

PERLINDUNGAN HUKUM BAGI KREDITUR PERBANKAN
TERKAIT ADANYA AKTA PEMBERIAN HAK TANGGUNGAN
YANG TERLAMBAT DIDAFTARKAN
(STUDI PUTUSAN NOMOR 11/PDT/2021/PT SMG)



TESIS

Diajukan Untuk Memenuhi Sebagian Syarat Memperoleh Gelar
Magister Kenotariatan (M.Kn.)

Disusun Oleh :

M. RIVALDI PRAKOSO
02022682226040

Dosen Pembimbing Tesis :

1. PROF. DR. H. JONI EMIRZON, S.H., M.HUM (Pembimbing Utama)
2. H. KMS. ABDULLAH HAMID, S.H., SP.N., M.H (Pembimbing Kedua)

UNIVERSITAS SRIWIJAYA
FAKULTAS HUKUM
PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
2024

UNIVERSITAS SRIWIJAYA
FAKULTAS HUKUM
PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN

Menyatakan Bahwa Tesis Dengan Judul :
**PERLINDUNGAN HUKUM BAGI KREDITUR PERBANKAN TERKAIT ADANYA
AKTA PEMBERIAN HAK TANGGUNGAN YANG TERLAMBAT DIDAFTARKAN**
(STUDI PUTUSAN NOMOR 11/PDT/2021/PT SMG)

Oleh:

Nama : M. RIVALDI PRAKOSO

NIM : 02022682226040

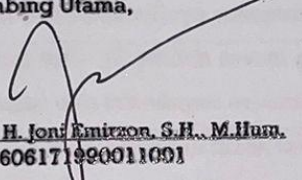
Telah Diuji oleh Tim Penguji Pada Ujian Tesis dan Dinyatakan Lulus Pada Hari

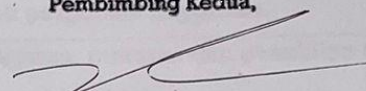
Kamis, 29 Februari 2024

Menyetujui,

Pembimbing Utama,

Pembimbing Kedua,

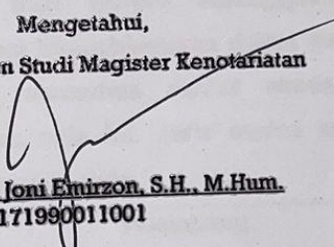

Prof. Dr. H. Joni Emirzon, S.H., M.Hum.
NIP.196606171990011001


H. Kms. Abdullah Hamid, S.H., SP.N., 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


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

Dekan Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya




Prof. Dr. Febrian, S.H., M.S
NIP.196201311989031001

PERNYATAAN ORISINALITAS TESIS

Yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama	: M. Rivaldi Prakoso
NIM	: 02022682226040
Alamat	: Jalan Gentayu No.78 Kel.Keputraan Kec.Lubuk Linggau Barat II Kota Lubuk Linggau
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 mendapat gelar akademik (M.Kn), baik di Universitas Sriwijaya maupun di perguruan tinggi lain.
2	Karya tulis ini adalah murni gagasan, rumusan dan penelitian saya sendiri dan mendapat arahan pembimbing.
3	Dalam karya tulis ini tidak terdapat karya atau pendapat yang telah ditulis atau dipublikasikan orang lain, kecuali secara tertulis dengan jelas dicantumkan sebagai acuan dalam naskah dengan menyebutkan nama pengarang atau 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 karya tulis ini, serta sanksi lainnya sesuai dengan norma hukum yang berlaku.

Palembang, 2024

Yang membuat pernyataan



M. Rivaldi Prakoso

M. Rivaldi Prakoso

NIM.02022682226040

TESIS

PERLINDUNGAN HUKUM BAGI KREDITUR PERBANKAN TERKAIT ADANYA
AKTA PEMBERIAN HAK TANGGUNGAN
YANG TERLAMBAT DIDAFTRAKAN
(STUDI PUTUSAN NOMOR 11/PDT/2021/PT SMG)

Oleh :

M. Rivaldi Prakoso

02022682226040

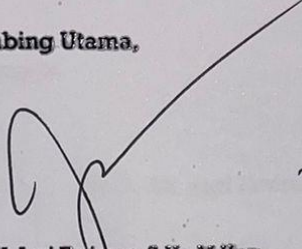
Telah Diuji Oleh Tim Penguji Pada Ujian Tesis dan Dinyatakan Lulus

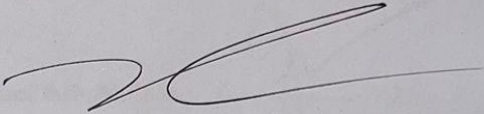
Pada Hari Kamis, Tanggal 29 Februari 2024.

Menyetujui,

Pembimbing Utama,

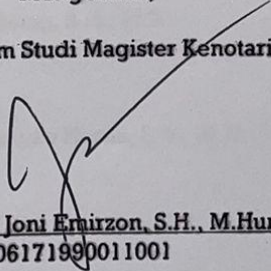
Pembimbing Kedua,


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


H. Kms. Abdullah Hamid, S.H., SP.N., M.H.

Mengetahui,

Ketua Program Studi Magister Kenotariatan


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

HALAMAN PERSETUJUAN TIM PENGUJI TESIS

JUDUL TESIS:

**PERLINDUNGAN HUKUM BAGI KREDITUR PERBANKAN TERKAIT
ADANYA AKTA PEMBERIAN HAK TANGGUNGAN YANG TERLAMBAT
DIDAFTARKAN
(STUDI PUTUSAN NOMOR 11/PDT/2021/PT SMG)**

Disusun Oleh:

Nama : M. RIVALDI PRAKOSO

NIM : 02022682226040

**Telah Diuji oleh Tim Penguji Pada Ujian Tesis dan Dinyatakan Lulus
Pada Hari Kamis, Tanggal 29 Februari 2024 serta telah Diperbaiki
Berdasarkan Saran dan Masukan dari Tim Penguji.**

Tim Penguji

Tanda Tangan

Ketua : Prof. Dr. Jeni Emirzon, S.H., M.Hum

(.....)

Sekretaris : H. Kms. Abdullah Hamid, S.H., SP.N., M.H

(.....)

Anggota 1 : Prof. Dr. Febrian, S.H., M.S.

(.....)

Anggota 2 : Dr. H. KN. Sofyan Hasan, S.H., M.H.

(.....)

MOTTO DAN PERSEMBAHAN

“Berlaku, Berpikir, Dan Berucap Untuk Sesuatu Yang Pantas
Diperjuangkan”

Karya Tulis ini aku persembahkan untuk :

Papa dan Mama Tercinta

Keluargaku

Para Dosenku

Almamater yang selalu kubanggakan

KATA PENGANTAR

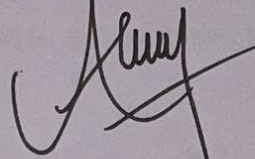
Segala Puji dan Syukur penulis haturkan Ke Hadirat Allah Subhanahu Wa Ta'ala, karena atas berkat dan rahmat-Nya penulis berhasil menyelesaikan tesis yang berjudul "**Perlindungan Hukum Bagi Kreditur Perbankan Terkait Adanya Akta Pemberian Hak Tanggungan Yang Terlambat Didaftarkan (Studi Putusan Nomor 11/PDT/2021/PT SMG)**", penulisan Tesis ini merupakan tugas akhir yang menjadi salah satu syarat untuk memperoleh gelar Magister Kenotariatan (M.Kn.) pada Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya.

Penulis berharap agar Tesis ini dapat bermanfaat bagi semua pembaca serta berguna bagi perkembangan ilmu pengetahuan khususnya dibidang hukum kenotariatan. 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 menerima seluas-luasnya saran beserta kritik dari berbagai pihak guna memperbaiki Tesis ini.

Palembang,

2024

Penulis



M. Rivaldi Prakoso

NIM.02022682226040

UCAPAN TERIMA KASIH

Puji dan Syukur yang dalam kami sampaikan kehadiran Allah SWT, karena berkat karunia-Nya maka penulis dapat menyelesaikan tesis yang berjudul **“Perlindungan Hukum Bagi Kreditur Perbankan Terkait Adanya Akta Pemberian Hak Tanggungan Yang Terlambat Didaftarkan (Studi Putusan Nomor 11/Pdt/2021/PT SMG)”**.

Adapun maksud dalam penulisan tesis ini merupakan satu persyaratan guna menyelesaikan gelar Kenotariatan pada Universitas Sriwijaya.

Dalam Menyelesaikan Tesis ini penulis banyak mendapat bantuan, bimbingan, dan saran-saran dari berbagai pihak, untuk itu dengan tulus dan ikhlas penulis menghaturkan terimakasih kepada:

1. Allah SWT. Tuhan Yang Maha Esa. Atas semua nikmat yang telah diberikan yang hamba tidak pernah akan bisa menghitungnya. Allah yang memberi kesabaran serta kekuatan yang luar biasa dalam menyelesaikan penulisan tesis ini;
2. Kepada kedua orang tuaku, papa tercinta Rifai dan mama tercinta Rika Arsari;
3. Bapak Prof. Dr. Taufiq Marwa, S.E., M.Si. Selaku Rektor Universitas Sriwijaya;
4. Bapak Prof. Dr. Febrian, S.H., M.S Selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya;
5. Bapak Dr. Mada Apriandi., S.H., M.CL Selaku Wakil Dekan I Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya;
6. Ibu Vegitya Ramadhani, S.H., S.Ant., M.A., LL.M. Selaku Wakil Dekan II Fakultas Hukum Sriwijaya;

7. Bapak Dr. Zulhidayat, S.H., M.H. Selaku Wakil Dekan III Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya;
8. Bapak Prof. Dr. H. Joni Emirzon, S.H., M.Hum Selaku Ketua Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya Serta Selaku Pembimbing utama penulis;
9. Bapak Kms. Abdullah Hamid, S.H., SP.N., M.H. Selaku pembimbing kedua yang telah memberikan waktu dan banyak memberikan bimbingan sehingga penulis dapat menyelesaikan tesis ini;
10. Bapak Dr. Firman Muntaqo, S.H., M.Hum. Selaku pembimbing Akademik;
11. Tim Penguji Proposal Tesis, Seminar Hasil Penelitian Tesis, dan Penguji Tesis yang telah memberikan saran, bimbingan, dan masukan serta berkenan menguji hasil penelitian ini;
12. Seluruh Bapak/Ibu Dosen serta Staff Pengajar Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Sriwijaya yang telah memberikan ilmu pengetahuan selama penulis mengikuti perkuliahan di Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Sriwijaya;
13. Seluruh Staff dan pegawai pada Kantor Notaris/PPAT Zulkifli Rusdi, S.H yang telah memberikan nasehat selama melakukan Praktek Kerja Kenotariatan;
14. Seluruh Staff Bagian Akademik dan Karyawan pada Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Sriwijaya;
15. Kakaku M. Riza Prayogi, S.E. Yang selalu memberi dukungan, nasehat dan semangat sampai saat ini;

16. Kepada keluarga om Eko Agus Sumardi dan tante Ria Indah Sari;
17. Support Systemku Suci Anisa, S.M yang selalu memberikan semangat dan tempat penulis berkeluh kesah.
18. Seluruh Teman-Temanku, Ejol, Muzaker, Joko, Bowok, Ade, Ican.

Palembang, 2024
Penulis

M. Rivaldi Prakoso

ABSTRAK

Perbankan dalam menyalurkan kreditnya memerlukan sebuah jaminan agar dapat memberikan kredit sesuai dengan kebutuhan. Jaminan yang dimaksud yaitu hak tanggungan yang dibebankan atas suatu hak atas tanah untuk jaminan suatu pahunasan utang tertentu. Dalam proses pembebanan hak tanggungan tersebut harus memperhatikan kelengkapan data dan persyaratan yang telah ditentukan. Dalam perjanjian kredit, bank selaku kreditur berhak memperoleh jaminan atas piutangnya untuk melindungi hak-hak kreditur dengan cara melakukan pendaftaran akta pemberian hak tanggungan di kantor pertanahan. Jika pendaftaran tersebut terlambat dilakukan maka dapat mempengaruhi kedudukan dan hak kreditur. Permasalahan dalam penelitian ini membahas pertimbangan hukum hakim dalam Putusan Pengadilan Tinggi Semarang Nomor 11/Pdt/2021/PT SMG, dan perlindungan hukum terhadap kreditur perbankan terkait adanya akta pemberian hak tanggungan yang terlambat didaftarkan. Penelitian ini merupakan penelitian normatif. Dilakukan dengan meneliti bahan-bahan hukum, seperti penelitian terhadap asas-asas hukum, hukum positif, aturan hukum, dan kaedah-kaedah hukum. Penelitian ini menggunakan dua metode pendekatan penelitian dalam penelitian hukum yaitu pendekatan perundang-undangan (*Statute Approach*) dan pendekatan konseptual. Hasil penelitian ini menegaskan bahwa pertimbangan hukum hakim atas akta pemberian hak tanggungan yang terlambat didaftarkan dalam putusan Nomor 11/Pdt/2021/PT SMG. Pertimbangan hukum hakim telah sesuai dengan ketentuan perundang-undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan dan menolak dari banding yang diajukan oleh pembanding bahwa bukan merupakan suatu perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Notaris/PPAT terkait terlambatnya pendaftaran akta pemberian hak tanggungan yang diatur dalam ketentuan Pasal 1365 KUH Perdata. APHT yang terlambat didaftarkan tersebut tidak menyebabkan bahwa APHT tersebut menjadi batal dan proses pendaftaran APHT tersebut dapat dilanjutkan keproses selanjutnya yaitu membebankan hak tanggungan tersebut. Atas adanya keterlambatan pendaftaran APHT tersebut maka kreditur perbankan memerlukan adanya perlindungan hukum agar mendapatkan kepastian atas piutangnya kepada debitur. Perbankan diberikan perlindungan atas hak-haknya terhadap hak tanggungan yang menjadi jaminan atas piutang serta memberikan kejelasan administrasi dan juga memberikan kepastian hukum kepada kreditur perbankan dalam hal melakukan eksekusi hak tanggungan melalui pelaksanaan lelang jika terjadi wanprestasi yang dilakukan oleh pihak debitur sesuai dengan ketentuan undang-undang yang berlaku.

Kata Kunci : APHT; Hak Tanggungan; Kreditur Perbankan; Perjanjian Kredit.

Pembimbing I

Menyetujui,

Pembimbing II

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

H. Kms. Abdullah Hamid, S.H., SP.N., M.H

Mengetahui,
Koordinator Program Studi Magister Kenotariatan

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

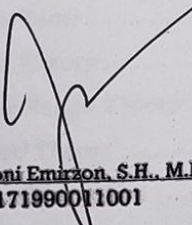
ABSTRACT

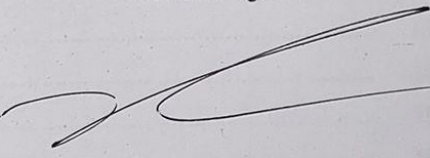
Banks in channeling credit require a guarantee of the most credit as needed. The guarantee in question is a mortgage right that is imposed on a land right to guarantee a certain debt repayment. In the process of encumbering the mortgage rights, it must pay attention to the completeness of the data and requirements that have been determined. In a credit agreement, the bank as a creditor has the right to obtain collateral for its debts to protect the rights of creditors by registering a deed of granting a mortgage at the land office. If the registration is done late, it can affect the position and rights of the creditor. The problems in this study discuss the legal considerations of the judges in Semarang High Court Decision Number 11/Pdt/2021/PT SMG, and the legal protection of banking creditors related to the late registration of the deed of granting mortgage rights. This research is normative studying. Conducted by examining legal materials, such as research on legal principles, positive law, legal rules, and legal methods. This research uses two research approach methods in legal research, namely the statute approach and the conceptual approach. The results of this study confirm if judge's legal consideration of the deed of granting late registration of mortgage rights in Decision Number 11/Pdt/2021/PT SMG. The judge's legal consideration is a great provision of Law Number 4 of 1996 concerning Mortgage Rights and rejects the appeal filed by the appellant that it is not an unlawful act committed by the Notary / PPAT regarding the late registration of the deed of granting mortgage rights as regulated in the provisions of Article 1365 of the Civil Code. The late registration of the APHT does not cause the APHT to be invalidated and the process of registering the APHT can be continued to the next process, namely imposing the mortgage. Due to the delay in APHT registration, banking creditors need legal protection and it accept certainty over their debts to debtors. Banks are given protection of their rights against mortgage rights that are collateral for receivables and provide administrative clarity and also provide legal certainty to banking creditors in terms of executing mortgage rights through the implementation of auctions in the event of default by the debtor there were provisions of the applicable law. **Keywords:** Banking Creditor; Credit Agreement; Deed Of Granting Mortgage Right; Mortgage Right.

Pembimbing I

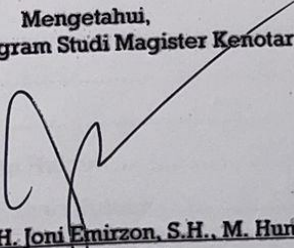
Menyetujui,

Pembimbing II


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


H. Kms. Abdullah Hamid, S.H., SP.N., M.H

Mengetahui,
Koordinator Program Studi Magister Kenotariatan


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

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PENGESAHAN TESIS	ii
HALAMAN PERNYATAAN ORISINAL TESIS	iii
HALAMAN PERSETUJUAN TESIS	iv
HALAMAN TIM PENGUJI	v
HALAMAN MOTTO DAN PERSEMBAHAN	vi
HALAMAN KATA PENGANTAR	vii
HALAMAN UCAPAN TERIMAKASIH	viii
ABSTRAK	xi
ABSTRACT	xii
DAFTAR ISI	xiii
BAB I PENDAHULUAN	
A. Latar Belakang	1
B. Rumusan Masalah	11
C. Tujuan Penelitian	12
D. Manfaat Penelitian.....	12
E. Kerangka Teori	13
1. <i>Grand Theory</i>	13
2. <i>Middle Range Theory</i>	16
3. <i>Applied Theory</i>	19
F. Kerangka Konseptual	23
G. Metode Penelitian	24
1. Jenis Penelitian.....	24
2. Pendekatan Penelitian.....	25
3. Jenis dan Sumber Bahan Hukum	25
4. Teknik Pengumpulan Bahan Hukum.....	27
5. Teknik Pengelolaan Bahan Hukum.....	28
6. Teknik Analisis Bahan Hukum.....	28
7. Teknik Penarikan Kesimpulan	28

BAB II TINJAUAN PUSTAKA

A. Pejabat Pembuat Akta Tanah	30
1. Pengertian Pejabat Pembuat Akta Tanah	30
2. Kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah	34
3. Prinsip Kehati-hatian Pejabat Pembuat Akta Tanah	36
B. Hak Tanggungan	39
1. Pengertian Hak Tanggungan	39
2. Objek Hak Tanggungan	44
3. Ciri dan Sifat Hak Tanggungan	46
C. Perlindungan Hukum	49
1. Pengertian Perlindungan Hukum	49
2. Bentuk Perlindungan Hukum	50
3. Tujuan Perlindungan Hukum	51

BAB III PEMBAHASAN

A. Pertimbangan Hukum Hakim Dalam Putusan Pengadilan Tinggi Semarang Nomor 11/Pdt/2021/PT SMG	53
B. Perlindungan Hukum Terhadap Kreditur Perbankan Terkait Adanya Akta pemberian hak tanggungan Yang Terlambat Didaftarkan .	71

BAB IV PENUTUP

A. Kesimpulan	87
B. Saran	88
DAFTAR PUSTAKA	90

LAMPIRAN

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Perbankan telah ikut dalam melakukan peran penting pembangunan ekonomi secara nasional, dengan fungsinya sebagai salah satu penghimpun dana maupun juga sebagai lembaga yang dapat menyalurkan kembali dana yang didapatkan tersebut kepada berbagai pihak untuk melakukan suatu kegiatan yang produktif.¹ Peranan lembaga perbankan dalam hal ini telah diatur dalam Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan, yang kemudian diperbaharui dengan Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan.

Bank merupakan badan usaha yang menghimpun dana masyarakat berupa simpanan dan menyalurkan kredit dan bentuk lainnya. Dana yang didapatkan dari masyarakat tersebut dalam jumlah yang sangat besar kemudian dijadikan sebagai sumber utama bank untuk dapat menyalurkan kembali dana yang didapatkan oleh bank dalam bentuk memberikan kredit kepada masyarakat untuk dapat meningkatkan kualitas taraf hidup masyarakat.²

¹ Adi Widjaja, A. Rachmad Budiono, dan Bambang Winarno. 2018. "Pelaksanaan Eksekusi Jaminan Hak Tanggungan Dalam Penyelesaian Kredit Macet Di Lembaga Perbankan". *Jurnal Ilmiah Pendidikan Pancasila dan Kewarganegaraan*. Vol.3(1). Hlm.2.

² Riadhi Tedi Putra, I Nyoman Putu Waemadewa, dan Ni Made Puspasutari Ujianti. 2020. "Bentuk Perlindungan Hukum Bagi Nasabah Terhadap Pembobolan Rekening Nasabah Oleh Pegawai Bank". *Jurnal Interpretasi Hukum*. Vol.1(2). Hlm.182.

Segala bentuk pemberian kredit dari bank kepada debitur, pada hakikatnya yang terjadi merupakan suatu perjanjian pinjam meminjam antara kreditur dan debitur sebagaimana yang dimaksud telah diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata atau *Burgerlijk Wetboek* (selanjutnya disebut KUHPerdatta), Pasal 1754 sampai dengan Pasal 1769. Dengan begitu adanya upaya untuk melakukan penyaluran dana kepada masyarakat dalam bentuk kredit yang disertai dengan adanya resiko dalam hal pengembalian kredit oleh debitur, itu menunjukkan bahwa betapa pentingnya fungsi perjanjian kredit untuk dapat menunjang pembangunan dan karena itu mendorong kita untuk melihat apakah perjanjian kredit itu dari segi hukumnya dapat memenuhi berbagai macam unsur yang diperlukan sehingga dengan begitu dapat mampu menjamin agar kredit yang diberikan itu dapat dikembalikan lagi kepada Bank setelah jangka waktu yang diperjanjikan sebelumnya.³

Pemberian kredit untuk masyarakat oleh perbankan pastinya akan dilakukan dengan sebuah perjanjian kredit antar para pemberi dan penerima kredit sehingga akan terjadinya hubungan hukum antara mereka yang melakukan perjanjian kredit, perjanjian itu pada umumnya dilakukan oleh pihak pemberi kredit yaitu dalam hal ini bank, sedangkan debitur dalam hal ini hanya akan mempelajarinya perjanjian tersebut serta juga dapat memahami perjanjian kredit

³ *Ibid.*

tersebut.⁴ Namun dengan demikian sudah seharusnya perjanjian kredit ini sudah perlu untuk mendapatkan perhatian khusus dari kedua pihak yang melakukan perjanjian karena perjanjian kredit memiliki fungsi yang sangat penting dalam pemberian pengelolaan dan pelaksanaannya dikarenakannya adanya sebuah kesepakatan antara kedua belah pihak, dan perjanjian ini dianggap mengikat bagi kedua belah pihak serta berlaku sebagai undang-undang bagi kedua belah pihak.

Untuk menyalurkan berbagai macam kreditnya bank dalam hal ini memerlukan sebuah jaminan agar masyarakat dapat mendapatkan kredit sesuai dengan kebutuhan. Jaminan merupakan tanggungan yang diberikan oleh debitur atau pihak membutuhkan dana kepada pihak kreditur dalam hal ini yaitu bank dalam rangka untuk menjamin sebagaimana kewajiban debitur tersebut dalam melakukan suatu perjanjian.⁵ Menurut Thomas Suyatno, jaminan berfungsi untuk memberikan hak serta kekuasaan kepada kreditur agar mendapatkan pelunasan dari hasil penjualan atas barang yang dijaminakan apabila dalam hal ini debitur cidera janji, dengan demikian dapat meminimalisir kemungkinan untuk debitur meninggalkan usahanya dan dapat memberi dorongan sebagai bentuk memenuhi perjanjian

⁴ Setyaningsih, Hidayat Abdullah, Anis Mashdurohatun. 2018. "Peranan Notaris dalam Pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) Terhadap Perjanjian Kredit antara Kreditur dan Debitur dengan Jaminan Hak Tanggungan di Purwokerto". *Jurnal Akta*. Vol.5(1). Hlm.188.

⁵ Dwi Natania. 2020. "Penyampaian Akta Pemberian Hak Tanggungan Oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah Setelah Diberlakukannya Peraturan Menteri ATR/KBPN Nomor 5 Tahun 2020 Tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik". *Jurnal Ilmu Hukum Kenotariatan Fakultas Hukum Unpad*. Vol.3(2). Hlm.274.

utang piutangnya kepada kreditur agar tidak kehilangan kekayaan yang telah dijamin sebelumnya.⁶

Hak milik atas tanah merupakan salah satu aset jaminan yang paling tinggi untuk mendapatkan kredit, karena merupakan jaminan pokok yang merupakan benda tetap, terdaftar di kantor pertanahan, tidak mudah hilang dan harganya selalu meningkat. Jika tanah yang bersangkutan berstatus hak milik maka akan mudah untuk diketahui bahwa tanah yang bersangkutan boleh dikuasai dan digunakan tanpa batas waktu.⁷

Pengertian hak milik dijelaskan pada Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (selanjutnya disebut UUPA) Pasal 20 Ayat (1) yaitu hak milik adalah hak turun temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dimiliki oleh orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan dalam Pasal 6.

Tanah bersertifikat khususnya hak milik terdapat nilai ekonomis, dengan begitu tanah tersebut dapat diagunkan dan juga digunakan sebagai jaminan atas suatu hak atas tanah atau sering disebut juga sebagai hak tanggungan.⁸

Hak tanggungan merupakan bentuk jaminan dari pada suatu pelunasan hutang yang dibebankan untuk suatu hak atas tanah, berikut atau tidak berikut benda-benda yang terdapat diatasnya merupakan

⁶ *Ibid.*

⁷ Baiq Nuansa Fitria. 2017. "Pelaksanaan Eksekusi Hak Tanggungan Yang Tidak Didaftarkan Di Kantor Badan Pertanahan". *Jatiswara Jurnal Ilmu Hukum*. Vol.32(2). Hlm.204.

⁸ *Ibid.*

menjadi satu kesatuan dengan tanah tersebut, untuk suatu pelunasan utang tertentu yang dapat memberikan kedudukan yang mengutamakan kreditur tertentu terhadap kreditur lainnya. Dengan terdapatnya hak tanggungan memiliki sebagai tujuan untuk memberikan rasa aman kepada kreditur dalam rangka menjalankan pelunasan utang yang dilakukan oleh debitur.⁹ Terdapat ciri-ciri dari hak tanggungan yaitu:

1. Memberikan kedudukan diutamakan (*preferensi*) kepada krediturnya;
2. Selalu mengikuti objeknya mapun berada ditangan siapapun;
3. Memenuhi asas publisitas serta asas spesialisitas;
4. Mudah untuk dilakukan pelaksanaan eksekusinya.

Hak tanggungan telah diatur dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan. Dengan dasar awalnya membebaskan pada hak atas tanah. Namun juga sering ditemukan benda-benda dapat berupa bangunan, hasil karya, tanaman yang secara tetap merupakan bagian yang menyatu dengan tanah menjadi sebuah satu kesatuan dengan tanah yang telah dijadikan suatu jaminan.¹⁰

Sebagai suatu hak yang memiliki sifat *accessoir*, hak tanggungan lahir didasarkan pada sebuah perjanjian utama yang merupakan perjanjian utang-piutang. Pemberian hak tanggungan dengan didahuluhinya janji debitur dalam hal ini untuk memberikan hak tanggungan kepada kreditur untuk sebagai jaminan dari pada

⁹ Khoidin. 2017. *Hukum Jaminan (Hak-Hak Jaminan, Hak Tanggungan, dan Eksekusi Hak Tanggungan)*. Surabaya: Laksbang Yustita. Hlm.82.

¹⁰ Adrian Sutedi. 2010. *Hukum Hak Tanggungan*. Jakarta: Sinar Grafika. Hlm.7.

pelunasan utang.¹¹ Kemudian janji tersebut dituangkan dan merupakan satu bagian yang tidak dapat terpisahkan dari perjanjian utang piutang, kemudian dilakukannya pembuatan akta pemberian hak tanggungan (APHT) oleh pejabat pembuat akta tanah (PPAT) berdasarkan Pasal 2 ayat 2 huruf (g) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah mengenai perbuatan hukum dalam pemberian hak tanggungan.¹²

Hak tanggungan itu dapat berakhir disebutkan pada Pasal 18 ayat (1) Undang-Undang Hak Tanggungan, bahwa hak tanggungan berakhir atau hapus karena beberapa hal sebagai berikut:¹³

1. Hapusnya utang itu mengakibatkan hak tanggungan sebagai hak *accessoir* menjadi hapus. Terjadi karena adanya hak tanggungan tersebut untuk menjamin pelunasan utang dari utang debitur yang menjadi perjanjian pokoknya. Sehingga, hapusnya utang tersebut juga menghapuskan hak tanggungan;
2. Dilepaskannya hak tanggungan tersebut oleh pemegang hak tanggungan karena dilepaskan oleh pemegang hak tanggungan;
3. Pembersihan hak tanggungan berdasarkan suatu penetapan pengadilan.
4. Hapusnya hak atas tanah yang dibebani hak tanggungan.

Pemberian hak tanggungan didahului dengan adanya sebuah perjanjian pokok, yakni perjanjian utang piutang. Berdasarkan Pasal 10 ayat (2) Undang-Undang Hak Tanggungan yaitu pemberian hak tanggungan dilakukan dengan penandatanganan akta pemberian hak tanggungan oleh PPAT yang harus sesuai dengan ketentuan yang

¹¹ Khoidin. *Op.cit.* Hlm.80.

¹² *Ibid.* Hlm.79-80.

¹³ *Ibid.*

terdapat dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku dan dapat berlakunya suatu hak tanggungan telah diatur didalam Pasal 13 ayat (1) Undang-Undang Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah tersebut, pemberian hak tanggungan dengan ini wajib didaftarkan pada kantor pertanahan.¹⁴

Pemberian hak tanggungan yang telah dibuat dan ditandatangani, harus dilakukan pendaftaran dikantor pertanahan setempat untuk memenuhi syarat yaitu dalam hal ini syarat publisitas, yaitu “selambat-lambatnya dalam waktu tujuh hari kerja setelah akta pemberian hak tanggungan tersebut telah ditandatangani oleh masing-masing pihak, kemudian PPAT akan mengirimkan akta pemberian hak tanggungan tersebut beserta dokumen lainnya kepada kantor pertanahan setempat”. Pendaftaran tersebut dilakukan karena memiliki hukum yang wajib untuk dilakukan pendaftaran karena untuk dapat menentukan lahirnya hak tanggungan. Dengan begitu bahwa sejak tanggal dilakukannya pendaftaran tersebut kreditur menjadi pemegang dari pada hak tanggungan tersebut.¹⁵

Kantor pertanahan akan menerbitkan surat tanda bukti hak, yaitu “Sertipikat hak tanggungan”. Jika suatu objek jaminan yang dalam hal ini akta pemberian hak tanggungannya terlambat untuk dilakukan pendaftaran oleh PPAT padahal sudah jelas termuat dalam Pasal 13 ayat

¹⁴Suwandi. 2019. “Pelaksanaan Pendaftaran Akta Pemberian Hak Tanggungan Yang Melebihi Batas Waktu Pendaftaran Berdasarkan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan (Studi Kasus di kantor Pertanahan Kabupaten Boyolali”. *Jurnal Dinamika Hukum*. Vol.10(1). Hlm.219

¹⁵*Ibid*. Hlm.220.

(2) bahwa APHT yang telah dibuat oleh PPAT harus segera didaftarkan selambat-lambatnya 7 hari kerja setelah penandatanganan Akta tersebut. Namun pada kenyataannya masih banyak terdapat bahwa Akta pemberian hak tanggungan yang tidak didaftarkan oleh PPAT ke kantor pertanahan yang sesuai dengan ketentuan dalam Undang-Undang Hak Tanggungan. Dengan adanya hal tersebut maka dapat memiliki dampak pada hak dari penerima hak tanggungan untuk melakukan eksekusi terhadap tanah yang telah dijadikan sebagai objek dari hak tanggungan apabila terdapat wanprestasi karena hak tanggungan lahir pada saat dilaksanakannya pendaftaran pemberian hak tanggungan atau bisa dengan kata lain bahwa sebelum pendaftaran hak tanggungan dilakukan, maka dengan begitu hak tanggungan tersebut tidak pernah ada.¹⁶

Upaya untuk mendapatkan perlindungan hukum serta kepastian hukum untuk semua pihak dalam perjanjian utang piutang, maka pemberian hak tanggungan wajib didaftarkan. Dengan adanya pendaftaran tersebut dapat memenuhi asas publisitas. Asas publisitas bermaksud bahwa pendaftaran dan pencatatan dari pembebanan objek hak tanggungan tersebut dapat diketahui oleh umum serta dapat dibaca dan terbuka. Lembaga yang berwenang untuk melakukan pendaftaran akta pemberian hak tanggungan yaitu kantor pertanahan kabupaten/kota. Pemberian hak tanggungan yang dilakukan pihak debitur kepada kreditur dengan akta PPAT, maka dalam hal ini hak

¹⁶ *Ibid.*

tanggungannya yang bersangkutan belum lahir. Lahirnya hak tanggungan tersebut jika setelah dibuatnya buku tanah hak tanggungan oleh kantor pertanahan. Dengan adanya hal itu maka mengenai saat didaftarkannya hak tanggungan tersebut merupakan hal yang penting bagi kreditur.

Dalam penyusunan tesis ini, penulis mencoba membahas putusan yang telah diperoleh dari Pengadilan Tinggi Semarang Nomor 11/Pdt/2021/PT. Berdasarkan isi putusan Pengadilan Tinggi Semarang Nomor 11/Pdt/2021/PT SMG tertanggal 25 Januari 2021 bahwa kasus yang ada pada putusan tersebut yaitu bahwa pada awalnya adanya pengaduan yang dilakukan oleh Gunawan Agung Supriyanto yang mengadukan kepada Yayasan Perlindungan Konsumen (selanjutnya disebut Yapeknas) Nasional Kabupaten Tegal bahwa mengaku sebagai debitur Bank Rakyat Indonesia dengan diikuti bukti akta perjanjian kredit tanggal 28 Desember 2012 nomor 139 yang dibuat oleh Ny. Hertanti Pindayani, S.H., M.H.

Dari hasil pemeriksaan baik bukti-bukti dan kronologi yang diterima oleh Yapeknas bahwa banyak pelanggaran-pelanggaran atau penyimpangan hukum yang sehingga dapat menimbulkan kerugian bagi konsumen yaitu bahwa Bank Rakyat Indonesia selaku kreditur dalam memberikan kredit kepada nasabah tidak adanya keterbukaan atau kejujuran dalam memberikan informasi mengenai jumlah hutang pokok yang harus diselesaikan oleh nasabah. Kemudian pengaduan dari Gunawan bahwa adanya SKMHT tertanggal 13 Oktober 2014 nomor 28 yang diterima oleh Notaris/PPAT Yuni Andaryanti untuk segera

membuatkan APHT No.715/2014 yang ditandatangani pada tanggal 5 november 2014 dan didaftarkan serta dibuatkan sertifikat hak tanggungan No.03008 tertanggal 15 desember 2014 oleh badan pertanahan, dari data tersebut diketahui jeda waktu dari penandatanganan akta pemberian hak tanggungan sampai menjadi sertifikat hak tanggungan terdapat jeda waktu yang melebihi ketentuan dari undang-undang.

Menurut ketentuan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Pasal 13 ayat (2) bahwa “selambat-lambatnya 7 hari kerja setelah penandatanganan akta pemberian hak tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 10 ayat (2), PPAT wajib mengirimkan akta pemberian hak tanggungan yang bersangkutan dan warkah lain yang diperlukan kepada kantor pertanahan”. Tetapi dalam kasus tersebut bahwa akta pemberian hak tanggungan tersebut telah ditandatangani pada tanggal 5 november 2014 dan sertifikat hak tanggungan yang dikeluarkan oleh kantor pertanahan lahir pada tanggal 15 desember 2014. Keterlambatan dalam proses pendaftaran hak tanggungan yang dilakukan oleh kantor pertanahan, maka terdapat jeda waktu yang tidak sesuai dan mengalami keterlambatan dalam melakukan pendaftaran akta pemberian hak tanggungan tersebut menurut ketentuan dalam Undang-Undang Hak Tanggungan.

Bahwa setelah mendengar pengakuan tersebut dari Gunawan Agung Supriyanto atas dari itu ditemukan fakta-fakta hukum yang tidak sesuai dengan aturan hukum sehingga dapat diketahui bahwa

perbuatan tersebut merupakan perbuatan melawan hukum. Dan diketahui dengan ketentuan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Pasal 13 ayat 2.

Berdasarkan keterangan tersebut Istanto selaku ketua Yapeknas mengajukan gugatan pada tanggal 26 maret 2020 yang didaftarkan kepaniteraan Pengadilan Negeri Tegal tanggal 30 maret 2020 register perkara nomor 18/Pdt.G/2020/PN. Tgl. Kemudian dari hasil sidang di pengadilan negeri kota tegal dalam putusan pertama gugatan tersebut tidak dapat diterima dan setelah adanya putusan tersebut Istanto selaku ketua Yapeknas mengajukan banding pada Pengadilan Tinggi Semarang dengan register perkara nomor 11/Pdt/2021/PT SMG.

Berdasarkan uraian diatas maka penulis ingin membahasnya secara ilmiah yang berjudul: **“PERLINDUNGAN HUKUM BAGI KREDITUR PERBANKAN TERKAIT ADANYA AKTA PEMBERIAN HAK TANGGUNGAN YANG TERLAMBAT DIDAFTARKAN (STUDI PUTUSAN NO.11/PDT/2021/PT SMG)”**.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang diatas penulis merumuskan permasalahan sebagai berikut:

1. Bagaimana pertimbangan hukum hakim dalam putusan Pengadilan Tinggi Semarang Nomor 11/Pdt/2021/PT SMG?
2. Bagaimana perlindungan hukum terhadap kreditur perbankan terkait adanya akta pemberian hak tanggungan yang terlambat didaftarkan?

C. Tujuan Penelitian

Tujuan yang diharapkan oleh penulis terhadap penyusunan tesis ini yaitu:

1. Untuk menjelaskan pertimbangan hukum hakim dalam putusan Pengadilan Tinggi Semarang Nomor 11/Pdt/2021/PT SMG.
2. Untuk menjelaskan perlindungan hukum terhadap kreditur perbankan terkait adanya akta pemberian hak tanggungan yang terlambat didaftarkan.

D. Manfaat Penelitian

1.) Manfaat Teoritis

Penulis harapkan manfaat penelitian ini dalam bidang akademis yaitu dapat memberikan manfaat secara khusus dalam ilmu hukum khususnya apabila terjadi akta pemberian hak tanggungan yang tidak didaftarkan, sebagai salah satu bahan bacaan untuk belajar mengajar, dan juga bisa sebagai bahan untuk melanjutkan penelitian lain. Selain itu juga dengan penelitian ini dapat membuka wawasan dalam adanya permasalahan yang terdapat dimasyarakat serta pengetahuan hukum tentang kenotariatan khususnya di bidang hak tanggungan.

2.) Manfaat Praktis

- a. Bagi bank selaku debitur terhadap akta pemberian hak tanggungan yang tidak didaftarkan, bank selaku pemegang

hak tanggungan dapat meminimalisir serta mematuhi aturan perundang-undangan yang berlaku.

- b. Bagi debitur selaku penerima utang menjalankan kewajibannya untuk melakukan pembayaran utang sehingga tidak merugikan pihak kreditur.
- c. Bagi pemerintah dalam hal ini khususnya kepada badan pertanahan nasional yang memiliki wewenang atas pendaftaran hak tanggungan sehingga dapat memberikan rasa aman kepada para kreditur dan debitur dalam mendaftarkan hak tanggungan.
- d. Bagi Notaris dan PPAT selaku pejabat umum yang berwenang dalam melakukan pendaftaran akta pemberian hak tanggungan dengan melakukan pendaftaran akta pemberian hak tanggungan yang telah ditandatangani oleh pihak kreditur dan pihak debitur dengan tidak melebihi batas waktu yang telah ditentukan dalam peraturan perundang-undangan.

E. Kerangka Teori

I. Grand Theory

1.1 Teori Negara Hukum

Pada zaman Yunani, konsep dari Plato tentang negara hukum dapat dilihat dari pandangannya yang terdapat dalam buku *Nomoi* (Undang-Undang) yang memberi saran agar suatu pemerintahan dapat membuat sebuah Undang-Undang untuk

mencapai tujuannya serta membimbing masyarakatnya agar mendapatkan hidup yang saleh dan sempurna dalam bernegara.¹⁷ Sebagaimana yang disampaikan oleh Plato bahwa agar dapat menghimpun aturan-aturan yang berlaku dalam negara sehingga terdapat kebebasan dan keteraturan bernegara terjamin.

Dalam perkembangannya konsep dari negara hukum mengalami perumusan yang berbeda-beda berdasarkan dari konsep filsafat yang dianut oleh para perumusannya, dan juga berdasarkan dari paradigma yang digunakan dalam mengembangkan suatu konsep negara hukum. Muhammad Tahir memiliki asumsi bahwa negara hukum memiliki istilah berupa "*genus begrieff*", maka ditemukan dalam kepustakaan setidaknya terdapat lima konsep negara hukum, yaitu:

1. Negara hukum menurut Al-Quran dan Sunnah yang beristilah dengan nomokrasi Islam;
2. Negara hukum menurut konsep eropa kontinental yang bernama "*Rechtstaat*". Konsep negara hukum ini dipakai misalnya di Belanda, Jerman, dan Prancis;
3. Konsep negara hukum "*Rule Of Law*" yang dipakai dinegara-negara *Anglo Saxon* yaitu negara Inggris dan Amerika Serikat;
4. Konsep negara hukum "*Socialist Legality*" konsep ini diterapkan di Uni Soviet sebagai sebuah negara komunis.

Negara Uni Soviet sudah bubar pada tahun 1991, sehingga

¹⁷ Wiratmadinata. 2022. "Kontruksi Teoritis Pembentukan Teori Negara Hukum Pancasila (NHP)". *Jurnal Hukum Samudera Keadilan*. Vol.17(1). Hlm.42.

pada saat ini kebanyakan negara komunis terbesar yang ada seperti China dan Kuba;

5. Konsep negara hukum Pancasila. Konsep negara hukum ini hanya diterapkan di Republik Indonesia, tetapi konsep ini belum terkonstruksi secara komprehensif sebagai suatu teori yang diterima secara luas, kecuali hanya di Indonesia. Oleh karena itu konsep negara hukum ini masih memerlukan kajian lebih lanjut.¹⁸

Immanuel Kant memberikan pandangan tentang negara hukum yang memiliki fungsi sebagai penjaga malam, artinya negara memiliki tugas hanya sebagai menjaga hak-hak rakyat tanpa diganggu maupun dilanggar. Dalam hal ini negara hanya sebagai “*Nachtwakerstaat*” (penjaga malam). Pandangan Immanuel Kant ini bersifat liberal, dalam rangka negara sejauh mungkin tidak ikut campur dalam urusan individu warga negaranya. Berdasarkan pandangan tersebut bahwa, negara hukum yang dikehendaki oleh Kant merupakan sebuah negara yang terdapat unsur-unsur yaitu:¹⁹

1. Perlindungan terhadap hak asasi manusia;
2. Pemisahan kekuasaan.

Selain Immanuel Kant, konsep negara hukum eropa kontinental juga dikembangkan oleh, Paul Laband, Julius Stahl,

¹⁸*Ibid.* Hlm.43

¹⁹Nukthoh Arfawie Kurde. 2005. *Telaah Kritis Teori Negara Hukum*. Yogyakarta: Pustaka Pelajar. Hlm.17.

Fichte, dan lain-lain, dengan menggunakan istilah Jerman yaitu *Rechtstaat*, selanjutnya Julius Stahl menambahkan dua point dari konsep negara hukum Kant, sehingga terdapat empat isi penting yaitu:

1. Perlindungan hak asasi manusia
2. Pembagian kekuasaan
3. Pemerintahan berdasarkan Undang-Undang
4. Peradilan tata usaha negara.²⁰

Alasan penulis menggunakan teori negara hukum dalam penulisan tesis ini bahwa jika membuat akta pemberian hak tanggungan yang dibuat oleh Notaris/PPAT kemudian harus dilakukan pendaftaran pada kantor pertanahan setempat telah diatur dan ditetapkan oleh peraturan yang berlaku dalam suatu negara hukum sehingga dapat memberikan rasa kebebasan dan keteraturan kepada para pihak yang akan melakukan perjanjian utang-piutang.

2. Middle Range Theory

2.1 Teori Perjanjian

Perjanjian merupakan suatu hal yang tidak bisa dilepaskan dari kehidupan manusia. Perjanjian dijelaskan menurut Pasal 1313 KUHPerdara yang menjelaskan bahwa:²¹

²⁰Ali Thaher Parasong. 2014. *Mencegah Runtuhnya Negara Hukum*. Jakarta: Grafindo Books Media. Hlm.v-vii.

²¹Subekti dan Tjitrosudibio. 2008. *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*. Jakarta: PT. Pradnya Paramita. Hlm.285.

“Suatu perjanjian merupakan suatu perbuatan yang dimana terdapat satu orang atau lebih untuk mengikatkan dirinya terhadap orang lain atau lebih”.

Subekti menjelaskan bahwa suatu perjanjian merupakan peristiwa dimana seseorang menjanjikan orang lain untuk melakukan sesuatu. Suatu perjanjian dapat menimbulkan suatu hubungan hukum antar dua orang yang kemudian disebut perikatan.²² Menurut Sudikno Mertokusumo, perjanjian adalah hubungan hukum yang terjadi antara dua orang yang sebelumnya telah melakukan kesepakatan untuk menimbulkan suatu akibat hukum dari kesepakatan tersebut. Kedua pihak tersebut telah sepakat untuk menentukan peraturan atau dengan kata lain kaedah hukum serta hak dan kewajiban yang mengikatkan mereka dan harus ditaati serta dijalankan. Dari kesepakatan itu maka timbulah suatu akibat hukum dan jika kesepakatan tersebut dilanggar oleh salah satu pihak maupun keduanya maka berakibatkan pelanggaran kesepakatan tersebut dapat dikenakan hukuman atau sanksi yang telah disepakati sebelumnya.²³

Menurut Abdulkadir Muhammad perjanjian adalah suatu persetujuan dengan mana ada dua orang atau lebih untuk saling

²²Subekti. 2019. *Hukum Perjanjian*. Jakarta: Intermasa. Hlm.1.

²³Sudikno Mertokusumo. 2005. *Mengenal Hukum*. Yogyakarta: Liberty. Hlm.45.

mengikatkan diri untuk melaksanakan suatu hal dalam lapangan harta kekayaan.²⁴

Unsur-Unsur yang terdapat dalam suatu perjanjian diuraikan oleh Abdulkadir Muhammad, yaitu:²⁵

1. Ada pihak-pihak.
2. Ada persetujuan
3. Ada tujuan yang hendak dicapai
4. Ada prestasi yang akan dilaksanakan
5. Ada bentuk tertentu, lisan, atau tulisan
6. Ada syarat-syarat tertentu.

Menurut pendapat Bachrudin mendefinisikan perjanjian sebagai kesepakatan hukum antara dua subjek hukum atau lebih yang cakap dan wenang hukum untuk melakukan perbuatan hukum tertentu, baik bertimbal balik maupun sepihak, dengan dan atau mengenai objek hukum tertentu atau yang dapat ditentukan, berdasarkan sebab yang halal, yang melahirkan suatu hubungan hukum untuk mengatur hak dan kewajiban diantara para pihak yang bersepakat dan atau untuk kepentingan pihak lain yang ditarik atau tertarik sebagai pihak yang memperoleh manfaat, yang dibuat untuk memberikan perlindungan hukum secara berimbang dan adil.²⁶

²⁴Bachrudin. 2019. *Hukum Kenotariatan Teknik Pembuatan Akta dan Bahasa Akta*. Bandung: PT Refika Aditama. Hlm.15.

²⁵ Abdulkadir Muhammad. 1992. *Hukum Perikatan*. Bandung: Citra Aditya. Hlm.78.

²⁶*Ibid.* Hlm.17.

Berdasarkan Pasal 1320 KUHPerdara syarat sah suatu perjanjian yaitu:

1. Kesepakatan para pihak;
2. Kecakapan para pihak untuk membuat perjanjian;
3. Suatu hal tertentu;
4. Terdapat kausa yang halal.

Hukum perjanjian di Indonesia menganut sistem hukum terbuka, dimana dalam hal ini berarti bahwa hukum telah memberikan kebebasan untuk membuat suatu perjanjian yang dikehendaki asalkan perjanjian tersebut tidak bertentangan dengan Undang-Undang, ketertiban umum dan kesusilaan.²⁷

Alasan penulis menggunakan teori perjanjian, bahwa Notaris/PPAT dapat membuat Akta pemberian hak tanggungan berdasarkan dari pada perjanjian kredit atau perjanjian utang piutang sesuai dengan kehendak para pihak. Dari perjanjian yang dibuat oleh para pihak tersebut maka perjanjian itu akan menjadi undang-undang bagi pihak yang membuatnya. Perjanjian yang dibuat oleh para pihak harus sesuai dengan ketentuan serta syarat sahnya suatu perjanjian yang diatur dalam pasal 1320 KUHPerdara.

3. Applied Theory

3.1 Teori Perlindungan Hukum

Perlindungan hukum yaitu memberikan pengayoman kepada hak asasi manusia yang dirugikan orang lain dan

²⁷A. Qiron Syamsudin Meliala. 2004. *Pokok-Pokok Hukum Perjanjian Beserta Perkembangannya*. Yogyakarta: Liberty. Hlm.45.

perlindungan tersebut diberikan kepada warga negara sehingga masyarakat dapat menjalankan hak-hak yang telah diberikan oleh hukum atau bisa dengan kata lain perlindungan hukum merupakan upaya hukum yang dilakukan untuk memberikan rasa aman, baik secara pikiran maupun secara fisik dari berbagai gangguan serta ancaman dari pihak lain.²⁸

Menurut Setiono, Perlindungan hukum merupakan tindakan yang dilakukan untuk melindungi masyarakat dari perbuatan sewenang-wenang oleh penguasa yang tidak sesuai dengan aturan hukum yang berlaku, demi mewujudkan suatu ketertiban serta ketentraman sehingga manusia dapat menikmati martabatnya sebagai manusia.²⁹

Menurut Muchsin perlindungan hukum merupakan sebuah kegiatan yang dilakukan dalam rangka melindungi individu-individu dengan mempersamakan hubungan dari nilai-nilai atau kaidah yang telah menjadi sikap dan tindakan dalam terjadinya sebuah ketertiban dalam lingkup pergaulan antar manusia.³⁰

Menurut Fitzgerald bahwa hukum memiliki tujuan untuk mengintegrasikan dan mengkoordinasikan berbagai bentuk kepentingan yang ada pada masyarakat karena dalam suatu ruang lingkup kepentingan, perlindungan terhadap kepentingan

²⁸Satjipto Raharjo. 2003. *Sisi-sisi Lain Dari Hukum Di Indonesia*. Jakarta: Kompas. Hlm.74

²⁹Setiono. 2004. "Rule Of Law" Disertasi. Surakarta: Fakultas Hukum Universitas Sebelas Maret. Hlm.67.

³⁰Muchsin. 2003. "Perlindungan dan Kepastian Hukum Bagi Investor di Indonesia." Tesis. Surakarta: Fakultas Hukum Universitas Sebelas Maret. Hlm.43.

tertentu hanya bisa dilakukan dengan cara membatasi kepentingan pihak lain.³¹ Kepentingan hukum merupakan kepentingan manusia dan mengurus hak, sehingga hukum memiliki kekuatan tertinggi dalam menentukan kepentingan manusia yang dalam hal ini kepentingan tersebut harus diatur serta dilindungi.³²

Alasan penulis menggunakan teori perlindungan hukum dalam penulisan tesis ini bahwa Notaris/PPAT juga mempunyai perlindungan hukum dalam menjalankan tugas dan jabatannya serta para pihak terutama perbankan sebagai kreditur harus mendapatkan perlindungan hukum jika terjadi hal-hal yang tidak diinginkan dari adanya akta hak tanggungan yang terlambat didaftarkan. Dengan adanya perlindungan hukum maka dapat menjamin kepastian hukum bagi para pihak yang terlibat dalam melaksanakan perjanjian kredit yang berdasarkan pada jaminan hak atas tanah yang dibebankan hak tanggungan.

3.2 Teori Hak Tanggungan

Pada ketentuan Pasal 1 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah tersebut yang kemudian disebut sebagai hak tanggungan. Hak tanggungan merupakan hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana yang

³¹Satjipto Rahardjo. 2000. *Ilmu Hukum*. Bandung: PT. Citra Aditya Bakti. Hlm.53.

³² *Ibid.* Hlm.55.

dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, berikut yang merupakan benda-benda lain yang menjadi satu kesatuan dengan tanah tersebut, dalam rangka pelunasan utang tertentu, yang dapat memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur lain.

Dalam Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Jabatan Notaris. Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat Akta otentik dan kewenangan lainnya sebagaimana telah dimaksud dalam Pasal 15 UUN.³³ Pemberian hak tanggungan dilakukan dengan cara pembuatan Akta pemberian hak tanggungan oleh PPAT. Berdasarkan Pasal 10 ayat (2) Undang-Undang Hak Tanggungan menyebutkan bahwa pembuatan akta pemberian hak tanggungan dilakukan oleh PPAT sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku. Selain itu juga PPAT memiliki kewenangan dalam pembuatan akta pemberian hak tanggungan diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pembuat Akta Tanah Pasal 2 ayat 2 huruf (g).

Alasan penulis menggunakan teori diatas dalam penulisan tesis ini bahwa jika dalam memberikan hak jaminan atas tanah untuk suatu pelunasan utang tertentu maka diwajibkan untuk melakukan pendaftaran hak tanggungan di kantor pertanahan

³³Habib Adjie. 2014. *Hukum Notaris Indonesia Tafsir Tematik Terhadap UU No.30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris*. Bandung: Refika Aditama. Hlm.40.

setempat sesuai dengan ketentuan dalam undang-undang hak tanggungan. Dengan dilakukan pendaftaran bertujuan agar kreditur pemegang hak tanggungan mendapatkan kepastian hukum atas jaminan tersebut.

F. Kerangka Konseptual

Kerangka konseptual adalah kerangka yang menggambarkan hubungan yang ada pada konsep-konsep khusus yang akan diteliti. Yang terdiri dari beberapa konsep yang telah disusun, sehingga membentuk wawasan yang dapat dijadikan sebuah landasan, acuan, serta pedoman dalam penelitian yang didasarkan atau diambil dari peraturan perundang-undangan. Kerangka konseptual merumuskan definisi tertentu sehingga tidak terjadi penafsiran yang berbeda dan tidak mempersulit pengertian, dibawah ini dikemukakan penjelasan yang akan digunakan.

1. Perlindungan hukum merupakan sebuah cara hukum yang dilakukan oleh para aparat penegak hukum dalam rangka memberikan rasa aman, baik secara fisik maupun pikiran dari berbagai ancaman dari pihak lain.³⁴
2. Kreditur adalah pihak yang memiliki peran untuk memberikan suatu pinjaman atau kredit kepada pihak debitur.³⁵

³⁴C.S.T. Kansil. 2018. *Pengantar Ilmu Hukum dan Tata Hukum Di Indonesia*. Jakarta: Balai Pustaka. Hlm.40.

³⁵ Yohana Nabilla Wuryanto, 2023. "Apa itu Kreditur: Pengertian, Peran, Jenis, dan Contohnya". <https://narasi.tv/read/narasi-daily/apa-itu-kreditur-pengertian-peran-jenis-dan-contohnya>. 5 Oktober 2023.

3. Dalam Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan dalam Pasal 1 Ayat (1) menyebutkan Perbankan adalah segala sesuatu yang berkaitan dengan bank, mencakup kelembagaan, kegiatan usaha, serta cara dan proses menjalankan kegiatan usaha.
4. Akta adalah surat tanda bukti yang berisi pernyataan (keterangan, pengakuan, keputusan, dan sebagainya) tentang suatu peristiwa hukum yang dibuat menurut peraturan yang berlaku, disaksikan, dan disahkan oleh pejabat resmi.³⁶
5. Menurut Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Hak Tanggungan menyebutkan bahwa hak tanggungan adalah hak jaminan yang dibebankan hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lain.

G. Metode Penelitian

1. Jenis Penelitian

Jenis penelitian yang digunakan dalam penyusunan tesis ini yaitu merupakan penelitian normatif, yaitu penelitian yang dilakukan dengan membahas teori-teori hukum, asas-asas hukum, peraturan perundang-undangan, putusan-putusan

³⁶ Bachrudin. *Op. Cit.* Hlm.50.

pengadilan dan perjanjian antara para pihak. Penelitian ini dilakukan untuk menganalisa suatu permasalahan hukum yang terjadi dengan teori hukum, asas hukum, peraturan perundang-undangan, dan perjanjian yang dapat menghasilkan argumentasi dan teori ilmiah.

2. Pendekatan penelitian

Pada penelitian ini digunakan pendekatan perundang-undangan (*statute Approach*), pendekatan perundang-undangan dilakukan dengan menelaah semua undang-undang dan regulasi yang berkaitan dengan permasalahan hukum yang dibahas. Pendekatan penelitian ini lebih mengedepankan kepada legilasi dan regulasi.

Dan juga penelitian ini menggunakan pendekatan konseptual yang merupakan pendekatan dalam penelitian hukum yang memberikan sudut pandang serta analisa atas penyelesaian permasalahan dengan melihat aspek hukum yang melatarbelakanginya, dan juga dapat dilihat dari nilai yang terkandung didalamnya.

3. Jenis dan Sumber Bahan Hukum

a. Bahan Hukum Primer

Bahan hukum primer yaitu bahan hukum yang bersifat otoritatif, bermaksud bahwa mempunyai otoritas normatif (legislasi dan regulasi serta asas kebebasan berkontrak), terdiri dari peraturan perundang-undangan, catatan-catatan

resmi, atau risalah-risalah dalam proses pembuatan perundang-undangan, dan putusan-putusan hakim, akta otentik, kontrak (perjanjian tertulis) dan lain sebagainya. Dalam penyusunan tesis ini menggunakan bahan hukum yang mempunyai kekuatan hukum mengikat yaitu:

1. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata;
2. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria;
3. Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan;
4. Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan.
5. Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris;
6. Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris.

Serta bahan hukum primer lainnya yang menunjang penyusunan penelitian ini.

b. Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum yang berasal dari semua publikasi tentang hukum yang bukan merupakan dokumen resmi meliputi, skripsi/tesis/disertasi, kamus-kamus hukum, jurnal-jurnal

hukum, dan komentar-komentar atas putusan pengadilan. Bahan hukum ini bersifat menunjang dari bahan hukum primer.

c. Bahan Hukum tersier

Merupakan bahan-bahan penunjang lainnya yang masih memiliki keterkaitan dengan perumusan masalah, serta memberikan penjelasan terhadap bahan hukum primer, sekunder, seperti halnya kamus, ensiklopedia, kamus hukum, berita, surat kabar, dan informasi lain yang berkaitan dan relevan. Yang berhubungan dengan perlindungan hukum terkait adanya akta pemberian hak tanggungan yang tidak didaftarkan.

4. Teknik Pengumpulan Bahan Hukum

Metode dalam pengumpulan bahan hukum yang digunakan oleh penulis yaitu metode penelitian kepustakaan. Penelitian kepustakaan merupakan pengumpulan data kepustakaan yang diperoleh dari penelitian kepustakaan yang dapat bersumber dari buku-buku, peraturan perundang-undangan, dokumen resmi, publikasi serta hasil dari suatu penelitian dengan membaca, mencatat, mengutip, dan menelaah hal-hal yang masih relevan terhadap permasalahan pada penelitian ini.

5. Teknik Pengelolaan Bahan Hukum

Penelitian ini memperoleh bahan hukum kemudian dikelola dengan cara mengadakan sistematika terhadap bahan yang ada. Sistematika yaitu membuat klasifikasi atas bahan-bahan hukum sehingga dapat memudahkan dalam melakukan analitis dan konstruksi.³⁷ Sistematika dalam penelitian ini merupakan sistematika eksternal yaitu sistematika bahan penelitian hukum yang mengintegrasikannya ke dalam tatanan masyarakat yang selalu berkembang serta kedalam pandangan hidup yang dianut oleh masyarakat. Sehingga menghasilkan interpretasi ulang antara pengertian yang ada dalam peraturan perundang-undangan.

6. Teknik Analisis Bahan Hukum

Penelitian ini dilakukan secara kualitatif, yakni dengan menguraikan bahan-bahan hukum. Melakukan analisa dengan cara menggunakan penafsiran hukum berupa penafsiran otentik (resmi) dari pembentukan Undang-Undang dan penafsiran sistematis yaitu dengan mengaitkan isi norma peraturan hukum yang ada dengan norma hukum yang lainnya.³⁸

7. Teknik Penarikan Kesimpulan

Penelitian ini menggunakan teknik penarikan kesimpulan yaitu secara deduktif. Metode deduktif digunakan dalam

³⁷Soerjono Soekanto. 2010. *Pengantar Penelitian Hukum*. Jakarta: UI Press. Hlm.32.

³⁸Usmadi. 2007. *Petunjuk Praktis Penelitian Hukum*. Palembang: Bagian Hukum Internasional Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya. Hlm.73.

menarik kesimpulan yaitu dengan mengaitkan antara fakta yang ada dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Penarikan kesimpulan secara deduktif memiliki proses yang berlaku yaitu dengan merumuskan hal-hal yang bersifat umum menjadi hal-hal yang bersifat khusus.³⁹

³⁹Jhonny Ibrahim. 2006. *Teori dan Metode Penelitian Hukum Normatif*. Malang: Bayumedia. Hlm.197.

DAFTAR PUSTAKA

a. Buku

- A. Qiron Syamsudin Meliala. 2004. *Pokok-Pokok Hukum Perjanjian*. Yogyakarta: Liberty.
- Abdulkadir Muhammad. 1992. *Hukum Perikatan*. Bandung: Citra Aditya.
- Adrian Sutedi. 2010. *Hukum Hak Tanggungan*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Advendi dan Elsi Kartika. 2007. *Hukum dan Ekonomis*. Jakarta: Grasindo.
- Ahmadi Miru. 2013, *Prinsip-Prinsip Perlindungan Hukum Bagi Konsumen Di Indonesia*. Jakarta: Rajawali Press.
- Ali Thaher Parasong. 2014. *Mencegah Runtuhnya Negara Hukum*. Jakarta: Grafindo Books Media.
- Bachrudin. 2019. *Hukum Kenotariatan Teknik Pembuatan Akta dan Bahasa Akta*. Bandung: PT. Refika Aditama.
- Boedi Harsono. 2003. *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*. Jakarta: Djambatan.
- Boedi Harsono. 2007. *PPAT Sejarah Tugas dan Kewenangan*. Jakarta: Majalah Renvo.
- Boy Nurdin. 2021. *Kedudukan dan Fungsi Hakim Dalam Penegakkan Hukum Di Indonesia*. Bandung: Alumni.
- C.S.T. Kansil. 2018. *Pengantar Ilmu Hukum Dan Tata Hukum Di Indonesia*. Jakarta: Balai Pustaka.
- Efendi Perangin. 1997. *Hukum Agraria Di Indonesia*. Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada.
- H Salim dan Erlies Septiana Nurbaini. 2016. *Penerapan Teori Hukum Pada Penelitian Disertasi dan Tesis*. Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada.

- Habib Adjie. 2014. *Hukum Notaris Indonesia Tafsir Tematik Terhadap UU No.30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris*. Bandung: Refika Aditama
- Jhonny Ibrahim. 2006. *Teori dan Metode Penelitian Hukum Normatif*. Malang: Bayumedia.
- J. Satrio. 1998. *Hukum Jaminan, Hak Jaminan, Hak Tanggungan*. Bandung: Citra Aditya Bakti.
- Khoidin. 2017. *Hukum Jaminan (Hak-Hak Jaminan, Hak Tanggungan, dan Eksekusi Hak Tanggungan)*. Surabaya: Laksbang Yustita.
- M. Bahsan. 2007. *Hukum Jaminan dan Jaminan Kredit Perbankan Indonesia*. Jakarta: Rajawali Press.
- Mariam Daus Badruzaman. 2005. *Aneka Hukum Bisnis*. Bandung: Alumni.
- Muhammad Widya Iswara, Rizky Anugerah, dan Agus Wibowo. 2023. *Pendaftaran Hak Tanggungan Oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah Yang Melampaui Batas Waktu*. Semarang: STIEPARI.
- Nufus. 2010. *Proses Pembebanan Hak Tanggungan Terhadap Tanah Yang Belum Bersertifikat*. Semarang: Universitas Diponegoro.
- Nukthoh Arfawie Kurde. 2005. *Telaah Kritis Teori Negara Hukum*. Yogyakarta: Pustaka Pelajar.
- Philipua M. Hadjon. 1987. *Perlindungan Hukum Bagi Rakyat Indonesia*. Bandung: Bina Ilmu.
- Rudi Indrajaya, dkk. 2020. *Notaris dan PPAT Suatu Pengantar*. Bandung: PT. Refika Aditama.
- Satjipto Rahardjo. 2003. *Sisi-Sisi Lain Dari Hukum Di Indonesia*. Jakarta: Kompas.
- _____. 2014. *Ilmu Hukum*. Bandung: Citra Aditya.
- Soerjono Soekanto. 2010. *Pengantar Penelitian Hukum*. Jakarta: UI Press.
- Subekti. 2019. *Hukum Perjanjian*. Jakarta: Intermedia.
- Subekti dan Tjitrosudibio. 2008. *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*. Jakarta: PT. Pradnya Paramita.

- Sudikno Mertokusumo. 2005. *Mengenal Hukum*. Yogyakarta: Liberty.
- Sutardja Sudrajat. 1997. *Pendaftaran Hak Tanggungan dan Penerbitan Sertifikatnya*. Bandung: Mandar Maju.
- Syarif Mappiasse. 2015. *Logika Hukum Pertimbangan Putusan Hakim*. Jakarta: Kencana.
- Urip Santoso. 2010. *Pendaftaran Tanah dan Peralihan Hak Atas Tanah*. Jakarta: Kencana.
- Usmawadi. 2007. *Petunjuk Praktis Penelitian Hukum*. Palembang: Bagian Hukum Internasional Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya.
- Zainal Asikin. 2015. *Pengantar Hukum Perbankan Indonesia*. Jakarta: Raja Grafindo Persada.

b. Jurnal

- Adi Widjaja, A. Rachmad Budiono, dan Bambang Winarno. 2018. "Pelaksanaan Eksekusi Jaminan Hak Tanggungan Dalam Penyelesaian Kredit Macet Di Lembaga Perbankan". *Jurnal Ilmiah Pendidikan Pancasila dan Kewarganegaraan*. Vol.3 No.1.
- Ade Yuni Sihombing. 2022. "Eksekusi Hak Tanggungan Yang Digunakan Sebagai Barang Jaminan". *Jurnal Multidisiplin Ilmu*. Vol.01 No.6.
- Aldi Anandita, Muhamad Abas, dan Zarinov Arafat. 2022. "Tinjauan Yuridis Penyelesaian Wanprestasi Perjanjian Kredit Dengan Jaminan Hak Tanggungan Ditinjau Dari Undang-Undang No.4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan (Studi Putusan Nomor: 26/Pdt.G/2021/PN.KWG)". *Jurnal Rechtscientian Hukum*. Vol.2 No.2.
- Anggrahini dan Heru Kuswanto. 2023. "Penerapan Layanan Hak Tanggungan Secara Elektronik Dalam Praktik Pemberian Hak Tanggungan Kepada Kreditur". *Jurnal Hukum*. Vol.20 No.1.

- Azwardi dan Meysita Arum. 2022. "Prinsip Kehati-Hatian Dalam Pembuatan Akta Otentik Oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)". *Jurnal Kewarganegaraan*. Vol.6 No.3.
- Baiq Nuansa Fitria. 2017. "Pelaksanaan Eksekusi Hak Tanggungan Yang Tidak Didaftarkan Di Kantor Badan Pertanahan". *Jatiswara Jurnal Ilmu Hukum*. Vol.32 No.2.
- Bisma Putra Pratama, Tuti Klana Sihombing, dan Ica Santika. 2022. "Pertimbangan Hakim dalam Memutus Perkara Wanprestasi Antara Debitur dan Kreditur Dalam Perjanjian Kredit Kendaraan Bermotor Roda Empat". *Jurnal Sakato Ekasakti Law Review*. Vol.1 No.3.
- Danny Robertus Hidayat. 2018. "Perlindungan Hukum Bagi Kreditur Dengan Jaminan Atas Objek Jaminan Hak Tanggungan Yang Sama". *DiH Jurnal Ilmu Hukum*. Vol.14 No.27.
- Desi Syamsiah dan Reky Nurvian. 2022. "Perspektif Hukum Eksekusi Atas Objek Dibebani Hak Tanggungan". *Jurnal Pendidikan Dasar dan Sosial Humaniora*. Vol.1 No.3.
- Dwi Natania. 2020. "Penyampaian Akta pemberian hak tanggungan Oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah Setelah Diberlakukannya Peraturan Menteri ATR/KBPN Nomor 5 Tahun 2020 Tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik". *Jurnal Ilmu Hukum Kenotariatan Fakultas Hukum Unpad*. Vol.3 No.2.
- Habib Adjie, dan Brian Polly Purbawisesa. 2018. "Perindungan Hukum Bagi Kreditur Terhadap Akta pemberian hak tanggungan Yang Tidak Didaftarkan Pada Kantor Pertanahan. *Jurnal Hukum Pidana Islam*. Vol.4 No.1.
- Hari Sutra Disemadi dan Danial Gomes. 2021. "Perlindungan Hukum Kreditur Konkuren Dalam Perspektif Hukum Kepailitan Di Indonesia". *Jurnal Pendidikan Kewarganegaraan Undiksha*. Vol.9 No.1.

- I Gusti Ngurah Adnyana. 2022. "Kedudukan Notaris Sebagai Turut Tergugat Dalam Perkara Perdata". *Jurnal Cakrawala Hukum*. Vol.13 No.1.
- Liany Fitria Ramadani. 2023. "Peranan Hak Atas Tanah Sebagai Jaminan Pertanggungan Dalam Perjanjian Pemberian Kredit (Studi Kasus di Kantor Notaris/PPAT Rury Damayanti, S.H., M.Kn)". *Jurnal Pendidikan Dasar dan Sosial Humaniora*. Vol.2 No.7.
- M. Afif Gusti Fatah. 2024. "Kedudukan SEMA Sebagai Dasar Pertimbangan Hukum Hakim". *Jurnal Transparansi Hukum*. Vol.07 No.1.
- Made Rai Diascitta Hardi Senanta, I Wayan Wesna Astara, dan I Nyoman Gede Sugiarta. 2020. "Peran Hakim Untuk Medamaikan Para Pihak Yang Bersengketa Dalam Perkara Perdata Di Pengadilan Negeri Denpasar". *Jurnal Analogi Hukum*. Vol.2 No.2.
- Mukhamad Khabib Risvian, Hanif Nur Widhiyanti, dan Reka Dewantara. 2022. "Perlindungan Hukum Kreditur Yang Memegang Hak Tanggungan Dalam Kepailitan". *Jurnal Cakrawala Hukum*. Vol.13 No.1.
- Nahdhotul Fadilah. 2021. "Keabsahan Pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan Atas Sertipikat Hak Guna Bangunan Pada Rumah Susun Yang Telah Dilakukan Perjanjian Pengikatan Jual Beli". *Jurnal Notaire*. Vol.4 No.3.
- Purwahid Patrik dan Kashadi. 2008. *Hukum Jaminan*. Semarang: Fakultas Hukum UNDIP.
- Riadhi Tedi Putra, I Nyoman Putu Waemadewa, dan Ni Made Puspasutari Ujianti. 2020. "Bentuk Perlindungan Hukum Bagi Nasabah Terhadap Pembobolan Rekening Nasabah Oleh Pegawai Bank". *Jurnal Interpretasi Hukum*. Vol.1 No.2.
- Ryan Hidayat. 2018. "Kewenangan Notaris/PPAT dalam Menerima Penitipan Pembayaran Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah

dan Bangunan”. *Acta Comitas Jurnal Hukum Kenotariatan*. Vol.3 No.3.

Setyaningsih, Hidayat Abdullah, dan Anis Mashdurohatum. 2018.

“Peranan Notaris Dalam Pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) Terhadap Perjanjian Kredit antara Kreditur dan Debitur dengan Jaminan Hak Tanggungan Di Purwokerto”. *Jurnal Akta*. Vol.5 No.1.

Shirley Zerlinda, dan Marwanto. 2020. “Kewenangan dan Tanggung Jawab Hukum Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Pelaksanaan Pendaftaran Hak Tanggungan Secara Elektronik”. *Acta Comitas Jurnal Hukum Kenotariatan*. Vol.5 No.2.

Suwandi. 2019. “Pelaksanaan Pendaftaran Akta Pemberian Hak Tanggungan Yang Melebihi Batas Waktu Pendaftaran Berdasarkan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan (Studi Kasus di Kantor Pertanahan Kabupaten Boyolali). *Jurnal Dinamika Hukum*. Vol.10 No.1.

Wiratmadinata. 2022. “Kontruksi Teoritis Pembentukan Teori Negara Hukum Pancasila (NHP)”. *Jurnal Hukum Samudera Keadilan*. Vol.17 No.1.

Yurike Andam, dan Vera Rimbawani Sushanty. 2022. “Tanggung Gugat Pejabat Pembuat Akta Tanah Atas Kelalaian Terhadap Pembuatan Akta Jual Beli Tanah”. *Datin Law Jurnal*. Vol.3 No.2.

c. Skripsi/Tesis/Disertasi

Muchsin. 2003. “Perlindungan dan Kepastian Hukum Bagi Investor di Indonesia” Tesis. Surakarta: Fakultas Hukum Universitas Sebelas Maret.

Setiono. 2004. “Rule Of Law” Disertasi. Surakarta: Fakultas Hukum Universitas Sebelas Maret.

d. Peraturan Perundang-Undangan

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan.

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

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.

Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2018 tentang Pembinaan dan Pengawasan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 20 Tahun 2018 tentang Tata Cara Ujian, Magang, Pengangkatan, Pengangkatan Kembali, dan Perpanjangan Masa Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

e. Internet

<https://narasi.tv/read/narasi-daily/apa-itu-kreditur-pengertian-peran-jenis-dan-contohnya>. 5 Oktober 2023.