



**AKIBAT HUKUM PERJANJIAN KREDIT  
TANPA AKTA PEMBERIAN HAK TANGGUNGAN  
STUDI KASUS DI KANTOR NOTARIS/PPAT  
RISKA BING ADIPUTRA, S.H., M.KN., KABUPATEN KEDIRI**

**TESIS**



Oleh :  
**WENGKY EKO PRASETYO**  
NPM : 22202022002

**PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN  
PROGRAM PASCASARJANA  
UNIVERSITAS ISLAM MALANG  
2023**

**AKIBAT HUKUM PERJANJIAN KREDIT TANPA AKTA PEMBERIAN  
HAK TANGGUNGAN STUDI KASUS DI KANTOR NOTARIS/PPAT RISKA  
BING ADIPUTRA, S.H., M.KN., KABUPATEN KEDIRI**

Wengky Eko Prasetyo

**ABSTRAK**

---

Tujuan dilakukannya penelitian ini adalah untuk mengetahui akibat hukum perjanjian kredit tanpa Akta pemberian hak tanggungan dengan rumusan masalah antara lain, 1) Bagaimana Perjanjian kredit yang dibuat tanpa adanya Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) Di Kantor Notaris Riska Bing Adiputra, S.H., M.Kn. kabupaten kediri 2) Akibat hukum apabila perjanjian kredit yang dibuat tanpa adanya akta pemberian hak tanggungan Di Kantor Notaris Riska Bing Adiputra, S.H., M.Kn. Kabupaten Kediri.

Hasil penelitian Perjanjian kredit yang dibuat tanpa adanya Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) Di Kantor Notaris Riska Bing Adiputra, S.H., M.Kn. Kabupaten Kediri karena debitur sering mengajukan perjanjian kredit dengan jumlah besar dan tidak pernah macet dalam membayar angsuran. sehingga meskipun nominal uang yang dipinjam oleh debitur dengan nominal di atas 100 juta perjanjian kredit tanpa APHT tetap bisa dilakukan. terdapat dua dasar analisis kreditur terhadap debitur dalam pemberian kredit, yaitu itikad baik (*willingness of payment*) dan kemampuan membayar (*ability of payment*).

Akibat hukum apabila perjanjian kredit yang dibuat tanpa adanya akta pemberian hak tanggungan Di Kantor Notaris Riska Bing Adiputra, S.H., M.Kn. kabupaten kediri adalah sah karena perjanjian yang dibuat oleh kreditur dan debitur perjanjiannya sudah memenuhi persyaratan sahnya perjanjian namun resikonya sangat besar jika debitur wanprestasi, kreditur tidak bisa mengeksekusi agunan yang dijaminan oleh debitur untuk pelunasan hutangnya.

Kata kunci: Perjanjian Kredit, Akta Pemberian Hak Tanggungan

**AKIBAT HUKUM PERJANJIAN KREDIT TANPA AKTA PEMBERIAN  
HAK TANGGUNGAN STUDI KASUS DI KANTOR NOTARIS/PPAT RISKA  
BING ADIPUTRA, S.H., M.KN., KABUPATEN KEDIRI**

Wengky Eko Prasetyo

**ABSTRAK**

---

*The purpose of this research is to determine the legal consequences of a credit agreement without a deed granting mortgage rights with the problem formulation including, 1) Credit agreements made without a deed granting mortgage rights (APHT) at the notary office Riska Bing Adiputra, S.H., M. Kn., Kediri Regency 2) Legal consequences if a credit agreement is made without a deed granting mortgage rights. At the notary's office, Riska Bing Adiputra, S.H., M. Kn., Kediri Regency*

*Research results Credit agreement made without deed of granting mortgage rights (APHT) at the notary office of riska bing adiputra, S.H., M.Kn., Kediri district because debtors often submit credit agreements with large amounts and are never stuck in paying installments and with a track record the debtor is banked so that even though the nominal money borrowed by the debtor is above 100 million, the credit agreement without APHT can still be done. There are two basic creditor analysis of debtors in granting credit, namely good faith (willingness of payment) and ability to pay (ability of payment).*

*Legal consequences if the credit agreement is made without a deed of granting mortgage rights at the notary office of Riska Bing Adiputra, S.H., M.Kn., Kediri Regency is valid because the agreement made by the creditor and the debtor of the agreement has fulfilled the requirements for the validity of the agreement, but the risk is very large if the debtor defaults, the creditor cannot execute the collateral guaranteed by the debtor to pay off the debt.*

*Keywords: Credit Agreement, Mortgage Deed.*

## BAB I

### PENDAHULUAN

#### A. Latar Belakang Masalah

Dalam kehidupan sehari-hari sadar atau tidak kita semua sudah mengenali apa yang disebut dengan akta. Kendati tidak secara pasti mengetahui definisi dan pengertian akta, setiap orang yang menjalankan usaha di bidang ekonomi atau menjalin hubungan hukum dengan orang lain pasti pernah menerima atau membuat suatu akta. Pembuatan akta-akta tersebut biasanya sejak awal memang dimaksudkan sebagai pembuktian atau sebagai alat bukti tentang adanya hubungan hukum antara seseorang yang satu dengan lainnya. Akta merupakan alat pembuktian yang sangat penting di dalam perjanjian untuk menjamin kepastian hukum dalam setiap peristiwa dan perbuatan hukum oleh setiap subyek hukum maka dibutuhkan suatu alat bukti. Agar perbuatan hukum tersebut mampu memberikan kepastian hukum maka dibuatlah suatu akta notariil yang merupakan akta autentik, hal tersebut untuk memenuhi alat bukti yang kuat bagi para pihak yang melakukan perjanjian. Kebutuhan akan pembuktian tertulis itulah yang mengkehendaki pentingnya lembaga notariat ini yang sangat diperlukan bagi masyarakat dalam upaya untuk setiap perjanjian yang dilakukan guna mempunyai alat bukti yang kuat bagi para pihak.

Kebutuhan akan akta notaris sangat diperlukan oleh masyarakat terutama dalam perjanjian kredit antara kreditur dan debitur. Perjanjian kredit adalah sarana pembangunan untuk mendapatkan kredit, penerima kredit terikat pada syarat-syarat tertentu dan merupakan suatu perjanjian yang dibuat kreditur dan debitur berdasarkan persetujuan atau kesepakatan kreditur dan debitur, sedangkan kreditur berkewajiban untuk memberikan uang atau kredit kepada debitur dan debitur berkewajiban untuk membayar pokok dan bunga, serta biaya-

biaya lainnya sesuai dengan jangka waktu yang telah disepakati antara keduanya. Kreditur adalah orang atau badan hukum yang memberikan kredit kepada debitur.<sup>1</sup>

Penyaluran dana pinjaman (kredit) telah memberikan berbagai kemungkinan dalam lalu lintas ekonomi, terutama dalam sektor pembangunan baik Di Pedesaan, Perkotaan, dalam Bidang Perdagangan, Perhubungan, Pengembangan Usaha, Pembangunan Perkotaan dan pemukiman juga dalam lalu lintas pasar modal. Penyaluran dana pinjaman (kredit) sangat vital bagi pembangunan ekonomi, karena itu selalu dibutuhkan bagi pengembangan usaha oleh para pengusaha besar, menengah maupun kecil. Penyaluran dana pinjaman (kredit) merupakan penunjang pembangunan dimana diharapkan masyarakat dari semua lapisan dapat berperan serta.<sup>2</sup> Penyaluran dana pinjaman atau kredit memiliki peran yang sangat penting dalam memajukan perekonomian suatu negara. Ini memungkinkan pengembangan usaha, infrastruktur, perkotaan, perdagangan, dan banyak sektor lainnya. Kredit merupakan alat vital dalam pembangunan ekonomi yang memungkinkan partisipasi semua lapisan masyarakat, termasuk pengusaha besar, menengah, dan kecil. Semua ini bersama-sama berkontribusi pada pertumbuhan ekonomi yang inklusif dan berkelanjutan.

Kedudukan Notaris - sebagai Pejabat Umum (*openbaar ambtenaar*) dapat dilihat dari pengangkatan dan pemberhentiannya serta kewenangan yang diberikan berdasarkan undang-undang. Pelaksanaan kewenangan Notaris membuat akta mengenai Pertanahan untuk kondisi saat ini akan menimbulkan Problem yuridis di Indonesia, karena telah ada pejabat lain yang juga diberi kewenangan membuat akta di Bidang Pertanahan, yaitu Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Hanya saja kewenangan PPAT dalam membuat akta tanah tidak bersumber pada Undang-Undang sebagaimana ditentukan Pasal 15 ayat 1 UUJN dan Pasal 1868 BW. Dasar kewenangan PPAT dalam membuat akta-akta pertanahan hanya

<sup>1</sup> Mariam Darus Badruzaman, *Perjanjian Kredit Bank*, Alumni, Cet. 1 Bandung, 1989, hal. 30

<sup>2</sup> Ridwan Khairandy, *Itikad Baik dalam Kebebasan Berkontrak*, Pasca Sarjana FH-UI, Jakarta, 2003, hal 190

bersumber pada Peraturan Pemerintah yang kedudukannya berada di bawah Undang-Undang. Oleh karena itulah kewenangan PPAT dalam membuat akta-akta pertanahan tidak mempunyai dasar hukum atau dasar sumber kewenangan yang kuat.

Wewenang Notaris terbatas pada Peraturan Perundang-Undangan yang mengatur Jabatan Pejabat yang bersangkutan. Wewenang yang diperoleh suatu jabatan mempunyai sumber asalnya. Dalam Hukum Administrasi wewenang bisa diperoleh secara Atribusi, Delegasi atau Mandat. Wewenang secara atribusi adalah pemberian wewenang yang baru kepada suatu jabatan, berdasarkan suatu Peraturan Perundang-Undangan atau aturan hukum. Wewenang secara Delegasi merupakan pemindahan/pengalihan wewenang yang ada berdasarkan suatu Peraturan Perundang-Undangan atau aturan hukum. Adapun Mandat sebenarnya bukan pengalihan atau pemindahan wewenang, tapi karena yang berkompeten berhalangan.

Kehadiran Notaris beserta wewenangnya untuk memenuhi kebutuhan masyarakat yang memerlukan dokumen hukum (akta) otentik dalam bidang keperdataan atas suatu kejadian atau peristiwa hukum seperti halnya di dalam pembuatan perjanjian kredit yang harus melibatkan notaris. Perjanjian kredit adalah sarana pembangunan untuk mendapatkan kredit, penerima kredit terikat pada syarat-syarat tertentu dan merupakan suatu perjanjian yang dibuat kreditur dan debitur berdasarkan persetujuan atau kesepakatan kreditur dan debitur, sedangkan kreditur berkewajiban untuk memberikan uang atau kredit kepada debitur dan debitur berkewajiban untuk membayar pokok dan bunga, serta biaya-biaya lainnya sesuai dengan jangka waktu yang telah disepakati antara keduanya. Kreditur adalah orang atau badan hukum yang memberikan kredit kepada debitur.

Perjanjian kredit yang dibuat dengan akta notaris memuat hak dan kewajiban dari Debitur Dan Kreditur. Perjanjian kredit diharapkan akan membuat para pihak yang terikat dalam perjanjian, memenuhi segala kewajibannya dengan baik. Dalam Undang-Undang

Nomor 14 Tahun 1967 tentang Pokok-Pokok Perbankan, secara tersurat jelas ditekankan keharusan adanya jaminan atas setiap pemberian kredit kepada semua orang. Sedangkan dalam Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan, keharusan adanya jaminan terkandung secara tersirat dalam kalimat “keyakinan berdasarkan analisis yang mendalam atas itikad dan kemampuan serta kesanggupan nasabah debitur”, dan sekaligus mencerminkan 5C yang salah satunya adalah collateral (Jaminan) yang harus disediakan debitur (Daeng Naja, 2005: 206).

Keharusan ada jaminan di dalam perbankan untuk menjaga Kesehatan dan dan keamanan Lembaga keuangan. Jaminan kebendaan ada yang yang bersifat bergerak dan tidak bergerak, jaminan tidak bergerak antara lain adalah tanah. Tanah 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. Dari segi jaminannya, jenis kredit dapat dibedakan, antara lain:

- a. Kredit tanpa jaminan, atau kredit blanko (unsecured loan). Kredit ini menurut Undang-Undang Perbankan Tahun 1992 mungkin saja bisa direalisasikan, karena UU Perbankan Tahun 1992 tidak secara ketatmenentukan, bahwa pemberian kredit harus memiliki jaminan. Hanya disarankan saja dalam pemberian kredit, bank wajib mempunyai keyakinan atas kemampuan, dan kesanggupan debitur untuk melunasi hutangnya sesuai dengan yang diperjanjikan. Sebaliknya menurut UU Pokok-Pokok Perbankan Tahun 1967 yang digantikannya, pemberian kredit tanpa jaminan dilarang, sesuai dengan pasal 24 ayat (1), bahwa Bank umum tidak memberi kredit tanpa jaminan kepada siapapun juga.

b. Kredit dengan jaminan (Secured Loan), yaitu kredit yang diberikan pihak kreditur mendapat jaminan, bahwa debitur dapat melunasi hutangnya. Kredit yang diberikan oleh bank mengandung risiko, sehingga dalam pelaksanaannya bank harus memperhatikan asas-asas perkreditan yang sehat. Untuk mengurangi risiko tersebut, maka diperlukan jaminan dalam pemberian kredit tersebut. (Drs Djumhana, SH,1996: 237).

Kredit dengan jaminan adalah upaya kreditur Untuk memberikan suatu kepastian hukum sebagai bentuk perlindungan hukum terhadap perjanjian pokok antara kreditur dan debitur, maka pembebanan jaminan Hak Tanggungan ini wajib didaftarkan di Kantor Pertanahan, guna memenuhi unsur publisitas atas barang jaminan, dan mempermudah pihak ketiga mengontrol apabila terjadi pengalihan benda jaminan. Kreditur memberikan kredit kepada debitur dan debitur berkewajiban untuk membayar pokok dan bunga, serta biaya-biaya lainnya. Bunga pinjaman adalah pendapatan yang diterima kreditur secara berkala atas penggunaan kredit oleh debitur, sesuai yang disepakati dalam kredit, serta biaya-biaya lain meliputi denda keterlambatan dalam pembayaran pokok dan bunga.<sup>3</sup>

Dalam kredit dengan jaminan, kreditur memberikan kredit kepada debitur dengan persyaratan bahwa debitur harus membayar pokok utang, bunga, dan biaya lainnya. Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan, kreditur membebankan jaminan Hak Tanggungan yang harus didaftarkan di Kantor Pertanahan. Ini memastikan publisitas atas barang jaminan dan memudahkan pihak ketiga dalam mengontrol jika terjadi pengalihan barang jaminan. Bunga pinjaman adalah pendapatan yang diterima kreditur sesuai kesepakatan, dan biaya-biaya lainnya termasuk denda keterlambatan pembayaran.

Hak Tanggungan merupakan ikutan (accessoir) terhadap perjanjian pokok, dalam pelunasan hutang, kreditur merupakan kreditur preferen yaitu kreditur yang mempunyai hak

---

<sup>3</sup> H. Budi Untung, *Kredit Perbankan Di Indonesia*, Andi Untung, Cet. I, Yogyakarta, 1959, hal. 1.

pelunasan terlebih dahulu daripada kreditur lain karena kreditur tersebut mempunyai jaminan yang diberikan oleh debitur. Pembebanan atau Pemberian Hak Tanggungan diatur dalam Pasal 10 Undang-Undang Hak Tanggungan Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan. Hak Tanggungan harus dibuktikan dengan sertifikat melalui pendaftaran Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT). Dalam perjanjian kredit, apabila kredit lunas maka Hak Tanggungan hapus karena merupakan aksesoir. Tetapi, tidak berlaku sebaliknya yang berarti apabila ada kekeliruan dalam perjanjian jaminan sebagai perjanjian aksesoir yang berupa kurang adanya ketelitian memperhitungkan hak atas tanah yang menyebabkan jaminan hapus sehingga kredit tanpa jaminan. Perjanjian Hak Tanggungan lahir dengan adanya pendaftaran. Menurut Pasal 1 angka (5) Undang-Undang Hak Tanggungan : “Akta Pemberian Hak Tanggungan adalah akta PPAT yang berisi pemberian Hak Tanggungan kepada kreditur tertentu sebagai Jaminan untuk pelunasan utang.” Maksud adanya pendaftaran itu untuk memenuhi asas publisitas sekaligus merupakan Jaminan kepastian terhadap kreditur mengenai benda yang telah dibebani Hak tanggungan.

Adanya aturan hukum mengenai pelaksanaan pembebanan Hak Tanggungan dalam suatu perjanjian kredit bertujuan untuk memberikan kepastian dan perlindungan hukum bagi semua pihak dalam memanfaatkan tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah sebagai jaminan kredit. Suatu perjanjian kredit sebagai perjanjian pokok dapat diberi Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT). SKMHT adalah surat kuasa yang diberikan debitur kepada kreditur untuk membebankan Hak Tanggungan atas objek Hak Tanggungan. 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 dan sudah ada aturan yang menetapkan.

Lalu bagaimana dengan bank memberikan Kredit tanpa adanya Akta Pemberian Hak Tanggungan kepada debitur yang melakukan hutang piutang kepada kreditur dan bagaimana status dari perjanjiannya apakah diperbolehkan oleh undang-undang dan bagaimana penyelesaiannya Ketika si debitur cidera janji sedangkan tanahnya tidak didaftarkan Hak Tanggungan di pertanahan setempat . Perjanjian Kredit tanpa Akta Pemberian Hak Tanggungan itu terjadi di kantor notaris /PPAT, ternyata dalam prakteknya ada Perjanjian Kredit tanpa Akta Pemberian Hak Tanggungan dan dari pihak perbankan itu tidak mempermasalahkan. Namun menurut ketentuan hukum hak tanggungan perjanjian kredit harus di bebaskan hak tanggungan dan harus didaftarkan di badan pertanahan.

Peristiwa hukum terkait perjanjian kredit tanpa APHT itu juga terjadi di kantor Notaris Riska Bing Adiputra, S.H., M.Kn., Yang dilakukan oleh PT. BPR. TANJUNG TANI selaku kreditur. Yang beralamat Di Jl. Sukarno Hatta No. 89, Tepus, Sukorejo, Kec. Ngasem, Kabupaten Kediri. Dengan Debitur atas nama Rahmat yg bertempat Di Perumahan Mutiara Residence yg beralamat di Jl. Raya Betet-Bawang, Pesantren, Singonegaran, Tinalan, Kec. Pesantren, Kota Kediri, Jawa Timur. Notaris Riska Bing Adiputra sudah mengedukasi kedua belah pihak jika kredit dengan jaminan hak tanggungan maka jaminan hak tanggungan tersebut harus dibuatkan APHT dan itu harus didaftarkan di Kantor Pertanahan dan jika itu tidak didaftarkan maka itu sangat beresiko bagi krditur jika pihak debitur cidera janji, namun kreditur bersikeras melakukan perjanjian kredit tanpa APHT. Sehingga penulis tertarik untuk menganalisis perjanjian kredit yang dibuat tanpa APHT dan akibat hukum perjanjian kredit tanpa Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT).

## B. Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian latar belakang diatas maka rumusan masalah yang akan diangkat oleh Penulis dalam penelitian ini adalah:

1. Bagaimana Perjanjian kredit yang dibuat tanpa adanya akta pemberian hak tanggungan (APHT) Di Kantor Notaris Riska Bing Adiputra, S.H., M.Kn., Kabupaten Kediri?
2. Bagaimana akibat hukum apabila perjanjian kredit yang dibuat tanpa adanya akta pemberian hak tanggungan Di Kantor Notaris Riska Bing Adiputra, S.H., M.Kn., Kabupaten Kediri?

## C. Tujuan Penelitian

Berdasarkan uraian rumusan masalah tersebut, maka tujuan dari penelitian ini adalah:

1. Untuk menganalisis mengenai perjanjian kredit yang dibuat tanpa Adanya Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) Di kantor Notaris Riska Bing Adiputra, S.H., M.Kn., Kabupaten Kediri
2. Untuk menganalisis akibat hukum apabila Perjanjian Kredit yang dibuat tanpa adanya Akta Pemberian Hak Tanggungan Di Kantor Notaris Riska Bing Adiputra, S.H., M.Kn., Kabupaten Kediri

## D. Manfaat Penelitian

Penelitian yang dilakukan supaya bisa menambah pengetahuan dan pemahaman terkait perjanjian kredit untuk pembaca, masyarakat dan khususnya bagi mahasiswa yang mempelajari hukum. Manfaatnya diantaranya adalah:

1. Manfaat Teoritis

supaya penelitian ini bisa menambah pengetahuan dan wawasan baru bagi penulis dan pembaca di Bidang Hukum Kenotariatan terutama menambah wawasan terkait perjanjian kredit tanpa diikuti dengan akta pemberian hak tanggungan (APHT).

2. Manfaat praktis

- a. Hasil penelitian ini diharapkan bisa menjadikan pertimbangan di dalam membuat perjanjian kredit.
- b. Hasil penelitian ini diharapkan bisa menjadi pengetahuan dan pemahaman bagi masyarakat terkait Perjanjian Kredit yang dilakukan.
- c. Hasil penelitian ini diharapkan bisa menjadi Refrensi bagi para mahasiswa yang sedang melakukan penelitian di bidang Perjanjian Kredit.



## E. Penelitian Terdahulu

11.

---	Penelitian 1	Penelitian 2	Perbandingan	Catatan
<b>Peneliti dan Lembaga</b>	Bambang Sri Manunggal / Universitas Islam Indonesia Yogyakarta	Wengky Eko Prasetyo / Universitas Islam Malang	---	---
<b>Judul</b>	Hak Tanggungan Sebagai Sarana Perlindungan Hukum Bagi Kreditur Dalam Hal Debitur Wanprestasi	Akibat Hukum Perjanjian Kredit Tanpa Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) Studi Kasus Di Kantor Notaris/PPAT Riska Bing Adiputra, S.H., M.Kn., Kabupaten Kediri	<b>Peneliti 1:</b> Meneliti tanggung jawab notaris dalam membuat dan menyimpan minuta akta <b>Penelitian 2:</b> Spesifik pada akibat hukum perjanjian kredit tanpa akta pemberian hak tanggungan APHT	<b>Judul tidak sama</b>
<b>Rumusan Masalah</b>	1. Bagaimana hak tanggungan dapat melindungi Kreditor dari Debitur yang Wanprestasi? 2. Bagaimana penyelesaian atas hambatan yang timbul dalam pelaksanaan hak tanggungan sebagai jaminan debitor untuk melindungi kreditor ?	1. Bagaimana perjanjian kredit yang dibuat tanpa adanya akta pemberian hak tanggungan (APHT) Studi Kasus Di Kantor Notaris/PPAT Riska Bing Adiputra, S.H., M.Kn., Kabupaten Kediri ? 2. Bagaimana akibat hukum apabila perjanjian kredit yang dibuat tanpa adanya akta pemberian hak tanggungan (APHT) Studi Kasus Di Kantor Notaris/PPAT Riska Bing Adiputra, S.H.,	<b>Peneliti 1:</b> Meneliti mengenai akibat hukum terhadap hilang dan rusaknya minuta akta <b>Penelitian 2:</b> Mempertanyakan bagaimana akibat hukum dari perjanjian kredit tanpa APHT	<b>Rumusan masalah tidak sama</b>

		M.Kn., Kabupaten Kediri ?		
<b>impulan</b>	<p>1. Dalam perjanjian kredit sebagai suatu perbuatan hukum, perlindungan hukum bagi kreditor manakala debitor wanprestasi, maka harta debitor itulah yang akan dijadikan jaminan dengan cara kreditor memohon kepada hakim untuk menjual harta benda debitor untuk dijual secara lelang dan hasil penjualannya akan dijaminakan untuk melunasi utang tersebut.</p> <p>2. Hambatan-hambatan yang dapat terjadi dalam prosedur pelaksanaan lelang eksekusi dengan jaminan atas tanah, untuk objek lelang yang masih dalam sengketa, adanya gugatan dari debitor.</p>	<p>1. perjanjian kredit tanpa diikuti dengan akta pemberian hak tanggungan secara hukum sah karena sesuai dengan pasal 1340 KUHperdata</p> <p>2. akibat hukum dari perjanjian kredit tanpa diikuti dengan akta pemberian hak tanggungan APHT bank selaku kreditur berkedudukan sebagai kreditur konkuren dimana hak pelunasan hutangnya tidak memegang hak jaminan kebendaan atas benda yang di jaminkan oleh debitor karena perjanjian kredit dengan jaminan hak tanggungan harus ada akta pemberian hak tanggungan yang harus didaftarkan di kantor pertanahan.</p>	<p><b>Peneliti 1:</b> Spesifik menyatakan bahwa Notaris dalam menjalankan fungsi pengawasan terhadap pelanggaran rangkap jabatan notaris telah dilakukan secara preventif dan kuratif, apabila sebagai notaris dan direktur, melakukan pelanggaran merangkap jabatan sebagai pimpinan badan usaha swasta maka di berikan sanksi berupa pemberhentian selama 6 bulan.</p> <p><b>Peneliti 2:</b> Spesifik ini menyatakan bahwa dalam pasal 17 UUJN tidak menyebutkan adanya larangan notaris rangkap jabatan sebagai kurator akan tetapi dalam pasal 6 Peraturan Menteri Hukum Dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia Nomor 18 Tahun 2013 Tentang Syarat Dan Tata Cara Pendaftaran Kurator Dan Pengurus Notaris tidak dapat rangkap jabatan sebagai Kurator.</p>	<p>Penulis menyatakan bahwa Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Jabatan Notaris pasal 17 tentang larangan notaris dalam rangkap jabatan belum di sebutkan larangan merangkap jabatan sebagai kurator</p>

12.

---	Penelitian 1	Penelitian 2	Perbandingan	Catatan
nama peneliti dan lembaga	Rainma Rivardy Rexy Runtuwene / Universitas Brawijaya	Wengky Eko Prasetyo / Universitas Islam Malang	---	---
judul	Pertanggungjawaban Pejabat Pembuat Akta Tanah Atas Akta Pemberian Hak Tanggungan Yang Dibuat Tidak Sesuai Dengan Ketentuan Dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan	Akibat Hukum Perjanjian Kredit Tanpa Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) Studi Kasus Di Kantor Notaris/PPAT Riska Bing Adiputra, S.H., M.Kn., Kabupaten Kediri	<b>Penelitian 1:</b> Meneliti akibat hukum minuta akta yang musnah dalam penerbitan Salinan akta <b>Penelitian 2:</b> Spesifik pada akibat hukum perjanjian kredit tanpa akta pemberian hak tanggungan APHT	<b>Judul tidak sama</b>
rumusan masalah	1. bagaimana Implikasi Hukum Terhadap Akta Pemberian Hak Tanggungan Apabila Dibuat Tidak Sesuai Dengan Ketentuan Dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan? 2. Bagaimana Pertanggungjawaban Pejabat Pembuat Akta Tanah Atas Akta Pemberian Hak Tanggungan Yang Dibuat Tidak Sesuai Dengan Ketentuan Dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang	1. Bagaimana perjanjian kredit yang dibuat tanpa adanya akta pemberian hak tanggungan (APHT) Studi Kasus Di Kantor Notaris/PPAT Riska Bing Adiputra, S.H., M.Kn., Kabupaten Kediri ? 2. Bagaimana akibat hukum apabila perjanjian kredit yang dibuat tanpa adanya akta pemberian hak tanggungan (APHT) Studi Kasus Di Kantor Notaris/PPAT Riska Bing Adiputra, S.H., M.Kn., Kabupaten Kediri ?	<b>Penelitian 1:</b> Meneliti mengenai keabsahan Salinan akta dari minuta akta yang musnah <b>Penelitian 2:</b> Mempertanyakan bagaimana akibat hukum dari perjanjian kredit tanpa APHT	<b>Rumusan masalah tidak sama</b>

	Hak Tanggungan?			
impulan	<p>1. Dalam proses pembebanan Hak Tanggungan harus memenuhi Asas Spesialitas (Pasal 8 dan 11 ayat 1 UUHT) maupun Asas Publisitas (Pasal 13 UUHT). Jika pendaftaran APHT menjadi sertifikat hak tanggungan mengalami keterlambatan yang seharusnya didaftarkan selama rentang waktu 7 (tujuh) hari. Sesuai dengan Pasal 55 PERKAP BPN No. 1 Tahun 2006, dalam pelaksanaan tugas dan jabatannya untuk pembuatan akta, PPAT bertanggung jawab secara pribadi terhadap setiap akta yang dibuatnya, dikaitkan dengan Pasal 23 UUHT, apabila PPAT melanggar atau lalai dapat dikenakan sanksi administratif. "</p>	<p>1. perjanjian kredit tanpa diikuti dengan akta pemberian hak tanggungan secara hukum sah karena sesuai dengan pasal 1340 KUHperdata</p> <p>2. akibat hukum dari perjanjian kredit tanpa diikuti dengan akta pemberian hak tanggungan APHT bank selaku kreditur berkedudukan sebagai kreditur konkuren dimana hak pelunasan hutangnya tidak memegang hak jaminan kebendaan atas benda yang di jaminkan oleh debitur karena perjanjian kredit dengan jaminan hak tanggungan harus ada akta pemberian hak tanggungan yang harus didaftarkan di kantor pertanahan.</p>	<p><b>Penelitian 1:</b> Spesifik menyatakan bahwa dalam UUJN pasal 17 secara jelas disebutkan bahwa notaris di larang merangkap jabatan sebagai advokat apabila di langgar akan dikenakan sanksi yang berat yaitu sanksi pemberhentian sementara atau pemberhentian secara tidak terhormat</p> <p><b>Peneliti 2:</b> Spesifik ini menyatakan bahwa dalam pasal 17 UUJN tidak menyebutkan adanya larangan notaris rangkap jabatan sebagai kurator akan tetapi dalam pasal 6 Peraturan Menteri Hukum Dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia Nomor 18 Tahun 2013 Tentang Syarat Dan Tata Cara Pendaftaran Kurator Dan Pengurus Notaris tidak dapat rangkap jabatan sebagai Kurator.</p>	<p>Penulis menyatakan bahwa Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Jabatan Notaris pasal 17 tentang larangan notaris dalam rangkap jabatan belum di sebutkan larangan merangkap jabatan sebagai kurator</p>

## F. Kerangka Teori Dan Kerangka Konseptual

### 1. Kerangka Teori

#### a. Teori perjanjian

Teori perjanjian adalah suatu kerangka konseptual atau pandangan hukum yang membahas prinsip-prinsip dasar dan aspek-aspek yang terlibat dalam suatu perjanjian atau kontrak. Perjanjian atau kontrak adalah suatu kesepakatan antara dua pihak atau lebih yang memiliki tujuan tertentu dan menciptakan kewajiban hukum di antara mereka. prinsip-prinsip dasar yang dimaksud yang melibatkan pembentukan, pelaksanaan, dan pelanggaran kontrak.

#### 1) Pembentukan kontrak

Teori perjanjian, dalam konteks hukum kontrak, berfungsi sebagai kerangka kerja yang mengatur bagaimana kontrak dibentuk dan apa yang diperlukan agar sebuah kontrak dianggap sah. Teori ini bertujuan untuk memastikan bahwa setiap kontrak dibentuk dengan jelas, agar hak dan kewajiban setiap pihak dalam kontrak dapat dipahami dengan baik. Berikut penjelasan lebih rinci tentang konsep ini:

##### Pembentukan Kontrak yang Jelas

Teori perjanjian menuntut bahwa kontrak harus dibentuk dengan jelas dan tidak ambigu. Ini berarti bahwa setiap aspek kontrak, seperti harga, waktu pelaksanaan, kualitas barang atau jasa, dan hak serta kewajiban masing-masing pihak, harus diungkapkan dengan tegas dalam kontrak. Dengan kata lain, para pihak harus sepakat secara jelas tentang apa yang menjadi inti dari perjanjian tersebut.

##### Sahnya Kontrak

Teori perjanjian juga menetapkan standar dan syarat yang harus dipenuhi agar sebuah kontrak dianggap sah. Ini mencakup unsur-unsur seperti adanya tawaran, penerimaan, pertimbangan (biasanya berupa imbalan atau keuntungan yang diberikan sebagai pertukaran dalam kontrak), kapasitas hukum pihak yang terlibat, serta tujuan yang sah dan tidak bertentangan dengan hukum. Dengan memastikan semua unsur ini terpenuhi, teori perjanjian bertujuan untuk memastikan bahwa kontrak memiliki dasar hukum yang kuat.

##### Transparansi

Prinsip-prinsip teori perjanjian mendukung transparansi dalam pembentukan kontrak. Ini berarti bahwa semua informasi yang relevan harus diungkapkan secara jujur dan tidak boleh disembunyikan. Transparansi ini membantu mencegah penipuan atau praktik curang dalam kontrak bisnis.

## Kepastian Hukum

Teori perjanjian memberikan kerangka kerja yang diperlukan untuk menciptakan kepastian hukum dalam kontrak. Dengan kata lain, kontrak yang dibentuk sesuai dengan teori perjanjian dapat diandalkan dalam hal penegakan hukum (Asshiddiqie & Jimly, 2006). Para pihak dapat merasa yakin bahwa hak dan kewajiban mereka akan dihormati, dan bahwa kontrak akan dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang telah disepakati

### 2) Pelaksanaan kontrak

Prinsip-prinsip teori perjanjian membantu memastikan bahwa kontrak dilaksanakan sesuai dengan kesepakatan yang ada dengan cara berikut (Gunawan & Gunawan Widjaja, 2009):

a) Kepatuhan Terhadap Kesepakatan:

Prinsip-prinsip teori perjanjian menuntut bahwa semua pihak yang terlibat dalam kontrak harus mematuhi ketentuan-ketentuan yang telah disepakati dalam kontrak. Ini berarti bahwa semua hak, kewajiban, syarat, dan ketentuan yang tercantum dalam kontrak harus dipatuhi secara cermat dan tidak boleh diabaikan. Dengan demikian, prinsip-prinsip ini membantu menjaga keberlakuan dan integritas kesepakatan yang telah dibuat

b) Kepastian Hukum:

Teori perjanjian memberikan kerangka kerja hukum yang memberikan kepastian hukum bagi pihak-pihak yang terlibat dalam kontrak. Ini berarti bahwa para pihak dapat mengandalkan hukum untuk menjamin pelaksanaan kontrak sesuai dengan kesepakatan. Dengan demikian, prinsip-prinsip ini membantu menciptakan stabilitas dan keamanan dalam hubungan kontraktual.

c) Penegakan Hukum yang Efektif:

Prinsip-prinsip teori perjanjian juga membantu dalam penegakan hukum yang efektif jika salah satu pihak tidak mematuhi kontrak. Ini berarti bahwa jika terdapat pelanggaran kontrak, hukum memberikan dasar yang kuat untuk menuntut pelaksanaan kontrak atau mendapatkan ganti rugi sesuai dengan ketentuan yang telah disepakati. Prinsip-prinsip ini membantu menjaga keadilan dalam penyelesaian sengketa kontrak.

d) Kepercayaan dalam Hubungan Kontraktual:

Kepatuhan terhadap prinsip-prinsip teori perjanjian membantu membangun kepercayaan di antara pihak yang terlibat dalam kontrak. Ketika setiap pihak

yakin bahwa kontrak akan dilaksanakan sesuai dengan kesepakatan, ini memungkinkan hubungan bisnis yang lebih kokoh dan berkelanjutan. Kepercayaan ini sangat penting dalam bisnis, karena memungkinkan kerja sama jangka panjang dan kemitraan yang sukses.

### 3) Pelanggaran Kontrak

Teori perjanjian memainkan peran penting dalam menangani situasi di mana salah satu pihak melanggar kontrak. Ini melibatkan pengaturan prosedur penyelesaian sengketa dan memberikan kerangka kerja hukum untuk menangani pelanggaran kontrak. Berikut adalah penjelasan lebih rinci tentang bagaimana teori perjanjian mengatasi pelanggaran kontrak (Pratama A A, 2022).

- a) **Prosedur Penyelesaian Sengketa:** Teori perjanjian menetapkan aturan dan prosedur yang harus diikuti dalam menyelesaikan sengketa yang timbul akibat pelanggaran kontrak. Ini mencakup berbagai cara penyelesaian sengketa, seperti mediasi, arbitrase, atau penyelesaian di pengadilan. Pihak-pihak yang terlibat dalam kontrak biasanya sepakat pada metode penyelesaian sengketa ini sebelumnya, yang memungkinkan penyelesaian yang lebih efisien dan adil.
- b) **Hukum Kontrak:** Teori perjanjian juga memungkinkan pihak yang merasa dirugikan oleh pelanggaran kontrak untuk mengacu pada hukum kontrak yang berlaku. Hukum kontrak ini mengatur hak dan kewajiban pihak yang terlibat dalam kontrak dan menentukan konsekuensi pelanggaran. Ini memberikan kerangka kerja hukum yang jelas untuk menilai apakah pelanggaran benar-benar terjadi dan apa tindakan yang bisa diambil sebagai tanggapan (Salim, H.M & Budiman, Y.S, 2008).
- c) **Penegakan Kontrak:** Teori perjanjian memungkinkan pihak yang terlibat untuk menegakkan hak-hak mereka dan mendorong pelaksanaan kontrak yang sesuai dengan kesepakatan. Ini mencakup berbagai tindakan yang dapat diambil, seperti permintaan ganti rugi, pemutusan kontrak, atau tindakan hukum lainnya untuk memastikan pelanggaran dihentikan dan kerugian yang mungkin timbul akibat pelanggaran dikompensasi.
- d) **Keadilan dalam Penyelesaian Sengketa:** Prinsip-prinsip teori perjanjian juga menekankan pentingnya keadilan dalam penyelesaian sengketa kontrak. Ini berarti bahwa penyelesaian sengketa harus adil bagi semua pihak yang terlibat dan harus didasarkan pada hukum yang berlaku dan ketentuan kontrak.

Dengan demikian, teori perjanjian membantu memastikan bahwa penyelesaian sengketa tidak hanya mematuhi hukum, tetapi juga adil dan seimbang.

#### b. Teori Perlindungan Hukum

Istilah "hukum" dalam bahasa Inggris dapat digambarkan sebagai "law" atau "legal." Dalam bagian ini, kita akan menjelaskan makna hukum dari perspektif terminologi bahasa, yang mengacu pada definisi dalam beberapa kamus, serta definisi hukum yang merujuk pada berbagai pandangan dan teori yang diajukan oleh para ahli. Pembahasan tentang hukum di sini tidak bertujuan untuk memberikan batasan yang pasti terhadap makna hukum karena, seperti yang dikatakan oleh Immanuel Kant, makna hukum adalah hal yang sulit ditemukan karena cakupan yang sangat luas dan beragamnya bidang yang menjadi sumber hukum.

Menurut Soedjono Dirdjosisworo bahwa pengertian hukum dapat dilihat dari delapan arti, yaitu hukum dalam arti penguasa, hukum dalam arti para petugas, hukum dalam arti sikap tindakan, hukum dalam arti sistem kaidah, hukum dalam arti jalinan nilai, hukum dalam arti tata hukum, hukum dalam arti ilmu hukum, hukum dalam arti disiplin hukum. Beberapa arti hukum dari berbagai macam sudut pandang yang dikemukakan oleh Soedjono Dirdjosisworo menggambarkan bahwa hukum tidak semata-mata peraturan perundang-undangan tertulis dan aparat penegak hukum seperti yang selama ini dipahami oleh masyarakat umum yang tidak tahu tentang hukum. Tetapi hukum juga meliputi hal-hal yang sebenarnya sudah hidup dalam pergaulan masyarakat.<sup>4</sup>

Keberadaan hukum dalam masyarakat merupakan suatu sarana untuk menciptakan ketentraman dan ketertiban masyarakat, sehingga dalam hubungan antar anggota masyarakat yang satu dengan yang lainnya dapat dijaga kepentingannya.

<sup>4</sup> Soedjono Dirdjosisworo, *Pengantar Ilmu Hukum*, Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2008, hal. 25

Hukum tidak lain adalah perlindungan kepentingan manusia yang berbentuk norma atau kaedah. Hukum sebagai kumpulan peraturan atau kaedah mengandung isi yang bersifat umum dan normatif, umum karena berlaku bagi setiap orang, dan normatif karena menentukan apa yang boleh dan tidak boleh dilakukan, serta menentukan bagaimana cara melaksanakan kepatuhan pada kaedah.<sup>5</sup>

Fungsi hukum adalah menjaga kepentingan anggota masyarakat dalam hubungan satu sama lain. Hukum ini merupakan perlindungan terhadap kepentingan manusia dan berbentuk norma atau kaedah. Hukum adalah kumpulan peraturan atau aturan yang memiliki ciri umum dan bersifat normatif. Ciri umumnya adalah berlaku bagi semua orang, sementara bersifat normatif karena menentukan apa yang boleh dan tidak boleh dilakukan, serta memberikan panduan tentang cara melaksanakan kepatuhan pada aturan tersebut. Dengan demikian, hukum memiliki peran penting dalam mengatur dan memelihara tatanan sosial serta melindungi hak dan kewajiban individu dalam masyarakat.

Menurut Satjipto Raharjo, perlindungan hukum adalah memberikan pengayoman terhadap hak asasi manusia (HAM) yang dirugikan orang lain dan perlindungan itu di berikan kepada masyarakat agar dapat menikmati semua hak-hak yang diberikan oleh hukum.<sup>6</sup> Sedangkan menurut Soerjono Soekanto Perlindungan

hukum adalah segala upaya pemenuhan hak dan pemberian bantuan untuk memberikan rasa aman kepada saksi dan atau korban, yang dapat diwujudkan dalam bentuk seperti melalui restitusi, kompensasi, pelayanan medis, dan bantuan hukum.<sup>7</sup>

perlindungan hukum menurut Soerjono Soekanto adalah suatu konsep yang penting dalam sistem hukum untuk memastikan bahwa hak-hak individu, terutama

<sup>5</sup> Sudikno Mertokusumo, *Mengenal Hukum Suatu Pengantar*, Yogyakarta, Liberty, 2010, hal 39

<sup>6</sup> Satjipto Rahardjo, *Ilmu Hukum*, Bandung: Citra Aditya Bakti, 2014, hal. 54

<sup>7</sup> Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, Jakarta, UI Press, 1984, hal. 133

saksi dan korban, terlindungi dengan baik. Berikut adalah penjelasan lebih detail tentang komponen-komponen perlindungan hukum yang disebutkan:

- a) Pemenuhan Hak: Perlindungan hukum mencakup pemenuhan hak-hak individu yang terkait dengan proses hukum. Ini mencakup hak-hak seperti hak untuk memberikan kesaksian, hak untuk berbicara atau diam selama pemeriksaan, hak untuk mendapatkan informasi tentang kasus, dan sebagainya. Pemenuhan hak-hak ini adalah landasan penting dalam memberikan perlindungan kepada individu.
- b) Pemberian Bantuan: Perlindungan hukum juga melibatkan pemberian bantuan kepada saksi dan korban. Bantuan ini bisa berupa dukungan emosional, bantuan konseling, atau informasi yang diperlukan untuk memahami proses hukum. Tujuannya adalah agar individu yang terlibat merasa didukung dan memahami hak serta tanggung jawab mereka dalam sistem hukum.
- c) Rasa Aman: Salah satu tujuan utama perlindungan hukum adalah memberikan rasa aman kepada saksi dan korban. Mereka harus merasa aman untuk memberikan kesaksian atau berpartisipasi dalam proses hukum tanpa takut akan ancaman atau tindakan balasan.
- d) Restitusi: Restitusi adalah komponen dalam perlindungan hukum yang berfokus pada mengembalikan kerugian kepada korban. Ini bisa berarti mengganti kerugian materiil yang diderita oleh korban akibat tindakan yang melanggar hukum, seperti restitusi dalam kasus kejahatan ekonomi.
- e) Kompensasi: Kompensasi melibatkan pemberian ganti rugi kepada korban yang mungkin telah menderita kerugian fisik atau psikologis sebagai akibat dari tindakan melanggar hukum. Tujuannya adalah memberikan penggantian yang adil bagi korban atas apa yang mereka alami.

- f) Pelayanan Medis: Perlindungan hukum juga mencakup akses saksi atau korban yang mengalami cedera fisik ke pelayanan medis yang diperlukan untuk pemulihan. Ini penting untuk memastikan bahwa kesehatan mereka diprioritaskan.
- g) Bantuan Hukum: Bantuan hukum mencakup memberikan akses kepada saksi atau korban untuk mendapatkan bantuan dari profesional hukum dalam memahami proses hukum, mendapatkan advokat, dan menjalani proses peradilan. Ini penting agar individu tidak merasa terlunta-lunta dalam sistem hukum yang kompleks.

Diungkapkan juga oleh Hadjon, perlindungan hukum adalah perlindungan akan harkat dan martabat, serta pengakuan terhadap hak-hak asasi manusia yang dimiliki oleh subjek hukum berdasarkan ketentuan hukum dari kesewenangan. Lebih lanjut, Hadjon mengklasifikasikan dua bentuk perlindungan hukum bagi rakyat berdasarkan sarananya, yakni perlindungan preventif dan represif. Arti perlindungan preventif adalah rakyat diberikan kesempatan untuk mengajukan pendapatnya sebelum keputusan pemerintah mendapat bentuk yang definitif untuk mencegah terjadinya sengketa. Kemudian, perlindungan represif bertujuan untuk menyelesaikan sengketa. Perlindungan hukum adalah suatu jaminan yang diberikan oleh negara kepada semua pihak untuk dapat melaksanakan hak dan kepentingan hukum yang dimilikinya dalam kapasitas sebagai subjek hukum<sup>8</sup>

berdasarkan uraian dan pendapat para ahli di atas dapat disimpulkan bahwa perlindungan hukum teori perlindungan hukum adalah dasar bagi berfungsinya sistem hukum yang adil, demokratis, dan berkeadilan dalam masyarakat. Ini membantu melindungi hak-hak individu, mengatur perilaku sosial, dan memastikan

<sup>8</sup> <https://www.hukumonline.com/berita/a/teori-perlindungan-hukum-menurut-para-ahli>. di akses pada tanggal 23 Agustus 2023 Pukul, 18.32 Wib

bahwa hukum dan peradilan bekerja untuk kepentingan bersama. Dengan menjaga integritas sistem hukum dan menerapkan prinsip-prinsip perlindungan hukum, sebuah masyarakat diharapkan dapat berfungsi secara harmonis dan adil

Jika kita lihat dari definisi perlindungan hukum diatas maka ada beberapa aspek penting juga dari teori perlindungan hukum:

- 1) Perlindungan Hak Asasi Manusia: Teori perlindungan hukum menekankan pentingnya melindungi hak-hak asasi manusia, seperti kebebasan berbicara, hak atas keadilan, dan hak atas privasi. Sistem hukum diharapkan dapat memberikan perlindungan terhadap pelanggaran hak-hak ini oleh individu atau pihak lain, termasuk pemerintah.
- 2) Keadilan dan Kesetaraan: Teori ini juga menyoroti pentingnya asas keadilan dan kesetaraan di bawah hukum. Setiap individu, tanpa memandang status sosial, ekonomi, atau politiknya, harus diperlakukan dengan adil dan setara dalam sistem hukum.
- 3) Penegakan Hukum: Bagian penting dari teori perlindungan hukum adalah penegakan hukum. Hukum harus ditegakkan secara adil dan efisien untuk memastikan bahwa pelanggar hukum dihukum dan korban mendapatkan keadilan.
- 4) Hukum sebagai Alat Sosial: Teori ini menganggap hukum sebagai alat untuk mengatur perilaku sosial. Hukum digunakan untuk menciptakan norma-norma yang diharapkan untuk diikuti oleh masyarakat dan memberikan sanksi terhadap perilaku yang melanggar norma-norma tersebut.
- 5) Perlindungan Terhadap Kepentingan Masyarakat: Selain melindungi hak-hak individu, hukum juga diharapkan melindungi kepentingan masyarakat secara umum. Ini dapat mencakup perlindungan lingkungan, kesehatan masyarakat, dan keamanan.

- 6) Akses Terhadap Keadilan: Teori perlindungan hukum juga menekankan pentingnya memberikan akses terhadap sistem peradilan kepada semua individu, termasuk mereka yang mungkin memiliki keterbatasan finansial atau sosial. Ini mencakup penyediaan bantuan hukum bagi mereka yang membutuhkannya.
- 7) Kepatuhan Terhadap Hukum: Teori ini juga menganggap penting agar masyarakat secara umum mematuhi hukum. Ini melibatkan penyuluhan hukum, pendidikan hukum, dan pemberian insentif untuk mematuhi hukum.

## 2. Kerangka Konseptual

Kerangka konseptual merupakan gambaran mengenai konsep-konsep khusus yang merupakan kumpulan terkait arti atau definisi yang berkaitan dengan istilah-istilah yang ada dan diuraikan dalam suatu penelitian karya ilmiah.<sup>9</sup> Kerangka konseptual representasi atau gambaran yang menggambarkan konsep-konsep khusus yang saling terhubung dan memiliki arti atau definisi yang berkaitan dengan istilah-istilah yang digunakan dalam suatu penelitian ilmiah. Ini membantu menguraikan dan mengorganisir elemen-elemen inti yang menjadi dasar untuk memahami dan mengembangkan penelitian karya ilmiah.

Selain itu, pentingnya arti atau definisi operasional yakni agar terhindar dari perbedaan terhadap pengertian maupun penafsiran mendua (*dubius*) dari suatu istilah yang dipakai.<sup>10</sup> Dengan kata lain, definisi operasional digunakan untuk mengklarifikasi dan menjelaskan secara konkret bagaimana suatu konsep atau variabel akan diukur, diamati, atau dioperasikan dalam konteks penelitian atau eksperimen. Ini dilakukan agar tidak ada keraguan atau perbedaan yang memungkinkan dalam interpretasi makna atau penggunaan istilah tersebut, yang dapat mempengaruhi validitas dan konsistensi hasil penelitian. Definisi operasional memberikan kerangka kerja yang jelas untuk menghindari

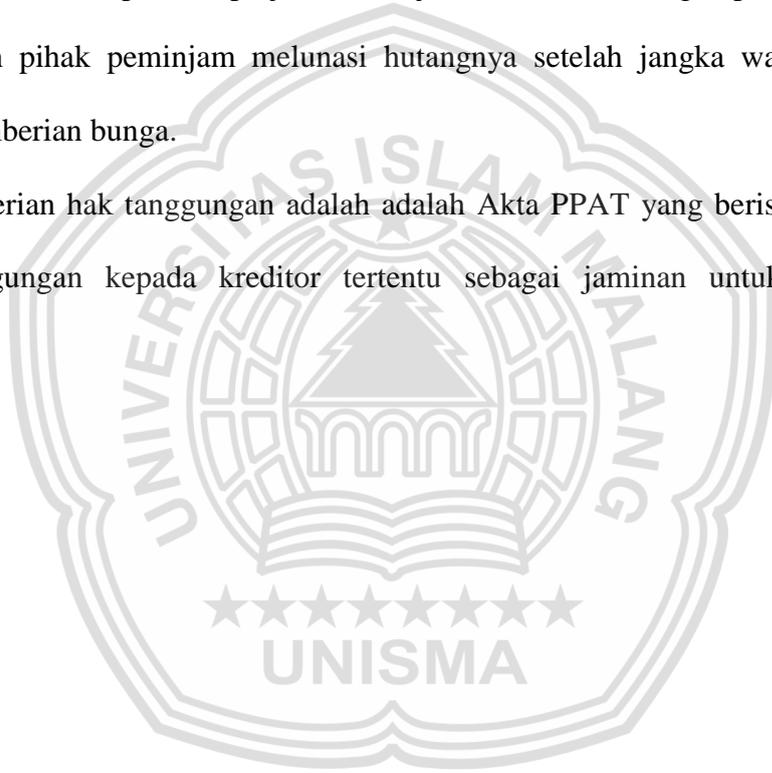
<sup>9</sup> Zainuddin Ali, *Metode Penelitian Hukum*, cetakan kedelapan, Jakarta, Sinar Grafika, 2016, hal. 96.

<sup>10</sup> Sutan Remy Sjahdeini, *Kebebasan Berkontrak dan Perlindungan yang Seimbang bagi Para Pihak dalam Perjanjian Kredit Bank Indonesia*, Jakarta, Institut Bankir Indonesia, 1993, hal 10.

ambiguitas dan memastikan bahwa istilah yang digunakan dalam penelitian memiliki makna yang spesifik dan terukur.

Sehingga, untuk menjawab permasalahan dalam penelitian ini agar menghindari terjadinya perbedaan penafsiran, maka harus didefinisikan beberapa konsep penelitian untuk diperoleh hasil penelitian yang sesuai dengan tujuan yang telah ditentukan, diantaranya :

- 1) Perjanjian kredit adalah Kredit adalah penyediaan uang atau tagihan berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam melunasi hutangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga.
- 2) Akta pemberian hak tanggungan adalah adalah Akta PPAT yang berisi pemberian Hak Tanggungan kepada kreditor tertentu sebagai jaminan untuk pelunasan piutangnya.



## G. Sistematika Penulisan

Dalam penulisan tesis ini, penulis membagi dalam 5 bab, antara lain sebagai berikut :

### **Bab I : Pendahuluan**

Terdiri dari Latar Belakang Masalah yang menguraikan tentang pemikiran dasar dari topik yang akan dibahas, selain itu ditentukan Rumusan Permasalahan, batasan permasalahan kemudian diterangkan pula mengenai Tujuan Penelitian, manfaat penelitian, dan Sistematika Penulisan.

### **Bab II : Tinjauan Pustaka**

Bab Ini Akan Menguraikan Kajian Pustaka Dari Beberapa Literatur tentang Pengertian perjanjian kredit, perjanjian hak tanggungan dan akta pemberian hak tanggungan.

### **Bab III : Metode Penelitian**

Terdiri dari : Jenis penelitian, pendekatan penelitian, jenis bahan hukum penelitian baik data primer maupun sekunder, teknik pengumpulan bahan hukum dan teknik analisis bahan hukum.

### **Bab IV Hasil Penelitian Dan Pembahasan**

Bab ini menguraikan mengenai pemecahan masalah dari rumusan masalah yang telah dibuat oleh penulis antara lain ; 1) Perjanjian kredit yang dibuat tanpa adanya akta pemberian hak tanggungan (APHT) Di kantor notaris riska bing adiputra, S.H., M. Kn., kabupaten kediri 2) Akibat hukum apabila perjanjian kredit yang dibuat tanpa adanya akta pemberian hak tanggungan Di kantor notaris riska bing adiputra, S.H., M. Kn., kabupaten kediri

### **Bab V : Kesimpulan Dan Saran**

Bab ini berisi uraian tentang kesimpulan dan saran

## BAB V KESIMPULAN DAN SARAN

### A. Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan sebagaimana telah diuraikan dalam Bab sebelumnya, maka dapat ditarik kesimpulan sebagai berikut:

1. Perjanjian kredit adalah perjanjian konsensual antara kreditur dan debitur yang melahirkan hutang piutang di mana pihak debitur akan membayar atau melunasi hutang-hutangnya beserta bunganya kepada bank. Perjanjian konsensual adalah suatu perjanjian yang timbul karena adanya kata sepakat antara kreditur dan debitur. Dalam perjanjian kredit harus ada jaminan untuk pelunasan hutang debitur apabila debitur wanprestasi dan benda yang dijamin oleh debitur harus dibuatkan APHT dan didaftarkan di BPN sebagai bukti adanya hak tanggungan pada benda yang di jadikan Jaminan oleh debitur.

Di kantor Notaris Riska Bing Adiputra, S.H., M.Kn. kreditur membuat perjanjian kredit dengan jaminan hak atas tanah tanpa APHT dengan pinjaman sebesar 500 juta rupiah dengan jangka waktu pelunasan dalam 2 tahun. Kreditur dalam membuat perjanjian kredit tanpa APHT karena debitur sering mengajukan pinjaman dengan jumlah besar dan tidak pernah macet dalam membayar angsuran, dan juga kreditur melihat debitur dari BI CHEKING yang Berdasarkan ketentuan Bank Indonesia, kolektibilitas dari suatu pinjaman dapat dikelompokkan dalam lima kelompok, yaitu lancar, dalam perhatian khusus (special mention), kurang lancar, diragukan, dan macet.

Perjanjian kredit tanpa APHT memiliki resiko yang sangat besar kepada kreditur apabila debitur wanprestasi, yaitu kreditur tidak memiliki Jaminan kebendaan atas pemberian kredit. Perjanjian kredit tanpa APHT ini dilakukan oleh PT. BPR. TANJUNG TANI. Yang beralamat Di Jl. Sukarno Hatta No. 89, Tepus,

Sukorejo, Kec. Ngasem, Kabupaten Kediri. Dan nasabahnya atas nama Rahmat yang bertempat tinggal di Perumahan Mutiara Residence Di Jl. Raya betet-bawang, pesantren, kecamatan pesantren, kota kediri.

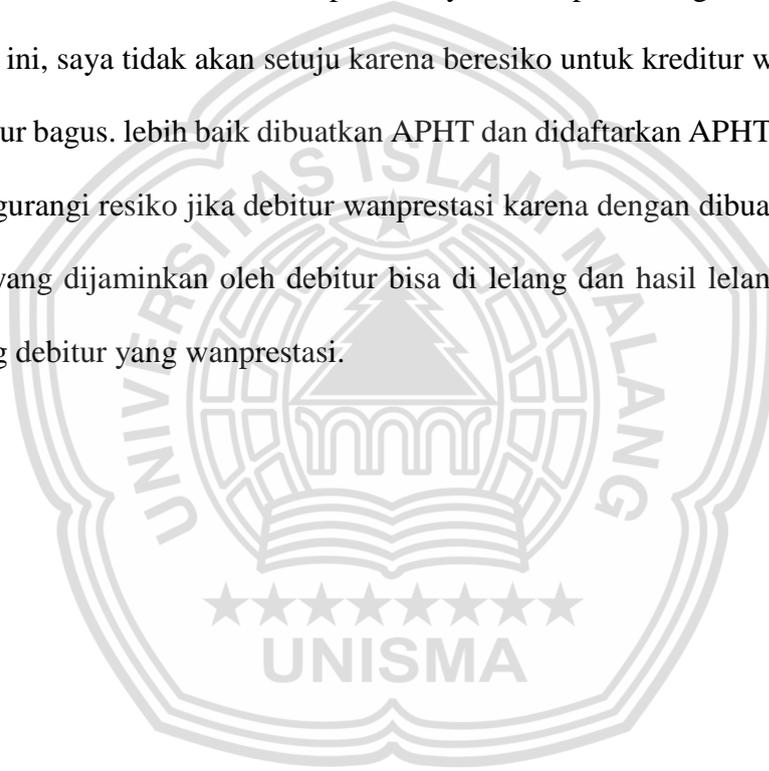
2. Akibat hukum dari Perjanjian Kredit yang dibuat tanpa adanya Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) di kantor Notaris Riska Bing Adiputra, S.H., M.Kn., Kabupaten Kediri, yang dilakukan oleh PT. BPR. TANJUNG TANI, berlokasi di Kabupaten Kediri, dengan Debitur bernama Rahmat yang tinggal di Perumahan Mutiara Residence, Jl. Raya Betet-Bawang, Pesantren, Singonegaran, Tinalan, Kec. Pesantren, Kota Kediri, Jawa Timur, dianggap sah karena memenuhi persyaratan sahnya perjanjian berdasarkan Pasal 1320 KUH Perdata. Persyaratan tersebut mencakup kesepakatan yang mengikatkan, kecakapan untuk membuat perikatan, suatu pokok persoalan tertentu, dan sebab yang tidak terlarang.

Meskipun perjanjian tersebut sah, kreditur tidak memiliki jaminan terhadap kredit yang diberikan kepada debitur. Namun, jika terjadi wanprestasi, Pasal 1131 KUH Perdata memberikan dasar hukum bagi kreditur untuk melakukan pelunasan utang dari debitur. Prinsipnya adalah bahwa segala kebendaan debitur, baik yang bergerak maupun tidak, yang sudah ada atau yang akan ada di kemudian hari, menjadi tanggungan untuk perikatan.

Risiko perjanjian kredit tanpa APHT sangat besar jika debitur melakukan wanprestasi. Proses lelang aset dapat menjadi sulit tanpa keberadaan APHT, karena APHT memberikan kepastian hukum mengenai status aset yang dijamin. Tanpanya, proses melelang aset dapat melibatkan hambatan hukum atau administratif yang dapat memperlambat atau menghambat proses penjualan. Oleh karena itu, keberadaan APHT sangat penting untuk melindungi kepentingan kreditur dan memfasilitasi proses penyelesaian dalam kasus wanprestasi.

## B. Saran

Tanpa keberadaan Akta Pemberian Hak Tanggungan, kreditur dapat menghadapi risiko yang signifikan. APHT sangat penting yang memberikan jaminan hak tanggungan atas aset tertentu sebagai jaminan untuk kredit. Tanpa APHT, hak kreditur untuk mengeksekusi jaminan dapat menjadi tidak jelas atau terbatas. Dan juga Proses melelang aset tanpa adanya APHT bisa menjadi sulit dan kompleks. Sedangkan dengan adanya APHT memberikan kejelasan mengenai status hukum aset dan hak kreditur. Saya bekerja di Kantor Notaris selama 18 tahun Dan apabila saya dihadapkan dengan kasus seperti yang ada di tesis ini, saya tidak akan setuju karena beresiko untuk kreditur walaupun BI CHEKING debitur bagus. lebih baik dibuatkan APHT dan didaftarkan APHT tersebut ke BPN untuk mengurangi resiko jika debitur wanprestasi karena dengan dibuatkan APHT maka sertifikat yang dijaminan oleh debitur bisa di lelang dan hasil lelangnya untuk pelunasan hutang debitur yang wanprestasi.



## DAFTAR PUSTAKA

## Buku

- Adrian Sutedi, 2010, *hukum Hak Tanggungan*, Jakarta, Sinar Grafika.
- , 2012, *hukum hak tanggungan*, Jakarta, Sinar Grafika.
- Abdulkadir Muhammad, 2010, *Hukum Perdata Indonesia*, Bandung, Citra Aditya Bakti.
- A Mangunhardjana, 1999, *Isme-Isme Dalam Etika Dari A Sampai Z*, Yogyakarta, Kanisius.
- Bambang Sunggono, 2016, *Metodologi Penelitian Hukum*, Jakarta, Raja Grafindo Persada.
- Boedi Harsono, 1999, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang–Undang Pokok Agraria*, Jakarta Djambatan.
- Daeng Naja, 2005, *Hukum Kredit dan Bank Garansi*, Bandung, Citra Aditya Bakti.
- Lexy J Moleong, 2007, *Metode Penelitian Kualitatif*, Bandung, Tarsito.
- Mariam Darus Badruzaman, 1989, *Perjanjian Kredit Bank*, Alumni, Cet. 1 Bandung.
- Subekti, 2001, *Hukum Perjanjian*, Jakarta, PT. Intermedia.
- Ridwan Khairandy, 2003, *Itikad Baik dalam Kebebasan Berkontrak*, Jakarta, Pasca Sarjana FH-UI,
- Satjipto Rahardjo, 2014, *Ilmu Hukum*, Bandung, Citra Aditya Bakti.
- Sudikno, 2008, *Ilmu Hukum*, Yogyakarta, Penerbit Liberty.
- Salim MS, 2008, *Hukum Kontrak, Teori & Teknik Penyusunan Kontrak*, Jakarta, Sinar Grafika.
- , 2011. *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*, Jakarta, Raja Grafindo Persada.
- Sjahdeini Sutan Remy, 1993, *Kebebasan Berkontrak dan Perlindungan yang Seimbang bagi Para Pihak dalam Perjanjian Kredit Bank Indonesia*, Jakarta, Institut Bankir Indonesia.
- Zainuddin Ali, 2016, *Metode Penelitian Hukum*, Jakarta, Sinar Grafika.

## Perundang-Undangan

Kitab Undang-undang Hukum Perdata

Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah dan Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah.

Undang-Undang No. 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang-Undang No. 7 Tahun 1992 tentang Perbankan.

## Wawancara

Hasil wawancara dengan Notaris Riska Bing Adiputra, S.H., M. Kn, Di Kabupaten Kediri,  
Tanggal 17 Juli 2023

## Jurnal dan internet

Bambang Sri Manunggal, S.H, Tesis 2016, tentang *Hak Tanggungan Sebagai Sarana Perlindungan Hukum Bagi Kreditur Dalam Hal Debitur Wanprestasi*. Program Magister Ilmu Hukum, Universitas Islam Indonesia Yogyakarta.

Rainma Rivardy Remy Runtuwene , Tesis 2019, *Pertanggungjawaban Pejabat Pembuat Akta Tanah Atas Akta Pemberian Hak Tanggungan Yang Dibuat Tidak Sesuai Dengan Ketentuan Dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan*, Program Magister Kenotariatan, Universitas Brawijaya

<https://www.hukumonline.com/teori-perlindungan-hukum-menurut-para-ahli>. di akses pada tanggal 23 Agustus 2023 Pukul, 18.32 Wib

<https://www.djkn.kemenkeu.go.id/Mengenal-Kolektibilitas-Kol-Kredit-Perbankan-Kaitannya-Dengan-dengan-Undang-Undang-No-4-Tahun-1996-UUHT.html>. di akses pada tanggal 23 Agustus 2023 Pukul, 19.39 Wib