

**TANGGUNG JAWAB NOTARIS/PPAT DALAM PERJANJIAN
KREDIT DENGAN JAMINAN HAK TANGGUNGAN
(Studi Penelitian Di Kantor Notaris/PPAT Di Klaten)**



**Disusun sebagai salah satu syarat menyelesaikan Program Studi Strata 1
pada Jurusan Hukum Fakultas Hukum**

Oleh:

TYAS NURLIAWATI

C100160240

**PROGRAM STUDI HUKUM
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SURAKARTA
2020**

HALAMAN PERSETUJUAN

**TANGGUNG JAWAB NOTARIS/PPAT DALAM PERJANJIAN KREDIT
DENGAN JAMINAN HAK TANGGUNGAN (Studi Penelitian Pada Kantor
Notaris/PPAT di Klaten)**

PUBLIKASI ILMIAH

oleh:

TYAS NURLIAWATI

C 100 160 240

Telah diperiksa dan disetujui untuk diuji oleh:

Dosen Pembimbing

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Septarina', with a stylized flourish at the end.

(Septarina Budiwati, S.H., M.H., C.N)

HALAMAN PENGESAHAN
TANGGUNG JAWAB NOTARIS/PPAT DALAM PERJANJIAN KREDIT
DENGAN JAMINAN HAK TANGGUNGAN (Studi Penelitian Di Kantor
Notaris/PPAT di Klaten)

OLEH
TYAS NURLIAWATI
C 100 160 240

Telah dipertahankan di depan Dewan Penguji
Fakultas Hukum
Universitas Muhammadiyah Surakarta
Pada hari Jum'at, 8 Mei 2020
dan dinyatakan telah memenuhi syarat

Dewan Penguji:

1. **Septarina Budiwati, S.H., C.N., M.H.**
(Ketua Dewan Penguji)
2. **Wardah Yuspin, S.H., M.Kn., Ph.D.**
(Anggota I Dewan Penguji)
3. **Inayah S.H., M.H.**
(Anggota II Dewan Penguji)

()
()
()

Dekan,




(Prof. Dr. Khudzaifah Dimyati, S.H., M.Hum.)

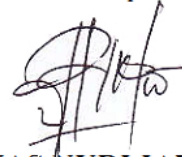
NIK. 537/NIDN. 0727085803

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 pertanggungjaawabkan sepenuhnya.

Klaten, 23 April 2020
Yang membuat pernyataan,



TYAS NURLIAWATI
C100160240

TANGGUNG JAWAB NOTARIS/PPAT DALAM PERJANJIAN KREDIT DENGAN JAMINAN HAK TANGGUNGAN (Studi Kasus Pada Kantor Notaris/PPAT di Klaten)

Abstrak

Di era industrialisasi saat ini, Kredit merupakan hal yang tidak jauh dari kehidupan sehari-hari. Untuk kalangan masyarakat, baik masyarakat mampu maupun kurang mampu, Kredit merupakan suatu solusi untuk mencukupi kebutuhan hidup masyarakat seperti : sandang, pangan, papan. Salah satu prinsip perkreditan yang penting adalah Jaminan. Dalam kegiatan perkreditan yang terjadi di masyarakat dapat diperhatikan bahwa umumnya sering dipersyaratkan adanya penyerahan jaminan kredit. Jaminan kredit akan mempunyai beberapa fungsi dan salah satunya adalah mengamankan pelunasan kredit bila pihak Debitur cidera janji. Jaminan kredit mempunyai peranan penting bagi pengamanan pengembalian dana bank. Tanah adalah salah satu benda tidak bergerak yang banyak dijadikan sebagai jaminan atas pelunasan Kredit. Jaminan hak tanggungan atas tanah sering digunakan untuk mendapatkan fasilitas kredit karena tanah memiliki nilai ekonomis yang tinggi dan selalu meningkat dari waktu ke waktu. Hak atas tanah sebagai jaminan dalam perjanjian antara Kreditur dengan Debitur dapat diikat dengan menggunakan Hak Tanggungan. Peran dan fungsi notaris/PPAT penting dalam membantu pemerintah serta pihak-pihak lain yang membutuhkan guna memberikan kepastian, ketertiban dan perlindungan hukum dalam membuat akta autentik dan pendaftaran Hak Tanggungan sampai diterbitkan sertifikat oleh Badan Pertanahan.

Kata kunci: kredit, hak tanggungan, notaris/ppat

Abstract

In the current era of industrialization, credit is not far from everyday life. For the community, both able and disadvantaged people, credit is a solution to meet the needs of people's lives such as clothing, food, shelter. One important credit principle is Guarantee. In the credit activities that occur in the community, it can be noted that in general it is often required to surrender credit guarantees. Credit guarantees will have several functions and one of them is to secure credit repayment if the Debtor fails to promise. Credit guarantees have an important role in securing bank refunds. Land is one of the immovable objects which is widely used as collateral for the repayment of credit. Guaranteed mortgage rights are often used to obtain credit facilities because the land has a high economic value and always increases over time. Land rights as collateral in the agreement between the creditor and the debtor can be bound by using the Mortgage. The role and function of the notary / PPAT is important in helping the government and other parties who need it to provide certainty, order and legal protection in making an authentic deed and registration of Mortgage Rights until a certificate is issued by the Land Agency.

Keywords: credit, mortgage rights, notary / ppap

1. PENDAHULUAN

Indonesia sebagai Negara Kesejahteraan bertujuan menciptakan kemakmuran lahir dan batin bagi segenap penduduk Indonesia. Upaya-Upaya untuk tercapainya perbaikan kesejahteraan hidup bagi setiap individu maupun masyarakat luas, dalam pengertian sehari-hari seringkali disebut sebagai upaya “pembangunan” (Totok Mardikanto & Poerwoko Soebianto, 2012). Pembangunan nasional yang berkesinambungan sebagai upaya untuk meningkatkan seluruh aspek kehidupan bermasyarakat, berbangsa dan bernegara dalam rangka mewujudkan masyarakat yang adil dan makmur berdasarkan Pancasila dan UUD NRI Tahun 1945. Dalam rangka mencapai tujuan pembangunan nasional, maka perlu dilakukan dan diperhatikan pemerataan dibidang perekonomian dan keuangan. Hal ini sebagai upaya peningkatan taraf kehidupan masyarakat sehingga dapat mengurangi angka kemiskinan. Salah satu upaya yang dapat dilakukan adalah dengan memperkuat sektor perekonomian masyarakat yaitu dengan pemberian kredit.

Berdasarkan Pasal 1 angka 11 UU No. 10 Tahun 1998 Tentang Perbankan,

“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”.

Salah satu prinsip perkreditan yang paling penting adalah Jaminan/agunan. Dalam kegiatan perkreditan yang terjadi di masyarakat dapat diperhatikan bahwa umumnya sering dipersyaratkan adanya penyerahan jaminan utang oleh pihak Debitur kepada pihak Kreditur. Jaminan kredit akan mempunyai beberapa fungsi dan salah satunya adalah untuk mengamankan pelunasan kredit bila pihak Debitur cidera janji (Bahsan, 2007).

Berdasarkan Pasal 1 Angka 23 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perbankan,

“Agunan adalah jaminan tambahan yang diserahkan Nasabah Debitur kepada bank dalam rangka pemberian fasilitas kredit atau pembiayaan berdasarkan Prinsip Syariah”.

Jaminan kredit mempunyai peranan penting bagi pengamanan pengembalian dana bank yang diberikan kreditur kepada debitur. Tanah adalah salah satu benda

tidak bergerak yang banyak dijadikan sebagai jaminan atas pelunasan utang. Hak atas tanah adalah hak yang memberi wewenang kepada pemegang haknya untuk menggunakan dan/atau mengambil manfaat dari tanah yang dihak-inya. Jaminan hak tanggungan atas tanah sering digunakan untuk mendapatkan fasilitas kredit karena tanah memiliki nilai ekonomis yang tinggi dan selalu meningkat dari waktu ke waktu (Valayvi & Djuwityastuti, 2016).

Hak atas tanah sebagai jaminan dalam perjanjian antara Kreditur dengan Debitur dapat diikat dengan menggunakan Hak Tanggungan. Berdasarkan Pasal 1 Angka 1 Undang Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan:

“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 kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain”.

Peran dan fungsi notaris sangat penting dalam membantu pemerintah serta pihak-pihak lain yang membutuhkan guna memberikan kepastian, ketertiban dan perlindungan hukum dalam membuat akta autentik (Pradnyasari & Utama, 2018).

Peran PPAT dalam pelaksanaan pendaftaran tanah adalah dalam hal pembuatan akta pemindahan hak dan akta pemberian Hak Tanggungan atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun (Harsono, 2013). Berdasarkan latar belakang yang diuraikan diatas, maka penulis tertarik untuk menulis jurnal dengan tema “TANGGUNG JAWAB NOTARIS/PPAT DALAM PERJANJIAN KREDIT DENGAN JAMINAN HAK TANGGUNGAN” apakah telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan.

2. METODE

Metode yang digunakan dalam penulisan ini adalah pendekatan Normatif, yaitu penelitian dengan cara meneliti bahan pustaka (Soekanto & Mamudji, 2003). Pada penelitian jenis ini, hukum dikonsepskan sebagai apa yang tertulis dalam peraturan perundang-undangan atau hukum dikonsepskan sebagai kaidah atau norma yang merupakan patokan berperilaku manusia. Jenis penelitian yang digunakan oleh

peneliti dalam menyusun penelitian ini adalah dengan menggunakan jenis penelitian deskriptif, karena penulis bertujuan memberikan gambaran mengenai suatu keadaan atau suatu gejala dalam penelitian dengan objek. Bentuk dan Jenis Data yaitu Data primer adalah data yang diperoleh langsung dari sumber pertama (Soekanto & Sri Mamudji, 2003). Data yang diperoleh dari sumber bahan kepustakaan seperti buku-buku dokumen resmi, hasil penelitian, jurnal-jurnal dan peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan masalah yang diteliti. Dalam peneliti ini, penulis dalam menyusun menggunakan metode pengumpulan data dengan cara Studi Kepustakaan, yang dilakukan dengan cara penelitian kepustakaan yang bersumber dari peraturan perundang-undangan, buku-buku, dokumen resmi dan hasil penelitian (Ali, 2016). Metode analisis data yang peneliti gunakan dalam penelitian ini yaitu dengan metode analisis kualitatif dengan penalaran deduktif yaitu menarik kesimpulan dari suatu permasalahan yang bersifat umum menjadi khusus/individual (Ibrahim, 2006).

3. HASIL DAN PEMBAHASAN

3.1. Proses Pembebanan Hak Tanggungan dalam Perjanjian Kredit dengan Jaminan Hak Tanggungan

Berdasarkan hasil penelitian yang dilakukan oleh Peneliti pada tanggal 21 Februari 2019 (dua puluh satu Februari dua ribu sembilan belas) di Kantor Notaris /PPAT di Klaten mengenai proses pembebanan Hak Tanggungan dalam perjanjian Kredit dengan Jaminan Hak Tanggungan yaitu proses pembebanan Hak Tanggungan dalam perjanjian kredit dengan jaminan hak tanggungan didahului dengan Perjanjian Kredit. Perjanjian Kredit Nomor : 35 yang telah disepakati para pihak yaitu Debitur dan Kreditur.

Berdasarkan Pasal 1 angka 1 UU No. 10 Tahun 1998 Tentang Perbankan:

“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”

Dalam hal ini, Nasabah/Debitur mengajukan kredit kepada BANK selaku Kreditur Sebesar Rp. Rp.80.000.000,00 (delapan puluh juta rupiah). Perjanjian Membuka Kredit, Nomor : 35, dilaksanakan pada Pada, Jum'at, tanggal 22-02-2019

(dua puluh dua Pebruari dua ribu sembilan belas). oleh Para pihak yaitu Debitur sebagai Debitur dengan Kreditur yang telah saling setuju dan sepakat untuk membuat, melaksanakan dan mematuhi Perjanjian Kredit ini.

Dalam kegiatan perkreditan yang terjadi di masyarakat dapat diperhatikan bahwa umumnya sering dipersyaratkan adanya penyerahan jaminan utang oleh pihak peminjam kepada pihak pemberi pinjaman. Jaminan kredit yang disetujui dan diterima bank selanjutnya akan mempunyai beberapa fungsi dan salah satunya adalah untuk mengamankan pelunasan kredit bila pihak peminjam cidera janji. Bila kredit yang diterima pihak peminjam tidak dilunasinya sehingga disimpulkan sebagai kredit macet, jaminan kredit yang diterima bank akan dicairkan untuk pelunasan kredit macet tersebut (Bahsan, 2007).

Berdasarkan Pasal 1 Angka 23 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perbankan. Agunan adalah:

“Agunan adalah jaminan tambahan yang diserahkan Nasabah Debitur kepada bank dalam rangka pemberian fasilitas kredit atau pembiayaan berdasarkan Prinsip Syariah”

Dalam Perjanjian Kredit, nomor : 35, disetujui adanya penyerahan jaminan oleh Debitur sebagai Debitur yaitu berupa SERTIFIKAT (SHM) atas nama Debitur, yang termuat dalam Pasal 9 sebagai berikut : Dalam Pasal 9 Perjanjian Kredit disebutkan bahwa Guna menjamin pembayaran kredit kembali ini termasuk bunga, denda bunga dan segala biaya lain yang dibebankan oleh BANK kepada DEBITUR/PENJAMIN dan segala bagian yang tidak dapat dipisahkan dari perjanjian kredit ini, maka dengan ini DEBITUR/PENJAMIN memberikan atau menyerahkan jaminan kepada BANK sebagaimana tersebut dibawah ini :

Sebidang tanah sertipikat Hak Milik atas nama Debitur, Sertipikat dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Klaten, pada tanggal 28-02-2011 (dua puluh delapan Pebruari dua ribu sebelas), akan diikat dengan Akta Pemberian Hak Tanggungan Peringkat Pertama sebesar Rp. 80.000.000,00 (delapan puluh juta rupiah, yang akan dibuat akta tersendiri oleh saya, Notaris, dalam kedudukan sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah).

Setelah dilakukan Perjanjian Kredit antara Debitur dengan Kreditur, jaminan diserahkan ke Kantor PPAT untuk dilakukan pemberian Hak Tanggungan. Dalam pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT), apabila Debitur tidak dapat hadir di Kantor Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) untuk melakukan pembuatan Akta Pembebanan Hak Tanggungan (APHT), Debitur dapat memberikan kuasa kepada Kreditur untuk hadir dalam pembuatan Akta Pembebanan Hak Tanggungan (APHT) dengan menyertakan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) yang disahkan oleh PPAT sebagai bukti Debitur sebagai Pemberi Kuasa telah memberikan kuasa kepada Kreditur untuk menghadap dimana perlu, memberikan keterangan-keterangan serta memperlihatkan dan menyerahkan surat-surat yang diminta, membuat/minta dibuatkan serta menandatangani Akta Pemberian Hak serta surat-surat lain yang diperlukan, memilih domisili, memberi pernyataan bahwa objek Hak Tanggungan betul milik Pemberi Kuasa, tidak tersangkut dalam sengketa, bebas dari sitaan dan dari beban-beban apapun, mendaftarkan Hak Tanggungan tersebut, memberikan dan menyetujui syarat-syarat atau aturan-aturan serta janji-janji yang disetujui oleh Pemberi Kuasa dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan.

Pada hari Jum'at tanggal 22 (dua puluh dua) bulan Pebruari, tahun 2019 (dua ribu sembilan belas), telah ditandatangani pembuatan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan Nomor : 151/2019 di Kantor Notaris di Klaten, atas kredit yang telah dibebani Hak Tanggungan sebesar Rp. 80.000.000,00 (delapan puluh juta rupiah) oleh Debitur dan Kreditur. Setelah dilakukan Perjanjian Kredit Nomor : 35, diikuti pembuatan Surat Kuasa Pembebanan Hak Tanggungan (SKMHT) Nomor : 151/2019 yang dibuat dihadapan PPAT di Klaten, maka, atas kredit yang telah dibebani hak tanggungan sebesar Rp. 80.000.000,00 (delapan puluh juta rupiah). Dalam hal ini, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di Klaten, telah sesuai dengan Pasal 15 Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan. Selanjutnya adalah Pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) Nomor : 366/2019.

Dalam kurun waktu kurang dari 3 (tiga) Bulan tepatnya pada hari ini, Selasa, 30 (tiga puluh) April tahun 2019 (dua ribu sembilan belas), telah ditandatangani AKTA PEMBERIAN HAK TANGGUNGAN (APHT) Nomor 366/2019 atas kredit

yang telah dibebani hak tanggungan sebesar Rp. 80.000.000,00 (delapan puluh juta rupiah) oleh para pihak yaitu Debitur Kreditur. Debitur diwakili oleh Kreditur berdasarkan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) Nomor : 151/2019 menghadap kepada Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Dalam hal ini, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di Klaten telah memenuhi Asas Spesialis sesuai Pasal 11 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan.

3.2. Tanggung Jawab Notaris/PPAT dalam Perjanjian Kredit dengan Jaminan Hak Tanggungan

Berdasarkan hasil penelitian pada tanggal 21-02-2020 (dua puluh satu Februari dua ribu dua puluh) di Kantor Notaris/PPAT di Klaten, peneliti menganalisis mengenai tanggung jawab Notaris/PPAT dalam perjanjian kredit dengan jaminan hak tanggungan yaitu Berdasarkan Pasal 1 Angka 1 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris,

“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”.

Berdasarkan Pasal 15 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris: Notaris berwenang membuat Akta autentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan penetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dan/atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam Akta autentik, menjamin kepastian tanggal pembuatan Akta, menyimpan Akta, memberikan grosse, salinan dan kutipan Akta, semuanya itu sepanjang pembuatan Akta itu tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh undang-undang.

Dalam hal ini, sesuai dengan kewenangan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Notaris berwenang pula: Mengesahkan tanda tangan dan menetapkan kepastian tanggal surat di bawah tangan dengan mendaftar dalam buku khusus; Membukukan surat di bawah tangan dengan mendaftar dalam buku khusus; Membuat kopi dari asli

surat di bawah tangan berupa salinan yang memuat uraian sebagaimana ditulis dan digambarkan dalam surat yang bersangkutan; Melakukan pengesahan kecocokan fotokopi dengan surat aslinya; Memberikan penyuluhan hukum sehubungan dengan pembuatan Akta; Membuat Akta yang berkaitan dengan pertanahan; Membuat Akta risalah lelang. Selain kewenangan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2), Notaris mempunyai kewenangan lain yang diatur dalam peraturan perundang-undangan.

Notaris wajib menjalankan tugasnya sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan dilarang menyimpang dari peraturan yang berlaku. Dalam hal ini, Notaris di Klaten telah menjalankan tugas sesuai dengan kewenangan yang diatur dalam Pasal 15 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 Tentang Jabatan Notaris, bahwa pada tanggal 22-02-2019 (dua puluh dua Pebruari dua ribu sembilan belas) Notaris di Klaten telah membuat dan mengesahkan Akta Perjanjian Persetujuan Membuka Kredit Nomor : 35 antara para pihak yaitu Debitur dengan kreditur atas kredit sebesar Rp. 80.000.000,00 (delapan puluh juta rupiah).

Berdasarkan Pasal 1 Angka 1 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah:

“Pejabat Pembuat Akta Tanah, selanjutnya disebut PPAT, adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.”

Berdasarkan Pasal 2 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah: PPAT bertugas pokok melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu. Perbuatan hukum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah sebagai berikut; Jual beli; Tukar menukar; Hibah; Pemasukan ke dalam perusahaan (inbreng); Pembagian hak bersama; Pemberian Hak Guna Bangunan/Hak Pakai atas Tanah Hak Milik; Pemberian Hak Tanggungan; Pemberian Kuasa membebankan Hak Tanggungan.

Sebagai Pejabat Pembuat Tanah (PPAT), PPAT di Klaten juga telah membuat dan mengesahkan Akta Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) Nomor : 151/2019 atas Perjanjian Persetujuan Membuka Kredit Nomor : 35 antara Debitur dan Kreditur atas kredit yang akan dibebani hak tanggungan sebesar Rp. 80.000.000,00 (delapan puluh juta rupiah). Akta Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) dapat digunakan oleh Kreditur sebagai bukti dalam pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) tanpa dihadiri Debitur untuk menghadap dimana perlu, memberikan keterangan-keterangan serta memperlihatkan dan menyerahkan surat-surat yang diminta, membuat/minta dibuatkan serta menandatangani Akta Pemberian Hak serta surat-surat lain yang diperlukan, memilih domisili, memberi pernyataan bahwa objek Hak Tanggungan betul milik Pemberi Kuasa, tidak tersangkut dalam sengketa, bebas dari sitaan dan dari beban-beban apapun, mendaftarkan Hak Tanggungan tersebut, memberikan dan menyetujui syarat-syarat atau aturan-aturan serta janji-janji yang disetujui oleh Debitur sebagai Pemberi Kuasa dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan.

Pada hari Selasa, tanggal 30-04-2019 (tiga puluh April dua ribu sembilan belas) telah dibuat dan disahkan oleh PPAT di Klaten Dalam hal ini, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di Klaten, telah melaksanakan tugas untuk membuat Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) atas Perjanjian Kredit Nomor : 35 dan memenuhi Asas Spesialis dengan menyertakan Akta Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) Nomor : 366/2019 atas kredit antara Debitur sebagai Debitur dengan Kreditur. Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) yang telah disepakati antara para pihak dan telah disahkan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) untuk selanjutnya dapat dilakukan Pendaftaran Hak Tanggungan.

Dalam hal ini, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) melakukan Pendaftaran Hak Tanggungan atas Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) pada Kantor Pertanahan di wilayah Klaten yaitu Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Klaten, maka telah memenuhi Asas Publisitas sesuai Pasal 13 Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan. Pendaftaran Hak Tanggungan dilakukan maksimal 7 hari setelah pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT). Pada

tanggal 30-04-2019 (tiga puluh April dua ribu sembilan belas) oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di Klaten telah melakukan pendaftaran Hak Tanggungan atas Akta Pemberian hak Tanggungan Nomor : 366/2019 pada Kantor Pertanahan Nasional Kabupaten Klaten dengan Nomor Hak Tanggungan : 04014/2019.

Dalam hal ini, sebagai tanda bukti telah ada pembebanan Hak Tanggungan terhadap Sebidang tanah sertifikat Hak Milik atas nama DEBITUR yang sudah terdaftar di Kantor Pertanahan Nasional, maka Kantor Pertanahan Nasional Kabupaten Klaten pada tanggal 28-05-2019 (dua puluh delapan Mei Dua Ribu Dua Puluh) menerbitkan Sertifikat Hak Tanggungan Nomor : 04014/2019 atas Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) Nomor : 366/2019 atas kredit sebesar sebesar Rp. 80.000.000,00 (delapan puluh juta rupiah) atas kredit dalam Perjanjian Kredit Nomor: 35 antar Debitur sebagai Debitur dengan PT. BANK RAKYAT INDONESIA (PERSERO) Tbk, Cabang Klaten sebagai Kreditur. Setelah itu, Sertifikat Hak Tanggungan Asli diserahkan kepada Kreditur selaku Pemegang Hak Tanggungan yaitu PT. BANK RAKYAT INDONESIA (PERSERO) Tbk, Cabang Klaten.

4. PENUTUP

4.1.Kesimpulan

Berdasarkan data yang diperoleh serta hasil-hasil penelitian yang sudah diteliti, dapat diambil kesimpulan sebagaimana berikut: Proses Pembebanan Hak Tanggungan Dalam Perjanjian Kredit Dengan Jaminan Hak Tanggungan.

Perjanjian kredit yang telah disepakati antara Debitur dengan Kreditur wajib dituangkan dalam bentuk tertulis. Dalam hal ini, perjanjian Kredit wajib dituangkan dalam bentuk tertulis dengan Akta Autentik/Akta Notaris. Untuk mejamin pelunasan kredit, perjanjian Kredit ini dilaksanakan dengan menyerahkan suatu jaminan. Objek perjanjian berupa benda tidak bergerak yaitu berupa hak atas tanah. Hak atas tanah dapat dilakukan pengikatan dengan menggunakan Hak Tanggungan. Perjanjian Kredit Nomor : 35 dilakukan secara tertulis dan telah disepakati antara Debitur dengan Kreditur. Selanjutnya adalah pembuatan Akta Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) yang disahkan oleh Notaris/PPAT telah sesuai Pasal 15

Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan. Subjek perjanjian adalah Debitur sebagai Pemberi Hak Tanggungan dan Kreditur sebagai Pemegang Hak Tanggungan. Akta Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) Nomor :151/2019 merupakan surat kuasa yang dibuat oleh Debitur untuk memberikan kuasa kepada Kreditur dalam Pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Hal ini disebabkan karena Debitur tidak bisa hadir bersama Kreditur menghadap Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) untuk melakukan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) Nomor : 366/2019. Dalam Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) Nomor : 151/2019 memuat bahwa Kreditur mewakili Debitur untuk memberikan keterangan-keterangan dan menandatangani Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT).

Kreditur menghadap Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dengan menyertakan Akta Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) Nomor : 151/2019 mengikuti pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) Nomor : 366/2019 yang telah ditandatangani oleh Debitur sebagai bukti bahwa Perjanjian Kredit telah diikatkan dengan Hak Tanggungan. Dalam Akta Pembebanan Hak Tanggungan (APHT) memuat aturan-aturan atau janji-janji yang telah disepakati antara Debitur Dengan Kreditur yang telah disepakati dalam Perjanjian Kredit dan tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan. Dalam hal ini PPAT di Klaten telah memenuhi asas Spesialis sesuai Pasal 11 ayat (1) Undang-Undang No.4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan.

Tanggung Jawab Notaris/PPAT dalam Perjanjian Kredit dengan Jaminan Hak Tanggungan. Dalam hal ini,Notaris di Klaten berperan membuat dan mengesahkan akta autentik dalam perjanjian Kredit Nomor : 35. Notaris di Klaten pada tanggal 22-02-2019 (dua puluh dua Pebruari dua ribu sembilan belas) telah menjalankan peran dan tugasnya sebagai Notaris.

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di Klaten berwenang membuat dan mengesahkan Akta Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) Nomor : 151/2019 sebagai bukti dalam Pembuatan Akta Pembebanan Hak Tanggungan (APHT) yang tidak bisa dihadiri oleh Debitur. Debitur memberikan kuasa kepada

Kreditur untuk mewakili dalam pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT).

Sedangkan, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di Klaten juga bertugas untuk melakukan Pemberian Hak Tanggungan dengan membuat dan mengesahkan Akta Pemberian Hak Tanggungan sebagai bukti bahwa Perjanjian Kredit telah diikatkan dengan Hak Tanggungan. Setelah Akta Pemberian Hak Tanggungan ini selesai dilanjutkan dengan pendaftaran Hak Tanggungan pada Kantor Pertanahan Nasional oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Dalam waktu selambat-lambatnya 7 hari, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) mendaftarkan APHT ke kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Klaten untuk menerbitkan Sertifikat Hak Tanggungan. Dalam hal ini, Pejabat Pembuat Akta Tanah telah memenuhi Asas Publisitas sesuai Pasal 13 Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan. Sertifikat tersebut memuat irah-irah “DEMI KEADILAN DENGAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA”. Selanjutnya Sertifikat yang telah diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional yang telah dibebani Hak Tanggungan diserahkan kepada Kreditur sebagai Pemegang Hak Tanggungan. Dengan demikian, Bahwa Perjanjian Kredit dengan Jaminan Hak Tanggungan pada Kantor Notaris/PPAT di Klaten sesuai dengan Perspektif Islam Bahwa dalam melakukan melakukan suatu perjanjian sebaiknya dilakukan secara tertulis dan terdapat jaminan/agunan sebagai penjamin pelunasan Kredit

4.2.Saran

Berdasarkan pembahasan permasalahan dan kesimpulannya, maka peneliti memberikan saran sebagaimana berikut: *Pihak Peminjam (Debitur)* sebaiknya dapat mengikuti proses pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) bersama dengan Pihak Pemberi Pinjaman (Kreditur) di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Hal ini agar dapat mengurangi risiko kesalahan isi dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT). Sehingga, isi atau muatan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) sesuai dengan janji-janji yang telah disepakati para pihak.

Notaris/PPAT sebaiknya lebih berhati-hati dalam mengesahkan suatu Akta. Dalam hal ini adalah Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT). Janji-janji yang telah disepakati dalam Perjanjian Kredit tidak boleh bertentangan dengan peraturan

perundang-undangan. Pejabat Pembuat Akta Tanah dapat lebih teliti mengenai Objek Hak Tanggungan, Subjek Hak Tanggungan, dan isi Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) sampai dengan waktu Penerbitan Sertifikat Hak Tanggungan oleh Badan Pertanahan Nasional. Sehingga, Sertifikat Hak Tanggungan dapat diterbitkan sesuai dengan Peraturan PerUndang-Undangan.

DAFTAR PUSTAKA

- Ali, Zainuddin . (2016). *Metode Penelitian Hukum*. Jakarta: Sinar Grafika
- Bahsan, M.. (2007). *Hukum Jaminan Dan Jaminan Kredit Perbankan Indonesia*, Jakarta: PT RajaGrafindo Persada.
- Harsono, Boedi. (2013). *Hukum Agraria Indonesia*. Jakarta : Universitas Trisakti
- Ibrahim, Jhonny. (2006). *Teori Metodologi Penelitian Hukum Normatif*. Malang: Banyumedia Publishing.
- Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah
- Pradnyasari, Gusti Ayu Putu Wulan dan Utama, I Made Arya. (2018). *Kedudukan Hukum Covernote Notaris Terhadap Perlindungan Hukum Bank dalam Perjanjian Kredit*, Jurnal Hukum Kenotariatan, Vol. 3 No. 3. Desember 2018
- Soekanto, Soerjono dan Mamudji, Sri. (2003). *Penelitian Hukum Normatif: Suatu Tinjauan Singkat*, Jakarta: PT RajaGrafindo Persada
- Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perbankan
- Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Jabatan Notaris
- Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan
- Valayvi, Yunita Krysna dan Djuwityastuti. (2016). *Jaminan Hak Tanggungan Atas Tanah Milik Pihak Ketiga Dalam Perjanjian Kredit Di Lembaga Keuangan Perbankan Berdasarkan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan*, Privat Law, Vol. IV No. 2, Juli-Desember 2016