

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang Masalah

Indonesia memiliki segala aspek kehidupan di dalam pemerintahan, negara dan juga masyarakat yang seluruhnya berdasarkan atas hukum, dikarenakan Indonesia merupakan Negara Hukum¹. Negara Indonesia memiliki tujuan untuk menciptakan kemakmuran bagi seluruh masyarakat. Indonesia sebagai negara berkembang, hal ini mendorong pembangunan pemerintah dalam bidang ekonomi untuk mewujudkan masyarakat adil dan Makmur. Guna rangka mewujudkan pembangunan ekonomi tersebut harus menjalin kerjasama yang baik antara pelaku ekonomi yang terdiri dari pemerintah, masyarakat, serta badan-badan hukum terkait. Peranan penting dalam pengadaan dana adalah perbankan.

Bank pada umumnya selalu mengumpulkan dana dari masyarakat dan disalurkan kembali melalui pinjaman atau yang disebut juga dalam bentuk kredit. Fungsi bank adalah sebagai sumber pendanaan bagi suatu usaha serta penggerak roda perekonomian. Bank menerapkan prinsip kehati-hatian untuk menyalurkan dana yang berupa kredit kepada masyarakat. Prinsip kehati-hatian dilaksanakan kemudian pada saat sebelum bank menyetujui permohonan calon peminjam atau yang disebut juga dengan debitur agar bisa mendapatkan fasilitas kredit serta bank melakukan analisis kredit terhadap permohonan debitur.

Bank memberikan kepercayaan dalam Pengambilan kredit, artinya bank selaku kreditur memiliki keyakinan dan memberikan kepercayaan pada debitur

¹ Pasal 1 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia tahun 1945.

sesuai dengan jangka waktu yang telah ditentukan dan diperjanjikan untuk memenuhi kewajibannya dalam membayar pinjaman. Kepercayaan dalam pemberian kredit oleh kreditur yaitu bahwa debitur akan memenuhi kewajiban untuk melakukan pembayaran pada pinjamannya sesuai dengan jangka waktu yang telah ditetapkan.

Bank melakukan analisis calon peminjam atau yang disebut dengan debitur berdasarkan kemampuan secara yuridis dan ekonomis untuk melakukan pembayaran kembali kepada bank untuk pinjaman yang dilakukannya sesuai dengan yang telah diperjanjikan di awal. Adapun hubungan pinjam-meminjam tersebut diawali dengan pembuatan kesepakatan antara debitur dan kreditur yang dibuatkan dalam bentuk perjanjian kredit secara tertulis yang dibuat di hadapan Notaris. Perjanjian tersebut menuangkan tentang besarnya kredit yang diberikan, jangka waktu kredit, dan ketentuan mengenai denda apabila terjadi keterlambatan dalam pembayaran pinjaman atau kredit.

Syarat pinjam-meminjam uang yaitu antara kreditur dan debitur, yaitu penyerahan jaminan dari pihak peminjam atau debitur kepada kreditur. Salah satu jenis jaminan yang dapat memenuhi syarat pengambilan kredit yaitu dapat berupa jaminan kebendaan. Jaminan tersebut secara hukum berfungsi untuk melindungi atau memberikan jaminan pada hutang tersebut karena jaminan adalah perlindungan atas kepastian pada pelunasan suatu hutang terhadap kreditur yang merupakan kepastian pada pelunasan hutang yang dilakukan oleh debitur atau sebagai yang menjamin debitur.

Penyerahan jaminan seperti yang tersebut diatas akan diikuti dengan

pengikatan Hak Tanggungan berdasarkan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan Dengan Tanah. Hak Tanggungan adalah hak jaminan atas tanah untuk pelunasan hutang tertentu yang memberi kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur yang lain, artinya jika debitur cidera janji atau yang dapat diartikan sebagai wanprestasi, yakni keadaan dimana salah satu pihak yang terikat dalam suatu perjanjian tidak melakukan perikatannya (kewajibannya) sesuai dengan yang diperjanjikan², kreditur pemegang Hak Tanggungan berhak menjual melalui pelelangan umum tanah yang dijadikan jaminan menurut peraturan perundang-undangan yang bersangkutan, dengan hak mendahului dari para kreditur-kreditur lainnya³.

Hak Tanggungan adalah perjanjian pengikatan atau disebut dengan *accessoir* kepada perjanjian pokok dalam pelunasan hutang. Kreditur preferen adalah kreditur yang memiliki hak pelunasan terlebih dahulu daripada kreditur lainnya. Proses pengikatan Hak Tanggungan dilakukan dengan pendaftaran Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT). Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) lahir dengan adanya pendaftaran. Menurut Pasal 1 angka 5 Undang-Undang Hak Tanggungan, menyatakan bahwa “Akta pemberian Hak Tanggungan adalah Akta PPAT yang berisi pemberian Hak Tanggungan kepada kreditur tertentu sebagai jaminan untuk pelunasan hutang”⁴.

² FJP Law Offices, “Membahas Wanprestasi Lebih Dalam”, <https://fjp-law.com/id/membahas-wanprestasi-lebih-dalam/>, diakses pada tanggal 03 Februari 2021, pukul 11.15 WIB

³ Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah beserta Benda-benda yang berkaitan dengan Tanah

⁴ Pasal 1 angka 5 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas

Perubahan Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris melalui Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris dinyatakan bahwa “Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta autentik dan memiliki kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam undang-undang ini atau berdasarkan undang-undang lainnya”⁵.

Konsep Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) menurut Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, Pasal 1 angka 1, menyatakan bahwa:

“PPAT adalah Pejabat umum yang diberi wewenang untuk membuat akta autentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun”⁶.

Pasal 1867 KUHPerdara menyebutkan ada istilah akta autentik, dan Pasal 1868 KUHPerdara memberikan batasan secara unsur yang dimaksud dengan akta autentik yaitu:

- a. Akta itu harus dibuat oleh (*door*) atau di hadapan (*ten overstaan*) seorang pejabat umum.
- b. Akta itu harus dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang.
- c. Pegawai umum (pejabat umum) oleh atau di hadapan siapa akta itu dibuat, harus mempunyai wewenang untuk membuat akta tersebut⁷.

Pemberian fasilitas kredit tidak lepas dari peranan Notaris dan PPAT, karena melalui Notaris dan PPAT pihak bank dan nasabah menuangkan perjanjian yang dibuat agar bisa dijadikan alat bukti yang autentik atau bukti yang sempurna sehingga para pihak yang melakukan perjanjian akan terlindungi dengan adanya

Tanah beserta Benda-benda yang berkaitan dengan Tanah

⁵ M. Luthfan Hadi Darus, *Hukum Notariat dan Tanggungjawab Jabatan Notaris*, (Yogyakarta: UII Press, 2017), hlm. 1

⁶ Salim HS, *Teknik Pembuatan Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)*, (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2016), hlm. 87

⁷ Habib Adjie, *Kebatalan dan Pembatalan Akta Notaris*, (Bandung: Refika Aditama, 2011), hlm. 5

Notaris dan PPAT dalam menuangkan perjanjian yang dibuat oleh para penghadap harus bertindak secara amanah, jujur, serta tidak berpihak dan menjaga kepentingan pihak yang terkait dalam perbuatan hukum⁸. Hal ini berkaitan dengan risiko hukum atas harta kekayaan yang diagunkan oleh debitur sebagai agunan kredit, jika kredit yang diberikan menjadi macet, penjualan agunan tidak menimbulkan masalah bagi bank dikemudian hari. Sebelum Notaris menuangkan perjanjian yang dibuat oleh para penghadap, Notaris dan PPAT harus mendengarkan pernyataan dari para penghadap. Notaris dan PPAT memberikan solusi dalam pembuatan perjanjian kredit. Dengan latar belakang yang penulis sampaikan diatas, maka penulis merasa tertarik untuk melakukan penelitian dalam bentuk skripsi mengenai **PERAN NOTARIS DAN PPAT DALAM PROSES PERJANJIAN KREDIT BANK YANG DILANJUTKAN DENGAN PENDAFTARAN HAK TANGGUNGAN.**

1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang masalah diatas, maka permasalahan di dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Bagaimana mekanisme perjanjian kredit yang dibuat oleh Notaris ?
2. Bagaimana peran Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) ?
3. Apakah kendala yang dihadapi oleh Notaris dalam pembuatan perjanjian kredit?

1.3 Tujuan Penelitian

⁸ Pasal 16 ayat (1) UU No. 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris

Berdasarkan uraian latar belakang masalah diatas, maka yang menjadi tujuan dalam penelitian ini adalah:

1. Untuk mengetahui mekanisme perjanjian kredit yang dibuat oleh Notaris.
2. Untuk mengetahui peran Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT).
3. Untuk mengetahui kendala yang dihadapi oleh Notaris dalam pembuatan perjanjian kredit.

1.4 Manfaat Penelitian

Berdasarkan perumusan masalah dan tujuan penelitian diatas maka manfaat dari penelitian ini adalah sebagai berikut:

1.4.1 Manfaat Teoritis

Secara teoritis, penelitian ini diharapkan dapat menambah wawasan bagi penulis mengenai pengetahuan dan pemahaman ilmu hukum khususnya yang berkaitan dengan peran Notaris dan PPAT dalam proses perjanjian kredit bank yang dilanjutkan dengan pendaftaran Hak Tanggungan.

1.4.2 Manfaat Praktis

Secara praktis, penelitian ini diharapkan dapat digunakan sebagai sumber informasi maupun refrensi untuk bahan penelitian selanjutnya agar dapat dikembangkan dengan baik oleh penulis serta menjadi dasar untuk masukkan terhadap masyarakat umum dan kaum akademisi dalam pengetahuan dan pemahaman khususnya mengenai peran Notaris dan PPAT dalam perjanjian kredit yang dilanjutkan dengan pendaftaran Hak Tanggungan.