

## KATA PENGANTAR

Alhamdulillah puji syukur kehadirat Allah SWT penulis panjatkan atas Rahmat dan Hidayah-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan penulisan hukum (tesis) dengan judul **KEABSAHAN PERJANJIAN KREDIT YANG DIBUAT SECARA ELEKTRONIK DALAM PEMBEBANAN HAK TANGGUNGAN**. Tugas akhir ini merupakan salah satu syarat guna memperoleh gelar Magister Kenotariatan pada Program Strata Dua (S2) Fakultas Hukum Universitas Pelita Harapan. Banyak hambatan dan tantangan yang penulis hadapi dalam penulisan Tesis ini. Namun hambatan dan tantangan tersebut tidak menghalangi penulis untuk membuat suatu karya tulis yang sebisa mungkin bermanfaat untuk perkembangan ilmu pengetahuan terutama di bidang hukum. Banyak dukungan yang penulis terima dalam seluruh proses penyusunan tugas akhir ini.

Penulisan hukum (Tesis) ini dapat terselesaikan tidak terlepas dari bimbingan, arahan, petunjuk, saran dan kritik dari semua pihak yang telah membantu dalam menyelesaikan penulisan hukum (Tesis) ini. Oleh karena itu penulis mengucapkan terimakasih kepada:

1. Bapak Prof. Dr. Bintang Saragih, S.H. selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Pelita Harapan;
2. Ibu Dr. Susi Susantijo, S.H, LL.M. selaku Ketua Program Studi Magister Kenotariatan;

3. Bapak Robbyson Halim, S.H., M.H., M.kn. selaku Pembimbing yang telah banyak meluangkan waktu, tenaga, dan pikiran untuk membantu penulis menyelesaikan penyusunan Tugas Akhir ini;
4. Ibu Dr. Vincensia Esti Purnama Sari, S.H.,M.Hum. selaku Penguji yang telah meluangkan waktu, dan membeikan masukan dalam penyusunan Tugas Akhir ini;
5. Dr. Jonker Sihombing, S.H., M.H., M.A. selaku Penguji yang telah meluangkan waktu, dan membeikan masukan dalam penyusunan Tugas Akhir ini;
6. Seluruh Dosen Kenotariatan Universitas Pelita Harapan yang telah memberikan ilmu dan pengetahuannya kepada penulis, sehingga penulis bisa menyelesaikan tugas akhir ini. Semoga setiap ilmu yang diberikan bisa penulis terapkan untuk kebaikan penulis;
7. Seluruh staff sekretariat Kenotariatan Universitas Pelita Harapan yang telah banyak membantu penulis dalam hal administrasi selama perkuliahan;
8. Orang tua penulis, Ayah Drs. Suprianto dan Ibu Dra. Sapto Pertiwi Indah Lestari beserta adik-adik penulis, Novia Ulil Albaab, S.I.Kom. dan Muhammad Iqbal, terimakasih atas dukungan, doa, kasih sayangnya serta semua pengorbanannya kepada penulis sehingga penulis bisa menyelesaikan kuliah dan bisa selesai dalam penulisan ini;

9. Saudara Penulis, Om Dr. Ivan Yustiavandana, S.H, L.LM., Tante Nowo Endah Budi Lestari dan Sepupu Endiva Yustiavandana terimakasih atas segala dukungan, bantuan dan semangat yang di berikan kepada saya sehingga penulisan hukum (Tesis) ini terselesaikan;
10. Rekan Kerja Penulis Bapak Sigit Prianto, Mba Rintiani Ratri, Mas Agnuarde R, Mas Budhi, Mas Delly, serta TIM BKM dan TIM OPW W15 yang tidak dapat disebutkan satu persatu penulis berterimakasih atas pengertiannya dan memberikan kesabaran yang sangat banyak kepada penulis karena penulis kurang fokus bekerja dikarenakan harus untuk menyelesaikan Penulisan hukum (Tesis) ini.
11. Teman-teman terdekat penulis “CNS”, Mba Dewi Yuliarti, Cecillia Salim, Sabrina Agatha, Clara Vania, Angelica N. Anthonius Suryanto, dan Robin Kie, terimakasih sudah mengisi hari-hari selama kuliah offline maupun online dan dukungan dan bantuanya kepada penulis sedang kesulitan.
12. Teman-Teman Kelas Kenotariatan angkatan 13 Weekend B, terimakasih telah membantu penulis selama masa perkuliahan walaupun di terpa pandemi ini sehingga lebih banyak bertemu secara online;

Akhir kata, penulis menyadari bahwa masih terdapat banyak kekurangan dalam substansi maupun penulisan dalam Tugas Akhir ini. Oleh karena itu, kritik dan saran akan sangat penulis hargai. Semoga Tugas Akhir ini dapat memberikan manfaat bagi perkembangan Ilmu Hukum khususnya di Bidang Kenotariatan.

Jakarta, 30 Juli 2021

Penulis



## DAFTAR ISI

<b>PERNYATAAN KEASLIAN KARYA TUGAS AKHIR.....</b>	<b>ii</b>
<b>PERNYATAAN DAN PERSETUJUAN UNGGAH TUGAS AKHIR.....</b>	<b>iii</b>
<b>PERSETUJUAN DOSEN PEMBIMBING TUGAS AKHIR .....</b>	<b>iv</b>
<b>PERSETUJUAN TIM PENGUJI TUGAS AKHIR.....</b>	<b>v</b>
<b>ABSTRAK .....</b>	<b>vi</b>
<b>ABSTRACT .....</b>	<b>vii</b>
<b>KATA PENGANTAR.....</b>	<b>viii</b>
<b>DAFTAR ISI.....</b>	<b>xii</b>
<b>DAFTAR TABEL .....</b>	<b>xv</b>
<b>DAFTAR GAMBAR.....</b>	<b>xvi</b>
<b>BAB I PENDAHULUAN.....</b>	<b>1</b>
<b>1.1. Latar Belakang.....</b>	<b>1</b>
<b>1.2. Rumusan Masalah .....</b>	<b>12</b>
<b>1.3. Tujuan Penelitian.....</b>	<b>12</b>
<b>1.4. Manfaat Penelitian.....</b>	<b>12</b>
<b>1.5. Sistematika Penulisan.....</b>	<b>13</b>
<b>BAB II TINJAUAN PUSTAKA .....</b>	<b>16</b>
<b>2.1. Tinjauan Teoritis .....</b>	<b>16</b>
<b>2.1.1. Tinjauan Umum Teknologi Informasi .....</b>	<b>16</b>
<b>2.1.2. Tinjauan Umum Perikatan .....</b>	<b>22</b>
<b>2.1.3. Tinjauan Umum Perjanjian .....</b>	<b>25</b>
<b>2.1.3.1. Pengertian Perjanjian.....</b>	<b>25</b>
<b>2.1.3.2. Syarat Sahnya Perjanjian .....</b>	<b>29</b>
<b>2.1.3.3. Asas-Asas Perjanjian .....</b>	<b>35</b>
<b>2.1.3.4. Jenis Perjanjian .....</b>	<b>39</b>
<b>2.1.3.5. Hapusnya Perjanjian .....</b>	<b>40</b>
<b>2.1.4. Tinjauan Umum Kredit .....</b>	<b>41</b>
<b>2.1.4.1. Pengertian Kredit.....</b>	<b>41</b>

	2.1.4.2. Jenis Kredit.....	48
	2.1.4.3. Pengertian Perjanjian Kredit.....	51
	2.1.4.4. Bentuk Perjanjian Kredit.....	53
	2.1.5. Hak Tanggungan .....	55
	2.1.6. Tinjauan Umum Notaris.....	63
	2.1.7. Tinjauan Umum Pejabat Pembuat Akta Tanah .....	66
	2.2. Tinjauan Konseptual .....	68
<b>BAB III</b>	<b>METODE PENELITIAN .....</b>	<b>71</b>
	3.1. Jenis Penelitian.....	71
	3.2. Jenis Data .....	72
	3.3. Cara Perolehan Data .....	75
	3.4. Jenis Pendekatan .....	75
	3.5. Analisis Data.....	76
<b>BAB IV</b>	<b>HASIL PENELITIAN DAN ANALISIS .....</b>	<b>78</b>
	4.1. Keabsahan Penandatanganan Perjanjian Kredit Secara Elektronik.....	78
	4.1.1. Bentuk Perjanjian Kredit Secara Umum.....	78
	4.1.2. Analisa Keabsahan Informasi Elektronik dan/atau Dokumen Elektronik Dalam Suatu Transaksi Elektronik .....	85
	4.1.3. Perjanjian Kredit Yang Di Buat Dengan Bawah Tangan Ditandatangani Secara Elektronik .....	88
	4.1.4. Perjanjian Kredit Yang Di Buat Dengan Akta Notariil Yang Ditandatangani Secara Elektronik .....	98
	4.2. Keabsahan Pembebanan Hak Tanggungan Berdasarkan Perjanjian Pokok Berupa Perjanjian Kredit Yang Dibuat Secara Elektronik. ....	114
	4.2.1. Analisa Keabsahan Pembuatan Perjanjian Kredit Yang Dibuat Secara Elektronik;.....	114
	4.2.2. Analisa Keabsahan Pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan .....	117

	<b>4.2.3. Analisa Keabsahan Pendaftaran Hak Tanggungan..</b>	<b>124</b>
<b>BAB V</b>	<b>KESIMPULAN DAN SARAN .....</b>	<b>138</b>
	<b>5.1. Kesimpulan.....</b>	<b>138</b>
	<b>5.2. Saran .....</b>	<b>140</b>
	<b>DAFTAR PUSTAKA .....</b>	<b>142</b>



## DAFTAR TABEL

Tabel 2. 1	Penetapan Kualitas Kredit berdasarkan Prospek Usaha .....	45
Tabel 2. 2	Penetapan Kualitas Kredit berdasarkan Kinerja (Performance) Debitur.....	46
Tabel 2. 3	Penetapan Kualitas Kredit berdasarkan Kemampuan Membayar 1.....	47
Tabel 2. 4	Penetapan Kualitas Kredit berdasarkan Kemampuan Membayar 2.....	48





## DAFTAR GAMBAR

Gambar 5.1. Hasil Pengecekan Sertifikat .....	119
Gambar 5.2. Surat Pernyataan mengenai pertanggungjawaban keabsahan dan kebenaran Dokumen. ....	128
Gambar 5.3. Surat Pengantar Akta.....	129
Gambar 5.4. Surat Perintah Setor.....	131
Gambar 5.5. Sertifikat Hak Tanggungan .....	133
Gambar 5.6. Catatan hak tanggungan pada buku tanah dan Sertipikat Hak Atas Tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.....	134

