

**PELAKSANAAN PEMBEBANAN HAK TANGGUNGAN ATAS
TANAH DALAM PERJANJIAN KREDIT BANK
(Studi di Kantor Notaris & PPAT di Klaten)**



Disusun sebagai salah satu syarat menyelesaikan Program Strata I pada
Jurusan Ilmu Huku Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah
Surakarta

Oleh :

DWI YUNI PUJIYANTI

NIM : C.100.140.229

**PROGRAM STUDI ILMU HUKUM
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SURAKARTA**

2018

HALAMAN PERSETUJUAN
PELAKSANAAN PEMBEBANAN HAK TANGGUNGAN ATAS
TANAH DALAM PERJANJIAN KREDIT BANK
(Studi di Kantor Notaris & PPAT di Klaten)

PUBLIKASI ILMIAH

oleh :

DWI YUNI PUJIYANTI
C 100 140 229

Telah diperiksa dan disetujui untuk diuji oleh :

Dosen
Pembimbing



(Septarina Budiwati, S.H., M.H., CN.)

HALAMAN PENGESAHAN

**PELAKSANAAN PEMBEBANAN HAK TANGGUNGAN ATAS
TANAH DALAM PERJANJIAN KREDIT BANK
(Studi di Kantor Notaris & PPAT di Klaten)**

Yang ditulis oleh :

DWI YUNI PUJIYANTI

C.100.140.229

Telah diterima dan disahkan oleh Dewan Penguji Skripsi Fakultas Hukum
Universitas Muhammadiyah Surakarta
Pada Hari dan Tanggal : Kamis, 26 April 2018
Dan dinyatakan telah memenuhi syarat

Dewan Penguji,

Ketua	: Septarina Budiwati, S.H., M.H., CN. (Ketua Dewan Penguji)	(.....)
Sekretaris	: Darsono, S.H., M.H (Anggota I Dewan Penguji)	(.....)
Anggota	: Dr. Shallman, S.E., S.H., MM., M.Kn (Anggota II Dewan Penguji)	(.....)

Mengetahui
Dekan Fakultas Hukum
Universitas Muhammadiyah Surakarta



(Prof. Dr. H. Khadzaifah Dimiyati, S.H., M.Hum)

PERNYATAAN

Dengan ini saya menyatakan bahwa dalam naskah publikasi ini tidak terdapat karya yang pernah diajukan untuk memperoleh gelar kesarjanaan di suatu perguruan tinggi dan sepanjang pengetahuan saya juga tidak terdapat karya atau pendapat yang pernah ditulis atau diterbitkan orang lain, kecuali secara tertulis diacu dalam naskah dan disebutkan dalam daftar pustaka.

Apabila kelak terbukti ada ketidakbenaran dalam pernyataan saya diatas, maka akan saya pertanggungjawabkan sepenuhnya.

Surakarta, 20 April 2018
Penulis



(Dwi Yuni Pujiyanti)
NIM. C.100.140.229

**PELAKSANAAN PEMBEBANAN HAK TANGGUNGAN ATAS
TANAH DALAM PERJANJIAN KREDIT BANK
(Studi di Kantor Notaris & PPAT di Klaten)**

ABSTRAK

Penelitian ini bertujuan untuk menjabarkan tentang pelaksanaan pembebanan Hak Tanggungan atas tanah dalam Perjanjian Kredit Bank sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah. Dilakukan melalui dua tahap kegiatan, yaitu tahap pemberian hak tanggungan oleh debitur kepada kreditur dengan dibuatnya Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan tahap pendaftaran hak tanggungan di Kantor Pertanahan dengan diterbitkannya Sertifikat Hak Tanggungan. Kedua tahap tersebut merupakan pemenuhan asas spesialisitas dan asas publisitas pembebanan hak tanggungan. Penelitian ini juga bertujuan untuk mengetahui problematik yang terjadi dan cara mengatasi problematik dalam pelaksanaan pembebanan hak tanggungan, yaitu adanya kesalahan penulisan dalam APHT maupun SKMHT sehingga harus dilakukan *renvoi*. Metode pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah yuridis empiris, dengan jenis penelitian yang digunakan adalah deskriptif. Jenis data yang digunakan terdiri dari data primer dan data sekunder. Metode pengumpulan data melalui wawancara dan studi dokumen, kemudian dianalisis dengan metode analisis kualitatif.

Kata Kunci : Perjanjian Kredit, Pemberian Hak Tanggungan, Pendaftaran Hak Tanggungan

ABSTRACT

The purpose of this research is to enlighten about implementation of imposition Mortgage Right of land Credit Agreement as arranged on Constitution No. 4 of 1996 about Mortgage Right of Land along with Valuable Object Related to the Land. It must be done throught two step. The first is giving Mortgage Right by debtor to creditor by making the Mortgage Certificate (APHT) by related official (PPAT). Second is registration state of Mortgage land office by publishing Mortgage Right. The aim of this research also to determine the problem that happen and how to overcome the problematigue of mortgage right, that is the mistake APHT or SKMHT writing, so the "Renvoi" must be done. Approaching method that used is jutidical empiric, the variation of method that used is descriptive. Kind of data that used consist of primary and secondary data. Interview and study document is the method to collecting data, then analyzed using qualitative analysis.

Key Word : Credit Agreement, Giving The Mortgage Right, Regisration of Mortgage Right.

1. PENDAHULUAN

Kegiatan pembangunan dibidang ekonomi merupakan salah satu upaya untuk mewujudkan kesejahteraan rakyat yang adil dan makmur berdasarkan Pancasila dan Undang-Undang Dasar 1945. Untuk itu dalam kegiatan pembangunan dibidang ekonomi tentu membutuhkan penyediaan modal yang cukup besar. Bagi masyarakat, perorangan atau badan usaha yang berusaha meningkatkan kebutuhan komsumtif atau produktif sangat membutuhkan pendanaan dari bank sebagai salah satu sumber dana yang di antaranya dalam bentuk perkreditan, agar mampu mencukupi dalam mendukung peningkatan usahanya.¹ Dalam Pasal 1 angka 11 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan dirumuskan bahwa:

“Kredit adalah 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.”

Sebagaimana diketahui bahwa unsur esensial dari kredit bank adalah adanya kepercayaan dari bank sebagai kreditur terhadap nasabah peminjam sebagai debitur.² Untuk mengetahui atau menentukan bahwa seseorang dipercaya untuk memperoleh kredit, pada umumnya dunia perbankan menggunakan instrumen analisa yang terkenal dengan *the fives c's of credit analysis* atau 5 C'S yang salah satunya adalah *collateral* (jaminan).³ *Collateral* atau jaminan adalah harta kekayaan yang dapat diikat sebagai jaminan guna menjamin kepastian pelunasan hutang jika dikemudian hari debitur tidak melunasi hutangnya dengan jalan menjual jaminan dan mengambil pelunasan dari penjualan harta kekayaan yang menjadi jaminan itu.⁴

Jaminan utang dapat berupa barang (benda) sehingga merupakan jaminan kebendaan dan atau berupa janji penanggungan utang sehingga

¹ Herowati Poesoko, 2007, *Parate Executie Obyek Hak Tanggungan (Inkonsistensi, Konflik Norma dan Kesesatan Penalaran dalam UUHT)*, Yogyakarta: LaksBang PRESSindo, hal 1-2.

² Hermansyah, 2005, *Hukum Perbankan Nasional Indonesia*, Jakarta: Kencana Prenadamedia Group, hal 57-59

³ Sutarno, 2004, *Aspek-Aspek Hukum Perkreditan Pada Bank*, Bandung: Alfabeta, hal 92.

⁴ *Ibid*, hal 94.

merupakan jaminan perorangan.⁵ Dalam praktek perbankan untuk lebih mengamankan dana yang disalurkan kreditur kepada debitur diperlukan tambahan pengamanan berupa jaminan kredit khusus yang banyak digunakan adalah jaminan kebendaan berupa tanah. Lembaga jaminan oleh lembaga perbankan dianggap paling efektif dan aman adalah tanah dengan jaminan Hak Tanggungan.⁶ Menurut Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, menyatakan bahwa :

“Hak tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, yang selanjutnya disebut 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 lain.”

Agar terbitnya suatu hak tanggungan, salah satu akta yang wajib dibuat adalah Akta Pemberian Hak Tanggungan. Karena akta pemberian hak tanggungan ini merupakan suatu akta tanah, maka akta ini dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku. Kewajiban pendaftaran hak tanggungan sangat diperlukan untuk mendapatkan kepastian hukum dan memenuhi unsur publisitas. Jadi, pendaftaran dapat menghilangkan hal-hal yang tidak sehat dalam praktik, misalnya adalah hak tanggungan dua kali tanpa sepengetahuan krediturnya, adanya pengalihan barang objek hak tanggungan tanpa sepengetahuan kreditur, dan lain-lain.⁷ Melihat pentingnya pendaftaran hak tanggungan tersebut melambangkan bahwa kreditur pemegang hak tanggungan mendapatkan perlindungan serta kepastian hukum bahwa tanah yang dijaminan mempunyai kekuatan mengikat bagi para pihak dan pihak ketiga, serta merupakan alat bukti bagi pemegang hak bahwa tanah yang telah dibebankan dengan hak tanggungan mempunyai kekuatan yang lebih tinggi

⁵ M. Bahsan, 2007, *Hukum Jaminan dan Jaminan Kredit Perbankan Indonesia*, Jakarta: PT RajaGrafindo Persada, hal 2.

⁶ Herowati Poesoko, *Op.Cit.*, hal 3-4.

⁷ Munir Fuady, 2013, *Hukum Jaminan Utang*, Jakarta: Erlangga, hal 82-85.

daripada yang lahir kemudian. Sehingga pemegang hak tanggungan dijamin dan terjamin oleh hukum.⁸

Dari uraian di atas, dianggap perlu bagi penulis melakukan penelitian dan menuangkan dalam skripsi yang berjudul “Pelaksanaan Pembebanan Hak Tanggungan Atas Tanah Dalam Perjanjian Kredit Bank (Studi di Kantor Notaris & PPAT di Klaten)”. Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat kepada masyarakat.

2. METODE

Metode pendekatan yang digunakan adalah metode pendekatan yuridis empiris, yaitu suatu metode pendekatan untuk dapat mengetahui bagaimana hukum diberlakukan atau diterapkan dalam masyarakat dan digunakan untuk memberikan gambaran secara kualitatif yang berkaitan dengan permasalahan yang diteliti. Jenis penelitian yang digunakan adalah penelitian deskriptif, yaitu penelitian yang 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 suatu gejala dengan gejala lain dalam masyarakat.⁹ Dengan jenis data, yaitu data primer dan data sekunder. Data primer, yaitu data yang diperoleh dari penelitian lapangan dapat dilakukan baik melalui pengamatan (observasi) atau wawancara.¹⁰ Data sekunder, yaitu data yang diperoleh dari dokumen-dokumen resmi, buku-buku yang berhubungan dengan objek penelitian, hasil penelitian dalam bentuk laporan dan peraturan perundang-undangan.¹¹

Metode pengumpulan data yang digunakan dalam penelitian ini adalah wawancara dan studi dokumen. Wawancara adalah kegiatan ilmiah yang dilakukan secara sistematis dan runtut antar pribadi bertatap muka serta mengajukan pertanyaan-pertanyaan yang dirancang untuk memperoleh

⁸ Herowati Poesoko, *Op.Cit.*, hal 109.

⁹ Amiruddin dan Zainal Asikin, 2012 *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, Jakarta: PT RajaGrafindo Persada, hal 25.

¹⁰ Suratman dan Philips Dillah, 2013, *Metode Penelitian Hukum*, Bandung: Alfabeta, hal 53.

¹¹ Zainuddin Ali, 2016, *Metode Penelitian Hukum*, Jakarta: Sinar Grafika, hal. 106.

jawaban-jawaban yang relevan atas masalah yang diteliti.¹² Studi dokumen adalah salah satu metode pengumpulan data kualitatif dengan melihat atau menganalisis dokumen-dokumen yang dibuat oleh subjek sendiri atau oleh orang lain tentang subjek. Metode analisis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode analisis kualitatif, data yang diperoleh di lapangan ditulis atau diketik dalam bentuk uraian atau laporan yang terinci. Laporan tersebut disusun secara sistematis untuk kemudian diambil kesimpulan.

3. HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

3.1 Pelaksanaan Pembebanan Hak Tanggungan Atas Tanah Dalam Perjanjian Kredit Bank di Kantor Notaris & PPAT di Klaten

Berdasarkan hasil wawancara yang dilakukan penulis pada hari Rabu tanggal 10 Januari 2018 Pukul 10.15 WIB di Kantor Notaris & PPAT Anang Sutoyo, S.H., M.Kn, dalam wawancara dengan Bapak Anang Sutoyo, S.H., M.Kn selaku Notaris & PPAT dengan daerah kerja Klaten. Dalam hal ini yang bersangkutan memberikan keterangan bahwa pelaksanaan pembebanan hak tanggungan dilakukan melalui dua tahap kegiatan, yaitu tahap pemberian hak tanggungan oleh debitur kepada kreditur dengan dibuatnya Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan tahap pendaftaran hak tanggungan di Kantor Pertanahan. Adapun proses pembebanan hak tanggungan tersebut dapat diuraikan sebagai berikut:

Pertama, tahap pemberian hak tanggungan oleh debitur kepada kreditur dengan dibuatnya Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang didahului dengan adanya janji untuk memberikan hak tanggungan sebagai jaminan pelunasan suatu utang, yang dituangkan di dalam perjanjian utang-piutang. Selanjutnya debitur dan kreditur menghadap Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) untuk dibuatkan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT). Dalam hal ini

¹² Amiruddin dan Zainal Asikin, *Op., Cit*, hal. 82.

para pihak yaitu pemberi hak tanggungan (debitur atau pihak lain sebagai pemilik obyek hak tanggungan) dan pemegang hak tanggungan (kreditur) wajib hadir di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), apabila pemberi hak tanggungan tidak dapat hadir maka akan dibuatkan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT). Isi daripada Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) tersebut adalah pemberi hak tanggungan (debitur) memberikan kuasa khusus kepada pemegang hak tanggungan (kreditur) untuk menandatangani Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT).

Setelah itu para pihak harus memenuhi semua syarat formal pembebanan hak tanggungan. Selanjutnya Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) melakukan pengecekan sertifikat hak atas tanah yang dijadikan obyek hak tanggungan di Kantor Pertanahan guna memastikan keabsahan datanya. Kemudian dilakukan pengikatan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan membacakan atau menjelaskan isi Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) dihadapan para pihak yaitu debitur dan kreditur yang disaksikan oleh dua orang saksi dari staf Notaris/PPAT kemudian ditandatangani oleh pemberi kuasa (debitur), penerima kuasa (kreditur), Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang bersangkutan dan dua orang saksi dari Notaris/ PPAT. Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) dibuat dalam dua rangkap, yaitu Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) lembar pertama untuk minuta kantor Notaris/PPAT dan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) lembar kedua untuk pendaftaran hak tanggungan di Kantor Pertanahan.

Setelah tahap pembuatan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) selesai maka tahap selanjutnya adalah pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT). Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) merupakan bentuk standard yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) dan dipergunakan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang telah diatur dalam Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1996

tentang Bentuk Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan, Akta Pemberian Hak Tanggungan, Buku Tanah Hak Tanggungan, dan Sertifikat Hak Tanggungan. Dalam suatu Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) harus dicantumkan hal-hal yang wajib untuk sahnya suatu Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT), meliputi : nama dan identitas pemegang dan pemberi hak tanggungan, domisili pemegang dan pemberi hak tanggungan, penunjukan secara jelas utang atau utang-utang yang dijamin, nilai tanggungan dan uraian yang jelas mengenai obyek hak tanggungan. Selain itu dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) dapat dicantumkan janji-janji yang sifatnya fakultatif (pilihan yang boleh dimasukkan atau tidak perlu dimasukkan) sebagaimana telah diatur dalam Pasal 11 ayat (2) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah.¹³

Berdasarkan hasil wawancara penulis dengan Tunjung Sinta Sari, S.H selaku Staf pada Kantor Notaris & PPAT Anang Sutoyo, S.H., M.Kn, pada hari Jumat tanggal 19 Januari 2018 pukul 11.30 WIB, yang bersangkutan menerangkan bahwa setelah pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT), selanjutnya Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) tersebut ditandatangani oleh para pihak yaitu pihak pertama (kreditur yang mewakili pemberi hak tanggungan) dan pihak kedua (kreditur yang mewakili bank), Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), dan sedikitnya dua orang saksi dari Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) dibuat dalam 4 rangkap, yaitu Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) lembar pertama yang diparaf sebanyak satu disimpan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sebagai minuta kantor, selanjutnya Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) lembar kedua sebanyak dua yang digunakan untuk pendaftaran hak tanggungan di Badan Pertanahan Nasional (BPN) dalam pembuatan sertifikat hak tanggungan yang terdiri dari Akta Pemberian Hak

¹³ Anang Sutoyo, S.H., M.Kn, Notaris & PPAT Dengan Daerah Kerja Klaten, *Wawancara Pribadi*, Klaten, 10 Januari 2018, pukul 10.15 WIB.

Tanggungan (APHT) lembar kedua yang diparaf dan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) lembar kedua yang hanya diberi ttd saja, serta Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) lembar salinan sebanyak satu yang diberikan kepada Bank selaku kreditur.

Kedua, Pejabat Pembuat Akta Tanah berkewajiban untuk mendaftarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan ke Badan Pertanahan Nasional guna memenuhi asas publisitas. Pendaftaran hak tanggungan dilakukan selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja setelah penandatanganan Akta Pemberian Hak Tanggungan, PPAT wajib mengirimkan Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan dan warkah lain yang diperlukan kepada Kantor Pertanahan.¹⁴ Kantor pertanahan kemudian akan menindaklanjuti pendaftaran ini dengan membuatkan buku tanah hak tanggungan dan mencatatnya dalam buku tanah hak atas tanah yang menjadi objek hak tanggungan, setelah itu kantor pertanahan akan menyalin catatan tersebut pada sertifikat hak atas tanah yang bersangkutan. Tanggal buku tanah hak tanggungan adalah tanggal hari ketujuh setelah penerimaan secara lengkap surat-surat yang diperlukan bagi pendaftarannya dan jika hari ketujuh itu jatuh pada hari libur, buku tanah yang bersangkutan diberi bertanggal hari kerja berikutnya. Hak tanggungan akan lahir pada hari tanggal buku-tanah hak tanggungan tersebut di atas. Sebagai tanda bukti adanya hak tanggungan, maka Badan Pertanahan Nasional (BPN) menerbitkan Sertifikat Hak Tanggungan dan kemudian sertifikat hak tanggungan diserahkan kepada kreditur pemegang hak tanggungan, sedangkan sertifikat hak atas tanah yang sudah diberi catatan mengenai adanya hak tanggungan diserahkan kepada debitur atau pemberi hak tanggungan sebagai pemegang hak atas tanah tersebut. Sertifikat hak tanggungan ini memuat irah-irah dengan kata-kata “DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA”. Dengan adanya irah-irah tersebut maka sertifikat hak tanggungan mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan

¹⁴ Tunjung Sinta Sari, S.H, Staf pada Kantor Notaris & PPAT Anang Sutoyo, S.H., M.Kn, *Wawancara Pribadi*, Klaten, 19 Januari 2018, pukul 11.30 WIB.

pengadilan yang memperoleh kekuatan hukum tetap. Diberikannya sertifikat hak tanggungan kepada kreditur pemegang hak tanggungan tersebut memberikan kepastian hukum serta perlindungan hukum yang kuat bagi kreditur pemegang hak tanggungan.

3.2 Problematik Yang Terjadi Dan Cara Mengatasi Masalah Dalam Pelaksanaan Pembebanan Hak Tanggungan Atas Tanah Dalam Perjanjian Kredit Bank di Kantor Notaris & PPAT di Klaten

Berdasarkan hasil wawancara yang dilakukan penulis pada hari Rabu tanggal 10 Januari 2018 Pukul 10.40 WIB di Kantor Notaris & PPAT Anang Sutoyo, S.H., M.Kn, dalam wawancara dengan Bapak Anang Sutoyo, S.H., M.Kn selaku Notaris & PPAT dengan daerah kerja Klaten. Dalam hal ini yang bersangkutan memberikan keterangan bahwa problematik yang terjadi dalam pelaksanaan pembebanan hak tanggungan adalah sebagai berikut:

Pertama, adanya kesalahan penulisan. Dalam pembuatan suatu akta kesalahan penulisan merupakan hal yang sangat wajar dan sering sekali terjadi. Untuk mengatasi problematik tersebut maka Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) harus melakukan *renvoi* atau pembedulan di bagian kiri akta tulisan yang salah. *Renvoi* atau pembedulan ini dapat berupa coretan dengan penggantian disahkan apabila salah penulisan kata atau kalimat, penambahan disahkan apabila terdapat kata atau kalimat yang hilang atau belum ditulis, dan coretan tanpa penggantian disahkan apabila terdapat kata atau kalimat yang diulang. Dimana di bawah kalimat pembedulan atau *renvoi* tersebut harus ditandatangani atau diparaf para pihak yaitu pemberi dan pemegang hak tanggungan, saksi-saksi dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

Kedua, berdasarkan hasil wawancara yang dilakukan penulis dengan Agnes Monica Sari, selaku Staf pada Kantor Notaris & PPAT Anang Sutoyo, S.H., M.Kn, pada hari Senin tanggal 5 Maret 2018 Pukul 12.30 WIB. Dalam hal ini yang bersangkutan pernah menemui problematik yaitu pada saat pemasangan hak tanggungan peringkat kedua.

Pada saat hendak melakukan pemasangan hak tanggungan peringkat kedua, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) pernah menemui adanya coretan pada sertifikat hak atas tanah yang telah dibubuhi catatan adanya hak tanggungan peringkat pertama. Untuk mengatasi problematik tersebut maka Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) harus melakukan pengecekan pada sertifikat hak atas tanah di Badan Pertanahan Nasional (BPN), kemudian Badan Pertanahan Nasional (BPN) menggantinya dengan sertifikat hak atas tanah yang baru. Apabila utang yang dijamin dengan hak tanggungan peringkat pertama telah lunas, maka Badan Pertanahan Nasional (BPN) akan melakukan *roya* dan pada sertifikat hak atas tanah yang baru kemudian dilakukan pemasangan hak tanggungan peringkat pertama. Sedangkan apabila utang yang dijamin dengan hak tanggungan peringkat pertama belum lunas, maka Badan Pertanahan Nasional (BPN) akan menggantinya dengan sertifikat hak atas tanah yang baru dan dilakukan pemasangan hak tanggungan peringkat kedua.¹⁵

4. PENUTUP

4.1 Kesimpulan

Pertama, bahwa pelaksanaan pembebanan hak tanggungan atas tanah di Kantor Notaris & PPAT Anang Sutoyo, S.H., M.Kn dalam prakteknya dilakukan melalui dua tahap kegiatan, yaitu tahap pemberian hak tanggungan oleh debitur kepada kreditur dengan dibuatnya Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dengan didahului adanya janji untuk memberikan hak tanggungan sebagai jaminan pelunasan utang yang dituangkan di dalam perjanjian utang piutang dan tahap pendaftaran hak tanggungan di Kantor Pertanahan dengan membuat buku tanah hak tanggungan, mencatat adanya hak tanggungan pada buku tanah hak atas tanah, menyalin catatan tersebut pada sertifikat hak atas tanah dan membuat sertifikat hak tanggungan. Berdasarkan hal tersebut diatas maka penulis berkesimpulan bahwa

¹⁵ Agnes Monica Sari, Staf pada Kantor Notaris & PPAT Anang Sutoyo, S.H., M.Kn, *Wawancara Pribadi*, Klaten, 5 Maret 2018, pukul 12.30 WIB.

pelaksanaan pembebanan hak tanggungan atas tanah dalam prakteknya telah sesuai dengan ketentuan Pasal 10, Pasal 11, Pasal 13 dan Pasal 14 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah. Dengan dibuatnya Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) maka asas spesialisitas dalam pembebanan hak tanggungan telah terpenuhi dan dengan dilakukannya pendaftaran hak tanggungan di Kantor Pertanahan maka asas publisitas dalam pembebanan hak tanggungan juga telah terpenuhi.

Kedua, problematik yang terjadi dan cara mengatasi problematik dalam pelaksanaan pembebanan hak tanggungan atas tanah dalam perjanjian kredit bank adalah adanya kesalahan penulisan di dalam suatu akta. Untuk mengatasi problematik tersebut maka Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) harus melakukan *renvoi* atau pembedulan di bagian kiri akta tulisan yang salah. *Renvoi* atau pembedulan ini dapat berupa coretan dengan penggantian disahkan apabila salah penulisan kata atau kalimat, penambahan disahkan apabila terdapat kata atau kalimat yang hilang atau belum ditulis, dan coretan tanpa penggantian disahkan apabila terdapat kata atau kalimat yang diulang. Selain problematik kesalahan penulisan terdapat problematik lain yaitu pada saat pemasangan hak tanggungan peringkat kedua. Pada saat hendak melakukan pemasangan hak tanggungan peringkat kedua, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) menemui adanya coretan pada sertifikat hak atas tanah yang telah dibubuhi catatan adanya hak tanggungan peringkat pertama. Untuk mengatasi problematik tersebut maka Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) harus melakukan pengecekan pada sertifikat hak atas tanah di Badan Pertanahan Nasional (BPN) dan Badan Pertanahan Nasional (BPN) akan menggantinya dengan sertifikat hak atas tanah yang baru. Apabila utang yang dijamin dengan hak tanggungan peringkat pertama telah lunas, maka Badan Pertanahan Nasional (BPN) akan melakukan *roya* dan pada sertifikat hak atas tanah yang baru dilakukan pemasangan hak tanggungan peringkat pertama. Sedangkan apabila utang yang dijamin dengan hak tanggungan peringkat pertama belum lunas, maka Badan Pertanahan

Nasional (BPN) akan menggantinya dengan sertifikat hak atas tanah yang baru dan dilakukan pemasangan hak tanggungan peringkat kedua.

4.2 Saran

Bahwa agar pelaksanaan pembebanan hak tanggungan dapat berjalan dengan lancar, maka para pihak yaitu debitur sebagai pemberi hak tanggungan dan kreditur sebagai pemegang hak tanggungan harus segera melengkapi persyaratan yang dibutuhkan dalam pelaksanaan pembebanan hak tanggungan atas tanah. Sehingga akan memudahkan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam membuat Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) dan melakukan pendaftaran di Kantor Pertanahan. Selain itu sangat diperlukan ketelitian dan kehati-hatian dari Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) supaya dapat meminimalisir terjadinya *renvoi* atau pembetulan. Sehingga dalam pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) dapat berjalan dengan lancar.

PERSANTUNAN

Skripsi ini penulis persembahkan kepada: Septarina Budiwati, S.H., M.H., CN selaku dosen pembimbing skripsi. Kedua orang tua penulis tercinta, terimakasih atas kasih sayang, do'a, dukungan yang penuh dan juga perhatian yang tak pernah putus. Adek tersayang, terimakasih atas dukungan, doa dan semangatnya. Seluruh keluarga besar penulis terimakasih atas do'a, dorongan dan semangatnya. Sahabat-sahabatku, terimakasih atas motivasi, dukungan dan doanya selama ini. Rekan-rekan kuliah angkatan 2014. Seluruh Dosen dan Staf TU Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Surakarta.

DAFTAR PUSTAKA

Buku

Ali, Zainuddin. 2016. *Metode Penelitian Hukum*. Jakarta: Sinar Grafika.

Amiruddin dan Zainal Asikin. 2012. *Pengantar Metode Penelitian Hukum*. Jakarta: PT. RajaGrafindo Persada.

- Bahsan, M. 2007. *Hukum Jaminan dan Jaminan Kredit Perbankan Indonesia*. Jakarta: PT. RajaGrafindo Persada.
- Fuady, Munir. 2013. *Hukum Jaminan Utang*. Jakarta: Erlangga.
- Hermansyah. 2005. *Hukum Perbankan Nasional Indonesia*. Jakarta: Kencana Prenadamedia Group.
- Poesoko, Herowati. 2007. *Parate Executie Obyek Hak Tanggungan (Inkonsistensi, Konflik Norma dan Kesesatan Penalaran dalam UUHT)*. Yogyakarta: LaksBang PRESSindo.
- Suratman dan Philips Dillah. 2013. *Metode Penelitian Hukum*. Bandung: Alfabeta.
- Sutarno. 2004. *Aspek-Aspek Hukum Perkreditan Pada Bank*. Bandung: Alfabeta.

Peraturan Perundang-Undangan

- Republik Indonesia, 1996, Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3632.
- Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1996 tentang Bentuk Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan, Akta Pemberian Hak Tanggungan, Buku Tanah Hak Tanggungan, dan Sertifikat Hak Tanggungan.