



**PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP DEBITUR
YANG CACAT TETAP DALAM PERJANJIAN KREDIT
YANG DIIKAT DENGAN HAK TANGGUNGAN
DIHADAPAN PPAT**

**(Studi Penelitian Di Kantor Notaris/PPAT Hj. IHDINA NIDA
MARBUN, S.H)**

SKRIPSI

**Diajukan Untuk Memenuhi Tugas dan Memenuhi Syarat - Syarat
Mencapai Gelar Sarjana Hukum**

Oleh :

ANDY HARIANTO

NPM : 1616000294
Program Studi : Ilmu Hukum
Konsentrasi : Hukum Perdata

**FAKULTAS SOSIAL SAINS
PROGRAM STUDI ILMU HUKUM
UNIVERSITAS PEMBANGUNAN PANCA BUDI
MEDAN
2021**

HALAMAN PENGESAHAN PEMBIMBING

**PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP DEBITUR YANG
CACAT TETAP DALAM PERJANJIAN KREDIT YANG DIKAT
DENGAN HAK TANGGUNGAN DIHADAPAN PPAT**

(Studi Penelitian Di Kantor Notaris/PPAT Hj. HEDINA NEDA MARBUN, S.H)

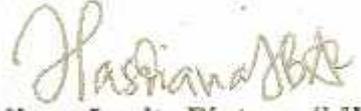
NAMA : Andy Harianto
NPM : 1616000294
Program Studi : Ilmu Hukum
Konsentrasi : Hukum Perdata

Disetujui Oleh :

DOSEN PEMBIMBING I

DOSEN PEMBIMBING II


Gloria Gita Putri Ginting, S.H, M.Ku


Hasdiana Juwita Bintang, S.H., MH

**DIKETAHUI/ DISETUJUI OLEH :
KETUA PROGRAM STUDI ILMU HUKUM**


Dr. Syaiful Asmi Hasibuan, S.H., MH

**DIKETAHUI OLEH :
DEKAN FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS PEMBANGUNAN PANCA BUDI MEDAN**



Dr. Onay Medalline, S.H., M.Ku

HALAMAN PENGESAHAN TIM PENGUJI

PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP DEBITUR YANG CACAT TETAP DALAM PERJANJIAN KREDIT YANG DIKAT DENGAN HAK TANGGUNGAN DIHADAPAN PPAT (Studi Penelitian Di Kantor Notaris/PPAT HJ.IHDINA NIDA MARBUN,S.H)

Nama : Andy Harianto
NPM : 1616000294
Program Studi : Ilmu Hukum
Konsentrasi : Hukum Perdata

TELAH DIPERTAHANKAN DI DEPAN SIDANG PENGUJI :

Pada Hari/Tanggal : Rabu, 22 September 2021
Tempat : Ruang Judisium/Ujian Program Studi Ilmu Hukum
Universitas Pembangunan Panca Budi Medan
Jam : 08.30 WIB s/d 09.45 WIB
Dengan tingkat Judisium : A (Sangat Memuaskan)

PANITIAN UJIAN/TIM PENGUJI

Ketua : Dr. Onny Medaline, S.H., M.Kn
Anggoia I : Gloria Gita Putri Ginting, S.H., M.Kn
Anggota II : Hasdiana Juwita Bintang, S.H., M.H
Anggota III : Beby Sedy, S.H., M.H
Anggota IV : Dr. Siti Nurhayati, S.H., M.H



DIKETAHUI OLEH :
DEKAN FAKULTAS SOSIAL SAINS
UNIVERSITAS PEMBANGUNAN PANCA BUDI MEDAN



Dr. Onny Medaline, S.H., M.Kn

SURAT PERNYATAAN

Saya yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : **ANDY HARIANTO**
NPM : **1616000294**
Fakultas/Prodi : **Sosiat Sains / Ilmu Hukum**

Judul Skripsi : **Perlindungan Hukum Terhadap Debitor Yang Cacat Tetap Dalam Perjanjian Kredit Yang Diikat Dengan Hak Tanggungan Dihadapan PPAT (Studi Penelitian Di Kantor Notaris/ PPAT Hj. Ihdina Nida Marbun, S.H)**

Dengan ini menyatakan bahwa :

1. Skripsi ini hasil karya tulis saya sendiri dan bukan karya hasil tulis karya orang lain atau plagiat.
2. Memberi izin hak bebas Royalty Non-Eklusif kepada UNPAB untuk menyimpan mengalih media, mengelola, mendistribusika, dan mempublikasikan karya skripsinya melalui internet atau media lain demi kepentingan media lain.

Surat pernyataan ini saya perbuat dengan penuh rasa tanggung jawab dan saya bersedia menerima konsekuensi apapun sesuai dengan aturan yang berlaku apabila di kemudian hari diketahui bahwa pernyataan tidak benar.

Medan, *22. September* 2021
Yang membuat pernyataan



ANDY HARIANTO

SURAT KETERANGAN PLAGIAT CHECKER

Dengan ini saya Ka.LPMU UNPAB menerangkan bahwa surat ini adalah bukti pengesahan dari LPMU sebagai pengesah proses plagiat checker Tugas Akhir/ Skripsi Tesis selama masa pandemi *Covid-19* sesuai dengan edaran rektor Nomor : 7594/13/R.2020 Tentang Pemberitahuan Perpanjangan PBM Online

Demikian disampaikan.

NB: Segala penyalahgunaan/pelanggaran atas surat ini akan di proses sesuai ketentuan yang berlaku UNPAB.

Ka.LPMU
LEBAGA PERJANJIAN MENDIDIK
Hendri Mubandari Ritonga, BA., MSc
PEMBANGUNAN PA

No. Dokumen : PM-UJMA-06-02	Revisi : 00	Tgl Eff : 23 Jan 2019
-----------------------------	-------------	-----------------------

SURAT PERNYATAAN

Saya Yang Bertanda Tangan Dibawah Ini :

Nama : ANDY HARIANTO
N. P. M : 1616000294
Tempat/Tgl. lahir : PANGURABAAAN / 17 Juni 1998
Alamat : Jln Dr Mansyur gang Sipirok No.12A
No. HP : 081260258818
Nama Orang tua : TONI PARINDUHAN SIMATUPANG /SADDIAH BR SIREGAR
Fakultas : SOSIAL SAINS
Program Studi : Ilmu Hukum
Judul : PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP DEBITUR YANG CACAT TETAP DALAM PERJANJIAN KREDIT YANG DIIKAT DENGAN HAK TANGGUNGAN DIHADAPAN PPAT (STUDI PENELITIAN DI KANTOR NOTARIS/PPAT HJ.IHDINA NIDA MARBUN, S.H)

Bersama dengan surat ini menyatakan dengan sebenar - benarnya bahwa data yang tertera diatas adalah sudah benar sesuai dengan ijazah pada pendidikan terakhir yang saya jalani. Maka dengan ini saya tidak akan melakukan penuntutan kepada UNPAB. Apabila ada kesalahan data pada ijazah saya.

Demikianlah surat pernyataan ini saya buat dengan sebenar - benarnya, tanpa ada paksaan dari pihak manapun dan dibuat dalam keadaan sadar. Jika terjadi kesalahan, Maka saya bersedia bertanggung jawab atas kelalaian saya.

Medan, 10 Januari 2022
Surat Pernyataan

ANDY HARIANTO
1616000294



UNIVERSITAS PEMBANGUNAN PANCA BUDI FAKULTAS SOSIAL SAINS

Jl. Jenderal Gatot Subroto Km 4,5 Medan Fax. 061 845-8077 PO. BOX : 1099 MEDAN

PROGRAM STUDI EKONOMI PEMBANGUNAN
PROGRAM STUDI MANAJEMEN
PROGRAM STUDI AKUNTANSI
PROGRAM STUDI ILMU HUKUM
PROGRAM STUDI PERPAJAKAN

(TERAKREDITASI)
(TERAKREDITASI)
(TERAKREDITASI)
(TERAKREDITASI)
(TERAKREDITASI)

PERMOHONAN JUDUL TESIS / SKRIPSI / TUGAS AKHIR*

yang bertanda tangan di bawah ini :

lengkap

di/Tgl. Lahir

Pokok Mahasiswa

Program Studi

Alamat

Kredit yang telah dicapai

Tempat

ini mengajukan judul sesuai bidang ilmu sebagai berikut

ANDY HARIANTO

PANGSABABAN / 17 Juni 1998

: 1616000294

: Ilmu Hukum

: Perdata

: 139 SKS, IPK 3.32

: 081260258818

Judul

Perlindungan Hukum terhadap Dibayar dalam Perjanjian Kredit dengan Jaminan Hak Tanggungan yang Dituaai Bihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) (Studi Penelitian di Kantor Notaris / PPAT di). IHDANA NIDA MARBUN, SH

atau Oleh Dosen Jika Ada Perubahan Judul

yang Tidak Perlu

Medan, 24 Juni 2021

Permohonan

(Andy Harianto)




Tanggung Jawab
Dosen Pembimbing I
Dosen Pembimbing II

Tanggal

Disetujui oleh

Peragi Ilmu Hukum

Dr. Syaiful Asmi Hasibuan, SH., MH.

Tanggal

Disetujui oleh

Dosen Pembimbing I

(Gloria Nurhidayah, SH., M.H.)

Tanggal

Disetujui oleh

Dosen Pembimbing II

(Hasdiana Juwita Bintara SH., M.Si., M.H.)

No. Dokumen: FA-UPBM-18-02

Revisi: 0

Tgl. Eff: 22 Oktober 2018



UNIVERSITAS PEMBANGUNAN PANCA BUDI
FAKULTAS SOSIAL SAINS

Status Terakreditasi Nomor : 2509/SK/BAN-PT/Akred/S/IX/2018 Tanggal 05 September 2018
Jl. Jend.Gatot Subroto Km. 4,5 Kotak Pos 20122 Medan - Indonesia

PENGESAHAN JUDUL SKRIPSI

Yang bertanda tangan di bawah ini :

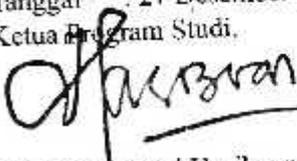
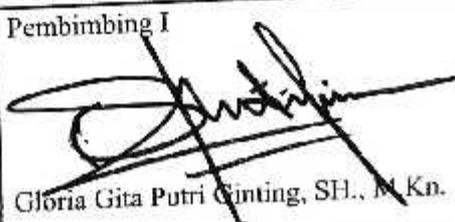
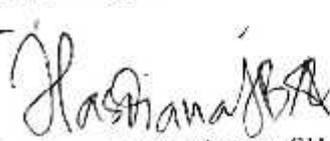
Nama : ANDY HARIANTO
N.P.M : 1616000294
Program Studi : Ilmu Hukum
Konsentrasi : Perdata
Jumlah Kredit : 147 SKS
IPK : 3.36

Mengajukan permohonan untuk membuat Skripsi dengan judul :

PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP DEBITUR YANG CACAT IFTAP DALAM PERJANJIAN KREDIT YANG DIIKAT DENGAN HAK TANGGUNGAN DIHADAPAN PPAT (Studi Penelitian Di Kantor Notaris/PPAT Hj.IHDINA NIDA MARBUN,S.H) Dengan kerangka isi dan Outline terlampir.

Medan, 7 Oktober 2020
Pemohon

ANDY HARIANTO

<p>CATATAN : Diterima Tel.</p> <p>Persetujuan Dekan,  Dr. Ony Medaline, SH., M.Kn.</p>	<p>Diketahui bahwa : TIDAK ADA JUDUL DAN ISI SKRIPSI YANG SAMA Nomor : 058/HK Perdata/FSSH/2021 Tanggal : 21 Desember 2021 Ketua Program Studi,  Dr Syaiful Asmi Hasibuan, SH., MH.</p>
<p>Pembimbing I  Gloria Gita Putri Ginting, SH., M.Kn.</p>	<p>Pembimbing II  Hasdiana Juwita Bintang, SH., MH.</p>



UNIVERSITAS PEMBANGUNAN PANCA BUDI
FAKULTAS SOSIAL SAINS
Jl. Jend. Gatot Subrot Km. 4,5 Telp (061)50200503
Medan - Indonesia

FM-BPAA-2012-038

Universitas : PEMBANGUNAN PANCA BUDI
Fakultas : SOSIAL SAINS
Dosen Pembimbing I : Gloria Gita Putri Ginting,S.H,M.kn
Nama Mahasiswa : Andy Harianto
Jurusan/Program Studi : HUKUM/ILMU HUKUM
Nomor Pokok Mahasiswa : 1616000294
Jenjang Pendidikan : Strata Satu (S-1) / Diploma Tiga (D-III) *)
Judul Tugas Akhir /Skripsi : PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP DEBITUR YANG CACAT TETAP
DALAM PERJANJIAN KREDIT YANG DIIKAT DENGAN HAK
TANGGUNGAN DIHADAPAN PPAT (studi penelitian di kantor
notaris/PPAT Hj.Ihdina Nida Marbun,S.H)

Tanggal	Pembahasan Materi	Paraf	Keterangan
10 maret 2020	ACC Judul Skripsi dan Outline		
6 juli 2020	Perbaikan Penulisan Proposal Skripsi		
10 september 2020	Perbaikan Margin, Footnote & Spasi		
7 oktober 2020	ACC Proposal Skripsi untuk Sempro		
11 agustus 2021	Revisi Skripsi		
18 agustus 2021	ACC Skripsi		

Medan,
Diketahui/Disetujui
oleh :
Dekan



Dr. Onny Medaline. S.H.,M.Kn

*) Coret yang tidak perlu



UNIVERSITAS PEMBANGUNAN PANCA BUDI
FAKULTAS SOSIAL SAINS
Jl. Jend. Gatot Subrot Km. 4,5 Telp (061)50200503
Medan - Indonesia

FM-BPAA-2012-038

Universitas : PEMBANGUNAN PANCA BUDI
Fakultas : SOSIAL SAINS
Dosen Pembimbing II : Hasdiana Juwita Bintang, S.H., M.H
Nama Mahasiswa : Andy Harianto
Jurusan/Program Studi : HUKUM/ILMU HUKUM
Nomor Pokok Mahasiswa : 1616000294
Jenjang Pendidikan : Strata Satu (S-1) / Diploma Tiga (D-III) *)
Judul Tugas Akhir /Skripsi : PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP DEBITUR YANG CACAT TETAP
DALAM PERJANJIAN KREDIT YANG DIIKAT DENGAN HAK
TANGGUNGAN DIHADAPAN PPAT (studi penelitian di kantor
notaris/PPAT Hj.Ihdina Nida Marbun, S.H)

Tanggal	Pembahasan Materi	Paraf	Keterangan
7 oktober 2020	ACC Judul Skripsi dan Outline		
01 juli 2020	Revisi Bagian Isi Proposal Skripsi		
6 september 2020	Revisi Cara Penulisan Proposal Skripsi		
30 september 2020	ACC Proposal Skripsi		
04 agustus 2021	Perbaiki Abstrak, Daftar Isi dan Saran		
12 agustus 2021	ACC Skripsi Meja Hijau		

Medan,
Diketahui/Disetujui
oleh :
Dekan



Dr. Onny Medaline. S.H., M.Kn



YAYASAN PROF. DR. H. KADIRUN YAHYA
PERPUSTAKAAN UNIVERSITAS PEMBANGUNAN PANCA BUDI
Jl. Jend. Gatot Subroto KM. 4.5 Medan Sunggal, Kota Medan Kode Pos 20122

SURAT BEBAS PUSTAKA
NOMOR: 555/PERP/BP/2021

Perpustakaan Universitas Pembangunan Panca Budi menerangkan bahwa berdasarkan data pengguna perpustakaan nama saudara/i:

Nama : ANDY HARIANTO
NIM : 1616000294
Semester : Akhir
Jurusan : SOSIAL SAINS
Program Studi : Ilmu Hukum

sementaranya terhitung sejak tanggal 02 September 2021, dinyatakan tidak memiliki tanggungan dan atau pinjaman buku dan tidak lagi terdaftar sebagai anggota Perpustakaan Universitas Pembangunan Panca Budi Medan.

Medan, 02 September 2021
Diketahui oleh,
Kepala Perpustakaan



Rahmad Budi Utomo, ST.,M.Kom

Dokumen : FM-PERPUS-06-01
Jumlah : 01
Efektif : 04 Juni 2015

Hal : Permohonan Meja Hijau

Medan, 10 Januari 2022
 Kepada Yth : Bapak/Ibu Dekan
 Fakultas SOSIAL SAINS
 UNPAB Medan
 Di -
 Tempat

Dengan hormat, saya yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : ANDY HARIANTO
 Tempat/Tgl. Lahir : PANGURABAAN / 17 Juni 1998
 Nama Orang Tua : TONI PARINDUHAN SIMATUPANG
 N. P. M : 1616000294
 Fakultas : SOSIAL SAINS
 Program Studi : Ilmu Hukum
 No. HP : 081260258818
 Alamat : Jln. Dr Mansyur gang Sapiro No. 12A

Datang bermohon kepada Bapak/Ibu untuk dapat diterima mengikuti Ujian Meja Hijau dengan judul **PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP DEBITUR YANG CACAT TETAP DALAM PERJANJIAN KREDIT YANG DIKAT DENGAN HAK TANGGUNGAN DIHADAPAN PPAT (STUDI PENELITIAN DI KANTOR NOTARIS/PPAT HJ.IHDINA NIDA MARBUN, S.H)**. Selanjutnya saya menyatakan :

1. Melampirkan KKM yang telah disahkan oleh Ka. Prodi dan Dekan
2. Tidak akan menuntut ujian perbaikan nilai mata kuliah untuk perbaikan indek prestasi (IP), dan mohon diterbitkan ijazahnya setelah lulus ujian meja hijau.
3. Telah tercap keterangan bebas pustaka
4. Terlampir surat keterangan bebas laboratorium
5. Terlampir pas photo untuk ijazah ukuran 4x6 = 5 lembar dan 3x4 = 5 lembar Hitam Putih
6. Terlampir foto copy STTB SLTA dilegalisir 1 (satu) lembar dan bagi mahasiswa yang lanjutan D3 ke S1 lampirkan ijazah dan transkripnya sebanyak 1 lembar.
7. Terlampir pelunasan kwintasi pembayaran uang kuliah berjalan dan wisuda sebanyak 1 lembar
8. Skripsi sudah dijilid lux 2 exemplar (1 untuk perpustakaan, 1 untuk mahasiswa) dan jilid kertas jeruk 5 exemplar untuk penguji (bentuk dan warna penjiilidan diserahkan berdasarkan ketentuan fakultas yang berlaku) dan lembar persetujuan sudah di tandatangani dosen pembimbing, prodi dan dekan
9. Soft Copy Skripsi disimpan di CD sebanyak 2 disc (Sesuai dengan Judul Skripsinya)
10. Terlampir surat keterangan BKKOL (pada saat pengambilan ijazah)
11. Setelah menyelesaikan persyaratan point-point diatas berkas di masukan kedalam MAP
12. Bersedia melunaskan biaya-biaya uang dibebankan untuk memproses pelaksanaan ujian dimaksud, dengan rincian sbb :

1. [102] Ujian Meja Hijau	: Rp.	1,000,000
2. [170] Administrasi Wisuda	: Rp.	1,750,000
Total Biaya	: Rp.	2,750,000

Ukuran Toga :



Diketahui/Disetujui oleh :

Hormat saya



Dr. Onny Medatine, SH., M.Kn
 Dekan Fakultas SOSIAL SAINS



ANDY HARIANTO
 1616000294

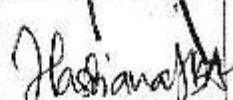
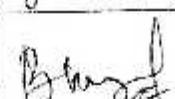
Catatan :

- 1. Surat permohonan ini sah dan berlaku bila :
 - a. Telah dicap Bukti Pelunasan dari UPT Perpustakaan UNPAB Medan.
 - b. Melampirkan Bukti Pembayaran Uang Kuliah aktif semester berjalan
- 2. Dibuat Rangkap 3 (tiga), untuk - Fakultas - untuk BPAA (asli) - Mhs.ybs.

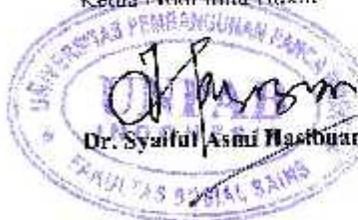
**FORM PERBAIKAN DAN PERSETUJUAN
LUX SKRIPSI PRODI ILMU HUKUM**

Nama : Andy Hariole
 NPM : 1616000294
 Konsentrasi : Hukum Perdata
 Judul Skripsi : Perlindungan Hukum Terhadap Debitur Yang Cacat Tetap Dalam Perjanjian Kredit Yang Diikat Dengan Hak Tanggungan Dihadapan PPAT (Studi Penelitian Di Kantor Notaris/ PPAT Hj. Ibdina Nica Marbun, S.H)
 Jumlah Halaman Skripsi : 65 Halaman
 Jumlah Plagiat checker Skripsi : 41%
 Hari/Tanggal Sidang Meja Hijau : Rabu, 22 September 2021
 Dosen Pembimbing 1 : Gloria Gita Putri Ginting, S.H., M.Kn
 Dosen Pembimbing 2 : Hasdiana Jurwita Bintang, S.II., M.H
 Penguji 1 : Beby Sedy, S.H., M.H
 Penguji 2 : Dr. Siti Nurhayati, S.H., M.H

TIM PENGUJI/PENILAI :

Catatan Dosen Pembimbing 1	Acc Jilid Lux	
Catatan Dosen Pembimbing 2	Acc Jilid Lux	
Catatan Dosen Penguji 1	Acc jilid lux	
Catatan Dosen Penguji 2	Acc jilid lux	

Diketahui Oleh,
 Ketua Prodi Ilmu Hukum



ABSTRAK

PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP DEBITUR YANG CACAT TETAP DALAM PERJANJIAN KREDIT YANG DIIKAT DENGAN HAK TANGGUNGAN DIHADAPAN PPAT (Studi Penelitian Di Kantor Notaris/PPAT Hj. Ihdina Nida Marbun, S.H)

Andy Harianto

Gloria Gita Putri Ginting, S.H, M.Kn **

Hasdiana Juwita Bintang, S.H., MH **

Hak tanggungan adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana yang dimaksud dalam undang-undang nomor 5 tahun 1960 tentang peraturan pokok-pokok agraria berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu untuk pelunasan hutang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lainnya. rumusan masalah dalam skripsi ini adalah bagaimana pengaturan hukum mengenai hak tanggungan dalam peraturan perundang-undangan di indonesia, apakah penyebab gugurnya perjanjian kredit yang diikat dengan hak tanggungan terhadap debitur cacat tetap bagaimana solusi hukum perdata terhadap debitur yang cacat tetap dalam perjanjian kredit yang diikat dengan hak tanggungan dengan cara membuat akta grosse pengakuan hutang dihadapan notaris.

Sifat penelitian ini adalah deskriptif analisis, dengan menggunakan jenis penelitian empiris, adapun metode yang dipakai dalam penelitian ini adalah metode penelitian lapangan dan teknik pengumpulan data yang digunakan adalah primer dan sekunder.

Kesimpulan pada skripsi ini yaitu pengaturan hukum mengenai hak tanggungan dalam peraturan perundang-undangan di indonesia adalah hak tanggungan adalah hak atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah. hak tanggungan adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah yang sebagaimana dimaksud dalam undangundang nomor 5 tahun 1960 tentang peraturandasar pokok - pokok agraria.

Saran dari skripsi ini yaitu seharusnya para pihak dalam membuat perjanjian atau kontrak seharusnya memiliki itikad baik, sebagai unsur yang penting dalam perjanjian yang dibuat, sebagaimana yang diatur dalam pasal 1338 ayat (3) kuh perdata dalam pembuatan hak tanggungan notaris seharusnya memperhatikan terlebih dahulu kondisi debitur dengan cermat dan mengedepankan prinsip kehati-hatian, agar akta tersebut memiliki kekuatan hukum dan tidak batal demi hukum.

Kata Kunci : Perlindungan Hukum Debitur, Perjanjian Kredit, Hak Tanggungan

**Dosen Pembimbing I & II, Program Studi Ilmu Hukum Fakultas Sosial Sains Universitas Pembangunan Panca Budi Medan

KATA PENGANTAR

Puji dan Syukur penulis sampaikan kehadiran Tuhan Yang Maha Esa, atas segala rahmat dan karunia-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan penelitian dan skripsi ini sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum pada Fakultas Sosial Sains Prodi Ilmu Hukum Universitas Pembangunan Panca Budi Medan yang berjudul **PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP DEBITUR YANG CACAT TETAP DALAM PERJANJIAN KREDIT YANG DIIKAT DENGAN HAK TANGGUNGAN DIHADAPAN PPAT (Studi Penelitian Di Kantor Notaris/PPAT Hj. IHDINA NIDA MARBUN, S.H)**

Dalam proses penyusunan skripsi ini, penulis telah banyak menerima bimbingan dan bantuan dari berbagai pihak, maka pada kesempatan Penulis mengucapkan terimakasih sebesar-besarnya kepada :

1. Bapak **Dr. H. Muhammad Isa Indrawan, S.E., M.M.**, selaku Rektor Universitas Pembangunan Panca Budi Medan.
2. Ibu **Dr. Onny Medaline. S.H., M.Kn** selaku Dekan Fakultas Sosial Sains Universitas Pembangunan Panca Budi Medan.
3. Bapak **Dr. Saiful Asmi Hasibuan, S.H., MH** selaku Ketua Program Studi Ilmu Hukum Fakultas Sosial Sains Universitas Pembangunan Panca Budi Medan.
4. Ibu **Gloria Gita Putri Ginting, S.H, M.Kn** selaku Pembimbing I, yang telah membantu Penulis dalam penulisan Skripsi penulis ini hingga selesai.

5. Ibu **Hasdiana Juwita Bintang, S.H., MH** selaku Pembimbing ke II penulis yang telah membantu penulis dalam penulisan Skripsi saya ini hingga selesai.
6. Serta Seluruh Civitas Akademik, yang telah memberikan bantuan serta motivasi kepada penulis dalam masa perkuliahan penulis di Universitas Pembangunan Panca Budi Medan.
7. Kepada Ayahanda **Toni Parinduhan Simatupang,S.Pd** dan Ibunda **Saddiah Br Siregar,S.Pd** penulis tercinta yang telah membesarkan penulis penuh dengan kasih sayang serta penuh dengan kesabaran.
8. Serta teman-teman Penulis yang membantu penulis dalam penyelesaian penulisan skripsi saya ini,
9. Serta yang terakhir semua pihak secara langsung maupun tidak langsung yang telah banyak membantu penulis hingga terselesaikannya skripsi ini.

Semoga Tuhan membalas kebaikan dan ketulusan semua pihak yang telah membantu penulis untuk menyelesaikan tugas akhir ini dengan melimpahkan rahmat dan karunia-Nya. Penulis menyadari penulisan skripsi ini masih jauh dari kata sempurna, untuk itu penulis menerima kritik dan saran untuk memperbaiki skripsi ini agar lebih baik lagi. Semoga skripsi ini dapat memberi manfaat bagi banyak pihak.

Sekripsi,
Medan, 29 Februrari 2021
Penulis.

Andy Harianto

DAFTAR ISI

ABSTRAK	i
KATA PENGANTAR.....	ii
DAFTAR ISI.....	iv
BAB I PENDAHULUAN	
A. Latar Belakang.....	1
B. Rumusan Masalah.....	5
C. Tujuan Penelitian	6
D. Manfaat Penelitian	6
E. Keaslian Penelitian	7
F. Tinjauan Pustaka.....	13
G. Metode Penelitian	18
H. Sistematika Penulisan	20
BAB II PENGATURAN HUKUM MENGENAI HAK	
 TANGGUNGAN DALAM PERATURAN PERUNDANG-	
 UNDANGAN DI INDONESIA	
A. Ruang Lingkup Hak Tanggungan.....	22
B. Status Jaminan Hak Tanggungan Dalam Perjanjian Kredit.....	28
C. Lahir dan Berakhirnya Hak Tanggungan.....	33

BAB III	PENYEBAB GUGURNYA PERJANJIAN KREDIT YANG DIIKAT DENGAN HAK TANGGUNGAN TERHADAP DEBITUR CACAT TETAP	
	A. Faktor-Faktor Gugurnya Perjanjian Kredit yang di Ikat dengan Hak Tanggungan	38
	B. Syarat Pembatalan Perjanjian yang diatur dalam KUHPerdara dan Akibat Hukum apabila Perjanjian dibatalkan	44
	C. Penyebab Gugurnya Perjanjian Kredit Yang Diikat Dengan Hak Tanggungan Terhadap Debitur Cacat Tetap	46
BAB IV	UPAYA DAN SOLUSI YANG DIBERIKAN OLEH NOTARI/PPAT HJ.IHDINA NIDA MARBUN, S.H KEPADA DEBITUR YANG MENGALAMI CACAT TETAP DALAM PERJANJIAN KREDIT	
	A. Notaris Memberikan usulan terhadap debitur yang cacat tetap untuk mengajukan permohonan addendum	49
	B. Perlindungan hukum terhadap jaminan yang di berikan pembebanan hak tanggungan	52
	C. Upaya Yang Diberikan Notaris Hj. Ihdina Nida Marbun, S.H Kepada Debitur Yang Mengalami Cacat Tetap Untuk Membuat Akta Grosse Atas Pengakuan Hutang	54
BAB V	PENUTUP	
	A. Kesimpulan	61
	B. Saran	62
	DAFTAR PUSTAKA	63
	LAMPIRAN-LAMPIRAN	

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Pentingnya jaminan dalam transaksi bisnis sama halnya pentingnya perkreditan sebagai sumber pembiayaan yang memiliki fungsi sebagai penunjang kegiatan bisnis itu sendiri. Masalah yang terkait dengan jaminan telah diatur dalam hukum tersendiri yakni hukum jaminan. Hukum jaminan memiliki hubungan yang sangat erat dengan bidang hukum perbankan. Khusus dalam hubungannya dengan hukum perbankan, hukum jaminan sangat berpengaruh dalam setiap transaksi bank dalam pemberian kredit yang akhirnya mewajibkan bagi debitur untuk memberikan jaminan.¹

Jaminan yang diberikan oleh debitur kepada bank sangat beragam jenis dan bentuknya namun dalam usaha perbankan dikenal salah satunya adalah jaminan berupa tanah, yakni tanah yang memiliki hak atas tanah tertentu yang telah diatur oleh Undang-Undang yang dapat dibebani dengan Hak Tanggungan. Hak Tanggungan sendiri sesuai Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan memiliki pengertian bahwa Hak Tanggungan adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana yang dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk

¹ R. Subekti, *Jaminan-jaminan Untuk Pemberian Kredit Menurut Hukum Indonesia*, Alumni, Bandung, hal. 29.

pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain.²

Uraian-uraian di atas telah diatur secara khusus dalam Undang-Undang tersebut alasan lain banyak yang memilih tanah sebagai jaminan adalah dipengaruhi juga karena tanah memiliki nilai ekonomis yang tinggi dan selalu meningkat dari waktu ke waktu. Hak Tanggungan sendiri dalam kedudukannya selalu memberikan perlindungan yang lebih terhadap kreditor, hal ini terlihat dari ciri-ciri Hak Tanggungan sendiri seperti yang tercantum dalam Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda Yang Berkaitan Dengan Tanah antara lain:

1. Memberikan kedudukan yang diutamakan atau mendahului kepada pemegangnya (*droit de preference*). Hal ini ditegaskan dalam Pasal 1 angka 1 dan Pasal 20 Ayat (1).
2. Selalu mengikuti Obyek yang dijaminakan dalam tangan siapapun obyek itu berada (*droit de suite*). Ditegaskan dalam Pasal 7 UUHT.
3. Mudah dan pasti pelaksanaan eksekusinya.³

Dalam suatu pemberian kredit, bank atau pihak pemberi selalu berharap agar debitur dapat memenuhi kewajibannya untuk melunasi tepat pada waktunya terhadap kredit yang sudah diterimanya. Dalam praktek, tidak semua kredit yang sudah dikeluarkan oleh bank dapat berjalan dan berakhir dengan lancar. Tidak sedikit pula terjadinya kredit bermasalah disebabkan oleh debitur tidak dapat melunasi kreditnya tepat pada waktunya sebagaimana yang telah disepakati dalam Perjanjian Kredit antara pihak debitur dan perusahaan perbankan. Hal-hal yang menyebabkan

² K. Wantjik Saleh, *Hak Anda Atas Tanah*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 2008, hal. 55.

³ Sutarno, *Aspek-aspek Hukum Perkreditan Bank*, Alfabeta CV, Jakarta, 2010, hal. 94.

terjadinya kredit bermasalah misalnya karena debitur tidak mampu atau karena mengalami kemerosotan usaha dan gagalnya usaha yang mengakibatkan berkurangnya pendapatan usaha debitur atau memang debitur sengaja tidak mau membayar karena karakter debitur tidak baik.⁴

Berdasarkan keadaan debitur yang demikian, maka pihak kreditur berupaya mengambil pelunasan piutang dengan penjualan aset jaminan debitur sehingga lahirlah Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT) yang dirancang memberikan kepastian hukum sebagai hak jaminan yang kuat, dengan ciri khas eksekusi “mudah dan pasti” namun ternyata dalam praktek tidak demikian. Proses penyelesaian kredit bermasalah dengan pelaksanaan lelang jaminan hak tanggungan sering memunculkan perlawanan dari pihak debitur (nasabah) berupa gugatan perdata yang dilayangkan ke Pengadilan Negeri.

Perjanjian jaminan yang melahirkan Hak Tanggungan ini, dibuat oleh para pihak dengan tujuan untuk melengkapi perjanjian pokok yang umumnya merupakan perjanjian utang piutang atau perjanjian kredit. Dalam perjanjian tersebut, hubungan hukum antara para pihak dijalin oleh 2 (dua) jenis perjanjian, yakni perjanjian kredit selaku perjanjian pokok dan perjanjian jaminan sebagai jaminan tambahan (*accessoir*).

Hak Tanggungan sebagai perjanjian jaminan tambahan namun fungsinya memberikan rasa aman bagi kreditor, karena manakala debitor cidera janji, kreditor mendapatkan perlindungan hukum sebab benda yang dijaminakan tersebut dapat

⁴ *Ibid.*, hal. 9.

diuangkan sebagai pelunasan piutang debitor. Dengan demikian jaminan memberikan kepastian kepada si pemberi kredit, dalam arti bahwa barang jaminan setiap waktu tersedia untuk dieksekusi yaitu bila perlu dapat dengan mudah diuangkan untuk melunasi utang si penerima kredit.⁵

Ketentuan dalam Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah menegaskan bahwa apabila debitur cidera janji atau wanprestasi, pemegang hak tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut. Prosedur eksekusi sebagaimana yang dimaksudkan dalam Pasal 6 UUHT, kreditor pertama pemegang Hak Tanggungan cukup mengajukan permohonan untuk pelaksanaan pelelangan kepada Kantor Lelang Negara.⁶

Apabila debitur mengalami cacat tetap hingga tidak bisa bekerja dan mendapatkan upah yang bisa digunakan untuk membayar hutangnya kepada kreditur mati atau menimbulkan persoalan. Dalam hal ini biasanya Bank sebagai kreditur sudah menyiapkan semacam *credit shield* bagi setiap nasabah mereka.⁷

Dari permasalahan yang dihadapi oleh nasabah dari Bank yang dimana nasabah tidak sanggup untuk membayar Tanggungannya dikarenakan nasabah tersebut

⁵ M. Bahsan, *Hukum Jaminan dan Jaminan Kredit Perbankan Indonesia*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2008, hal. 78.

⁶ Efendi Perangin, *Praktek Penggunaan Tanah Sebagai Jaminan Kredit*, Rajawali Pers, Jakarta, 2008, hal. 5.

⁷ Nindyo Pramono, *Hukum Komersil*, Pusat Penerbit UT, Jakarta, 2008, hal. 21.

mengalami cacat tetap. Maka dari itu solusi yang dapat dilakukan oleh nasabah tersebut berupa pengajuan permohonan (Adendum) seperti permohonan pengurangan nominal yang dibayar perbulannya atau membuat permohonan perjanjian penundaan pembayaran hutang dan lain sebagainya.

Namun dalam pelaksanaan adendum yang diberikan oleh Bank selaku kreditur akan mengalami kerugian. Kerugian yang dialami oleh pihak bank dari adanya penundaan atau pengurangan nominal yang harus dibayarkan dimana pelunasannya akan lama selesai sehingga modal dari perbankan tersebut mengalami penundaan.

Berdasarkan latar belakang diatas maka penulis tertarik untuk melakukan penelitian dan menjawab perumusan masalah dengan menuliskan kedalam bentuk skripsi dengan judul **“Perlindungan Hukum Terhadap Debitur Yang Cacat Tetap Dalam Perjanjian Kredit Yang Diikat Dengan Hak Tanggungan Dihadapan PPAT (Studi Penelitian di Kantor Notaris/PPAT HJ. IHDINA NIDA MARBUN, S.H)”**

B. Rumusan Masalah

1. Bagaimana Pengaturan Hukum Mengenai Hak Tanggungan Dalam Peraturan Perundang-Undangan Di Indonesia?
2. Apakah penyebab gugurnya Perjanjian Kredit Yang Diikat Dengan Hak Tanggungan Terhadap Debitur Cacat Tetap ?
3. Bagaimana Upaya dan solusi yang diberikan oleh Notari/PPAT Hj.Ihdina Nida Marbun, S.H kepada debitur yang mengalami cacat tetap dalam perjanjian kredit?

C. Tujuan Penelitian

1. Untuk Mengetahui Pengaturan Hukum Mengenai Hak Tanggungan Dalam Peraturan Perundang-Undangan Di Indonesia.
2. Untuk Mengetahui Penyebab Gugurnya Perjanjian Kredit Yang Diikat Dengan Hak Tanggungan Terhadap Debitur Cacat Tetap.
3. Untuk mengetahui Upaya dan Solusi yang Diberikan oleh Notaris/ PPAT Hj.Ihdina Nida Marbun, S.H kepada debitur yang Mengalami Cacat Tetap dalam Perjanjian Kredit.

D. Manfaat Penelitian

1. Manfaat Akademis

Manfaat akademis merupakan salah satu syarat dalam menyelesaikan program pendidikan Sarjana Hukum di Universitas Pembangunan Panca Budi Medan.

2. Manfaat Teoritis

Manfaat teoritis bersifat pengembangan ilmu pengetahuan dan wawasan serta peningkatan mutu pengetahuan.

3. Manfaat Praktis

Penelitian ini diharapkan dapat memberi manfaat untuk kepentingan masyarakat dan pemerintah, sehingga dapat dijadikan masukan kepada mahasiswa dalam rangka melaksanakan tugas-tugasnya

E. Keaslian Penelitian

Terdapat 3 (tiga) topik skripsi yang sebelumnya membahas tentang Perlindungan Hukum terhadap Kreditur atas Wanprestasi Debitur pada Perjanjian Kredit dengan Jaminan Hak Tanggungan yang penulis temukan namun berbeda dengan topik yang penulis bahas diantaranya:

1. Penelitian yang dilakukan oleh **Rafika Dwi Kurnia Tanjung**, Fakultas Hukum Universitas Sumatera Utara, Medan 2019,⁸ dengan judul Skripsi “Akibat Hukum Terhadap Jaminan Yang Dibebani Hak Tanggungan Melalui Akta Skmht Yang Dipalsukan (Studi Putusan Nomor : 395/PDT.G/2011/PN.Jkt.Sel)”.

- a. Rumusan Masalah

- 1) Bagaimana proses pembebanan jaminan dengan dilakukannya penerbitan Surat Kuasa Pembebanan Hak Tanggungan (SKMHT)?
- 2) Bagaimana akibat hukum terhadap jaminan yang dibebani Hak Tanggungan melalui akta SKMHT?

- b. Kesimpulan Skripsi

- 1) SKMHT merupakan surat kuasa khusus yang dibuat untuk menjadi dasar pembuatan akta APHT, dimana pada dasarnya pembebanan hak tanggungan wajib dilakukan oleh sipemberi hak tanggungan dan penerima hak tanggungan sendiri dihadapan PPAT untuk dibuatkan akta

⁸ Rafika Dwi Kurnia Tanjung, <http://repositori.usu.ac.id>, *Akibat Hukum Terhadap Jaminan Yang Dibebani Hak Tanggungan Melalui Akta Skmht Yang Dipalsukan (Studi Putusan Nomor :395/PDT.G/ 2011/PN. Jkt.Sel)*, Medan, 2019, diakses pada tgl. 09 Agustus 2021.

pemberian hak tanggungan (APHT), namun apabila sipemberi hak tanggungan tidak dapat hadir dihadapan PPAT maka pemberi tersebut wajib menunjuk orang lain sebagai kuasanya dengan dibuatkan akta SKMHT. Dalam praktiknya ditemukan juga alasan lain pembuatan SKMHT yaitu karena belum dapat dilakukanya pembuatan APHT secara langsung.

- 2) Akibat hukum terhadap jaminan yang dibebani hak tanggungan melalui akta SKMHT yang dipalsukan secara otomatis batal demi hukum. Akibat pembatalan terhadap tersebut mengharuskan semua kebendaan dan orang-orang didalam perjanjian harus dibersihkan kembali menjadi sama seperti tidak adanya perjanjian sebelumnya.

c. Perbedaan

Dalam penelitian sebeluamnya dengan membahas fungsi dari SKMHT merupakan surat kuasa peralihan pembebanan hutang atau peralihan objek jaminan ke pada pihak ketiga dalam menyelesaikan pembebanan hak tanggungan. Sedangkan dalam penelitian yang dilakukan oleh peneliti mengenai perlindungan debitur dalam mengajukan adendum dan membuat *covernote* untuk sebagai pelunasan utang dengan memperpanjang waktu pembayaran hutang dimana debitur mengalami cacat tetap akibat kecelakaan.

2. Penelitian yang dilakukan oleh **I Made Suri Pandhu Purushottama**,⁹ Fakultas Hukum Universitas Tarumanegara, Jakarta 2021. Dengan judul skripsi: “Iktikad Baik Dan Tanggung Jawab Para Pihak Dalam Perjanjian Kredit Perbankan Di Bank Perkreditan Rakyat ABC (Studi Kasus Putusan Pengadilan Tinggi Banten No. 32/PDT/2016/PT BTN)”.

a. Rumusan Masalah

- 1) Bagaimana itikat baik debitur dalam perjanjian kredit perbankan di Bank Perkreditan Rakyat ABC?
- 2) Bagaimana Tanggung Jawab Para Pihak Dalam Perjanjian Kredit Perbankan Di Bank Perkreditan Rakyat ABC?

b. Kesimpulan Skripsi

- 1) Debitur tidak beriktikad baik dalam melaksanakan perjanjian kredit yang ditunjukkan dengan kegagalan Debitur memenuhi kewajiban pembayaran angsuran sesuai dengan jumlah dan jadwal yang telah disepakati meskipun kreditnya telah direstrukturisasi. Di lain pihak BPR ABC telah menunjukkan iktikad baik dalam melaksanakan perjanjian kredit dengan memberikan kesempatan kepada Debitur untuk melakukan restrukturisasi kredit dan melakukan penyelesaian secara secara persuasif sebelum menyelesaikannya melalui lembaga hukum.

⁹ I Made Suri Pandhu Purushottama, <file:///C:/Users/Galeri>, *Iktikad Baik Dan Tanggung Jawab Para Pihak Dalam Perjanjian Kredit Perbankan Di Bank Perkreditan Rakyat ABC (Studi Kasus Putusan Pengadilan Tinggi Banten No. 32/PDT/2016/PT BTN)*, Fakultas Hukum Universitas Tarumanegara, Jakarta 2021, diakses pada tgl. 09 Agustus 2021.

2) Sebagai tanggung jawab bank kepada nasabah krediturnya dan sistem perbankan nasional, BPR ABC telah melaksanakan upaya yang terakhirnya yaitu dengan mengajukan gugatan perdata untuk mendapatkan pembayaran seluruh kreditnya dari Debitur setelah upaya penyelamatan perjanjian kredit melalui restrukturisasi mengalami kegagalan. Di lain pihak Debitur tidak menunjukkan tanggung jawab atas kegagalannya melaksanakan kewajiban dengan mengingkari Surat Pernyataan yang dibuat sendiri untuk menjual sendiri barang jaminan kreditnya secara sukarela serta menghindari penjualan jaminan kreditnya dengan cara meminta perpanjangan jangka waktu pembayaran meskipun jangka waktunya telah diperpanjang.

c. Perbedaan Skripsi

Dalam penelitian yang di teliti oleh peneliti sebelumnya membahas mengenai itikad baik yang dilakukan oleh debitur dimana debitur mengalami kebangkrutan dan tidak mampu untuk membayar tanggung jawabnya dalam kredit bang yang sebagai jaminan dan di ikat dnegan pembebanan hak tanggungan dan debitur tersebut dengan tanggung jawab dan itikad baik dengan mengajukan pengurangan pembiyaa yang di berikan oleh Bank Prekreditan Rakyat ABC. Sedangkan penelitian yang dilakukan oleh Peneliti dengan membahas perlindungan hukum dalam mengajukan perngurangan pembiayaan atas terjadinya musibah yang mengakibatkan debitur cacat tetap.

3. Fakultas Hukum Universitas Diponegoro, Semarang, 2016, **Cicilia Debby**,¹⁰ dengan judul skripsi Perlindungan Hukum Bagi Kreditur Dalam Perjanjian Kredit Dengan Jaminan Hak Tanggungan (Studi Di Bank NTB Cabang Lotim)

a. Rumusan Masalah

- 1) Bagaimana Bentuk Perlindungan Hukum Bagi Kreditur Dalam Perjanjian Kredit Dengan Jaminan Hak Tanggungan ?
- 2) Bagaimana Penyelesaian Masalah Apabila Terjadi Kredit Macet Dalam Perjanjian Kredit di Bank NTB Cabang Lotim ?

b. Kesimpulan Skripsi

- 1) Bentuk perlindungan hukum yang diberikan kepada kreditur ketika debitur wanprestasi dalam suatu perjanjian kredit dengan jaminan Hak Tanggungan yaitu dilakukan proses pengikatan perjanjian kredit dengan jaminan hak tanggungan kemudian hak tanggungan didaftarkan oleh PPAT pada Kantor Pertanahan selanjutnya Kantor Pertanahan menerbitkan Sertifikat Hak Tanggungan dengan memiliki irah-irah “DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA” sebagai bukti hak tanggungan dan menjadi landasan kekuatan eksekutorial
- 2) Pelaksanaan pemberian KPR dalam Bank BTN Kantor Cabang Utama Semarang sudah cukup baik, sesuai dan terstruktur mulai dari permohonan kredit, penyidikan dan analisis kredit, keputusan atas permohonan kredit,

¹⁰ Cicilia Debby, <https://media.neliti.com/media>, *Perlindungan Hukum Bagi Kreditur Dalam Perjanjian Kredit Dengan Jaminan Hak Tanggungan (Studi Di Bank Ntb Cabang Lotim)*, Semarang, 2016, diakses pada tgl 20 Desember 2019 pk1 13.00 WIB.

penolakan ataupun persetujuan permohonan kredit, pencairan kredit serta yang terakhir pelunasan kredit. Kriteria macet yang ditetapkan Bank Tabungan Negara Cabang Utama Semarang juga telah sesuai dengan ketentuan yang diberlakukan oleh Bank Indonesia (BI) yaitu lancar, dalam perhatian khusus, kurang lancar, diragukan dan kredit macet. Jadi Bank BTN dapat dengan mudah menyimpulkan debitur melakukan kredit macet atau tidak karena telah sesuai dengan ketentuan yang berlaku

c. Perbedaan Skripsi

Perbedaan yang mendasar dalam skripsi penulis dengan skripsi tersebut di atas terletak pada perlindungan yang diberikan dimana penelitian tersebut membahas mengenai perlindungan hukum yang diutamakan pada hak tanggunganannya sedangkan peneliti membahas mengenai perlindungan hukum terhadap debitur yang mengalami cacat tetap sehingga tidak sanggup untuk membayar pembebanan hak tanggungan yang di berikan kepada debitur mengalami cacat tetap.

F. Tinjauan Pustaka

1. Pengertian Perlindungan Hukum

Istilah perlindungan hukum dalam bahasa Inggris dikenal dengan *legal protection*, sedangkan dalam bahasa Belanda dikenal dengan *Rechts bescherming*. Secara etimologi perlindungan hukum terdiri dari 2 (dua) suku kata yakni Perlindungan dan hukum. Dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia perlindungan dapat diartikan sebagai berikut :

- 1) tempat berlindung
- 2) hal (perbuatan dan sebagainya)
- 3) proses, cara, dan
- 4) perbuatan melindungi.¹¹

Hukum adalah Hukum berfungsi sebagai pelindungan kepentingan manusia, agar kepentingan manusia terlindungi, hukum harus dilaksanakan secara profesional. Artinya perlindungan adalah suatu tindakan atau perbuatan yang dilakukan dengan cara-cara tertentu menurut hukum atau peraturan perundang-undangan yang berlaku.¹² perlindungan hukum adalah tindakan atau upaya untuk melindungi masyarakat dari perbuatan sewenang-wenang oleh penguasa yang tidak sesuai dengan aturan hukum, untuk mewujudkan ketertiban dan ketentraman sehingga memungkinkan manusia untuk menikmati martabatnya sebagai manusia.¹³

Prinsip perlindungan hukum terhadap tindakan pemerintah bertumpu dan bersumber dari konsep tentang pengakuan dan perlindungan terhadap hak-hak asasi manusia karena menurut sejarah dari barat, lahirnya konsep-konsep tentang pengakuan dan perlindungan terhadap hak-hak asasi manusia diarahkan kepada pembatasan-pembatasan dan peletakan kewajiban masyarakat dan pemerintah.¹⁴

Aspek dominan dalam konsep barat tentang hak asasi manusia menekankan eksistensi hak dan kebebasan yang melekat pada kodrat manusia dan statusnya

¹¹ Hariri, Wawan Muhwan, *Hukum Perikatan*, CV Pustaka Setia, Bandung. 2011, hal. 34.

¹² Philipus M. Hadjon, *Perlindungan Bagi Rakyat di Indonesia*, PT. Bina Ilmu, Surabaya. 2008, hal. 1.

¹³ Setiono, *Rule Of Law (Supremesi Hukum)* Gramedia, Jakarta, 2017. hal. 22.

¹⁴ CST Kansil, *Pengantar Ilmu Hukum dan Tata Hukum Indonesia*, Balai Pustaka, Jakarta 2008, hal. 102.

sebagai individu, hak tersebut berada di atas negara dan di atas semua organisasi politik dan bersifat mutlak sehingga tidak dapat diganggu gugat. Karena konsep ini, maka sering kali dilontarkan kritik bahwa konsep Barat tentang hak-hak asasi manusia adalah konsep yang individualistik. Kemudian dengan masuknya hak-hak sosial dan hak-hak ekonomi serta hak kultural, terdapat kecenderungan mulai melunturnya sifat individualistik dari konsep Barat.¹⁵

2. Pengertian Debitur

Menurut Undang-Undang No. 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang pada pasal 1 ayat (2) dan (3) secara pengertian menyebutkan bahwa Debitur adalah orang yang mempunyai utang karena perjanjian atau undang-undang yang pelunasannya dapat ditagih dimuka Pengadilan.

Debitur adalah orang yang mempunyai utang karena perjanjian atau undang-undang yang pelunasannya dapat ditagih di muka pengadilan”

Menurut Undang-undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perbankan Debitur adalah orang atau badan usaha yang memiliki hutang kepada bank atau lembaga pembiayaan lainnya karena perjanjian atau undang-undang. Debitur pailit adalah debitur yang sudah dinyatakan pailit dengan Putusan Pengadilan.

¹⁵ Iswi Hariyani, *Prosedur Mengurus HAKI yang Benar*, Pustaka Yustisia, Yogyakarta. 2010, hal. 46.

3. Pengertian Cacat Tetap

Pengertian cacat tetap adalah, seorang nasabah disebut mengalami cacat sementara jika dinyatakan oleh dokter tidak bisa lagi bekerja untuk mendapatkan penghasilan selama 30 (tiga puluh) hari berturut-turut. Sementara menurut Iswi Hariyani dalam bukunya yang berjudul “Prosedur Mengurus HAKI yang Benar” yang disebut dengan cacat tetap adalah satu kondisi nasabah yang dinyatakan dokter ahli tidak lagi bisa bekerja untuk mendapatkan penghasilan selama 6 (enam) bulan berturut-turut.¹⁶

4. Pengertian Perjanjian Kredit

Dalam Pasal 1313 KUH Perdata berbunyi “Perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu pihak atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih”. Definisi dari perjanjian yang dijelaskan pada pasal ini telah jelas bahwa ada unsur mengikat antara satu sama lain untuk melakukan suatu perjanjian.

Pasal 1320 KUH Perdata yang mengatakan bahwa, syarat sahnya sebuah perjanjian adalah sebagai berikut:

- a. Kesepakatan para pihak dalam perjanjian
- b. Kecakapan para pihak dalam perjanjian
- c. Suatu hal tertentu
- d. Suatu sebab Kesepakatan berarti adanya persesuaian kehendak dari para pihak yang membuat perjanjian, sehingga dalam melakukan suatu perjanjian tidak boleh ada paksaan, kekhilafan dan penipuan (*dwang, dwaling, bedrog*).

¹⁶ *Ibid.*, hal. 47.

Pasal 1 angka 11 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perbankan menjelaskan pengertian Kredit yaitu:

“penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam-meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga”.

Syarat-syarat kredit diantaranya yaitu adanya penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan penyediaan uang, adanya persetujuan atau kesepakatan pinjam-meminjam antara bank dengan pihak lain, adanya kewajiban melunasi utang, adanya jangka waktu tertentu, adanya pemberian bunga kredit.¹⁷

Oleh karena itu dalam penyaluran kredit diperlukan perjanjian kredit yang merupakan perjanjian konsensual antara Debitur dengan Kreditur yang melahirkan hubungan hutang piutang, dimana Debitur berkewajiban membayar kembali pinjaman yang diberikan oleh Kreditur, dengan berdasarkan syarat dan kondisi yang telah disepakati oleh para pihak.

5. Pengertian Hak Tanggungan

Pasal 1 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Hak tanggungan adalah:

“hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana yang dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Pokok-pokok Agraria berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu untuk pelunasan hutang tertentu, yang memberikan

¹⁷M. Bahsan, *Hukum Jaminan dan Jaminan Kredit Perbankan Indonesia*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2008, hal: 76-78

kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lainnya”.

salah satu bentuk perjanjian jaminan, Hak Tanggungan mempunyai sifat *accessoir*, artinya perjanjian ini tidak dapat berdiri sendiri akan tetapi mengikuti perjanjian pokok yaitu perjanjian kredit. Dari pengertian Hak Tanggungan di atas maka unsur-unsur Hak Tanggungan adalah sebagai berikut:

- a. Hak jaminan yang dibebankan hak atas tanah berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu-kesatuan dengan tanah itu
- b. Untuk pelunasan utang tertentu
- c. Menberikan kedudukan di utamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur lainnya.

6. Pengertian Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)

Pejabat Pembuat Akta Tanah, disingkat PPAT, yang dalam bahasa Inggris, disebut dengan *land deed officials*, sedangkan dalam bahasa Belanda, di sebut dengan *land titles registrar*, mempunyai kedudukan dan peranan yang sangat penting di dalam kehidupan berbangsa dan bernegara, karena Pejabat ini diberi kewenangan oleh Negara, untuk membuat akta-akta mengenai peralihan hak atas tanah. Di dalam UUPA tidak diatur mengenai PPAT yang mempunyai tugas khusus untuk membuat akta-akta mengenai tanah.

Adapun ketentuan¹⁸ tersebut diatur lebih lanjut dalam Peraturan Menteri Agraria Nomor 11 Tahun 1961 tentang Bentuk Akta (selanjutnya disebut PMA No. 11 Tahun 1961) pada Pasal 1 (satu) yang dijabarkan bahwa : “Akta-akta yang dimaksudkan

¹⁸ Nurlinda, Ida, *Prinsip-Prinsip Pembaharuan Agraria*, PT. Grafindo Persada, Jakarta. 2009, hal. 42.

dalam Pasal 19 PP No. 10 Tahun 1961 harus dibuat oleh pejabat pembuat akta tanah dengan mempergunakan pormulir-pormulir (daftar-isian) yang contoh-contohnya terlampir pada Peraturan ini”. Dari ketentuan tersebut dapat ditemukan istilah lengkap Pejabat sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah.

G. Metode Penelitian

1. Sifat Penelitian

Sifat penelitian¹⁹ dalam pembuatan skripsi ini adalah penelitian yuridis empiris bertujuan menggambarkan secara tepat sifat-sifat suatu individu, keadaan, gejala atau kelompok tertentu atau untuk menentukan penyebaran suatu gejala atau untuk menentukan ada tidaknya hubungan antara satu gejala dengan gejala lain dalam masyarakat.

2. Jenis Penelitian

Jenis Penelitian dalam penulisan skripsi ini diarahkan kepada penelitian hukum empiris, penelitian yang melihat sesuatu kenyataan hukum yang terjadi di masyarakat dengan melihat dari sudut pandang empiris.²⁰

¹⁹ Amiruddin dan Zinal Asikin, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, Rajawali Pres, Jakarta, 2014, hal. 25-26.

²⁰ *Ibid.*, hal. 26.

3. Metode Pengumpulan Data

a. Penelitian Pustaka (*Library Research*)

Penelitian dengan mempelajari dan menganalisa buku-buku, Peraturan Perundang-undangan, Internet, dan sumber lainnya yang berhubungan dengan materi skripsi sehingga diperoleh data ilmiah sebagai bahan dan uraian Teoritis.

b. Penelitian Lapangan (*Field Research*)

Penelitian lapangan digunakan ketika calon peneliti mendatangi lokasi penelitian Kantor Notaris/PPAT HJ IHDINA NIDA dan mendapatkan jawaban dari Wawancara (*interview*) di Kantor Notaris/PPAT HJ IHDINA NIDA

4. Jenis Data

Jenis data dalam penelitian ini adalah dari data primer dan data sekunder.

1) Jenis data Primer

Data yang di peroleh langsung melalui Wawancara (*interview*) di Kantor Notaris/PPAT HJ IHDINA NIDA

2) Jenis data Sekunder yaitu:

- a. Undang-undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan
- b. Undang-undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria
- c. Undang-undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Jabatan Notaris

- d. Undang-undang Republik Indonesia Nomor 20 Tahun 2000 Tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan
- e. Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah
- f. Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 2016 Tentang Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)

5. Analisis Data

Dalam proses menganalisis data pada penelitian ini digunakan analisis kualitatif dimana cara menganalisis data yang bersumber dari bahan hukum yang berdasarkan konsep, teori, peraturan perundang-undangan, dan pendapat pakar dan pandangan penelitian sendiri.

H. Sistematika Penulisan

Sistematika penulisan skripsi ini seperti susunan dalam *Outline* atau Daftar Isi, dimana penulisan terbagi dari 5 (lima) Bab dan terdiri dari beberapa sub bab yang memaparkan tentang permasalahan dan pembahasan. Adapun sistematika penulisan sebagai berikut :

BAB I Berisi Pendahuluan Terdiri Dari Latar Belakang, Perumusan Masalah, Tujuan Penelitian, Manfaat Penelitian, Keaslian Penelitian, Tinjauan Pustaka, Metode Penulisan Dan Terakhir Dari Bab Ini Diuraikan Sistematika Penulisan Skripsi.

BAB II Berisi Pengaturan Hukum Mengenai Hak Tanggungan Dalam Peraturan Perundang-Undangan Di Indonesia. secara khusus pada bab ini menguraikan mengenai: Ruang Lingkup Hak Tanggungan, Status Jaminan Hak Tanggungan Dalam Perjanjian Kredit Lahir dan Berakhirnya Hak Tanggungan

BAB III Berisi Penyebab Gugurnya Perjanjian Kredit Yang Diikat Dengan Hak Tanggungan Terhadap Debitur Cacat Tetap. Dimana dalam bab ini menguraikan: Faktor- Faktor gugurnya perjanjian kredit yang diikat dengan hak tanggungan. Syarat Pembatalan Perjanjian Yang Diatur Dalam KUHPerdara Dan Akibat Hukum Apabila Perjanjian Dibatalkan, Penyebab gugurnya perjanjian kredit yang diikat dengan hak tanggungan terhadap debitur cacat tetap.

BAB IV Berisi Upaya dan solusi yang diberikan oleh Notari/PPAT Hj.Ihdina Nida Marbun, S.H kepada debitur yang mengalami cacat tetap dalam perjanjian kredit. pada bab ini menguraikan: Notaris memberikan usulan terhadap debitur yang cacat tetap untuk mengajukan permohonan Addendum, Perlindungan hukum terhadap jaminan yang diberikan pembebanan hak tanggungan, serta upaya yang diberikan Notaris Hj. Ihdina Nida Marbun, S.H Kepada Debitur Yang Mengalami Cacat Tetap Untuk Membuat Akta Grosse Atas Pengakuan Hutang.

BAB V Berisi Penutup yang terdiri dari Kesimpulan dan Saran.

BAB II

PENGATURAN HUKUM MENGENAI HAK TANGGUNGAN DALAM PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN DI INDONESIA

A. Ruang Lingkup Hak Tanggungan

1. Pengertian Hak Tanggungan

Perjanjian kredit adalah perjanjian pokok (prinsipil) yang bersifat rill. Sebagai perjanjian yang bersifat prinsipil, maka perjanjian jaminan adalah assessornya. Ada dan berakhirnya perjanjian jaminan bergantung pada perjanjian pokok. Arti rill ialah bahwa terjadinya perjanjian kredit ditentukan oleh penyerahan uang oleh bank kepada nasabah debitur.²¹

Didalam Perjanjian terdapat Aspek Kreditur atau disebut Aspek aktif dan Aspek Debitur atau aspek pasif. Aspek Kreditur yaitu:

- a) Hak Kreditur untuk menuntut supaya pembayaran dilaksanakan;
- b) Hak Kreditur untuk menggugat pelaksanaan;
- c) Hak Kreditur untuk melaksanakan putusan hakim.

Aspek Debitur yaitu:

- a) Kewajiban Debitur untuk membayar utang;
- b) Kewajiban Debitur untuk bertanggung jawab terhadap gugatan kreditur.²²

²¹Hermansyah, *Hukum Perbankan Nasional Indonesia*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, 2011, hal. 71.

²² Saray H.Karianga, *Kedudukan Hukum Kreditur Dan Debitur Dalam Perjanjian Jual Beli Tanah*, Lex et Societatis, Vol. IV No. 2 Februari 2016, Edisi Khusus.

Setiap debitur mempunyai kewajiban menyerahkan prestasi kepada debitur. Karena itu debitur mempunyai kewajiban untuk membayar utang. Dalam istilah asing kewajiban itu disebut *Schuld*. Disamping *Schuld* debitur juga mempunyai kewajiban yang lain yaitu *Haftung*. Maksudnya ialah bahwa debitur itu berkewajiban untuk membiarkan harta kekayaannya diambil oleh kreditur sebanyak utang debitur, guna pelunasan utang tadi, apabila debitur tidak memenuhi kewajibannya membayar utang tersebut. Setiap kreditur mempunyai piutang terhadap debitur. Untuk itu kreditur berhak menagih piutang tersebut.

Hak Tanggungan berdasarkan Pasal 1 Angka 1 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan adalah hak jaminan yang dibebankan pada 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 yang lain.

Menurut Adrian Sutedi dalam Bukunya yang berjudul Hukum Hak Tanggungan, mengatakan “ Hak tanggungan adalah hak jaminan atas tanah untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lain”. Istilah “tanggungan” adalah suatu istilah yang dipakai dan berkaitan dengan peransuransian. Dalam dunia peransuransian di Indonesia, istilah tanggungan dipakai sebagai sinonim dari “asuransi”. Sejalan dengan itu, munculah

istilah “penanggung” yang berarti asuradur atau perusahaan asuransi dan istilah “tertanggung” yang berarti pihak yang tertanggung atau diasuransikan.

Hak tanggungan adalah hak jaminan sebagai pelunasan hutang yang dimana di ikat dengan Akta Pembebanan Hak Tanggungan (APHT). Menurut ketentuan pasal 1 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang hak tanggungan yang dimaksud dengan hak tanggungan adalah “hak tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, yang selanjutnya disebut hak tanggungan adalah hak jaminan yang di bebaskan hak atas tanah sebagai mana dimaksud dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar-dasar Pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan suatu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu yang memberikan kedudukan yang di utamakan kepada kreditur terhadap kreditur-kreditur lainnya.”²³

Pengertian hak tanggungan yang dikemukakan oleh St. Remy Shahdeini, bahwa hak tanggungan memberikan definisi hak tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah yang selanjutnya disebut hak tanggungan. Ini mengartikan hak tanggungan adalah penguasa hak atas tanggungan yang merupakan kewenangan bagi kreditur tertentu untuk berbuat sesuatu mengenai hak tanggungan yang dijadikan agunan. Tetapi bukan untuk dikuasi secara fisik dan digunakan, melainkan untuk menjualnya jika debitur cedera janji dan mengambil dari hasilnya seluruhnya atau sebagian sebagai pembayaran lunas hutang debitur kepadanya.²⁴

²³ Adrian Sutedi, *Hukum Hak Tanggungan*, Sinar Grafika, Jakarta, 2012, hal 5.

²⁴ Sutan Remy Sjahdeni, *Hak Tanggungan, Asas-asas, Ketentuan-ketentuan, Pokok dan Masalah-masalah yang di Hadapi Oleh Perbankan*, Air Langga University Press, Bandung, 2012. hal. 33.

2. Dasar Hukum Hak Tanggungan (UUHT)

Dengan berlakunya Undang-Undang Pokok Agraria maka dalam rangka mengadakan unifikasi hukum tanah, maka dibentuklah hak jaminan atas tanah yang diberi nama Hak tanggungan, sebagai pengganti lembaga hipotik dan *Credietverband* dengan hak milik, hak guna usaha dan hak guna bangunan sebagai objek yang dapat dibebaninya. Hak-hak tersebut telah di konversi menjadi salah satu hak baru yang diatur dalam Undang-Undang Pokok Agraria.

Hak tanggungan yang diatur dalam UUHT pada dasarnya adalah hak tanggungan yang dibebankan pada hak atas tanah. Namun, pada kenyataannya seringkali terdapat benda-benda berupa bangunan, tanaman dan hasil karya yang secara tetap merupakan suatu kesatuan dengan tanah yang dijadikan jaminan turut pula dijamin. Sebagaimana diketahui bahwa hukum Tanah Nasional didasarkan pada hukum adat yang menggunakan asas pemisah *Horizontal*, yang menjelaskan bahwa setiap perbuatan hukum mengenai hak-hak atas tanah tidak dengan sendirinya meliputi benda-benda tersebut. Penerapan asas tersebut tidak mutlak, melainkan selalau menyesuaikan dan memperhatikan dengan perkembangan kenyataan dan kebutuhan dalam masyarakat. Sehingga atas dasar itu UUHT memungkinkan dilakukan pembebanan Hak tanggungan yang meliputi benda-benda di atasnya sepanjang benda-benda tersebut merupakan satu kesatuan dengan tanah yang bersangkutan dan ikut dijadikan jaminan yang dinyatakan secara tegas dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan.

UUHT merupakan dasar hukum yang mengatur lembaga hak jaminan atas tanah, yaitu hak tanggungan sebagai pelaksanaan dari Pasal 51 UUPA. Sebagai tindak lanjutnya UUHT, berturut-turut lahirnya ketentuan yang mengatur hak tanggungan tersebut, diantaranya :

- a. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1996 tentang Bentuk Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan, Akta Pemberian Hak Tanggungan, Buku Tanah Hak Tanggungan dan Sertifikat Hak Tanggungan.
- b. Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 Tahun 1996 tentang Penetapan Batas Waktu Penggunaan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan untuk Menjamin pelunasan Kredit-kredit tertentu.
- c. Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 1996 tentang pendaftaran Hak Tanggungan
- d. Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 1998 tentang Perubahan Hak Guna Bangunan Atau Hak Pakai Atas Tanah untuk Rumah Tinggal yang dibebani Hak Tanggungan menjadi Hak milik.
- e. Surat Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 110-1039 tertanggal 18 April 1996 perihal Penyampaian Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 (Undang-Undang Hak Tanggungan) dan Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1996.

- f. Surat Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 630-1826 tertanggal 26 Mei 1996 perihal Pembuatan Buku Tanah dan Sertifikat Hak Tanggungan.
- g. Surat Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 110-1544 tertanggal 30 Mei 1996 perihal Penyampaian Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 1996 tentang Pendaftaran Hak Tanggungan.
- h. Surat Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 630-3433 tertanggal 17 September 1998 kepada Menteri Pertanian perihal Agunan Sertifikat di atas Tanah Hak Tanggungan.
- i. Surat Sekretaris Menteri Negara Agraria Nomor 130-016/Sesmen/1996 mengenai 29 Mei 1996 kepada Direksi Bank Exim perihal Penjelasan mengenai UUHT dan Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 Tahun 1996.
- j. Surat Keputusan Direksi Bank Indonesia Nomor 30/55/KEP/DIR tertanggal 8 Agustus 1997 tentang Pemberian Kredit Usaha Kecil untuk mendukung Program Kemitraan Terpadu dan Pengembangan.²⁵

²⁵Rachmadi Usman, *Hukum Jaminan Keperdataan*, Sinar Grafika, Jakarta, 2008, hal. 331.

B. Status Jaminan Hak Tanggungan Dalam Perjanjian Kredit

1. Objek Hak Tanggungan

Menurut Pasal 4 ayat (1) Undang-Undang No.4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan menyebutkan bahwa Hak atas Tanah yang dapat dibebani dengan Hak Tanggungan adalah:

- a. Hak Milik
- b. Hak Guna Usaha
- c. Hak Guna Bangunan

Hak-hak atas Tanah seperti ini merupakan hak-hak yang sudah dikenal dan diatur di dalam Undang-Undang Pokok Agraria No.5 Tahun 1960. Namun selain hak-hak tersebut, ternyata dalam Pasal 4 ayat (2) UUHT ini memperluas hak-hak tanah yang dapat dijadikan jaminan hutang selain hak-hak atas tanah sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 4 ayat (1) UUHT, objek hak tanggungan dapat juga berupa:

- a. Hak Pakai atas tanah Negara. Hak Pakai atas tanah negara yang menurut ketentuan yang berlaku wajib di daftarkan dan menurut sifatnya dapat dipindahtangankan dan dibebani dengan hak tanggungan
- b. Begitu pula dengan Rumah Susun dan Hak Milik atas Satuan Rumah Susun yang berdiri di atas tanah Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai yang diberikan oleh Negara (Pasal 27 jo Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985 Tentang Rumah Susun) juga dimasukkan dalam objek hak tanggungan. Bahkan secara tradisional dari Hukum Adat memungkinkan

bangunan yang ada di atasnya pada suatu saat diangkat atau dipindahkan dari tanah tersebut.

UUHT menetapkan bahwa hak guna bangunan dapat dijadikan jaminan hutang dengan dibebani hak tanggungan. UUHT tidak memerinci hak guna bangunan yang mana yang dapat dijadikan jaminan hutang dengan dibebani Hak Tanggungan. Hak guna bangunan menurut Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan ada tiga macam, yaitu Hak Guna Bangunan atas tanah negara, Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Pengelolaan dan Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Milik.

Dari tiga macam Hak Guna Bangunan tersebut seharusnya UUHT menetapkan bahwa hanya Hak Guna Bangunan atas tanah negara dan Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Pengelolaan yang dapat dijadikan jaminan hutang dengan dibebani Hak Tanggungan, sedangkan Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Milik tidak dapat dijadikan jaminan hutang dengan dibebani Hak Tanggungan, dikarenakan Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Milik meskipun wajib didaftar akan tetapi tidak dapat dipindahtangankan kepada pihak lain.

2. Subjek Hak Tanggungan

Mengenai subjek Hak Tanggungan ini diatur dalam Pasal 8 dan Pasal 9 UUHT, dari ketentuan dua pasal tersebut dapat disimpulkan bahwa yang menjadi subjek hukum dalam hak tanggungan adalah subjek hukum yang terkait dengan perjanjian

pemberi hak tanggungan. Di dalam suatu perjanjian hak tanggungan ada dua pihak yang mengikatkan diri, yaitu sebagai berikut:²⁶

- a. Pemberi Hak Tanggungan, yaitu orang atau pihak yang menjaminkan objek hak tanggungan (debitor);
- b. Pemegang Hak Tanggungan, yaitu orang atau pihak yang menerima Hak Tanggungan sebagai jaminan dari pihutang yang diberikannya.

Dalam Pasal 8 dan Pasal 9 UUHT memuat ketentuan mengenai subjek Hak Tanggungan, yaitu sebagai berikut :

- a. Pemberi Hak Tanggungan, adalah orang perorangan atau badan hukum yang mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap objek hak tanggungan pada saat pendaftaran hak tanggungan itu dilakukan
- b. Pemegang Hak Tanggungan adalah orang perorangan atau badan hukum yang berkedudukan sebagai pihak yang mendapatkan pelunasan atas pihutang yang diberikan.

Yang dapat menjadi subjek Hak Tanggungan selain Warga Negara Indonesia adalah Warga Negara Asing. Dengan ditetapkannya hak pakai atas tanah negara sebagai salah satu objek hak tanggungan, bagi warga negara asing juga dimungkinkan untuk dapat menjadi subjek hak tanggungan apabila memenuhi syarat. Sebagai pemegang hak tanggungan yang berstatus Warga Negara Indonesia, badan hukum Indonesia, Warga Negara Asing atau badan hukum asing tidak disyaratkan harus berkedudukan di Indonesia. Oleh karena itu jika perjanjian kreditnya dibuat di luar

²⁶ Rozak, *Kodifikasi Materi Hak Tanggungan*, Citra Karya, Jakarta, 2008, hal 115.

negeri dan pihak pemberi kreditnya orang asing atau badan hukum asing yang berdomisili di luar negeri dapat pula menjadi pemegang Hak Tanggungan, sepanjang perjanjian kredit yang bersangkutan dipergunakan untuk kepentingan pembangunan di wilayah Republik Indonesia (penjelasan Pasal 10 ayat (1) UUHT).

Ciri-ciri Hak Tanggungan adalah :

- 1) Memberikan kedudukan yang diutamakan atau di mendahului kepada pemegangnya hal ini ditegaskan dalam pasal 1 angka 1 dan pasal 20 ayat (1). Apabila debitor cedera janji (wanprestasi), maka kreditor pemegang hak tanggungan berhak menjual tanah yang dibebani Hak Tanggungan tersebut melalui pelelangan umum dengan hak mendahului dari Kreditor lain.
- 2) Selalu mengikuti obyek yang dijaminakan dalam tangan siapapun obyek itu berada. Hal ini ditegaskan dalam pasal 7. Sifat ini merupakan salah satu jaminan khusus bagi kepentingan pemegang hak tanggungan. Meskipun obyek Hak tanggungan telah berpindah tangan dan menjadi milik pihak lain, kreditor masih tetap dapat menggunakan haknya untuk melakukan eksekusi apabila kreditor cedera janji (wanprestasi)
- 3) Memenuhi asas spesialisitas dan publisitas sehingga dapat mengikat pihak ketiga dan memberikan kepastian hukum bagi pihak berkepentingan.
- 4) Mudah dan pasti pelaksanaan eksekusinya. Dalam Undang – undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan pihak kreditor diberikan kemudahan dan kepastian dalam pelaksanaan eksekusi. Hal ini diatur dalam pasal 6. Apabila debitor cedera janji , maka kreditor tidak perlu menempuh cara gugatan perdata biasa memakan banyak waktu dan biaya besar. Kreditor pemegang Hak Tanggungan dapat menggunakan haknya untuk menjual obyek Hak Tanggungan melalui pelelangan umum.²⁷

²⁷Rachmadi Usman, *Lock Cit*, hal 53.

3. Syarat Sahnya Membebaskan Hak Tanggungan

Pembebanan Hak Tanggungan terdiri dari dua tahap, yaitu Pemberian Hak Tanggungan dan Pendaftaran Hak Tanggungan. Tata cara pembebanannya wajib memenuhi syarat yang ditetapkan dalam Pasal 10 ayat (1), Pasal 11 ayat (1), Pasal 12, Pasal 13 dan Pasal 14 UUHT.

Syarat sahnya pembebanan Hak Tanggungan yaitu :

- a. Pemberian Hak Tanggungan dilakukan dengan pembuatan APHT oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sesuai dengan peraturan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku (Pasal 10 ayat (2) UUHT)
- b. Pemberian Hak Tanggungan wajib memenuhi syarat spesialisitas (Pasal 11 ayat (1) UUHT) yang meliputi :
 - 1) Nama dan identitas pemegang dan pemberi hak tanggungan
 - 2) Domisili para pihak, pemegang dan pemberi hak tanggungan
 - 3) Penunjukkan secara jelas hutang atau hutang-hutang yang dijamin pelunasannya dengan hak tanggungan
 - 4) Nilai Tanggungan
 - 5) Uraian yang jelas mengenai objek hak tanggungan
- c. Pemberian Hak Tanggungan wajib memenuhi syarat publisitas (supaya diketahui oleh siapa saja) melalui pendaftaran hak tanggungan pada Kantor Pertanahan setempat (Kabupaten/Kota)
- d. Batal demi hukum, jika diperjanjikan bahwa pemegang hak tanggungan akan memiliki objek hak tanggungan apabila debitor cedera janji (Pasal 12 UUHT).

C. Lahir dan Berakhirnya Hak Tanggungan

1. Lahirnya Hak Tanggungan

Pemberian Hak Tanggungan didahului dengan adanya perjanjian pokok, yakni perjanjian utang piutang.²⁸ Dalam Pasal 10 ayat (2) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan yakni Pemberian Hak Tanggungan dilakukan dengan penandatanganan Akta Pemberian Hak Tanggungan oleh PPAT yang harus sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan untuk berlakunya suatu hak tanggungan telah diatur di dalam Pasal 13 ayat (1) Undang-Undang Hak Tanggungan yakni Pemberian Hak Tanggungan wajib didaftarkan pada kantor pertanahan. Dari kedua peraturan tersebut diatas sudah merupakan syarat mutlak bagi kreditur yang dalam hal ini adalah bank dalam memberikan kredit kepada debitur dengan jaminan hak tanggungan, maka harus dibuatkan Akta Pemberian Hak Tanggungan sebagai jaminan pelunasan utang debitur dikemudian hari dimana kreditur dalam hal ini bank mempunyai hak didahulukan (*preferen*) dari kreditur-kreditur lainnya.

Setelah pemberian Hak Tanggungan dilakukan dihadapan PPAT, maka terhadap Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) tersebut harus segera dilakukan pendaftaran di kantor pertanahan setempat untuk memenuhi syarat publisitas, yaitu “selambat-lambatnya tujuh hari kerja setelah APHT ditandatangani oleh kedua belah pihak, PPAT harus mengirimkan APHT tersebut beserta warkah lain kepada kantor

²⁸Kartini Muljadi Gunawan Widjaja, *Hak Tanggungan*, Seri Hukum Harta Kekayaan, Jakarta, 2006, hal. 213.

pertanahan”. Pendaftaran tersebut hukumnya wajib, karena menentukan lahirnya Hak Tanggungan yang bersangkutan.²⁹ Jadi dapat disimpulkan bahwa lahirnya sebuah Hak Tanggungan berasal dari Badan Pertanahan Nasional (BPN) dengan cara didaftarkan melalui kantor pertanahan setempat selambat-lambatnya tujuh hari kerja setelah APHT ditandatangani oleh kedua dua pihak yang bersangkutan.

Untuk mendapatkan gambaran yang jelas, maka perlu diketahui proses pembuatan Akta Hak Tanggungan (APHT), kemudian proses pendaftarannya sampai dengan lahirnya Hak Tanggungan, kemudian setelah debitur dapat melunasi hutang-hutangnya, dilakukan proses Roya hak tanggungan. Sebagaimana diketahui bahwa Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berwenang sesuai dengan wilayah kerja PPAT, jadi APHT merupakan akta otentik. Sebagai akta otentik, mempunyai ciri-ciri dan harus memenuhi persyaratan sebagaimana ditentukan dalam Undang-Undang Hak Tanggungan.



²⁹*Ibid.*, hal. 214.

2. Berakhirnya Hak Tanggungan

Pasal 18 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 menjelaskan hapusnya hak tanggungan terjadi apabila:

- 1) Hapusnya utang yang dijamin dengan Hak Tanggungan;
- 2) Dilepaskannya Hak Tanggungan oleh Pemegang Hak Tanggungan;
- 3) Pembersihan Hak Tanggungan berdasarkan penetapan peringkat oleh Ketua Pengadilan Negeri;
- 4) Hapusnya hak atas tanah yang dibebani Hak Tanggungan.

Berdasarkan Pasal 2 ayat (1) Undang-Undang Hak Tanggungan bahwa Hak Tanggungan mempunyai sifat yang tidak dapat dibagi-bagi, kecuali jika diperjanjikan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan. Pengecualian sebagaimana dimaksud dalam ketentuan Pasal 2 ayat (1) diatas adalah bahwa untuk kepentingan Pemberi Hak Tanggungan (debitur) dapat diperjanjikan dan disebutkan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) yang bersangkutan bahwa pelunasan hutang dijamin dapat dilakukan dengan cara angsuran yang besarnya sama dengan nilai masing-masing satuan yang merupakan bagian dari obyek Hak Tanggungan tersebut. Bagian yang bersangkutan akan terbebas dari Hak Tanggungan yang semula membebaninya dan Hak Tanggungan tersebut selanjutnya hanya membebani sisa obyeknya untuk menjamin sisa hutang yang belum dilunasi, pengecualian ini disebut Royalty Partial.³⁰

Istilah royalti memang dikenal dalam ketentuan perundang-undangan mengenai tanah. Istilah royalti dapat ditemukan dalam Undang-Undang Nomor. 4 Tahun 1996

³⁰ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia*, Djambatan, Jakarta, 2008, hal. 413.

tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah. Pada buku tanah Hak Tanggungan yang bersangkutan dibubuhkan catatan mengenai hapusnya hak tersebut, sedang sertifikatnya ditiadakan. Pencatatan serupa, yang disebut pencoretan atau lebih dikenal sebagai "roya", dilakukan juga pada buku tanah dan sertifikat hak atas tanah yang semula dijadikan jaminan. Sertifikat hak atas tanah yang sudah dibubuhi catatan tersebut, diserahkan kembali kepada pemegang haknya.

Pasal 22 Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT) telah mengatur tentang pencatatan hapusnya hak tanggungan yang dilakukan oleh kepala kantor pertanahan dengan mencoret catatan adanya hak tanggungan yang bersangkutan pada buku tanah dan setipikat dari objek yang dijadikan jaminan dalam waktu hari kerja dihitung sejak diterimanya permohonan roya dari pihak yang berkepentingan.

Pendaftaran hapusnya hak tanggungan yang disebabkan oleh hapusnya utang dapat dilakukan berdasarkan atas:

- 1) Pernyataan dari kreditur bahwa utang yang dijamin telah dihapus atau dibayar lunas dituangkan dalam sebuah akta otentik/bawah tangan.
- 2) Tanda bukti pembayaran pelunasan utang yang dikeluarkan oleh orang yang berwenang menerima pembayaran itu.
- 3) Kutipan risalah lelang objek hak tanggungan disertai pernyataan kreditur bahwa pihaknya melepaskan hak tanggungan untuk jumlah yang melebihi hasil lelang yang dituangkan dalam sebuah pernyataan dibawah tangan.

Hak Tanggungan adalah hak atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah. Hak Tanggungan, adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah yang 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-tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan diutamakan kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lainnya. Hak Tanggungan diatur dalam Undang-undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan. Lahirnya undang-undang tersebut diharapkan dapat memberikan suatu kepastian hukum tentang pengikatan jaminan dengan tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah tersebut sebagai jaminan yang selama ini pengaturannya menggunakan ketentuan-ketentuan *Creditverband* dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata).

Hak Tanggungan wajib didaftarkan ke Kantor Pertanahan, hal ini diatur dalam Pasal 13 Undang-Undang Hak Tanggungan, bahwa pemberian hak tanggungan wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan selambat-lambatnya tujuh (7) hari kerja setelah penandatanganan akta pemberian hak tanggungan, PPAT wajib mengirimkan akta tersebut dan warkah lain yang diperlukan. Sebagai bukti adanya hak tanggungan, Kantor Pertanahan menerbitkan sertifikat hak tanggungan. Apabila hak tanggungan tersebut terlambat didaftarkan, bukan suatu persoalan penting karena Kantor Pertanahan tetap memproses pendaftaran Hak Tanggungan. Bagi pihak yang terlambat mendaftarkan hak tanggungan hanya diberikan sanksi administratif berupa teguran lisan atau teguran tertulis.

BAB III

PENYEBAB GUGURNYA PERJANJIAN KREDIT YANG DIIKAT DENGAN HAK TANGGUNGAN TERHADAP DEBITUR CACAT TETAP

A. Faktor-Faktor Gugurnya Perjanjian Kredit yang diikat Dengan Hak Tanggungan

Tanggungjawab 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. 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.

Wujud dari peran hukum dalam masyarakat adalah memberikan perlindungan hukum kepada anggota masyarakat yang kepentingannya terganggu. Persengketaan yang terjadi dalam masyarakat harus diselesaikan menurut hukum yang berlaku, sehingga dapat mencegah perilaku main hakim sendiri. Tujuan pokok hukum sebagai perlindungan kepentingan manusia adalah menciptakan tatanan masyarakat yang tertib, sehingga terwujud kehidupan yang seimbang. Perjanjian kredit adalah merupakan perjanjian pokok dalam arti ada penyerahan uang dari Kreditur (bisa berupa Bank) kepada nasabah (Debitur), berfungsi sebagai alat bukti mengenai

batasan hak dan kewajiban diantara Kreditur dan Debitur dan berfungsi sebagai alat untuk melakukan monitoring kredit. Sedangkan perjanjian penjaminannya adalah merupakan perjanjian *assessor* (ikutan) berfungsi memberikan keyakinan kepada pihak Bank (kreditur) atas kesanggupan Debitur untuk melunasi kredit sesuai yang diperjanjikan.

Adapun faktor utama Gugurnya Perjanjian Kredit yang diikat Dengan Hak Tanggungan apabila tidak memenuhi unsur sahnya suatu perjanjian yang sebagaimana diatur pada Pasal 1320 KUH Perdata, suatu perjanjian adalah sah apabila memenuhi persyaratan sebagai berikut:

1. Faktor debitur tidak memenuhi kesepakatan yang diperjanjikan

Syarat pertama dari sahnya suatu perjanjian adalah adanya kesepakatan para pihak. Kesepakatan adalah persesuaian pernyataan kehendak antara satu orang atau lebih dengan pihak lainnya. Yang sesuai itu adalah pernyataannya, karena kehendak itu tidak dapat dilihat/diketahui orang lain.³¹

2. Faktor tidak memenuhi Kecakapan

Kecakapan adalah adanya kecakapan untuk membuat suatu perjanjian. Menurut hukum, kecakapan termasuk kewenangan untuk melakukan tindakan hukum pada umumnya, dan menurut hukum setiap orang adalah cakap untuk membuat perjanjian kecuali orang-orang yang menurut undang-undang dinyatakan tidak cakap. Adapun orang-orang yang tidak cakap membuat perjanjian adalah

³¹ Adrian Sutedi, *Hukum Hak Tanggungan*, Sinar Grafika, Jakarta, 2012, hal. 22.

orang-orang yang belum dewasa, orang-orang yang dibawah pengampuan, dan perempuan yang telah kawin.³²

3. Objek yang diperjanjian tidak sah atau tidak jelas Menurut KUH Perdata hal tertentu adalah:

- a. Suatu hal tertentu yang diperjanjikan dalam suatu perjanjian adalah harus suatu hal atau barang yang cukup jelas atau tertentu yakni paling sedikit ditentukan jenisnya (Pasal 1333 KUH Perdata),
- b. Hanya barang-barang yang dapat diperdagangkan saja yang dapat menjadi pokok suatu perjanjian (Pasal 1332 KUH Perdata),

4. Faktor tidak memenuhinya unsur Suatu Sebab yang Halal

Sebab yang halal yang merupakan syarat terakhir agar suatu Perjanjian dapat dikatakan sah dan mengikat adalah juga mengenai obyek dari Perjanjian yang dibuat. Pasal 1335 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menyatakan bahwa suatu Perjanjian tanpa sebab, atau yang telah dibuat karena sesuatu sebab yang palsu atau terlarang, tidak mempunyai kekuatan. Hal ini kemudian oleh Pasal 1337 Kitab UndangUndang Hukum Perdata secara tegas dinyatakan bahwa suatu sebab adalah terlarang apabila dilarang oleh Undang-Undang, berlawanan dengan kesusilaan yang baik atau ketertiban umum.³³

Syarat pertama dan kedua disebut syarat subjektif, yang mana jika syarat tersebut tidak dipenuhi, maka perjanjian yang dibuat dapat dimintakan pembatalan

³² *Ibid.*

³³ *Op.Cit.* hal. 23-24

oleh para pihaknya, sedangkan syarat ketiga dan keempat disebut syarat objektif, yang mana jika kedua syarat tersebut tidak terpenuhi, maka perjanjian akan batal demi hukum. Hal ini akan berakibat perjanjian dianggap tidak pernah ada. Adapun mengenai alasan suatu akta menjadi batal demi hukum antara lain adalah:

- a. Batal demi hukum karena syarat perjanjian formil tidak terpenuhi
- b. Batal demi hukum karena syarat objektif sahnya perjanjian tidak terpenuhi
- c. Batal demi hukum karena dibuat oleh orang yang tidak berwenang melakukan perbuatan hukum
- d. Batal demi hukum karena ada syarat batal yang terpenuhi
- e. Ketidakcakapan
- f. Bertentangan dengan Undang-undang, Ketertiban Umum atau Kesusilaan.³⁴

Kausa yang halal merupakan salah satu syarat yang harus dipenuhi untuk sahnya suatu perjanjian, artinya dengan Undangundang Ketertiban Umum dan Kesusilaan baik perjanjian terlarang dapat ditinjau dari 3 (tiga) aspek, yaitu:

- 1) Substansi perjanjian yang dilarang Contohnya pengalihan barang jaminan kepada kreditor dalam hal debitor wanprestasi/lalai, dilarang oleh Undang-Undang
- 2) Pelaksanaan perjanjian yang dilarang Jual beli kayu bulat tidak dialrang namun jika diekspor kayu gelondongan (pelaksanaan perjanjian menjadi terlarang). Perjanjian ini menjadi batal demi hukum, jika kausa yang terlarang (pengiriman kayu keluar negeri) diketahui sejak semula oleh para pihak
- 3) Motivasi atau maksud dan tujuan membuat perjanjian yang dilarang Maksud dan tujuan pembuatan perjanjian yang dilarang adalah perjanjian yang sengaja

³⁴ Hermansyah, *Hukum Perbankan Nasional Indonesia*, Kencana Prenada Media, Jakarta, 2008, hal. 54.

dibuat untuk menyelundupi Undang-undang atau menghindari ketentuan Undang-Undang. Bertentangan dengan ketertiban umum maksudnya perbuatan yang melanggar atau bertentangan dengan asas-asas pokok (fundamental) dari tatanan masyarakat sedangkan bertentangan dengan kesusilaan baik maksudnya perbuatan yang melanggar atau bertentangan dengan norma kesusilaan atau masyarakat dan kesusilaan baik ini dapat berubah sesuai dengan tempat dan waktu

- 4) Daluwarsa permohonan pengesahan Akta Pendirian Perseroan Terbatas
- 5) Pelanggaran terhadap pasal-pasal dalam Undang-undang Jabatan Notaris.

Perjanjian kredit adalah merupakan perjanjian pokok dalam arti ada penyerahan uang dari Kreditur (bisa berupa Bank) kepada nasabah (Debitur), berfungsi sebagai alat bukti mengenai batasan-batasan hak dan kewajiban diantara Kreditur dan Debitur dan berfungsi sebagai alat untuk melakukan monitoring kredit. Sedangkan perjanjian penjaminannya adalah merupakan perjanjian assessor (ikutan) berfungsi memberikan keyakinan kepada pihak Bank (kreditur) atas kesanggupan Debitur untuk melunasi kredit sesuai yang diperjanjikan.

Jaminan yang diberikan Debitur harus dibuat dalam bentuk perjanjian antara Kreditur dan penjamin yang disebut perjanjian pengikatan jaminan. Semua perjanjian pengikatan jaminan bersifat *accessoir*, artinya perjanjian pengikatan jaminan ekstensinya atau keberadaannya tergantung pada perjanjian pokok, yaitu perjanjian kredit. Dengan demikian, perjanjian kredit harus dibuat terlebih dahulu kemudian

dibuat perjanjian pengikatan jaminan.³⁵ Jika perjanjian kredit berakhir karena kreditnya telah dilunasi atau berakhir karena sebab lain, maka berakhir pula perjanjian pengikatan jaminan. Namun, jika perjanjian pengikatan jaminan cacat dan batal karena suatu sebab hukum, maka perjanjian kredit sebagai perjanjian pokok tidak batal. Debitur tetap harus melunasi utangnya sesuai perjanjian kredit.

Akta perjanjian kredit tidak akan hilang atau hapus hanya karena pelanggaran/cacatnya Objek Jaminan suatu perjanjian, akta perjanjian kredit hanya dapat diberi sanksi berupa mempunyai kekuatan pembuktian dibawah tangan saja. Sifat perjanjian jaminan adalah *accessoir*, artinya perjanjian jaminan ekstensinya atau keberadaannya tergantung pada perjanjian pokok, yaitu perjanjian kredit. Dengan demikian, perjanjian kredit harus dibuat terlebih dahulu kemudian dibuat perjanjian jaminan. Perjanjian kredit berakhir karena kreditnya telah dilunasi atau berakhir karena sebab lain, maka berakhir pula perjanjian jaminan. Namun, jika perjanjian jaminan cacat dan batal karena suatu sebab hukum, maka perjanjian kredit sebagai perjanjian pokok tidak serta merta batal.

³⁵ Muhammad Djumhana, *Hukum Perbankan Indonesia*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2008, hal. 12.

B. Syarat Pembatalan Perjanjian Yang Diatur Dalam KUHPerduta Dan Akibat Hukum Apabila Perjanjian Dibatalkan

1. Syarat Pembatalan Perjanjian Yang Diatur Dalam KUHPerduta (BW)

Pembatalan perjanjian dapat diminta oleh salah satu pihak dalam perjanjian yang merasa dirugikan. Suatu perjanjian dapat dimintakan pembatalan apabila:³⁶

- a. Perjanjian yang dibuat melanggar syarat subyektif sahnya perjanjian sebagaimana yang diatur dalam Pasal 1320 Ayat 1 dan 2 KUHPerduta, yaitu perjanjian tersebut lahir karena adanya cacat kehendak (*wilsgebreke*) antara lain karena kekhilafan, paksaan atau penipuan, atau karena ketidak cakapan pihak dalam perjanjian (*ombekwaamheid*), sehingga berakibat perjanjian tersebut dapat dibatalkan (*vernietigbaar*).
- b. Perjanjian yang dibuat melanggar syarat obyektif sahnya perjanjian sebagaimana yang di atur dalam Pasal 1320 ayat 3 dan 4, perjanjian di buat tidak memenuhi syarat objek tertentu atau mempunyai causa yang tidak di perbolehkan seperti bertentangan dengan undang-undang, ketertiban umum, dan kesusilaan, sehingga berakibat perjanjian tersebut batal demi hukum (*nietig*).

Sesuai dengan ketentuan Pasal 1265 KUHPerduta, syarat batal adalah syarat yang bila dipenuhi akan menghapuskan perikatan dan membawa segala sesuatu pada keadaan semula seolah-olah tidak ada suatu perjanjian. Hal-hal yang harus diperhatikan sebagai syarat pembatalan suatu perjanjian adalah adanya wanprestasi,

³⁶ Agus Yudha Hernoko, *Hukum Perjanjian Asas Proporsionalitas dalam Kontrak Komersil*, Kencana, Jakarta, 2010, hal. 33.

dimana wanprestasi selalu dianggap sebagai syarat batal dalam suatu perjanjian sehingga pihak yang merasa dirugikan karena pihak lain wanprestasi dapat menuntut pembatalan perjanjian. Jangka waktu tuntutan pembatalan perjanjian adalah lima tahun. Selain itu, perjanjian yang dapat dibatalkan adalah harus bersifat timbal-balik yakni perjanjian yang memberikan hak dan kewajiban kepada kedua belah pihak. Syarat diatas merupakan syarat yang harus dipenuhi terhadap perjanjian yang dapat di batalkan sedangkan bagi perjanjian yang batal demi hukum maka perjanjian tersebut tidaklah sah dan perjanjian dianggap tidak pernah ada.

2. Akibat Hukum Apabila Perjanjian Dibatalkan

Akibat pembatalan perjanjian di atur dalam Pasal 1451 dan 1452 KUHPerduta. Akibat hukum pada pembatalan perjanjian adalah pengembalian pada posisi semula sebagaimana halnya sebelum terjadi perjanjian. Akibat pembatalan perjanjian dapat di lihat dari dua aspek. Pertama, pembatalan terhadap perjanjian yang melanggar syarat subyektif sahnya perjanjian sehingga perjanjian dapat dibatalkan, dan kedua adalah pembatalan terhadap perjanjian yang melanggar syarat obyektif perjanjian yang batal demi hukum.³⁷

Akibat terhadap perjanjian yang dapat di batalkan adalah salah satu pihak dapat meminta pembatalan perjanjian. Perjanjian akan tetap mengikat para pihak apabila tidak dibatalkan oleh hakim atas permintaan pihak yang berhak meminta pembatalan. Hak untuk meminta pembatalan perjanjian, menuntut pemulihan bahkan

³⁷ Simanjuntak, P.N.H., *Pokok-pokok Hukum Perdata Indonesia*, Djambatan, Jakarta, 2010, hal. 44.

hak untuk menuntut ganti rugi merupakan hak bagi para pihak yang merasa dirugikan, sedangkan pihak lainnya yang telah terlanjur menerima prestasi dari pihak lain wajib mengembalikannya. Sedangkan, akibat hukum terhadap perjanjian yang batal demi hukum adalah perjanjian dianggap batal atau bahkan perjanjian dianggap tidak ada dan tidak pernah terjadi dari awal. Konsekuensi lanjutan dari pembatalan perjanjian adalah apabila setelah pembatalan salah satu pihak tidak melaksanakan kewajibannya untuk mengembalikan apa yang telah diperolehnya maka pihak lain dapat mengajukan gugatan. Hal ini semata-mata untuk melaksanakan tujuan pembatalan yaitu mengembalikan keadaan sebagaimana semula sebelum perjanjian terjadi.

C. Penyebab Gugurnya Perjanjian Kredit Yang Diikat Dengan Hak Tanggungan Terhadap Debitur Cacat Tetap

Setiap perjanjian yang dibuat secara sah oleh para pihak pada dasarnya berlaku layaknya undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Hal tersebut merupakan prinsip dasar dalam hukum perjanjian. Kecuali jika di kemudian hari setelah perjanjian tersebut ditandatangani diketahui adanya hal-hal yang mempengaruhi keabsahan dari perjanjian tersebut. Suatu perjanjian tidak dapat ditarik kembali atau dibatalkan, kecuali jika adanya kesepakatan dari para pihak yang membuatnya. Atau dapat juga disebabkan adanya alasan-alasan yang diperkenankan oleh undang-undang. Dimana sebuah kontrak atau perjanjian membentuk suatu identitas privat di antara para pihak di mana masing-masing pihak memiliki hak secara yuridis untuk menuntut pelaksanaan serta kepatuhan terhadap pembatasan-pembatasan yang telah

disepakati oleh pihak yang lain secara sukarela.³⁸ Hubungan hukum yang lahir melalui kontrak tidak selalu terlaksana maksud dan tujuannya, keadaan tersebut dapat terjadi akibat wanprestasi baik itu dilakukan oleh kreditur maupun debitur, adanya paksaan, kekeliruan, perbuatan curang, maupun keadaan yang memaksa atau dikenal dengan *force majeure* atau dikenal dalam hukum Indonesia dengan *overmacht*. Konsekuensi yang muncul dari keadaan ini menyebabkan suatu perjanjian (kontrak) dapat dibatalkan dan yang batal demi hukum.³⁹

Berkaitan dengan ketidaktercapaiannya maksud dan tujuan perjanjian dapat disebabkan oleh *force majeure* atau keadaan memaksa dan lazimnya ditujukan terhadap suatu peristiwa yang berada di luar jangkauan manusia untuk menghindar dari peristiwa tersebut. Force majeure merupakan konsep hukum yang berasal dari hukum Roma (*vis motor cui resisti non potest*) yang diadopsi dalam berbagai macam sistem hukum. Doktrin dalam common law memaknai kata ini sebagai suatu ketidakmampuan untuk melakukan sesuatu prestasi terhadap suatu kontrak, dengan di analogikan tetapi tidak identik dengan *force majeure*.⁴⁰

Force majeure merupakan salah satu konsep dalam hukum perdata dan diterima sebagai prinsip dalam hukum. Mochtar Kusumaatmadja menyatakan bahwa *force majeure* atau *vis major* dapat diterima sebagai suatu alasan untuk tidak memenuhi pelaksanaan kewajiban karena hilangnya objek atau tujuan yang menjadi pokok

³⁸ Bayu Seto Hardjowahono, *Naskah Akademik Rancangan Undang-Undang Hukum Kontrak*, Badan Pembinaan Hukum Nasional Kementerian Hukum dan HAM RI, 2013, hal. 3.

³⁹ Bily Erawati, Herlien Budiono, *Penjelasan Hukum Tentang Kebatalan Perjanjian*, Nasional Legal Reform, Jakarta, 2010, hal. 5

⁴⁰ *Ibid.*

perjanjian. Keadaan ini ditujukan terhadap pelaksanaan secara fisik dan hukum, bukan dikarenakan hanya kesulitan dalam melaksanakan kewajiban.

Mieke Komar Kantaatmadja memberikan pandangan senada yaitu:

1. Perubahan suatu keadaan tidak terdapat pada waktu pembentukan perjanjian.
2. Perubahan tersebut perihal suatu keadaan yang fundamental bagi perjanjian tersebut.
3. Perubahan tersebut tidak dapat diperkirakan sebelumnya oleh para pihak.
4. Akibat perubahan tersebut haruslah radikal, sehingga mengubah luas lingkup kewajiban yang harus dilakukan menurut perjanjian itu.
5. Penggunaan asas tersebut tidak dapat diterapkan pada perjanjian perbatasan dan juga terjadinya perubahan keadaan akibat pelanggaran yang dilakukan oleh pihak yang mengajukan tuntutan.⁴¹

Pengaturan *Force majeure* terdapat pada Pasal 1244 dan 1245 KUHPerdara, namun apabila dikaji lebih lanjut ketentuan tersebut lebih menekankan bagaimana tata cara penggantian biaya, rugi dan bunga akan tetapi dapat dijadikan acuan sebagai pengaturan *force majeure*. Pada klausa *force majeure* memberikan perlindungan yang diberikan dari terhadap kerugian yang disebabkan oleh kebakaran, banjir, gempa, hujan badai, angin topan, atau bencana alam lainnya.

⁴¹ Harry Purwanto, *Keberadaan Asas Rebus Sic Stantibus Dalam Perjanjian Internasional*, Intermasa, Jakarta, 2011, hal. 115.

BAB IV

UPAYA DAN SOLUSI YANG DIBERIKAN OLEH NOTARI/PPAT HJ.IHDINA NIDA MARBUN, S.H KEPADA DEBITUR YANG MENGALAMI CACAT TETAP DALAM PERJANJIAN KREDIT

A. Notaris Memberikan Usulan Terhadap Debitur Yang Cacat Tetap Untuk Mengajukan Permohonan Addendum

Pelaksanaan perjanjian pembiayaan dengan jaminan Akta Pengikatan Hak Tanggungan, kadang kala dalam pelaksanaan perjanjian tersebut dimasa kedepannya pasti akan mengalami perselisihan baik itu wanprestasi dikarenakan terjadinya musibah terhadap debitur seperti contoh dalam pembahasan dibawah ini yaitu debitur mengalami cacat tetap akibat kecelakaan sehingga tidak mempunyai pekerjaan tetap. Sehingga akibat musibah yang dideritanya maka perlunya kreditur untuk menerapkan Addendum.

Penerapan Addendum merupakan suatu perubahan dari suatu perjanjian dikarenakan timbulnya berbagai faktor dan dikarenakan adanya faktor tersebut maka perlunya addendum dengan mengajukan permohonan seperti perubahan harga, perubahan cara pembayaran sampai dengan perpanjangan jangka waktu perjanjian.⁴²

Secara umum addendum merupakan bagian dari perjanjian pokok yang tidak dapat dipisahkan. Artinya, addendum tidak dapat berdiri sendiri tanpa adanya perjanjian pokok. Segala ketentuan dalam perjanjian pokok yang tidak diubah atau ditambahkan tetap dinyatakan berlaku. Adapun addendum diadakan karena ada hal-

⁴² Wawancara dengan ibu Notaris Hj. Ihdina Nida Marbun, S.H, pada Kantor Notaris/PPAT Hj. Ihdina Nida Marbun, S.H, diwawancarai pada tgl 7 Juni 202, pk1. 10.00 WIB.

hal yang belum diatur di dalam perjanjian pokok atau adanya klausul yang berubah pada perjanjian pokok.⁴³

Pembuatan addendum merupakan sesuatu yang dibenarkan dan sah menurut Hukum Perdata sepanjang ada persetujuan atau konsensus kedua belak pihak sebagaimana diatur dalam Pasal 1381 KUH Perdata. Dasar hukum yang kedua adalah Pasal 1338 KUH Perdata, yang menegaskan bahwa Para pihak memiliki kebebasan (partij otonomie) untuk menentukan bentuk dan isi perjanjian yang mereka buat.⁴⁴

Berdasarkan penjelasan diatas maka dapat ditarik suatu kesimpulan bahwa dalam sebuah perjanjian dapat diajukan suatu Addendum dimana addendum tersebut suatu permohonan yang mana dapat meringankan suatu tanggungan yang di ikat dengan kontrak perjanjian.⁴⁵ Dimana nasabah yang memiliki kredit bank dan debitur tersebut mengalami cacat tetap, maka debitur dapat mengajukan permohonan seperti meminta penurunan nominal pembiayaan dengan menerbitkan *Covernote*. *Covernote* merupakan perbuatan yang dilakukan oleh notaris untuk mengeluarkan surat keterangan yang bukan masuk dalam kategori kewenangan notaris dalam bertindak.

Covernote notaris juga bukan dapat dinilai sebagai sesuatu yang berkekuatan hukum, lebih tepatnya hanya sebagai keterangan yang menerangkan sesuatu berkaitan dengan urusan terkait dengan kegiatan notaris.”⁴⁶

⁴³ Handri Raharjo, *Hukum Perjanjian di Indonesia*, Pustaka Yustisia, Yogyakarta, 2009, hal. 10.

⁴⁴ *Ibid.*

⁴⁵ H.S. Salim, *Perkembangan Hukum Kontrak Innominaat di Indonesia*, Sinar Grafika, Jakarta, 2010, hal. 21.

⁴⁶ Wawancara dengan ibu Notaris Hj. Ihdina Nida Marbun, S.H, pada Kantor Notaris/PPAT Hj. Ihdina Nida Marbun, S.H, diwawancarai pada tgl 7 Juni 202, pk1. 10.00 WIB.

Akan tetapi kenyataan dilapangan hal itu terjadi *covernote* yang dibuat oleh notaris dipakai menjadi sebuah surat yang berkekuatan hukum seperti contoh dalam praktik didunia perbankan yang telah diuraikan dalam bab sebelumnya. Akibat dari *covernote* yang dibuat oleh notaris mengakibatkan beberapa masalah yang dapat membawa notaris terjerat dalam permasalahan hukum.⁴⁷

Berdasarkan uraian bab sebelumnya itu maka kepatutan dalam membuat *covernote* perlu dikaji lebih jauh. Aturan dalam UUJN tentu tidak ada kaitannya dengan *covernote* sebab hal ini bukan masuk dalam wewenang notaris, dan pembuatan *covernote* juga tidak ada dilarang oleh notaris. Artinya notaris dapat berbuat atau tidak berbuat *covernote* tersebut bila memang dianggap tidak layak untuk dikeluarkan hal itu tergantung dari sikap notaris yang bersangkutan.⁴⁸ Sehingga dengan demikian dapat disimpulkan *covernote* yang dianggap bernilai patut atau tidak masih dalam sebatas sikap yang dipegang oleh masing-masing pihak dalam suatu perjanjian perbankan dengan jaminan seperti Akta Pengikatan Hak Tanggungan dalam menghadapi situasi tiap individu seperti mengalami cacat tetap.

⁴⁷ J. Satrio, *Hukum Perikatan, Perikatan yang lahir dari Perjanjian*, Citra Aditya, Bandung, 2013. Hal 253.

⁴⁸ Wawancara dengan ibu Notaris Hj. Ihdina Nida Marbun, S.H, pada Kantor Notaris/PPAT Hj. Ihdina Nida Marbun, S.H, diwawancarai pada tgl 7 Juni 202, pk1. 10.00 WIB.

B. Perlindungan Hukum Terhadap Jaminan yang di Berikan Pembebanan Hak Tanggungan

Adanya aturan hukum mengenai pelaksanaan Hak Tanggungan dalam suatu perjanjian kredit bertujuan untuk memberikan kepastian dan perlindungan hukum bagi semua pihak. Untuk itu bank dalam memberikan kredit harus ada jaminan sebagai kebutuhan bagi kreditur atau bank untuk memperkecil resiko dalam menyalurkan kredit. Dan fungsi lain jaminan adalah sebagai bentuk perlindungan hukum bagi keamanan kreditur yaitu sebagai kepastian pelunasan hutang atas pelaksanaan suatu prestasi oleh debitur, apabila debitur tidak mampu menyelesaikan segala kewajiban dalam memenuhi prestasinya atau apabila debitur melakukan wanprestasi maka kreditur dapat mengambil kembali uang yang telah dipinjamkannya kepada debitur dengan menjual benda jaminan untuk mendapat kepastian pelunasan utang debitur.

Perlindungan hukum, karena dalam unsur suatu negara merupakan hal penting dalam pembahasan tersebut. Dimana hal penting disini adalah dalam terbentuknya suatu Negara tentu ada terbentuknya suatu peraturan hukum yang mengatur dalam tiap warga negaranya. Dengan kata lain perlindungan hukum ini dapat dikatakan sebagai gambaran tersendiri dalam fungsi hukum itu sendiri, dimana hukum yang memiliki konsep yaitu memberi suatu kepastian, kemanfaatan, keadilan, kedamaian dan ketertiban.

Mengenai perlindungan hukum yang di berikan oleh Notaris/PPAT terhadap debitur yang mengalami cacat tetap atas jaminan hak tanggungan yang dijadikan jaminan dalam kredit bank, perlindungan tersebut hanya berupa:

1. Menyelesaikan permasalahan atas wanprestasinya secara mediasi
2. Memohonkan pengurangan pembiayaan
3. Membantu membuat penundaan pembayaran hutang, dan lain sebagainya.

Dari penjelasan diatas untuk menjalankan perlindungan hukum yang telah di berikan maka diperlukan juga suatu tempat atau wadah dalam pelaksanaannya yang sering disebut dengan sarana perlindungan hukum. Sarana perlindungan hukum dibagi menjadi dua macam yang dapat dipahami, sebagai berikut.⁴⁹

1. Sarana Perlindungan Hukum Preventif Perlindungan hukum preventif ini, subjek hukum diberikan kesempatan untuk mengajukan keberatan atau pendapatnya sebelum suatu keputusan pemerintah mendapat bentuk yang definitif. Tujuannya adalah mencegah terjadinya sengketa. Perlindungan hukum preventif sangat besar artinya bagi tindak pemerintahan yang didasarkan pada kebebasan bertindak karena dengan adanya perlindungan hukum yang preventif pemerintah terdorong untuk bersifat hati-hati dalam mengambil keputusan yang didasarkan pada diskresi. Di Indonesia belum ada pengaturan khusus mengenai perlindungan hukum preventif.

⁴⁹ Lilawati Ginting, *Perlindungan Hukum Bagi Kreditur yang Beritikad Baik Akibat Pembatalan Hak Tanggungan*, Hjournal De Lega Lata, Volume I, Nomor 2, 2016, hal. 37.

2. Sarana Perlindungan Hukum Represif sengketa. Penanganan perlindungan hukum oleh Pengadilan Umum dan Peradilan Administrasi di Indonesia termasuk kategori perlindungan hukum ini. Prinsip perlindungan hukum terhadap tindakan pemerintah bertumpu dan bersumber dari konsep tentang pengakuan dan perlindungan terhadap hak-hak asasi manusia karena menurut sejarah dari barat, lahirnya konsep-konsep tentang pengakuan dan perlindungan terhadap hak-hak asasi manusia diarahkan kepada pembatasan-pembatasan dan peletakan kewajiban masyarakat dan pemerintah. Dari prinsip kedua yang mendasari perlindungan hukum terhadap tindak pemerintahan adalah prinsip negara hukum. Dikaitkan dengan pengakuan dan perlindungan terhadap hak-hak asasi manusia, pengakuan dan perlindungan terhadap hak-hak asasi manusia mendapat tempat utama dan dapat dikaitkan dengan tujuan dari negara hukum.

C. Upaya Yang Diberikan Notaris Hj. Ihdina Nida Marbun, S.H Kepada Debitur Yang Mengalami Cacat Tetap Untuk Membuat Akta *Grosse* Atas Pengakuan Hutang

Upaya yang dapat dilakukan oleh Notaris hanyalah mengusulkan penerbitan pengakuan hutang berupa akta *grosse* sebagai mana yang diatur dalam pasal 55 ayat (3) Undang-Undang Nomor. 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris tidak disebutkan sama sekali masalah pelaksanaan eksekusinya jika debitur wanpretasi terhadap kewajibannya. Sehingga dalam hal eksekusi terhadap *grosse* akta pengakuan hutang

yang kekuatan hukumnya dipersamakan dengan suatu putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap, tentunya wajib dimohonkan fiat pengadilan.

Penulis sebagaimana telah diuraikan diatas, berpendapat bahwa pelaksanaan eksekusi *grosse* akta pengakuan hutang harus dilaksanakan dengan fiat pengadilan. Dengan pertimbangan bahwa adanya frase “demi keadilan berdasarkan Ketuhanan yang Maha Esa” yang kekuatan hukumnya dipersamakan dengan putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap tidak berarti dapat dilakukan eksekusi tanpa fiat pengadilan. Justru karena dipersamakan dengan putusan pengadilan yang telah *inkracht van gewijsde* maka harus dimohonkan fiat atau persetujuan pengadilan untuk pelaksanaan eksekusinya. Sebab putusan pengadilan yang sudah *inkracht van gewijsde* untuk pelaksanaan eksekusi harus mendapatkan persetujuan pengadilan.

Pelaksanaan *parate* eksekusi *grosse* akta sampai saat ini tidak ada peraturan perundang-undangan yang memperkenan dieksekusi tanpa fiat pengadilan.

1. Kekuatan Eksekutorial Terhadap *Grosse* Akta Pengakuan Hutang

Grosse akta memiliki kekuatan pembuktian lahir (*uitendige bewijskracht*) sesuai dengan asas “*Ata publica profan heze ipsa*”, yang berarti satu surat yang secara lahiriah tampak sebagai akta autentik, serta memenuhi syarat-syarat yang telah ditentukan dalam peraturan perundang-undangan harus dianggap sebagai akta yang sama dengan aslinya, kecuali dapat dibuktikan sebaliknya. Dengan kekuatan pembuktian formil (*formile bewijskracht*) dimaksudkan bahwa si penandatangan menerangkan apa yang telah ditandatangani benar-benar seperti apa yang dinyatakannya.

Istilah eksekusi dalam literatur Hukum Acara Perdata adalah “pelaksanaan putusan”. Eksekusi sebagai tindakan hukum yang dilakukan oleh pengadilan kepada pihak yang kalah dalam suatu perkara merupakan aturan dan tata cara lanjutan dari proses pemeriksaan perkara. Eksekusi ini dapat pula dapat diartikan “menjalankan putusan” pengadilan, yang melaksanakan secara paksa putusan pengadilan dengan bantuan kekuatan umum apabila pihak yang kalah tidak mau menjalankannya secara sukarela, eksekusi dapat dilaksanakan apabila telah memperoleh kekuatan hukum tetap.

Dalam Pasal 55 ayat (3) UUJN telah disebutkan bahwa suatu *grosse* akta pengakuan hutang pada bagian kepala akta memuat frasa “diberikan sebagai *grosse* pertama”, dengan menyebutkan nama orang yang memintanya dan untuk siapa *grosse* dikeluarkan serta tanggal pengeluarannya. Namun didalam praktek sering terjadi ketidakseragaman penerapan tentang sahnya *grosse* akta pengakuan hutang berdasarkan pasal 224 HIR, disebutkan tidak adanya kesepakatan pendapat mengenai standar hukum.

Berdasarkan Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 213/229/85/Um-TU/Pdt menjelaskan pengertian *grosse* akta seperti yang dimaksud pasal 224 HIR atau 258 RBg adalah suatu akta autentik yang berisi pengakuan hutang dengan perumusan semata-mata suatu kewajiban untuk membayar/melunaskan sejumlah

uang tertentu. Hal ini berarti dalam suatu *grosse* akta tidak dapat ditambahkan persyaratan-persyaratan tersebut berbentuk perjanjian.⁵⁰

Berdasarkan petunjuk dari Mahkamah Agung tersebut, mengenai akta yang memenuhi persyaratan untuk dapat dianggap sebagai pengakuan hutang yang dapat dieksekusi berdasarkan pasal 224 HIR/258 RBG, maka suatu akta pengakuan hutang harus memuat. 6 (enam) syarat esensialia diantaranya :

- 1) Jumlah hutang
- 2) Suku bunga
- 3) Jangka waktu
- 4) Tempat pembayaran
- 5) *Opeisbaarheid*
- 6) Jaminan.⁵¹

2. Upaya Pelaksanaan Eksekusi *Grosse* Akta Pengakuan Hutang

Jika sampai ada (upaya/usaha) penolakan untuk pelaksanaan eksekusi atas *grosse* akta notaris menurut kenyataan memang itu ada justru harus dipertanyakan dan diminta pertanggungjawabannya kepada orang/pejabat yang bersangkutan. Secara singkat, proses pelaksanaan atau realisasi eksekusi berdasarkan *grosse* dari akta notaris itu, adalah sebagai berikut:

- a) Perbuatan hukum berupa kesepakatan dan kemufakatan diantara pihak-pihak yang berkepentingan itu, mereka harus menuangkannya dalam sebuah akta notaris, yang memuat isi perjanjian, hak-hak dan kewajiban, tuntutan dan prestasi dari masing-masing pihak, yang

⁵⁰ Martias Gelar Imam Radjo, *Pembahasan Hukum: Penjelasan Istilah Hukum Belanda*, Edisi Cetakan Pertama, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1987, hal. 34.

⁵¹ Victor M. Situmorang dan Cormentya Sitanggang, *Grosse Akta dalam Pembuktian dan Eksekusi*, Edisi Cetakan Pertama, Rineka Cipta, Jakarta, 1998, hal. 51.

karenanya menurut hukum, perjanjian dan kesepakatan diantara pihak-pihak yang termuat didalam akta itu kekuatannya sama dengan undang-undang sehingga bersifat memaksa dan mengikat pihak-pihak untuk melaksanakannya.⁵²

- b) Masing-masing pihak pada akta, yang mempunyai hak tagih, yang mempunyai hak untuk menuntut prestasi dari “pihak lawan” (*tegen partij*) didalam akta yang bersangkutan, diperbolehkan atau berhak untuk meminta dan memperoleh *grosse* dari akta tersebut, yang tidak lain itu adalah salinan yang sama bunyinya dengan akta dimaksud. Karena itu, notaris yang memuat akta yang bersangkutan, berkewajiban dan secara hukum terikat untuk memberikan salinan dan *grosse* dari akta itu, kepada pihak yang berkepentingan langsung, atau para penerima hak dari padanya atau para ahli warisnya.⁵³
- c) Pihak pemegang *grosse* dari akta notaris yang bertitel eksekutorial tersebut dengan memakai judul “DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA”, dapat, boleh dan berhak untuk meminta “fiat eksekusi” kepada/melalui Ketua Pengadilan Negeri (menurut sistem hukum, tidak diperlukan fiat eksekusi).⁵⁴

⁵² M.Yahya Harahap, *Ibid*, hal. 131.

⁵³ *Ibid.*,

⁵⁴ *Ibid.*, hal. 132.

- d) Ketua Pengadilan, terikat dan berkewajiban untuk memenuhi permintaan pihak yang berkepentingan, dengan dasar *grosse* akta notaris itu, sehingga eksekusi tersebut dapat terlaksana secara efektif;

Kesemuannya itu telah dijamin oleh hukum dan perundang-undangan yang berlaku, sekaligus diterima dan diakui oleh serta sesuai pula dengan kesadaran hukum masyarakat, atau dengan kata lain, tidak akan ada alasan yang berdasar, bagi siapapun juga untuk menunda-nunda dan menghalang-halangi apalagi untuk menolak pelaksanaan eksekusi berdasarkan *grosse* dari akta notaris, kecuali asal dasar pangkal penyebabnya. Juru sita dan demikian juga juru lelang atau pejabat siapapun, yang diberi wewenang serta kekuasaan untuk melaksanakannya, terikat dan berkewajiban untuk menjalankan tugas, kewajiban serta bertanggung jawab penuh dengan segala konsekuensi dan resikonya.

Dalam sebuah *grosse* akta akan memiliki kekuatan hukum eksekutorial apabila dalam pembuatan akta harus diperhatikan syaratsyaratnya, baik itu syarat formil maupun syarat materiil. Serta *grosse* akta tersebut harus murni berdiri sendiri, yang artinya bahwa *grosse* akta tersebut tidak dicampurkan dengan perjanjian lainnya. *Grosse* akta harus terlebih dahulu meminta fiat putusan pengadilan negeri, bertujuan untuk menilai adanya cacat yuridis pada suatu akta tersebut atau tidak, dan apabila ada hakim dalam pemeriksaannya menemukan cacat yuridis dalam isi perjanjiannya maka *grosse* akta tersebut untuk pelaksanaan eksekusinya harus melalui gugatan perdata biasa.

Berdasarkan hal tersebut, maka eksekusi terhadap *grosse* akta pengakuan hutang sebagai akta otentik dalam perjanjian hutang piutang, hanya dapat dilaksanakan dengan persetujuan pengadilan negeri (fiat pengadilan) setempat. Bukan berarti *grosse* akta pengakuan hutang yang memuat frase “demi keadilan berdasarkan Ketuhanan yang Maha Esa” yang kekuatan hukumnya dipersamakan dengan putusan yang telah berkekuatan hukum tetap dapat dilaksanakan eksekusi tanpa fiat pengadilan (parate eksekusi). Justru karena dipersamakan dengan putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap, maka pelaksanaan eksekusinya harus dengan isin ketua pengadilan

Apabila pelaksanaan eksekusi tersebut diajukan upaya hukum karena proses pembuatannya terdapat unsur-unsur yang dapat membatalkan isi dari suatu akta tersebut, maka pengadilan akan memeriksa perkara tersebut untuk diperiksa kembali kekuatan hukumnya.

BAB V

PENUTUP

A. Kesimpulan

1. Pengaturan Hukum Mengenai Hak Tanggungan Dalam Peraturan Perundang-Undangan Di Indonesia adalah Hak Tanggungan adalah hak atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah. Hak Tanggungan adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah yang sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok - Pokok Agraria.
2. Gugurnya Perjanjian Kredit Yang Diikat Dengan Hak Tanggungan Terhadap Debitur Cacat Tetap adalah Seseorang yang pada keadaan sakit dalam kaitannya dengan satu perbuatan hukum tentunya amat sangat dihubungkan dengan tingkat kesadarannya. Kesadaran adalah pengetahuan penuh atas diri, lokasi dan waktu. Penurunan kesadaran adalah keadaan dimana penderita tidak sadar dalam arti tidak terjaga atau tidak terbangun secara utuh sehingga tidak mampu memberikan respons yang normal terhadap stimulus, sehingga apabila dikaitkan dengan konteks kesadaran manusia tersebut, maka dapat ditarik kesimpulan bahwa akta tersebut bisa saja batal demi hukum karena akta yang dibuat subjeknya berada di bawah pengampuan, dan dapat dikategorikan sebagai *overmacht*.
3. Bentuk Perlindungan Hukum Terhadap Debitur Yang Cacat Tetap Dalam Perjanjian Kredit Yang Diikat Dengan Hak Tanggungan menurut Undang-Undang

Nomor 4 Tahun 1996 yaitu Perjanjian Kredit yang dituangkan dalam bentuk akta, baik berupa akta dibawah tangan maupun akta autentik sesuai dengan penjelasan pasal 10 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996, Bahwa dengan diterbitkannya sertifikat hak tanggungan oleh kantor pertanahan sebagai tanda bukti adanya hak tanggungan, yang memiliki atau mempunyai kekuatan eksekutorial sama seperti putusan hakim berkekuatan hukum tetap, maka apabila debitur cedera Janji atau wanprestasi dapat meminta bantuan secara langsung kepada ketua pengadilan Negeri setempat untuk melakukan eksekusi melalui Pelelangan umum guna memperoleh pelunasan piutang.

B. Saran

1. Seharusnya Para pihak dalam membuat perjanjian atau kontrak seharusnya memiliki itikad baik, sebagai unsur yang penting dalam perjanjian yang dibuat, sebagaimana yang diatur dalam Pasal 1338 ayat (3) KUH Perdata
2. Dalam pembuatan hak tanggungan notaris seharusnya memperhatikan terlebih dahulu kondisi debitur dengan cermat dan mengedepankan prinsip kehati-hatian, agar akta tersebut memiliki kekuatan hukum dan tidak batal demi hukum.
3. Agar titel eksekusi yang melekat pada sertifikat hak tanggungan betul-betul dapat ditaati semua pihak secara seyogyanya lah dibuatkan peraturan yang bersifat khusus dalam bentuk peraturan pemerintah. perlunya aturan khusus yang berkenaan dengan praktek eksekusi, bertolak dengan adanya sikap hakim yang menolak dan tidak menerima eksekusi tanpa melalui putusan pengadilan

DAFTAR PUSTAKA

A. Buku

- Antjik Saleh K. W, 2008, *Hak Anda Alas Tanah*, Ghalia indonesia, Jakarta. Bahsan
- M., 2008, *Hukum Jaminan dan Jaminan Kredit Perbankan Indonesia*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta,.
- Hartati, Neneng, 2015, *pengantar perooajakan, cet. Ke-1*, CV. Pustaka Setia, Bandung.
- Hariyani, Iswi, 2010, *Prosedur Mengurus HAKI yang Benar*, Pustaka Yustisia, Yogyakarta.
- Kansil CST, 2008, *Pengantar Ilmu Hukum dan Tata Hukum Indonesia*, Balai Pustaka, Jakarta.
- M. Hadjon, Philipus, 2008, *Perlindungan Bagi Rakyat di Indonesia*, PT. Bina Ilmu, Surabaya.
- Mustofa, 2010, *Tuntutan Pembuatan Akta-Akta PPAT*, Karya Media, Yogyakarta.
- Nurlinda, Ida, 2009, *Prinsip-Prinsip Pembaharuan Agraria*, PT. Grafindo Persada, Jakarta.
- Perangin Efendi, 2008, *Praktek Penggunaan Tanah Sebagai Jaminan Kredit*, Rajawali Pers. Jakarta.
- Pramono Nindyo, 2008, *Hukum Komersil*, Pusat Penerbitan UT, Jakarta.
- Sunggono Bambang, 2016, *Metodologi Penelitian Hukum, Edisi 1 cet.16*, Rajawali Pers, Jakarta.
- Subekti R, 2008, *Jaminan-janiinan Unluk Pemberian Kredit Menurut Hukum Indonesia*, Alumni, Bandung.

Sutarno, 2010, *Aspek-Aspek Hukum Perkreditan Bank*, Alfabeta CV, Jakarta..

Soemitro, Rochmat, 2008, *Dasar-Dasar Hukum Pajak dan Pajak Pendapatan*, Eresco, Bandung.

Tersiana, Andra, 2018, *metode penelitian*, Andra T, Yogyakarta.

Thereisa, Worodamayanti dan Suparmono, 2010, *Perpajakan Indonesia mekanisme dan perhitungan*, Andi Offset, Yogyakarta.

B. Jurnal

Aspan, H. (2020). *The Role of Notaries in the Registration of the Establishment of Commanditaire Vennootschap (CV) through the Business Entity Administration System*. Scholar International Journal of Law, Crime, and Justice, e-ISSN, 26173484, 463-467.

Ramadhani, D., Purnami, S., Nurhayati, S., Lubis, M., Tetriana, D., Mailana, W., ... & Syaifudin, M. (2019). *Assessment of Individual Radiosensitivity in Inhabitants of Takandeang Village-A High Background Radiation Area in Indonesia*. Atom Indonesia, 45(1), 27-35.

Saragih, Y. M., & Azis, D. A. (2020). *Perlindungan Data Elektronik Dalam Formulasi Kebijakan Kriminal Di Era Globalisasi*. Soumatera Law Review, 3(2), 265-279.

Zarzani, T. R., Medaline, O., & Dartimnov, D. (2021). *A Legal Responsibility of a Notary for Actions Performed by Parties in the Making an Authentic Ded.* Budapest International Research and Critics Institute (BIRCI-Journal): Humanities and Social Sciences, 4(3), 4286-4294.

C. Peraturan Perundang-undangan

Undang-undang Republik Indonesia Tahun 1945

Kitab Undang-undang Hukum perdata

Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan

Undang-undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria

Undang-undang Republik Indonesia Nomor 20 Tahun 2000 Tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan

Undang-undang Republik Indonesia Nomor 36 Tahun 2009 Tentang Kesehatan

Undang-undang Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perbankan

Undang-undang Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2011 Tentang Otoritas Jasa Keuangan

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan atas Undang-undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 53 Tahun 2018 Tentang Perubahan Kedua Atas Peraturan Pemerintah Nomor 87 Tahun 2013 Tentang Pengelolaan Aset Jaminan Sosial Kesehatan

D. Internet

Putro Wicaksono, *Tinjauan Pelaksanaan Apht (Akta Pemberian Hak Tanggungan) Yang Di Buat Di Hadapan Ppat (Pejabat Pembuat Akta Tanah) Dalam Akad Pembiayaan Musyarakah (Studi pada Bank Syariah di Kota Yogyakarta)*, Skripsi, Diakses Melalui: <https://dspace.uui.ac.id/bitstream/handle/123456789/5579/TEKNIK%20TINJAUAN%20PELAKSANAAN%20APHT%20%28AKTA%20PEMBERIAN%20HAK%20TANGGUNGAN%29%20YANG%20DIBUAT%20DIHADAPAN%20PPAT%20%28PEJAB.pdf?sequence=1&isAllowed=y>, tanggal 3 Februari 2020, pukul 08.00 WIB.

Erliza Rivani Rizki, *Analisa Prosedur BPHTB Pada Dinas Dispenda Kota Medan*, https://www.google.com/search?q=Analisa+Prosedur+BPHTB+Pada+Dinas+Dispenda+Kota+Medan&rlz=1C1CHBD_enID862ID862&oq=Analisa+Prosedur+BPHTB+Pada+Dinas+Dispenda+Kota+Medan&aqs=chrome..69i57.362j0j7&sourceid=chrome&ie=UTF-8, Diakses tgl 3 Februari 2020, pkl. 15.00