tentang Perbankan sebagaimana telah diperbaharui dengan Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 yang rumusannya sebagai berikut:

“Kredit adalah penyediaan uang atau tagihan-tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam-meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi hutangnya setelah jangka waktu tertentu dengan jumlah bunga, imbalan atau pembagian hasil keuntungan”

Ketika melakukan pengajuan perjanjian kredit apapun, maka kreditor dan debitor terhubung serta terikat pada suatu dasar perikatan yang menjadi penghubung mereka dalam melakukan perbuatan hukum dan menimbulkan hak dan kewajiban bagi masing-masing pihak di dalamnya. 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. Oleh karena itu, pengertian perjanjian kredit tidak terbatas pada apa yang telah dijelaskan diatas akan tetapi lebih luas lagi penafsirannya. Perjanjian kredit dapat juga disebut perjanjian pokok (prinsipil) yang bersifat *riil*. Sebagai perjanjian prinsipil, maka perjanjian jaminannya adalah *assesoirnya*. Ada dan berakhirnya perjanjian jaminan

---

<sup>8</sup>C.S.T kansil dan Cristian S.T Kansil, *Pokok-Pokok Etika Profesi Hukum* (Jakarta: Pradya Paramita, 2006), 51.

bergantung pada perjanjian pokok. Arti *riil* ialah bahwa terjadinya perjanjian kredit ditentukan oleh penyerahan uang oleh bank kepada nasabah debitur. Sehingga dapat dikatakan juga perjanjian kredit merupakan perjanjian baku, dengan di sana sini diadakan penyesuaian seperlunya.<sup>9</sup>

Biasanya pihak bank telah mempunyai draft tersendiri, dimana para pihak dapat mengisi data pribadi dan data tentang pinjaman yang diambil, sedangkan jangka waktu dan bentuknya sudah dicetak secara baku. Apabila debitur menerima semua ketentuan dan persyaratan yang ditentukan oleh bank, maka debitur berkewajiban untuk menandatangani perjanjian kredit tersebut. Apabila debitur menolak, maka debitur tidak perlu untuk menandatangani perjanjian kredit tersebut. Selanjutnya untuk dapat terjadinya suatu perjanjian, maka ada beberapa syarat yang harus dipenuhi salah satunya adalah sepakat, sehingga dengan ditandatanganinya perjanjian kredit tersebut berarti berlakulah perjanjian kredit antara kreditur dan debitur.<sup>10</sup>

Pemberian kredit pada umumnya dilakukan dengan mengadakan suatu perjanjian. Perjanjian tersebut terdiri dari perjanjian pokok yaitu perjanjian utang piutang dan diikuti dengan perjanjian tambahan berupa perjanjian pemberian jaminan oleh pihak debitur. Setiap kredit yang telah disetujui dan disepakati antara pemberi kredit dan penerima kredit wajib dituangkan dalam bentuk perjanjian yaitu perjanjian kredit. Pada praktek isi perjanjian kredit berbeda-beda antara satu bank dengan bank lainnya, disesuaikan dengan kebutuhan masing-masing. Perjanjian kredit tersebut dapat mengacu pada ketentuan-ketentuan dalam

---

<sup>9</sup>Hermansyah, *Hukum Perbankan Nasional Indonesia* (Jakarta: Kencana, 2007), 71.

<sup>10</sup>Ashadi L. Diab, "Perjanjian Kredit Pada Bank Perkreditan Rakyat," *Jurnal Al-'Adl* Vol 10, No (2017): 8.

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. Hal-hal yang dicantumkan dalam perjanjian kredit meliputi definisi serta istilah-istilah yang akan digunakan dalam perjanjian. Jumlah dan batas waktu pinjaman, pembayaran kembali pinjaman (*repayment*), hak peminjam dan dendanya apabila debitur lalai membayar bunga, terakhir dicantumkan berbagai klausula seperti hukum yang berlaku untuk perjanjian tersebut.<sup>11</sup>

Perjanjian kredit bank mempunyai tiga ciri yang membedakan dari perjanjian peminjaman uang yang bersifat *riil*. Ciri pertama adalah sifatnya konsensual, dimana hak debitur untuk dapat menarik atau kewajiban bank untuk menyediakan kredit, masih tergantung kepada telah terpenuhinya seluruh syarat yang ditentukan di dalam peminjaman kredit. Ciri kedua, adalah kredit yang diberikan oleh bank kepada debitur tidak dapat digunakan secara leluasa untuk keperluan atau tujuan yang tertentu oleh debitur, tetapi kredit harus digunakan sesuai dengan tujuan yang ditetapkan di dalam perjanjian kreditnya. Ciri ketiga, adalah bahwa kredit bank tidak selalu dengan penyerahan secara *riil*, tetapi dapat menggunakan cek dan atau perintah pemindah bukuan. Dengan demikian, dapatlah dikatakan bahwa perjanjian kredit bank bukan suatu perjanjian pinjam-

---

<sup>11</sup>Munir Fuady, *Hukum Perkreditan Kontemporer* (Bandung: PT Citra Aditya Bakti, 2003), 32.

mengganti atau pinjam meminjam uang sebagaimana yang dimaksud dalam KUHPerduta.<sup>12</sup>

Undang-undang Perbankan tidak menjelaskan hubungan hukum pemberian kredit dengan nasabah sebagai peminjam. Salah satu dasar yang cukup jelas bagi bank mengenai keharusan adanya suatu perjanjian kredit adalah ketentuan Pasal 1 angka 11 UU Perbankan, dimana disebutkan bahwa kredit diberikan 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. Perjanjian kredit perbankan tersebut dapat dibuat dengan akta otentik ataupun dengan perjanjian di bawah tangan. Dalam hal perjanjian kredit perbankan yang dibuat di bawah tangan, maka peran notaris adalah melegalisir perjanjian kredit di bawah tangan tersebut. UU Perbankan tidak jelas mengatur mengenai bentuk perjanjian kredit perbankan harus dibuat secara tidak tertulis atau tertulis melalui perjanjian di bawah tangan atau bahkan harus dengan perjanjian yang dibuat oleh notaris atau akta otentik (norma kabur). Ketentuan Pasal 1 angka 11 dan Pasal 1 angka 12 UU Perbankan hanya menyebutkan bahwa kredit diberikan berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam meminjam antara bank dengan pihak lain. Ketentuan ini tidak mengatur agar pemberian kredit bank harus diberikan berdasarkan perjanjian tertulis.<sup>13</sup>

---

<sup>12</sup>Sutan Remi Sjahdeini, *Kebebasan Berkontrak Dan Perlindungan Yang Seimbang Bagi Para Pihak Dalam Perjanjian Kredit Bank Di Indonesia* (Jakarta: Institut Bankir Indonesia, 2009), 199.

<sup>13</sup>Ida Bagus Gede Geni Wastu, "Kekuatan Hukum Perjanjian Kredit Dibawah Tangan Pada Bank BPR," *Jurnal Ilmiah Prodi Magister Kenotariatan, Acta Comitatus* 1, no. ISSN : 2502-8960 (2017): 85.

Pemberian kredit diikuti dengan pemberian jaminan bertujuan memberikan kepastian hukum kepada kreditur bahwa kreditnya akan tetap kembali walaupun debitur melakukan wanprestasi. Mariam Darus Badruzaman mengemukakan bahwa jaminan adalah suatu tanggungan yang diberikan oleh seorang debitur dan atau pihak ketiga kreditur untuk menjamin kewajibannya dalam suatu perikatan. Pemberian kredit merupakan salah satu cara dari lembaga keuangan untuk mencari keuntungan juga bertujuan untuk membantu masyarakat yang memerlukan dana atau modal kerja, dengan dana tersebut diharapkan masyarakat dapat mengembangkan usahanya, mekanisme pemberian kredit dengan jaminan perorangan ini dilakukan dengan memegang prinsip kehati-hatian, pemberian kredit dengan jaminan perorangan lebih kepada faktor kepercayaan dan prospek dari kegiatan usaha debitur, apabila pemberi kredit dan penerima kredit serta pihak lain yang terkait mendapat perlindungan hukum bagi pihak berkepentingan.<sup>14</sup>

Faktor penting yang harus diperhatikan untuk mengurangi resiko adalah keyakinan atas kemampuan dari kesanggupan debitur untuk melunasi hutangnya sesuai dengan yang diperjanjikan, Untuk memperoleh keyakinan tersebut maka sebelum memberikan kredit biasanya pihak perbankan terlebih dahulu melakukan penelitian seksama terhadap watak, kemampuan, modal, agunan, dan prospek usaha debitur. Sesudah pembuatan perjanjian kredit, tentu saja dibarengi dengan pemberian jaminan sebagai pengikat debitur dan kreditur, biasanya yang paling sering dijadikan jaminan adalah benda yang tidak bergerak seperti tanah. Tanah

---

<sup>14</sup>Mariam Darus Badruzaman, *Permasalahan Hukum Hak Jaminan Dalam Hukum Bisnis* (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2000), 12.

merupakan jaminan yang paling diprioritaskan karena nilai ekonomis tanah yang tinggi dan tidak akan mengalami penurunan harga. Sehingga, sangat dimanfaatkan bagi kreditur untuk menjadi pengaman dalam peminjaman kredit bagi kreditur kepada debitur dengan pengikatan Hak Tanggungan oleh lembaga pengikatan jaminan Hak Tanggungan yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan.<sup>15</sup>

Kemudian, dalam memberikan fasilitas kredit, pihak perbankan pula wajib menerapkan Formula 5C, yang dapat diuraikan sebagai berikut:<sup>16</sup>

1) Character

Penilaian terhadap karakter penerima kredit dilakukan untuk mengetahui tingkat kejujuran, interitas dan kemampuan penerima kredit dalam memenuhi kewajiban dan menjalankan usahanya.

2) Capacity

Penilaian terhadap kemampuan calon debitur dalam mengelola kegiatan usahanya serta mampu melihat prospektif masa depan.

3) Capital

Bank harus terlebih dahulu melakukan penelitian terhadap modal yang dimiliki calon debitur.

4) Collateral

Jaminan sebagai sarana pengaman atas resiko yang mungkin terjadinya wanprestasi kreditor dikemudian hari.

5) Condition of Economy

---

<sup>15</sup>et.all Anak Agung Intan Wulan Sari, "Pelaksanaan Perjanjian Kredit Jaminan Perorangan Terkait Debitur Wanprestasi Pada BPR," *Jurnal Hukum Universitas Udayana* vol.2 (2015): 7.

<sup>16</sup> Adrian Sutedi, 2010, *Hukum Hak tanggungan*, Sinar Grafika, Jakarta, h.13

Kondisi ekonomi secara umum serta kondisi usaha pemohon kredit perlu mendapat perhatian bank untuk memperkecil resiko.

Saat ini, yang paling marak dalam pelaksanaan pemberian kredit adalah mengenai perjanjian kredit pembelian rumah, pembelian rumah secara kredit saat ini merupakan salah satu produk yang ditawarkan dan dapat memancing konsumen untuk melakukan pembelian rumah karena memang saat ini rumah merupakan hal pokok yang wajib di miliki namun sulit didapatkan karena mahalnnya tanah dan bahan bangunan, oleh sebab itulah kredit pembelian rumah muncul untuk memenuhi kebutuhan para pembeli yang membutuhkannya untuk memenuhi kebutuhan agar menjamin kelangsungan hidup.

Perjanjian kredit dalam pemberian rumah memiliki beberapa tahapan, diantaranya adalah pengajuan permohonan kredit, penilaian atau verifikasi dari pihak bank, pembuatan perjanjian kredit, pembuatan pengikatan jual beli karena pembelian rumah dilakukan dengan kredit sampai dengan pemasangan hak tanggungan. Dalam suatu perjanjian kredit sebagai perjanjian pokok dapat diberi Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT). SKMHT merupakan sebuah surat kuasa yang dibuatkan atau diberikan oleh pemberi agunan atau pemilik tanah sebagai pihak pemberi kuasa kepada penerima kuasa guna mewakili pemberi kuasa melakukan pemberian atas hak tanggungan kepada kreditor atas tanah milik pemberi kuasa. SKMHT diatur dalam Pasal 15 Undang-Undang Hak Tanggungan Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, oleh karena itu sangatlah penting mengetahui proses pembebanan Hak Tanggungan agar perjanjian kredit dapat terlaksana sesuai dengan aturan yang telah ditetapkan.

Kenyataannya, walaupun perjanjian kredit tersebut sudah dilakukan dengan prinsip kehati-hatian, tetapi dapat terjadi permasalahan dari debitur.<sup>17</sup>

Pada dasarnya pembebanan Hak Tanggungan wajib dilakukan sendiri oleh Pemberi Hak Tanggungan, dan apabila Pemberi Hak Tanggungan tidak dapat hadir dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) maka didalam kebutuhannya wajib menunjuk pihak lain sebagai kuasanya dengan dibuatnya Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) yang berbentuk akta otentik. Sedangkan pasal 15 ayat (1) Undang-Undang Hak Tanggungan juga menentukan bahwa SKMHT wajib dibuat dengan akta Notaris dan akta PPAT. Dengan kata lain, sekalipun harus dibuat dengan akta otentik namun pilihannya bukan hanya dengan akta notaris saja, tetapi dapat pula dibuat dengan akta PPAT.<sup>18</sup>

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) wajib menolak permohonan untuk membuat Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) apabila Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) tidak dibuat sendiri oleh Pemberi Hak Tanggungan atau tidak memenuhi persyaratan mengenai muatannya. Persyaratan-persyaratan mengenai muatannya tersebut menunjukkan bahwa Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) memang sengaja dibuat khusus untuk tujuan pemasangan Hak Tanggungan, kemudian mencerminkan adanya kepastian hukum, kepastian subjek dan objek haknya, kepastian tanggal pembuatannya sehingga sulit untuk dibantah mengenai keabsahannya. Didalam pemasangan dan

---

<sup>17</sup>Setyaningsih & Anis Mashdurohatun, "Peranan Notaris Dalam Pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) Terhadap Perjanjian Kredit Antara Kreditur Dan Debitur Dengan Jaminan Hak Tanggungan Di Purwokerto," *Jurnal Akta* Volume 5, (2018): 25.

<sup>18</sup> Rachmadi Usman, *Pasal-Pasal Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah*, Djambatan, Jakarta, 1999, Hal. 119.

pendaftaran Hak Tanggungan dalam kondisi tertentu diperlukan terlebih dahulu pembuatan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT), terkait dengan kondisi objek Hak Tanggungan.

Pasal 15 UUHT menegaskan bahwa kuasa untuk membebankan hak tanggungan tidak dapat ditarik kembali atau tidak dapat berakhir oleh sebab apapun juga kecuali karena kuasa tersebut telah dilaksanakan atau karena telah habis jangka waktunya sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dan ayat (4), terkait dengan ayat (3) tersebut ditegaskan bahwa dengan surat kuasa membebankan hak tanggungan mengenai hak atas tanah yang sudah terdaftar wajib diikuti dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan selambat-lambatnya 1 (satu) bulan sesudah diberikan, sedangkan dalam ayat (4) ditegaskan surat kuasa membebankan hak tanggungan mengenai hak atas tanah yang belum terdaftar wajib diikuti dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan selambat-lambatnya 3 (tiga) bulan sesudah diberikan.

Dari uraian tersebut diatas jelas bahwa berdasarkan Pasal 15 UUHT menegaskan bahwa kedudukan SKMHT merupakan surat kuasa dengan klausula mutlak. Padahal berdasarkan Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982 tentang Larangan Penggunaan Kuasa Mutlak menegaskan bahwa penggunaan kuasa mutlak adalah dilarang. Meskipun penggunaan INPRES tersebut ditujukan untuk peralihan hak, dan SKMHT dipergunakan untuk membebankan hak, namun tetap saja surat kuasa yang memuat klausula mutlak sangat berpotensi menimbulkan permasalahan hukum di lain waktu.

Adapun pertimbangan dikeluarkannya Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982 tentang larangan penggunaan kuasa mutlak adalah karena penggunaan kuasa mutlak sebagai cara untuk mengadakan pemindahan hak atas tanah, tidak lain adalah suatu cara terselubung untuk mengadakan pemindahan hak atas tanah yang dalam praktiknya berada di luar pengawasan Pemerintah.

Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982 tentang Larangan Penggunaan Kuasa Mutlak sebagai pemindahan hak atas tanah, melarang penggunaan kuasa mutlak karena hal ini berpotensi menjadi tindakan jual beli tanah secara terselubung, dimana dalam klausul kuasa mutlak tersebut selalu dicantumkan “kuasa yang tidak dapat dicabut kembali” dan yang menerima kuasa dapat melakukan perbuatan apapun baik itu tindakan pengurusan maupun tindakan kepemilikan atas tanah yang dimaksud. Dampak-dampak negatif terhadap kuasa mutlak sebagaimana dimaksud diatas yaitu penggelapan pajak, peralihan hak atas tanah dengan kuasa mutlak tidak memberikan kepastian hukum.<sup>19</sup>

Surat kuasa mutlak adalah surat kuasa yang didalamnya mengandung unsur tidak dapat ditarik kembali oleh pemberi kuasa. Hal ini bertentangan dengan kepastian hukum yang telah mengatur mengenai larangan penggunaan klausula mutlak dalam pembuatan surat kuasa, karena sejatinya surat kuasa merupakan surat persetujuan perwakilan yang diberikan untuk mewakili kepentingan hukum seseorang, dan dapat berakhir serta di cabut keberlakuannya.

---

<sup>19</sup>Sudjatmiko Adji Kurniawan, 4.

Namun meskipun terdapat larangan dalam pembuatan kuasa mutlak, dalam proses kredit yang memerlukan pelaksanaan pendaftaran hak tanggungan didalamnya, dalam rangka memberi perlindungan kepada kepentingan kreditur (sebagai pihak yang umumnya diberi kuasa untuk membebaskan HT yang dijanjikan), maka sifat SKMHT adalah kuasa mutlak, atau kuasa yang tidak dapat ditarik kembali dan tidak dapat berakhir oleh sebab apapun juga, juga apabila pemberi HT meninggal dunia. Dengan begitu maka dapat disimpulkan bahwa SKMHT adalah surat kuasa dengan klausula mutlak.

Setiap pelaksanaan pemberian agunan pasti di ikuti dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) yang dibuat oleh PPAT dan wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan (Badan Pertanahan Nasional di wilayah kabupaten, kotamadya, atau wilayah administrasi lain yang setingkat). Selambat-lambatnya dalam 7 (tujuh) hari kerja setelah penandatanganan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT), PPAT wajib mengirimkan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) beserta surat-surat lain yang diperlukan kepada Kantor Pertanahan. Dalam proses pendaftaran Hak Tanggungan, Kantor Pertanahan membuatkan buku tanah Hak Tanggungan dan mencatatnya dalam buku hak atas tanah yang menjadi obyek Hak Tanggungan kemudian menyalin catatan tersebut pada sertifikat hak atas tanah yang bersangkutan. Tanggal yang dicatat pada buku Hak Tanggungan adalah tanggal hari ke 7 (tujuh) setelah Kantor Pertanahan menerima secara lengkap surat-surat yang diperlukan bagi pendaftarannya. Jika

hari ke tujuh itu jatuh pada hari libur, maka buku Hak Tanggungan yang bersangkutan diberi tanggal hari kerja berikutnya.<sup>20</sup>

Pemberian Hak Tanggungan diawali dengan janji untuk memberikan Hak Tanggungan sebagai jaminan pelunasan utang tertentu yang dituangkan di dalam dan merupakan bagian yang tak terpisahkan dari perjanjian kredit yang bersangkutan atau perjanjian lainnya yang menimbulkan utang tersebut. Tata cara pendaftaran Hak Tanggungan diatur dalam Pasal 13 ayat (2) dan ayat (3) UUHT, yaitu:<sup>21</sup>

- 1) Setelah penandatanganan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) yang dibuat oleh PPAT dilakukan oleh para pihak, PPAT mengirimkan APHT yang bersangkutan dan warkah lain yang diperlukan oleh Kantor Pertanahan. Pengiriman tersebut wajib dilakukan oleh PPAT yang bersangkutan selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja setelah penandatanganan APHT itu;
- 2) Pendaftaran Hak Tanggungan dilakukan oleh Kantor Pertanahan dengan membuat buku tanah Hak Tanggungan dan mencatatnya dalam buku tanah yang menjadi obyek Hak Tanggungan serta menyalin catatan tersebut pada sertifikat hak atas tanah yang bersangkutan;

---

<sup>20</sup>Adelheid Jennifer Mewengkang, "Pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan Menurut Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan," *Lex Crimen* Vol. V/No. (2016): 111.

<sup>21</sup>Setyaningsih & Anis Mashdurohatun, "Peranan Notaris Dalam Pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) Terhadap Perjanjian Kredit Antara Kreditur Dan Debitur Dengan Jaminan Hak Tanggungan Di Purwokerto," 25.

- 3) Tanggal buku tanah Hak Tanggungan adalah tanggal hari ketujuh setelah penerimaan secara lengkap surat-surat yang diperlukan bagi pendaftarannya dan jika hari ketujuh itu jatuh pada hari libur, buku tanah yang bersangkutan diberi tertanggal hari kerja berikutnya

Selanjutnya Pasal 14 ayat (1) UUHT menentukan bahwa sebagai tanda bukti adanya Hak Tanggungan, Kantor Pertanahan menerbitkan sertifikat Hak Tanggungan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Sertifikat Hak Tanggungan merupakan tanda bukti adanya Hak Tanggungan. Dalam Pasal 14 ayat (4) UUHT ditentukan bahwa sertifikat hak atas tanah yang telah dibubuhi catatan pembebanan Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 13 ayat (3) UUHT, dikembalikan kepada pemegang hak atas tanah yang bersangkutan. Namun, kreditur dapat memperjanjikan lain di dalam APHT, yaitu agar sertifikat hak atas tanah tersebut diserahkan kepada kreditur. Kemudian setelah sertifikat Hak Tanggungan diterbitkan oleh Kantor Pertanahan dan sertifikat hak atas tanah dibubuhi catatan pembebanan Hak Tanggungan, maka sertifikat Hak Tanggungan diserahkan oleh Kantor Pertanahan kepada pemegang Hak Tanggungan.<sup>22</sup>

Pendaftaran hak tanggungan yang dilakukan secara konvensional atau manual dijalani sepenuhnya oleh PPAT (atau melalui petugasnya) dengan cara membawa berkas-berkas tersebut ke kantor pertanahan, membayar biaya pendaftaran hak tanggungan, dan menyerahkan berkas-berkas tersebut kepada petugas loket di kantor pertanahan. Kantor pertanahan akan melakukan

---

<sup>22</sup>Setyaningsih & Anis Mashdurohatun, 28.

pemeriksaan terhadap data-data yang diserahkan dalam berkas permohonan pendaftaran hak tanggungan. Kantor pertanahan kemudian melakukan pendaftaran dengan membuat buku tanah hak tanggungan, memberikan catatan pada buku tanah objek yang menjadi jaminan hak tanggungan dan menyalin catatan tersebut pada sertifikat hak atas tanah yang menjadi objek jaminan hak tanggungan tersebut. Pada tahap ini hak tanggungan telah berhasil didaftarkan dan telah memenuhi asas publisitas sehingga hak tanggungan telah lahir dan mengikat seluruh pihak, termasuk pihak ketiga. Kantor pertanahan kemudian akan menyerahkan sertifikat hak tanggungan dan sertifikat asli hak atas tanah yang telah dibubuhi catatan hak tanggungan kepada PPAT (atau petugasnya) sebagai pemohon pendaftaran hak tanggungan untuk kemudian diserahkan kepada pemegang hak tanggungan.

Ketentuan-ketentuan mengenai Hak Tanggungan mengacu pada Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 (UU HT) serta peraturan-peraturan pelengkap lainnya. Seiring berjalannya waktu, Pemerintah Indonesia dalam penerapannya bercita-cita untuk meningkatkan pembangunan nasional bertitik berat pada bidang ekonomi, dalam hal tersebut dibutuhkan penyediaan dana yang cukup, sehingga memerlukan lembaga hak jaminan kuat, mampu memberikan kepastian hukum bagi pihak-pihak yang berkepentingan, mendukung kegiatan bisnis, efektif dan efisien.

Oleh karena itu, pelaksanaan pembebanan Hak Tanggungan dilakukan penyederhanaan proses dengan diterbitkannya Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 2020 tentang

Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik. Dengan terbitnya Permen Agraria Nomor 5 Tahun 2020, Pemerintah Indonesia bertujuan untuk meningkatkan pelayanan Hak Tanggungan yang memenuhi asas keterbukaan, ketetapan waktu, kecepatan, kemudahan, efektifitas dan efisiensi. Terbitnya Permen yang bersangkutan, berkonsekuensi kepada perubahan tata cara pemberian Hak Tanggungan yang semula dilakukan secara manual menjadi berbasis pada sistem elektronik yang terintegrasi.

Proses pendaftaran hak tanggungan secara elektronik dilaksanakan pengguna terdaftar dengan mengajukan permohonan layanan hak tanggungan melalui sistem HT-el. Serta dilakukan pembuatan surat pernyataan mengenai pertanggungjawaban keabsahan dan kebenaran dokumen elektronik yang diajukan. Baik permohonan dan surat pernyataan tersebut diajukan dalam bentuk dokumen elektronik. Selain persyaratan tersebut ada juga syarat berupa Sertipikat Hak Atas Tanah atau Hak Milik Satuan Rumah Susun yang harus atas nama debitur. Sebagaimana disebut diatas permohonan diajukan oleh pengguna terdaftar sebagai pihak yang berhak menggunakan sistem HT-el yang mana dalam hal permohonan hak tanggungan ini dilakukan oleh PPAT sebagaimana Pasal 10 ayat (1) “dalam hal permohonan pendaftaran hak tanggungan, persyaratan permohonan berupa APHT diajukan oleh PPAT dalam bentuk elektronik”. Setelah penyampaian permohonan diterima oleh sistem HT-el maka akan diberikan tanda bukti permohonan yang diberikan oleh sistem yang memuat:<sup>23</sup>

- a) Nomor berkas pendaftaran permohonan;

---

<sup>23</sup> I Wayan Jody Bagus Wiguna, *Tinjauan Yuridis Terkait Pendaftaran Hak Tanggungan Secara Elektronik, Acta Comitas*, Vol 05 No 01 April 2020 e-ISSN: 2502-7573, hlm. 84

- b) Tanggal pendaftaran permohonan;
- c) Nama pemohon; dan
- d) Kode pembayaran biaya layanan .

Pembuatan akta pemberian hak tanggungan diharapkan dapat memberikan jaminan kepastian hukum mengenai hak jaminan atas tanah untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain. Apabila debitor cidera janji, kreditor pemegang Hak Tanggungan berhak menjual melalui pelelangan umum tanah yang dijadikan jaminan menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan memiliki hak mendahului daripada kreditor-kreditor yang lain. menurut ketentuan-ketentuan hukum yang berlaku. Dalam proses pemberian hak tanggungan, ada banyak sekali pihak yang terlibat didalamnya dan semuanya saling berkaitan. Ketika proses pengajuan hak tanggungan, beberapa proses dan mekanisme harus dilalui, dan didalamnya memerlukan jasa dari PPAT selaku pejabat umum yang berwenang melakukan pemberesan terkait akta pertanahan. PPAT disini merupakan penjemabatan yang menghubungkan antara kreditor selaku pihak perbankan agar mendapatkan jaminan perlindungan atas biaya yang telah mereka keluarkan dan debitor selaku nasabah yang mendapatkan pembiayaan dapat memanfaatkan fasilitas pembiayaan yang diberikan.<sup>24</sup>

Berdasarkan uraian latar belakang tersebut diatas, dapat di pahami bahwa pentingnya kedudukan PPAT dalam proses pemberian kredit sampai dengan pemberian jaminan hak tanggungan selaku penghubung bagi para pihak, juga

---

<sup>24</sup>Muhammad Adda, "Batasan Kewenangan Notaris Dan PPAT Dalam Membuat Akta Yang Berkaitan Dengan Tanah," n.d., 65.

sebagai pembentuk perikatan yang memberikan jaminan dan perlindungan hukum bagi pihak yang membuatnya. Oleh sebab itu penulis tertarik untuk membahas penelitian ini secara lebih mendalam dan eksplisit dengan judul penelitian **“KEWENANGAN PPAT MEMBUAT AKTA PEMBERIAN HAK TANGGUNGAN YANG MEMUAT KLAUSULA KUASA MUTLAK DALAM PENGAJUAN KREDIT PEMBELIAN RUMAH”**.

### **B. Rumusan Masalah**

Berdasarkan uraian latar belakang di atas maka yang menjadi rumusan masalah yang dibahas dalam penelitian ini yaitu:

1. Bagaimana kewenangan PPAT dalam pembuatan akta pemberian hak tanggungan yang memuat klausula kuasa mutlak sebagai bukti pengikatan agunan kredit pembelian rumah bagi perbankan ?
2. Bagaimana tanggung jawab hukum PPAT terhadap pembuatan akta yang memuat klausula mutlak dalam kredit pembelian rumah ?

### **C. Tujuan Penelitian**

Berdasarkan perumusan masalah tersebut di atas maka adapun yang menjadi tujuan penelitian adalah sebagai berikut:

1. Untuk menjelaskan dan menganalisis kewenangan PPAT dalam pembuatan akta pemberian hak tanggungan yang memuat klausula kuasa mutlak sebagai bukti pengikatan agunan kredit pembelian rumah bagi perbankan.
2. Untuk menjelaskan Bagaimana tanggung jawab hukum PPAT terhadap pembuatan akta yang memuat klausula mutlak dalam kredit pembelian rumah.

## **D. Manfaat Penelitian**

### 1. Manfaat Teoritis

Hasil penelitian ini diharapkan untuk menambahkan ilmu pengetahuan hukum secara umum, terutama dibidang hukum pertanahan yang melibatkan banyak pihak termasuk PPAT yang merupakan pejabat umum yang berwenang melakukan pemberesan terkait masalah pemeliharaan data pertanahan.

### 2. Manfaat Praktis

Secara praktis hasil penelitian ini diharapkan memberi masukan dan sumber informasi bagi pihak-pihak yang terlibat antara lain:

#### a) Nasabah

Sebagai bentuk pemahaman untuk nasabah yang akan memanfaatkan jasa lembaga pembiayaan agar dapat mengerti dan memahami proses dan mekanisme pengajuan kredit dan penjaminan hak tanggungan.

#### b) Bank

Sebagai ilmu pengetahuan dan pemahaman bagi pihak perbankan selaku instansi yang melakukan jasa bisnis di bidang pembiayaan agar tetap mendapatkan perlindungan atas jaminan yang ada dalam proses pembiayaan.

#### c) PPAT

Sebagai pedoman dan acuan bagi tiap Notaris/PPATselaku pejabat umum yang memiliki kemampuan dan kompetensi sebagai penyedia jasa hukum yang dapat melakukan pemberesan terkait pemeliharaan

data pendaftaran tanah agar dapat bekerja sesuai peraturan dan ketentuan yang ada demi memenuhi kebutuhan masyarakat.

## **E. Kerangka Konseptual**

### **1. Grand Theory**

*Grand Theory* yang digunakan dalam penelitian ini adalah Teori Perlindungan hukum. Menurut Philipus M. Hadjon perlindungan hukum merupakan tindakan hukum oleh pemerintah dan bagi rakyat yang bersifat preventif dan represif. Perlindungan hukum yang preventif bertujuan untuk mencegah terjadinya sengketa atau permasalahan, yang mengarahkan tindakan pemerintah bersikap hati-hati dalam pengambilan keputusan berdasarkan diskresi, dan perlindungan hukum represif bertujuan untuk menyelesaikan terjadinya sengketa, termasuk penanganannya di pengadilan.<sup>25</sup>

Perlindungan hukum merupakan suatu urgensi yang wajar tampil menduduki posisi terdepan, utamanya dalam merealisasikan pemerataan pemerolehan keadilan. Perlindungan hukum menjadi sesuatu yang sangat *urgent* karena ada kalanya administrasi negara salah bersikap dan bertindak dalam melaksanakan tugasnya, padahal hukumnya benar. Ada pula kalanya sikap tindak administrasi negara itu menurut hukum dan bukan pelaksanaannya yang salah, melainkan hukumnya sendiri secara materiil yang tidak benar. Perlindungan hukum yang tepat untuk memberikan rasa aman dan menimbulkan kemanfaatan hukum pada

---

<sup>25</sup>Philipus M. Hadjon, *Perlindungan Hukum Bagi Rakyat Indonesia* (Surabaya: Bina Ilmu, 1987), 75.

konsumen pengguna fasilitas jasa peminjaman online seharusnya menjadi perhatian khusus bagi pemerintah agar segera membentuk ketentuan peraturan yang konkret sehingga dapat mencegah hal-hal yang merugikan pihak tertentu dalam melakukan perbuatan hukum.<sup>26</sup>

## 2. *Middle Theory*

Penelitian tesis ini mempergunakan Teori Teori Kemanfaatan Hukum, aliran Utilitarianisme mempunyai pandangan bahwa tujuan hukum adalah memberikan kemanfaatan kepada sebanyak-banyaknya orang. Kemanfaatan di sini diartikan sebagai kebahagiaan (*happines*), sehingga penilaian terhadap baik-buruk atau adil-tidaknya suatu hukum bergantung kepada apakah hukum itu memberikan kebahagiaan kepada manusia atau tidak. Dengan demikian berarti bahwa setiap penyusunan produk hukum (peraturan perundang-undangan) seharusnya senantiasa memperhatikan tujuan hukum yaitu untuk memberikan kebahagiaan sebanyak-banyaknya bagi masyarakat. Kemanfaatan merupakan hal yang paling utama didalam sebuah tujuan hukum, mengenai pembahasan tujuan hukum terlebih dahulu diketahui apakah yang diartikan dengan tujuannya sendiri dan yang mempunyai tujuan hanyalah manusia akan tetapi hukum bukanlah tujuan manusia, hukum hanyalah salah satu alat untuk mencapai tujuan dalam hidup bermasyarakat dan bernegara. Tujuan hukum bisa

---

<sup>26</sup>Hardi Munte, *Model Penyelesaian Sengketa Administrasi Pilkada* (Jakarta: Penerbit Puspantara, 2017), 81.

terlihat dalam fungsinya sebagai fungsi perlindungan kepentingan manusia, hukum mempunyai sasaran yang hendak dicapai.<sup>27</sup>

Terkait kemanfaatan hukum ini menurut teori utilistis, ingin menjamin kebahagiaan yang terkesan bagi manusia dalam jumlah yang sebanyak-banyaknya. Pada hakekatnya menurut teori ini bertujuan hukum adalah manfaat dalam menghasilkan kesenangan atau kebahagiaan yang terbesar bagi jumlah orang yang banyak. Pengamat teori ini adalah Jeremy Bentham, teori berat sebelah sehingga Utrecht dalam menanggapi teori ini mengemukakan tiga hal yaitu:<sup>28</sup>

- a) Tidak memberikan tempat untuk mempertimbangkan seadil-adilnya hal-hal yang kongkret.
- b) Hanya memperhatikan hal-hal yang berfaedah dan karena itu isinya bersifat umum.
- c) Sangat individualistis dan tidak memberi pada perasaan hukum seorang.

Pada dasarnya kemanfaatan hukum menurut Utrecht, bahwa hukum menjamin adanya kepastian hukum dalam pergaulan manusia. Anggapan Utrecht ini didasarkan atas anggapan vanikan bahwa hukum untuk menjaga kepentingan tiap manusia supaya kepentingan itu tidak dapat diganggu (mengandung pertimbangan kepentingan mana yang lebih besar dari pada yang lain). Menurut Mochtar Kusumaatmadja dalam Sudikno Mertukosumo tujuan pokok dan pertama dari hukum adalah ketertiban,

---

<sup>27</sup>Said Sampara, *Pengantar Ilmu Hukum* (Yogyakarta: Total Media, 2011), 40.

<sup>28</sup>Muhammad Ridwansyah, "Mewujudkan Keadilan, Kepastian Dan Kemanfaatan Hukum Dalam Qanun Bendera Dan Lambang Aceh," *Jurnal Konstitusi* Volume 13, (2016): 291.

kebutuhan, akan ketertiban ini merupakan syarat pokok (fundamental) bagi adanya suatu masyarakat manusia yang teratur. Tujuan lain dari hukum adalah tercapainya keadilan yang berbeda-beda isi dan ukurannya menurut masyarakat dan zamannya. Menurut Schuit telah memperinci cirri-ciri keadaan tertib sebagai berikut dapat diperkirakan, kerjasama, pengendalian kekerasan, kesesuaian, langgeng, mantap, berjenjang, ketaatan, tanpa perselisihan keseragaman, kebersamaan, suruhan, keberurutan, corak lahir, dan tersusun.<sup>29</sup>

### 3. *Applied Theory*

Pada *Applied theory* dalam tulisan ini, penulis menggunakan teori Jabatan. Bagir Manan dalam bukunya *Teori dan Politik Konstitusi* mengatakan bahwa jabatan merupakan lingkungan kerja tetap yang berisi fungsi-fungsi tertentu yang secara keseluruhan akan mencerminkan tujuan dan tata kerja suatu organisasi. Kumpulan atau keseluruhan jabatan inilah yang mewujudkan suatu organisasi. Dengan perkataan lain organisasi merupakan kumpulan jabatan atau lingkungan kerja tetap dengan berbagai fungsi. Keseluruhan fungsi dari semua jabatan tersebutlah yang mencerminkan tujuan organisasi.<sup>30</sup>

Jabatan beserta fungsi-fungsi yang melekat atau dilekatkan padanya bersifat abstrak dan statis. Agar jabatan beserta fungsi-fungsi tersebut menjadi konkret dan bergerak mencapai sasaran atau tujuan harus ada pemangku jabatan, yaitu para pejabat, sebagai orang perorangan

---

<sup>29</sup>Surojo Wignyodipuro, *Pengantar Ilmu Hukum* (Jakarta: Gunung Agung, 1983), 45.

<sup>30</sup>G.H.S. Lumban Tobing, *Peraturan Jabatan Notaris (Notaris Regelement)* (Jakarta: Erlangga, 1983), 44.

(*natuurlijkpersoon*) yang duduk atau didudukkan dalam suatu jabatan dengan tugas dan wewenang (*taak en bevoegheid*) untuk dapat merealisasikan berbagai fungsi jabatan tertentu. Agar tugas dan wewenang pejabat dapat dilaksanakan dalam suatu tindakan konkret dan dapat dipertanggung jawabkan, kepada pejabat dibekali hak dan kewajiban (*recht and plitch*) tertentu.<sup>31</sup>

Antara tugas-wewenang di satu pihak dan hak-kewajiban di pihak lain mempunyai hubungan yang bersifat fungsional satu sama lain. Penentuan tugas dan wewenang akan menjadi pengukur apakah hak dan kewajiban dijalankan sebagaimana mestinya atau telah terjadi tindakan melampaui wewenang (*detournement de pouvoir*), atau telah terjadi penyalahgunaan wewenang (*misbruik van recht*). Sebaliknya, hak dan kewajiban memungkinkan pejabat atau pemangku jabatan melakukan tindakan-tindakan, baik tindakan hukum atau tindakan konkret tertentu (*recht-en feitelijke handelingen*). Tanpa hak dan kewajiban, segala tugas dan wewenang tidak dapat diwujudkan secara konkret (dalam bentuk tindakan-tindakan). Dan segala sesuatu yang tidak diwujudkan dalam suatu bentuk tindakan konkret, tidak akan dapat dipertanggungjawabkan atau dimintakan pertanggungjawaban.<sup>32</sup>

---

<sup>31</sup>Samsaimun, *Peraturan Jabatan PPAT*, 30.

<sup>32</sup>Kunni Afifah, "Tanggungjawab Dan Perlindungan Hukum Bagi Notaris Secara Perdata Terhadap Akta Yang Di Buatnya," *Jurnal Lex Renaissance* No. 1 VOL. (2017): 11.

## **F. Metode Penelitian**

Dalam kegiatan mencari, mengembangkan serta mengkaji kebenaran dari ilmu pengetahuan, haruslah menggunakan metode-metode yang ilmiah.<sup>33</sup> Metode penelitian atau metode ilmiah adalah prosedur atau langkah-langkah dalam mendapatkan pengetahuan ilmiah atau ilmu. Jadi metode penelitian adalah cara sistematis untuk menyusun ilmu pengetahuan.

### **1. Jenis Penelitian**

Istilah yang digunakan dalam penelitian hukum pada umumnya merujuk pada penggunaan istilah penelitian hukum dengan penelitian hukum normatif semata. Tidak ada penelitian yang benar-benar merujuk pada satu jenis pedoman, namun dalam penulisan ini jenis penelitian yang digunakan adalah Penelitian Hukum Normatif.<sup>34</sup> Metode penelitian hukum normatif adalah penelitian hukum kepustakaan. Penelitian Hukum Normatif membahas doktrin-doktrin atau asas-asas dalam ilmu hukum, penelitian terhadap asas-asas merupakan suatu penelitian hukum yang bertujuan untuk menemukan asas hukum atau doktrin hukum positif.<sup>35</sup> Penelitian ini dilakukan dengan cara menelaah Undang-Undang, karya ilmiah, buku-buku, jurnal yang berkaitan dengan tema penulisan dengan kata lain menelaah bahan pustaka atau data sekunder.

---

<sup>33</sup>Sutrisno Hadi, *Metodologi Research Jilid 1* (Yogyakarta: Andi, 2000), 4.

<sup>34</sup>Irwansyah, *Penelitian Hukum, Pilihan Metode & Praktik Penulisan Artikel* (Yogyakarta: Mirra Buana Media, 2020), 95.

<sup>35</sup>Zainudin Ali, *Metode Penelitian Hukum* (Jakarta: Sinar Grafika, 2013), 24.

## **2. Sifat Penelitian**

Penelitian dilakukan dengan deskriptif analisis. Metode Deskriptif Analisis merupakan metode penelitian dengan cara mengumpulkan data-data sesuai dengan yang sebenarnya kemudian data-data tersebut disusun, diolah dan dianalisis untuk dapat memberikan gambaran mengenai masalah yang ada. Suatu penelitian Deskriptif, dimaksudkan untuk memberikan data yang seteliti mungkin tentang manusia, keadaan atau gejala-gejala lainnya.<sup>36</sup>

## **3. Pendekatan Penelitian**

### **a. Pendekatan konseptual**

Pendekatan konseptual merupakan suatu penggambaran dari konsep-konsep khusus yang merupakan kumpulan dalam arti yang berkaitan, dengan istilah yang akan diteliti dan/atau diuraikan dalam karya ilmiah.<sup>37</sup> Pendekatan konseptual tidak bertitik tolak dari aturan hukum, karena memang belum ada atau tidak ada aturan hukum untuk isu/masalah hukum yang dikaji. Oleh karena itu, pendekatan konseptual dilakukan dengan bertitik tolak pada pandangan-pandangan dan doktrin-doktrin yang berkembang dalam ilmu hukum dengan tujuan menemukan ide yang melahirkan pengertian-pengertian hukum, konsep-konsep hukum, dan asas-asas hukum yang relevan dengan isu yang dikaji/dihadapi. Pandangan dan doktrin hukum berguna bagi peneliti untuk membangun argumentasi hukum dalam memecahkan isu hukum.

### **b. Pendekatan Perundang-Undangan**

---

<sup>36</sup>Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum* (Jakarta: Penerbit Universitas Indonesia, 1986), 10.

<sup>37</sup>Soerjono Soekanto, 96.

Pendekatan Perundang-Undangan adalah pendekatan dengan menggunakan legislasi dan regulasi.<sup>38</sup> Untuk penelitian praktis, maka pendekatan Perundang-Undangan akan mempelajari konsistensi dan kesesuaian antara satu Undang-Undang dengan Undang-Undang lainnya, dengan Undang-Undang Dasar, atau antara regulasi dan Undang-Undang. Untuk penelitian akademis, pendekatan Perundang-Undangan dibutuhkan dalam rangka menemukan ratiologis (mengapa suatu Undang-Undang diundangkan/ ada) dan dasar ontologis lahirnya suatu Undang-Undang dalam upaya menangkap kandungan filosofi yang ada di balik pengundangannya. Dengan cara demikian, peneliti akan menemukan ada tidaknya benturan filosofi antar Undang-Undang dengan isu hukum/permasalahan yang diteliti.

#### c. Pendekatan Analitis

Pendekatan analitis merupakan suatu pendekatan yang berusaha memahami gagasan, cara pengarang menampilkan gagasan atau mengimajikan ide-idenya, sikap dalam menampilkan gagasan-gagasan, elemen intrinsik dan mekanisme hubungan dari setiap elemen intrinsik itu sehingga mampu membangun adanya keselarasan dan kesatuan dalam rangkai membangun totalitas bentuk maupun totalitas makna pada setiap pernyataan.

#### d. Pendekatan Filosofis

Pendekatan filosofis menurut Zeigler yaitu suatu penelitian untuk memperoleh pemahaman yang lebih mendalam terhadap implikasi social dan efek penerapan suatu aturan Perundang-Undangan terhadap masyarakat atau

---

<sup>38</sup>Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum* (Jakarta: Kencana, 2012), 40.

kelompok masyarakat.<sup>39</sup> Sedangkan menurut Peter Mahmud Marzuki pendekatan filosofis memfokuskan kajiannya dengan memandang hukum sebagai seperangkat ide yang abstrak dan ide-ide moral, diantaranya tentang moral keadilan.<sup>40</sup>

#### **4. Bahan Hukum Penelitian**

Jenis dan sumber-sumber bahan penelitian ini berupa bahan-bahan hukum yang terdiri dari :

##### 1) Bahan hukum primer

Bahan hukum primer adalah bahan hukum yang mengikat karena dikeluarkan oleh pemerintah yang sumbernya telah diatur dan bersifat mengikat atau fakultatif, seperti peraturan Perundang-Undangan, yurisprudensi dan traktat. Dan dalam penulisan ini meliputi:

- a. Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Jabatan Notaris.
- b. Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah beserta Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah.
- c. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.
- d. Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perbankan

##### 2) Bahan hukum sekunder

Bahan hukum sekunder berfungsi menuntun ke arah mana penelitian akan melangkah dalam melakukan penelitian, dan bersifat menunjang bahan hukum primer. Bahan hukum sekunder adalah bahan-bahan hukum yang

---

<sup>39</sup>Johnny Ibrahim, *Teori Dan Metodologi Penelitian Hukum Normatif* (Malang: Bayu Media Publishing, 2012), 320.

<sup>40</sup>Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, 30.

memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer, berupa penelitian dan penulisan di bidang hukum yang diperoleh dari literatur hukum antara lain: Buku, Jurnal, Majalah, Internet, Tesis.

### 3) Bahan hukum tersier

Bahan hukum tersier adalah bahan-bahan hukum yang memberikan penjelasan, petunjuk, serta untuk membantu memahami istilah yang digunakan dalam penelitian terhadap bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder, seperti kamus, ensiklopedia, dan sebagainya.

## **5. Teknik Pengumpulan Bahan Hukum**

Pengumpulan bahan penelitian ini adalah menggunakan studi Pustaka, yaitu bahan pustaka yang peroleh dari Peraturan Perundang-Undangan, Buku Hukum, Artikel, Internet, kamus Hukum, Tesis dan referensi lainnya, yang berkaitan dengan peranan PPAT dalam proses pembuatan akta pemberian hak tanggungan.

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

Berdasarkan sifat penelitian ini yang menggunakan metode penelitian Deskriptif Analisis, analisis data yang dipergunakan adalah metode pendekatan kualitatif terhadap data primer dan data sekunder. Deskriptif tersebut, meliputi isi dan struktur hukum positif, yaitu kegiatan yang dilakukan untuk menentukan isi atau makna aturan hukum yang dijadikan rujukan dalam menyelesaikan permasalahan hukum yang menjadi objek kajian.<sup>41</sup>

---

<sup>41</sup>Zainudin Ali, *Metode Penelitian Hukum*, 107.

## 7. Teknik Penarikan Kesimpulan

Kesimpulan merupakan kristalisasi dari fakta dan analisis yang telah dilakukan dengan menggunakan kerangka pemikiran.<sup>42</sup> Maka dari itu kesimpulan dari perumusan masalah dalam penelitian ini lebih menekankan kepada bagaimana sebuah hasil penelitian yang menjadi poin utama dalam penelitian ini dapat menunjukkan hasil jawaban rumusan masalah dengan lebih jelas. Adapun penulisan ini menarik kesimpulan secara deduktif, yakni proses pengambilan kesimpulan dari data-data yang bersifat umum ke data-data yang bersifat khusus.<sup>43</sup>

---

<sup>42</sup>Zainudin Ali, 177.

<sup>43</sup>Bahder Johan Nasution, *Metode Penelitian Ilmu Hukum* (Bandung: Mandar Maju, 2008), 35.

## DAFTAR PUSTAKA

- Fani Martiawan Kumara Putra. "Surat Kuasa Memasang Hipotek Dalam Jaminan Kapal Laut." *Jurnal Perspektif*, 2010, 107.
- Freddy Harris, Leny Helena. *Notaris Indonesia*. PT. Lintas Cetak Djaja, 2017.
- G.H.S. Lumban Tobing. *Peraturan Jabatan Notaris (Notaris Regelement)*. Jakarta: Erlangga, 1983.
- HARTONO, DEDY TRI. "Perlindungan Hukum Kreditor Berdasarkan Undang-Undang Kepailitan." *Jurnal Ilmu Hukum Legal Opinion* volume 4 (2016): 6.
- Herlien Budiono. *Notaris Dan Kode Etiknya*. Medan: Ikatan Notaris Indonesia, 2007.
- Hermansyah. *Hukum Perbankan Nasional Indonesia*. Jakarta: Kencana, 2007.
- I Ketut Tjukup, et al. "AKTA NOTARIS (AKTA OTENTIK) SEBAGAI ALAT BUKTI DALAM PERISTIWA HUKUM PERDATA." *Jurnal Ilmiah Prodi Magister Kenotariatan*, no. IS SN : 2502-8 9 6 0 I e-I SS N : 2502-7573 (2016): 182.
- Irawan Soerodjo. *Kepastian Hukum Hak Atas Tanah Di Indonesia*. Surabaya: Arloka, 2003.
- Irwansyah. *Penelitian Hukum, Pilihan Metode & Praktik Penulisan Artikel*. Yogyakarta: Mirra Buana Media, 2020.
- J. Andy Hartanto. *Panduan Lengkap Hukum Praktis: Kepemilikan Tanah*. Surabaya: Penerbit LaksBang Justitia, 2015.
- Johnny Ibrahim. *Teori Dan Metodologi Penelitian Hukum Normatif*. Malang: Bayu Media Publishing, 2012.
- Kunni Afifah. "Tanggungjawab Dan Perlindungan Hukum Bagi Notaris Secara Perdata Terhadap Akta Yang Di Buatnya." *Jurnal Lex Renaissance* No. 1 VOL. (2017): 152.
- Leny Agustan & Khairulnas. *Tata Kelola Kantor Notaris/PPAT*. Yogyakarta: UII Press, 2018.
- Liliana Tedjosaputro. *Etika Profesi Notaris Dalam Penegakan Hukum Pidana*. Yogyakarta: PT. Bayu Indra Grafika, 1995.
- Lubis, Irwansyah, Anhar Syahnel, and Muhammad Zuhdi Lubis. *Profesi Notaris Dan Pejabat Pembuat Akta Tanah Buku 2*. Jakarta: Mitra Wacana Media, 2018.

- Lumban Tobing, G.H.S. *Peraturan Jabatan Notaris*. Jakarta: ERLANGGA, 1999.
- M. Yahya Harahap. *Beberapa Tinjauan Tentang Permasalahan Hukum Buku Kedua*. Bandung: Citra Aditya Bakti, 1997.
- Mariam Darus Badruzaman. *Permasalahan Hukum Hak Jaminan Dalam Hukum Bisnis*. Bandung: Citra Aditya Bakti, 2000.
- Meitinah. "Kekuatan Akta Pembuktian Di Bawah Tangan Yang Telah Memperoleh Legalisasi Dari Notaris." *Jurnal Hukum Dan Pembangunan*, 2006, 444.
- Nico Winanto. *Tanggung Jawab Notaris Selaku Pejabat Umum*. Yogyakarta: Kontraktor Documentation and Studies of Bussines Law (CDSBL), 2003.
- Pebry Dirgantara. "Tanggung Jawab Saksi Pengenal Terhadap Keterangan Yang Diberikan Dalam Pembuatan Akta Autentik." *Acta Comitatus, Jurnal Hukum Kenotariatan*, no. p-ISSN: 2502-8960, e-ISSN: 2502-7573 (2019): 188.
- Peter Mahmud Marzuki. *Penelitian Hukum*. Jakarta: Kencana, 2012.
- Purwahid Patrik dan Kashadi. *Hukum Jaminan*. Semarang: Fakultas Hukum, Universitas Diponegoro, 2008.
- Putri A.R. *Perlindungan Hukum Terhadap Notaris (Indikator Tugas-Tugas Jabatan Notaris Yang Berimplikasi Perbuatan Pidana)*. Jakarta: PT. Softmedia, 2011.
- R. Soegando Notodisoejo. *Hukum Notariat Di Indonesia Suatu Penjelasan*. Jakarta: CV. Rajawali, 1982.
- Roesnantiti Prayitno. *Tugas Dan Tanggung Jawab Notaris Sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah*. Jakarta: Media Notariat INI, 1989.
- S. Chandra. *Sertipikat Kepemilikan Hak Atas Tanah*. Jakarta: Grasindo, 2005.
- Said Sampara. *Pengantar Ilmu Hukum*. Yogyakarta: Total Media, 2011.
- Salim HS. *Teknik Pembuatan Akta Satu (Konsep Teoritis, Kewenangan Notaries, Bentuk Dan Minuta Akta)*. Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2015.
- Sudjatmiko Adji Kurniawan. *Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah Terhadap Pembuatan Akta Jual Beli Berdasarkan Kuasa Mutlak*. Malang: Universitas Brawijaya, 2013.
- Sutan Remi Sjahdeini. *Hak Tanggungan Asas-Asas Ketentuan-Ketentuan Pokok Dan Masalah Yang Dihadapi Oleh Perbankan (Suatu Kajian Mengenai Undang-Undang Hak Tanggungan)*. Bandung: Alumni, 1999.
- . *Kebebasan Berkontrak Dan Perlindungan Yang Seimbang Bagi Para Pihak Dalam Perjanjian Kredit Bank Di Indonesia*. Jakarta: Institut Bankir

Indonesia, 2009.

Undang-Undang Jabatan Notaris, Pub. L. No. 2 (2014).

Wignyodipuro, Surojo. *Pengantar Ilmu Hukum*. Jakarta: Gunung Agung, 1983.

Zainudin Ali. *Metode Penelitian Hukum*. Jakarta: Sinar Grafika, 2013.

Zarfitson. "Eksekusi Objek Jaminan Hak Tanggungan Sebagai Jaminan Kredit Di BPR Kabupaten Sijunjung." Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Andalas, 2017.