

# BAB I

## PENDAHULUAN

### 1.1 Latar Belakang

Lembaga perbankan memiliki posisi yang sangat penting dalam kehidupan berbangsa dan bernegara. Ini karena lembaga ini memiliki fungsi utama, yaitu sebagai pengumpul dan penyalur dana publik atau kredit.<sup>1</sup> Filosofi pemberian kredit itu, yaitu dalam rangka meningkatkan kesejahteraan masyarakat.<sup>2</sup>

Dalam memberikan pinjaman ini, bank terikat dengan berbagai undang-undang dan peraturan yang berlaku dan harus memperhatikan prinsip kehati-hatian. Prinsip kehati-hatian, yang dalam bahasa Inggris disebut dengan “*the principle of prudence*”, sedangkan dalam bahasa Belanda disebut dengan “*van het voorzorgsbeginsel*” adalah prinsip dimana bank, dalam menjalankan bisnisnya, harus memperhatikan berbagai hukum dan peraturan yang berlaku<sup>3</sup>

Ada tiga suku kata yang terkandung dalam akta pemberian hak tanggungan, yaitu meliputi:

1. Akta
2. Pemberian; dan
3. Hak tanggungan

Akta adalah surat tanda bukti.<sup>4</sup> Pemberian yaitu cara untuk memberikan. Memberikan dikonsepskan menyerahkan sesuatu untuk digunakan.. Hak tanggungan adalah:

*“Hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah*

---

<sup>1</sup> Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan Pasal 6 Huruf A Dan B.

<sup>2</sup> DR. H. Salim HS, 2016, *Teknik Pembuatan Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)*, PT RajaGrafindo Persada, Jakarta, hlm. 311.

<sup>3</sup> *Ibid.*

<sup>4</sup> Undang-Undang Hak Tanggungan Pasal 1 ayat (1).

*sebagaimana yang 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 kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lainnya”.*<sup>5</sup>

Bank harus melakukan penilaian yang cermat terhadap karakter, kemampuan, modal, jaminan, dan prospek bisnis debitur<sup>6</sup>. Salah satu dari penilaian itu, adanya jaminan atau *chollateral*. Jaminan yang sering digunakan oleh lembaga perbankan, yaitu menggunakan hak tanggungan. Di dalam pemberian hak tanggungan, harus melalui akta yang dibuat di muka dan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Nama aktanya, yaitu akta pemberian hak Tanggungan (APHT). Akta Pemberian hak tanggungan, yang dalam bahasa Inggris-nya disebut dengan *granting deed mortgage*, sedangkan dalam bahasa Belandanya, disebut *verlenen van akte mortgage* merupakan akta untuk menyerahkan hak atas tanah untuk menjadi jaminan bank.<sup>7</sup>

Unsur-Unsur hak tanggungan dalam definisi diatas adalah:

1. Adanya jaminan
2. Objeknya, yaitu hak atas tanah
3. Tujuannya, yaitu untuk pelunasan hutang
4. Memberikan posisi khusus diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lainnya.

Pemberian Hak Tanggungan diawali dengan janji untuk memberikan Hak Tanggungan sebagai jaminan untuk utang tertentu, yang ditetapkan dalam perjanjian dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari perjanjian utang terkait atau perjanjian lain yang

<sup>5</sup> Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Pasal 1 Ayat (1).

<sup>6</sup> Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan Penjelasan Pasal 8.

<sup>7</sup> DR. H. Salim HS, *Op.Cit. Teknik Pembuatan Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)*, hlm. 312.

menimbulkan utang.

Pemberian kredit kepada masyarakat melalui perbankan tentunya dilakukan dengan perjanjian kredit antara pemberi dan penerima kredit sehingga ada hubungan hukum antara keduanya, perjanjian kredit biasanya dibuat oleh pemberi pinjaman, dalam hal ini adalah bank, sedangkan debitur hanya mempelajarinya dan memahaminya.

Akan tetapi, perjanjian kredit ini harus sangat diperlukan untuk mendapatkan perhatian khusus dari kedua belah pihak karena perjanjian kredit memiliki fungsi yang sangat penting dalam administrasi, manajemen dan implementasi karena adanya kesepakatan antara kedua belah pihak yang biasanya kita sebut dengan debitur dan kreditur, karena apabila debitur menandatangani perjanjian kredit yang dianggap mengikat kedua belah pihak dan berlaku sebagai Undang-Undang bagi keduanya<sup>8</sup>. Kepastian hukum dalam hukum perjanjian diungkapkan dari kekuatan mengikat perjanjian bahwa hukum untuk perbankan dan nasabah yang harus dilakukan oleh masing-masing pihak terkait dengan perjanjian kredit yang notaris telah diratifikasi merupakan akta yang sah bagi para pihak.

Membuat perjanjian kredit ini harus adanya pihak ketiga yaitu notaris. Hal ini disebabkan karena notaris memiliki kewenangan untuk membuat suatu bentuk akta otentik yang memberikan perlindungan hukum kepada pihak-pihak yang melakukan perjanjian atau perikatan. Berdasarkan Undang-undang no. 30 tahun 2004 tentang jabatan notaris pada pasal 15 ayat 1 yang berbunyi :

*“Notaris berwenang membuat akta otentik mengenai semua*

---

<sup>8</sup> Remy Sjahdeiny, 1999, *Asas Ketentuan - Ketentuan Pokok dan Masalah Yang Dihadapi Oleh Perbankan ( Suatu Kajian Mengenai Undang - Undang Hak Tanggungan)*, Alumni, Bandung, hlm. 26.

*perbuatan, perjanjian, dan ketetapan yang duharuskan oleh peraturan perundangundangan dan/atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam akta otentik, menjamin kepastian tanggal pembuatan akta, menyimpan akta, memberikan grosse, salinan dan kutipan akta, semuanya itu sepanjang pembuatan akta-akta itu tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh undang-undang”.*

Berdasarkan penjelasan di atas, penulis tertarik untuk mengetahui dan membahas segala hal yang berkaitan dengan wewenang dan peranan notaris serta akta pemberian hak tanggungan. Berdasarkan uraian tersebut penulis tertarik untuk melakukan penulisan hukum dengan judul **“PERANAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT) TERHADAP PEMBUATAN AKTA PEMBERIAN HAK TANGGUNGAN (APHT) DALAM PERJANJIAN KREDIT”** (Studi Tentang Peran Pejabat Pembuat Akta Tanah) terhadap pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan Dalam Perjanjian Kredit di Kuala Simpang).

## **1.2 Perumusan Masalah**

Berdasarkan uraian latar belakang masalah diatas, permasalahan dalam penulisan ini yaitu:

1. Bagaimana peranan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT)?
2. Bagaimana tanggung jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan?

## **1.3 Tujuan Penelitian**

Berdasarkan perumusan masalah di atas, tujuan penelitian ini adalah:

1. Untuk mengetahui peranan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT).

2. Untuk mengetahui tanggung jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan.

#### **1.4 Manfaat Penelitian**

Penelitian ini dilakukan dengan harapan dapat memberikan manfaat yaitu:

##### **1. Manfaat Teoritis**

Untuk menambah pengetahuan mengenai peran dan tanggung jawab PPAT terhadap pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan dalam perjanjian kredit.

##### **2. Manfaat Praktis**

Dari hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan sumbangan pemikiran kepada masyarakat sehingga masyarakat mengetahui dan mengerti peran dan tanggung jawab PPAT dalam pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan.

