

**PELAKSANAAN PEMBEBANAN HAK TANGGUNGAN ATAS TANAH
BERDASARKAN SURAT KUASA MEMBEBANKAN HAK TANGGUNGAN DALAM
RANGKA PERJANJIAN KREDIT BANK
(Studi di Kantor Notaris-PPAT Sumendro, S.H., Sleman, DIY)**

ARTIKEL ILMIAH

Diajukan Untuk Memenuhi Sebagian Syarat-Syarat Memperoleh
Gelar Kesarjanaan Dalam Ilmu Hukum

Oleh :

MAGHFIRAH
NIM. 115010109111002



**KEMENTERIAN PENDIDIKAN DAN KEBUDAYAAN
UNIVERSITAS BRAWIJAYA
FAKULTAS HUKUM
MALANG
2013**

**PELAKSANAAN PEMBEBANAN HAK TANGGUNGAN ATAS TANAH
BERDASARKAN SURAT KUASA MEMBEBANKAN HAK TANGGUNGAN DALAM
RANGKA PERJANJIAN KREDIT BANK
(Studi di Kantor Notaris-PPAT Sumendro, S.H., Sleman, DIY)**

Maghfirah

Fakultas Hukum, Universitas Brawijaya

Email : maghfirahjamal@yahoo.com

ABSTRAKSI

Artikel ilmiah ini berisi pembahasan tentang pelaksanaan, faktor penghambat serta solusi yang digunakan oleh Notaris-PPAT pada pelaksanaan pembebanan Hak Tanggungan atas tanah berdasarkan SKMHT dalam rangka perjanjian kredit bank di kantor Notaris-PPAT Sumendro, S.H., Sleman, DIY. Mengingat akan kebutuhan masyarakat yang cukup tinggi terhadap salah satu fasilitas yang disediakan bank yaitu kredit. Dengan demikian peran Notaris-PPAT dalam hal ini sangat dibutuhkan untuk membuat sebuah perjanjian kredit antara Bank (kreditur) dan Nasabah (debitur) demi terciptanya kepastian hukum. Karya ilmiah hukum ini menggunakan metode yuridis empiris dengan pendekatan yuridis sosiologis. Jenis dan sumber data primer dan sekunder yang diperoleh penulis selanjutnya dianalisis dengan menggunakan teknik analisis deskriptif kualitatif yaitu teknik analisis data dengan menggambarkan dan menguraikan pelaksanaan, faktor penghambat serta solusi yang digunakan Notaris-PPAT Sumendro, SH di Sleman, DIY.

Kata Kunci : Pelaksanaan, Hak Tanggungan, Perjanjian Kredit Bank, Notaris-PPAT.

ABSTRACT

This scientific article contains a discussion of the factors restricting implementation, as well as solutions that are used by the Notary-Land Deed Official on implementing the imposition of rights dependent on ground based on power of attorney rights to dependents in order to charge a credit bank in Notary-Land Deed Official Sumendro, SH., Sleman, Yogyakarta. Bearing in mind the needs of the community are quite high on one of the facilities provided by the bank's credit. Thus the role of the Notary-Land Deed Official in this desperately needed to make a credit agreement between the Bank (creditor) and the customer (debtors) for the creation of legal certainty. Scientific papers of the law using methods empirical juridical sociological approach to juridical. The type and primary and secondary data source obtained the author further analyzed using descriptive qualitative analysis techniques, data analysis techniques to describe and elaborate on the factors restricting implementation, as well as solution that use Notary-Land Deed Official Sumendro, SH., Sleman, Yogyakarta.

Keyword : Implementation, Right Dependents, Bank Credit Agreement, Notary-Land Deed Official.

A. PENDAHULUAN

Dalam rangka pembangunan ekonomi Indonesia, bidang hukum yang butuh perhatian serius dalam pembinaan di antaranya adalah bidang hukum jaminan.¹ Hukum Jaminan memiliki kaitan yang erat dengan bidang hukum benda dan perbankan. Di bidang perbankan kaitan ini terletak pada fungsi perbankan yakni sebagai penghimpun dan penyalur dana masyarakat, yang salah satu usahanya adalah memberikan kredit. Terkait benda jaminan yang digunakan dalam kredit perbankan salah satunya adalah jaminan hak tanggungan. Jaminan hak tanggungan ini adalah berupa hak atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah tersebut yang digunakan sebagai jaminan pelunasan utang.

Pada tanggal 9 April 1996, lahir Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang berkaitan dengan Tanah yang selanjutnya disingkat UUHT. Kehadiran lembaga Hak Tanggungan ini dimaksudkan sebagai pengganti dari *Hypotheek* (selanjutnya disebut dengan hipotik yaitu suatu hak kebendaan atas benda-benda tak bergerak, untuk mengambil penggantian daripadanya bagi pelunasan suatu pengikatan) sebagaimana diatur dalam Buku II Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Indonesia sepanjang mengenai tanah, dan *Credietverband* yang diatur dalam *Staatsblad* 1908-542 sebagaimana telah diubah dengan *Staatsblad* 1937-190, yang berdasarkan Pasal 51 UUPA Nomor 5 Tahun 1960, masih diberlakukan sementara sampai dengan terbentuknya Undang-Undang Hak Tanggungan tersebut.²

Dalam memberikan Hak Tanggungan, pemberi Hak Tanggungan wajib hadir di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang disingkat PPAT. Jika karena sesuatu sebab tidak dapat hadir sendiri, ia wajib menunjuk pihak lain sebagai kuasanya, dengan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan yang disingkat SKMHT, yang berbentuk akta otentik. Pembuatan SKMHT selain kepada Notaris, ditugaskan juga kepada PPAT yang keberadaannya sampai pada wilayah kecamatan, dalam rangka memudahkan pemberian pelayanan kepada pihak-pihak yang memerlukan. Sebagaimana diatur dalam pasal 10 UUHT, pemberian Hak Tanggungan itu didahului dengan janji untuk memberikan Hak Tanggungan sebagai jaminan pelunasan utang tertentu, yang dituangkan di dalam dan merupakan bagian yang tak terpisahkan dari

¹ Sri Soedewi Masjchoen Sofwan, **Hukum Jaminan di Indonesia Pokok-Pokok Hukum Jaminan dan Jaminan Perorangan**, Bina Usaha, Yogyakarta, 1980, hal 1.

² Adrian Sutedi, **Hukum Hak Tanggungan**, Sinar Grafika, Jakarta, 2012, hal 1.

perjanjian utang-piutang yang bersangkutan atau perjanjian lainnya yang menimbulkan utang tersebut.

Sejak diberlakukannya undang-undang Hak Tanggungan ini sangat berarti dalam menciptakan unifikasi hukum Tanah Nasional, khususnya di bidang hak jaminan atas tanah. Kenyataannya menunjukkan bahwa dalam praktik pelaksanaan penjaminan atas tanah selama ini telah terjadi hal-hal yang tidak mendukung keberadaan suatu lembaga hak jaminan yang kuat dengan segala dampaknya, seperti yang terjadi dalam praktik yang seolah-olah melembagakan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT). Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan bertujuan memberikan landasan untuk dapat berlakunya lembaga Hak Tanggungan yang kuat, di antaranya mengenai kedudukan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT).

Terkait dengan masa berlaku dari SKMHT itu sendiri, undang-undang Hak Tanggungan pun mengatur dalam pasal 15 ayat (3) dan (4) yang pada intinya untuk hak atas tanah yang sudah terdaftar wajib diikuti dengan pembuatan APHT selambat-lambatnya satu bulan sesudah diberikan dan untuk hak atas tanah yang belum terdaftar wajib diikuti dengan pembuatan APHT selambat-lambatnya tiga bulan sesudah diberikan, tetapi pada kenyataannya di lapangan ketentuan waktu yang diatur dalam undang-undang Hak Tanggungan tersebut tidak cukup. Maka dari itu penulis ingin mengidentifikasi dan menganalisis lebih dalam mengenai pelaksanaan pembebanan Hak Tanggungan berdasarkan SKMHT dalam rangka perjanjian kredit di Kantor Notaris-PPAT Sumendro, S.H., Sleman, DIY.

B. RUMUSAN MASALAH

Berdasarkan uraian dalam latar belakang di atas, maka permasalahan dalam penelitian ini dapat dirumuskan sebagai berikut :

1. Bagaimana pelaksanaan pembebanan Hak Tanggungan atas tanah berdasarkan SKMHT dalam rangka perjanjian kredit bank di kantor Notaris-PPAT Sumendro, S.H., Sleman, DIY ?
2. Apa yang menjadi faktor penghambat serta solusi yang digunakan oleh Notaris-PPAT dalam pelaksanaan pembebanan Hak Tanggungan atas tanah berdasarkan SKMHT dalam rangka perjanjian kredit bank di kantor Notaris-PPAT Sumendro, S.H., Sleman, DIY ?

C. METODE

Jenis penelitian ini adalah penelitian Empiris dengan menggunakan pendekatan Yuridis-Sosiologis. Metode penelitian hukum empiris adalah penelitian lapangan karena tolak dari data primer yang didapat langsung dari masyarakat sebagai sumber pertama dengan melalui penelitian lapangan.³ Maka dari itu pula yang menjadi alasan penulis untuk mengkaji tentang keadaan obyek masalah yang diteliti secara menyeluruh dan sistematis berdasarkan data yang didapat dari lapangan yaitu di kantor Notaris-PPAT Sumendro, SH., Sleman, DIY berkaitan dengan pelaksanaan pembebanan hak tanggungan berdasarkan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) dalam rangka perjanjian kredit bank.

Sumber data primer diperoleh dengan melakukan wawancara secara terbuka dengan menggunakan pedoman wawancara agar dapat memperoleh data yang mendalam terkait objek penelitian. Sedangkan data sekunder diperoleh dengan melakukan studi kepustakaan dimana penulis mengumpulkan dan mempelajari literatur-literatur dan/atau peraturan perundang-undangan yang sesuai dengan penelitian sebagai bahan kajian pustaka dan perbandingan mengenai pelaksanaan pembebanan hak tanggungan berdasarkan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) dalam rangka perjanjian kredit di Kantor Notaris-PPAT Sumendro, S.H. Serta studi dokumen dengan menggunakan penelusuran data dokumentasi yang di dapat dari Kantor Notaris-PPAT Sumendro, S.H seperti Sertipikat Hak Tanggungan, Akta Pembebanan Hak Tanggungan dan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan.

Selanjutnya jenis dan sumber data primer maupun sekunder tersebut dianalisis dengan menggunakan teknik analisis deskriptif kualitatif yaitu teknik analisis data dengan menggambarkan dan menguraikan pelaksanaan pembebanan Hak Tanggungan atas tanah berdasarkan SKMHT dalam rangka perjanjian kredit Bank di kantor Notaris-PPAT Sumendro, SH., Sleman, DIY.

D. PEMBAHASAN

1. Gambaran Umum Lokasi Penelitian

Kantor Notaris dan PPAT Sumendro S.H. berkedudukan di Jalan Monumen Jogja Kembali (Monjali) No. 84 B, Sleman, Yogyakarta. Notaris-PPAT

³ Bambang Waluyo, **Penelitian Hukum Dalam Praktek**, Sinar Grafika, Jakarta, 2012, hal 15-16.

Sumendro S.H merupakan seorang Sarjana Hukum lulusan Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada pada tahun 1986, kemudian beliau meneruskan studinya di bidang kenotariatan pada tahun 1992-1995 yang juga diperolehnya di Universitas Gadjah Mada. Sebelum diangkat menjadi Notaris-PPAT beliau sudah cukup mengetahui banyak hal tentang dunia Notaris-PPAT, karena beliau sempat bekerja di Kantor Notaris-PPAT.

Pada awalnya beliau diangkat sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) terlebih dahulu kemudian diangkat menjadi Notaris. Selaku PPAT diawali dengan menerima Surat Keputusan (SK) yaitu Keputusan Menteri Negara Agraria Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 8-XI-1998, tertanggal 2 Juni 1998, setelah itu pada tanggal 11 Agustus 1998 dilakukan pelantikan dan pengangkatan sumpah jabatan sebagaimana tertuang dalam Berita Acara Pengambilan Sumpah/Janji Jabatan Pembuat Akta Tanah Nomor 640/3088/BPN/1998. Satu hari setelah dilakukan pelantikan dan mengucapkan sumpah jabatan maka beliau mulai praktek selaku PPAT meskipun secara peraturan hukum praktek tersebut dimungkinkan dapat dilakukan maksimal 1 (satu) bulan setelah pelantikan/pengambilan sumpah jabatan.

Sedangkan selaku Notaris, beliau diangkat sebagai Notaris sesuai dengan Keputusan Menteri Kehakiman Republik Indonesia Nomor C-295.HT.03.01-TH.1998 tertanggal 5 Oktober 1998⁴ dan pada tanggal 1 Desember 1998 dilakukan pelantikan serta mengangkat sumpah jabatan sebagaimana tertuang dalam Berita Acara Pengambilan Sumpah/Janji Jabatan Notaris dan dilantik oleh Gubernur DIY Sri Sultan Hamengkubuwono X. Setelah melakukan sumpah jabatan dalam waktu 30 (tiga puluh) hari terhitung sejak tanggal pengambilan sumpah/janji jabatan Notaris maka yang bersangkutan wajib membuat laporan yang berisi alamat kantor, contoh tanda tangan, paraf, dan cap/stempel jabatan Notaris berwarna merah kepada Menteri dan pejabat lain yang bertanggung jawab, diantaranya: Menteri Hukum dan HAM, Jaksa Agung Republik Indonesia, Ketua Mahkamah Agung Republik Indonesia, Gubernur Daerah Istimewa Yogyakarta, Bupati Sleman, Organisasi Notaris, dan Ketua Pengadilan Negeri Sleman⁵.

⁴ Saat ini dalam undang-undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, seorang Notaris dilantik oleh Menteri Hukum dan HAM, tetapi dapat didelegasikan kepada Kepala Kantor Wilayah Departemen Hukum dan HAM.

⁵ Saat ini sesuai undang-undang Nomor 30 Tahun 2004 intitusi pengawas notaris bukan lagi Ketua Pengadilan Negeri lagi, tapi Majelis Pengawas Daerah Notaris.

Sedangkan sebagai seorang PPAT, beliau harus mengirimkan contoh tanda tangannya antara lain kepada : Kepala Badan Pertanahan Nasional, Kanwil Kementerian Hukum dan HAM DIY, Bupati Sleman, dan Kepala Kantor Pajak Kabupaten Sleman. Dengan demikian, Notaris-PPAT Sumendro, S.H ini sudah sekitar kurang lebih 26 tahun berkecimpung di dunia kenotariatan dan PPAT.⁶

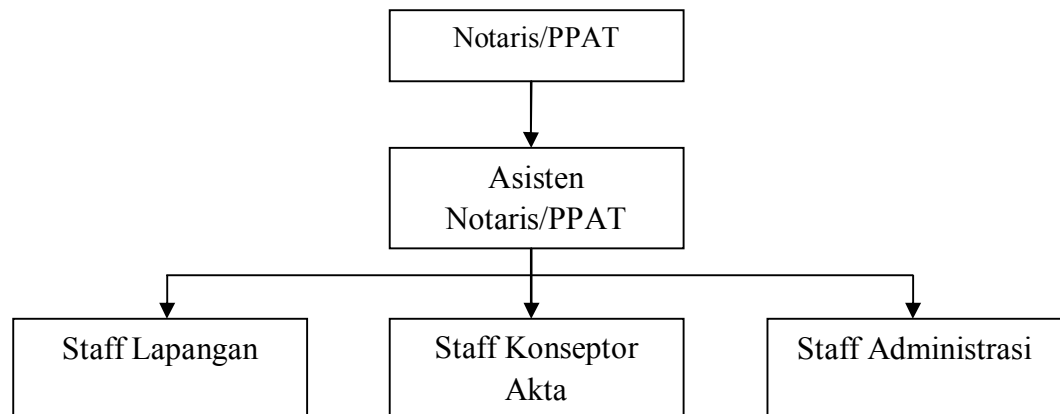
Adapun visi dari Kantor Notaris dan PPAT Sumendro, SH yaitu ”*Be a Good and Profesional Notary Public*”. Sedangkan Misi dari Kantor Notaris dan PPAT Sumendro, SH adalah sebagai berikut :⁷

- a. Membantu terwujudnya supremasi hukum yang berkeadilan dan menjunjung tinggi kepastian hukum melalui produk akta-akta otentik.
- b. Meningkatkan produktifitas dan efisien kerja
- c. Komitmen dan konsisten dalam melayani klien dengan baik.

Gambar 1.

Bagan Struktur Organisasi

Kantor Notaris dan PPAT Sumendro, S.H.



Sumber : *Data Primer, diolah, Mei 2013*

Tugas dari struktur organisasi Kantor Notaris dan PPAT Sumendro, SH. sebagai berikut :⁸

a. Notaris-PPAT

Tugas dari Notaris-PPAT sendiri adalah membuat akta-akta otentik, mengesahkan surat-surat di bawah tangan (legalisir), mendaftarkan surat-surat di bawah tangan (*waarmerking*), serta memberikan nasehat

⁶ Hasil wawancara langsung dengan Notaris-PPAT Sumendro, SH pada tanggal 16 Mei 2013.

⁷ Hasil wawancara langsung dengan Notaris-PPAT Sumendro, SH pada tanggal 16 Mei 2013.

⁸ Hasil wawancara langsung dengan Notaris-PPAT Sumendro, SH pada tanggal 16 Mei 2013.

hukum dan penjelasan mengenai undang-undang kepada pihak-pihak yang bersangkutan.

b. Asisten Notaris- PPAT

Tugas Asisten Notaris-PPAT adalah membantu tugas Notaris-PPAT.

c. Staff Lapangan

Tugas staff lapangan adalah berkaitan dengan kegiatan Badan Pertanahan Nasional (BPN) yaitu mengurus keluar masuk akta di BPN serta pembayaran pajak ke kantor Perpajakan.

d. Staff Konseptor Akta

Tugas Staff Konseptor Akta adalah merancang segala macam pembuatan akta otentik atau akta Notaril.

e. Staff Admin dan Umum

Tugas dari Staff Admin dan Umum adalah penyelesaian pembuatan akta, membuat surat keluar dan masuk, mengelola pengarsipan, dan mendistribusikan untuk surat klien.

Untuk kegiatan kantor lebih kurang sama seperti kantor Notaris-PPAT pada umumnya yaitu dengan membuat akta-akta otentik⁹ mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan ketetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dan/atau dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam akta otentik.

Kegiatan lain yang wajib dilakukan setiap bulannya di Kantor Notari-PPAT Sumendro S.H., yaitu menyusun dan membuat laporan kegiatan selama sebulan, kemudian laporan tersebut harus diserahkan kepada pihak-pihak terkait. Untuk laporan kegiatan Notaris harus diserahkan paling lambat tanggal 15 (lima belas) setiap bulannya untuk dan diserahkan kepada Ketua Majelis Pengawas Daerah Notaris Kabupaten Sleman, kecuali untuk laporan wasiat yang ditujukan kepada Kepala Daftar Pusat Wasiat Kementerian Hukum dan HAM RI di Jakarta paling lambat tanggal 5 (lima) setiap bulannya. Sedangkan untuk laporan kegiatan PPAT harus diserahkan paling lambat tanggal 10 (sepuluh) setiap bulannya dan diserahkan ke beberapa pihak yang terkait, diantaranya : Kepala Kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN), Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman, Kepala Kantor Pelayanan Pajak Pratama Sleman, dan Kepala Dinas Pengelolaan

⁹ Akta otentik ialah suatu akta yang di dalam bentuknya ditentukan oleh undang-undang, dibuat oleh atau pejabat umum yang berwenang untuk itu, ditempat dimana akata itu dibuat. (Pasal 1868 BW)

Keuangan dan Kekayaan Daerah. Apabila terlambat menyerahkan laporan kegiatan kepada pihak-pihak terkait biasanya akan diberi surat peringatan.¹⁰

2. Pelaksanaan Pembebanan Hak Tanggungan Atas Tanah Berdasarkan SKMHT Dalam Rangka Perjanjian Kredit Bank di Kantor Notaris-PPAT Sumendro, S.H., Sleman, DIY

Pada umumnya pelaksanaan pembebanan Hak Tanggungan atas tanah biasanya didahului dengan adanya perjanjian pokok yaitu perjanjian utang-piutang atau disebut juga dengan perjanjian kredit. Notaris-PPAT Sumendro, SH lebih banyak membuat perjanjian kredit bank daripada perjanjian kredit di bawah tangan karena klien-kliennya mayoritas dan lebih sering melakukan perjanjian kredit bank dengan pinjaman yang tidak sedikit. Dalam hal membuat perjanjian kredit bank ini, Notaris-PPAT Sumendro, SH sebelumnya sudah memiliki hubungan rekanan dengan beberapa bank di daerah sleman, Yogyakarta diantaranya yaitu : Bank Central Asia (BCA), Bank Internasional Indonesia (BII), Bank Panin dan Bank Bukopin.¹¹

Hubungan hukum antara Notaris dengan Bank ini biasa disebut hubungan rekanan bank/*Partner* kerjasama. Adapun kriteria Notaris yang ditunjuk oleh bank sebagai *partner* kerjasamanya yaitu dilihat dari kinerja, reputasi, integritas, kode etik, pengalaman, jam kerja dan profesionalitas dari Notaris itu sendiri. Selain itu demi menjamin kepastian hukum antara Notaris dan Bank, ada pula perjanjian yang dibuat antara Notaris dan Bank dalam bentuk perjanjian kerjasama dimana salah satu isi perjanjiannya menjelaskan mengenai biaya-biaya pembuatan akta-akta otentik yang dibutuhkan oleh bank.¹²

Adapun tahap-tahap yang harus dilakukan dalam pelaksanaan perjanjian kredit atau biasa disebut juga dengan akad kredit di kantor Notaris-PPAT Sumendro, S.H ini diantaranya sebagai berikut :¹³

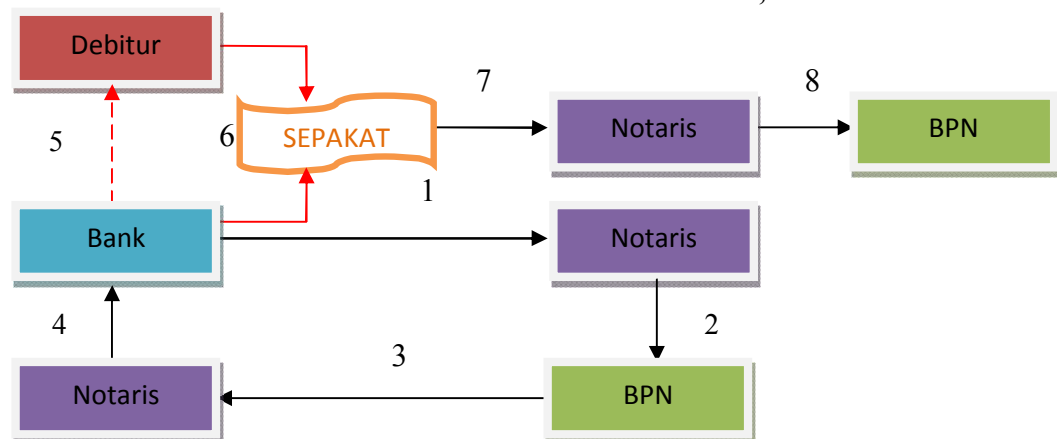
¹⁰ Hasil wawancara langsung dengan salah satu staff Notaris-PPAT Sumendro, SH pada tanggal 16 Mei 2013.

¹¹ Hasil wawancara langsung dengan Notaris-PPAT Sumendro, SH pada tanggal 11 Juni 2013.

¹² Hasil wawancara langsung dengan salah satu pihak Bank, pada tanggal 11 Juni 2013.

¹³ Hasil wawancara langsung dengan Notaris-PPAT Sumendro, SH pada tanggal 17 Mei 2013.

Gambar 2.
Bagan Alur Pelaksanaan Perjanjian Kredit Bank
di Kantor Notaris-PPAT Sumendro, S.H



Sumber : Data Primer, diolah, Juni 2013

- a. Bank mengirimkan *order*¹⁴ terlebih dahulu kepada Notaris-PPAT setempat untuk meminta dibuatkannya dan dipersiapkan segala akta dan berkas-berkas yang diperlukan dalam pembuatan Perjanjian Kredit.
- b. Setelah menerima *order* dan berkas-berkas yang dibutuhkan, seorang Notaris segera mempersiapkan akta dan melakukan pengecekan sertifikat hak milik yang digunakan sebagai jaminan kredit tersebut terlebih dahulu ke kantor BPN setempat.
- c. Apabila hasil pengecekan sudah keluar dari kantor BPN dan akta-akta yang diinginkan bank telah disiapkan oleh Notaris-PPAT maka Notaris harus memberitahukan kepada bank untuk segera dilaksanakan akad kredit dengan mengadakan janji (*appointment*) tentang waktu penandatanganan perjanjian kredit oleh kedua belah pihak yang dalam hal ini adalah debitur dan kreditur akan dilakukan di hadapan Notaris-PPAT.
- d. Sesuai dengan kesepakatan tanggal/ hari dan jam yang ditentukan, para pihak wajib hadir di hadapan Notaris-PPAT untuk segera dilakukan akad kredit. Adapun tahap-tahap yang harus dilakukan dalam akad kredit sebagai berikut :
 - 1) Akta-akta harus dibacakan terlebih dahulu serta dijelaskan isi dan maksudnya kepada para pihak oleh Notaris.
 - 2) Apabila para pihak telah menyatakan pemahamannya dan persetujuannya tentang isi akta, maka langsung diikuti dengan penandatanganan oleh para pihak, dua orang saksi dan Notaris-PPAT itu sendiri.

¹⁴ *Order* adalah surat permohonan atau permintaan kredit dari Bank.

- e. Apabila akta-akta sudah ditandatangani, Notaris-PPAT akan mengeluarkan salinannya serta menindaklanjuti dengan mendaftarkan Hak Tanggungannya ke kantor BPN.

Dalam pelaksanaan di lapangan, pembebanan Hak Tanggungan ini terdapat dua perbedaan yaitu pembebanan yang bisa langsung dibuat APHT dimana sertifikatnya sudah atas nama debitur/ pemberi jaminan Hak Tanggungannya sendiri dan pembebanan Hak Tanggungan yang tidak bisa langsung dibuat APHT dengan kata lain harus didahului dengan SKMHT.¹⁵

Pada awalnya, keberadaan Hak Tanggungan sebenarnya ditentukan melalui pemenuhan tata cara pembebanannya yang meliputi dua tahap, yaitu:

a. Tahap Pemberian Hak Tanggungan

Untuk keperluan pembebanan Hak Tanggungan, pertama-tama debitur harus menyerahkan kepada bank sertifikat hak atas tanah berupa Hak Milik (HM), Hak Guna Usaha (HGU), Hak Guna Bangunan (HGU), Hak Pakai atas tanah Negara yang akan dibebani Hak Tanggungan. Sertifikat hak atas tanah tersebut dapat atas nama debitur sendiri atau atas nama pihak ketiga.

b. Tahap Pendaftaran Hak Tanggungan

Pemberian Hak Tanggungan menurut Pasal 13 ayat (1) UUHT, wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan. Sebelum melakukan pendaftaran ke kantor pertanahan, adapun syarat-syarat yang harus dilengkapi dengan waktu tujuh hari, serta tarif untuk pendaftaran atau pemasangan Hak Tanggungan sebagai berikut :¹⁶

- 1) Sertifikat asli;
- 2) Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT);
- 3) Salinan APHT yang sudah diparaf oleh PPAT yang bersangkutan untuk disahkan sebagai salinan oleh Kepala Kantor untuk pembuatan sertifikat Hak Tanggungan;
- 4) Fotocopy KTP pemberi Hak Tanggungan (debitur) atau Akta Pendirian Badan Hukum, Penerima Hak Tanggungan (kreditur) dan/atau kuasanya yang telah dicocokkan dengan aslinya oleh petugas loket;

¹⁵ Hasil wawancara langsung dengan Staff kantor Notaris-PPAT Sumendro, SH, pada tanggal 17 Mei 2013.

¹⁶ Hasil wawancara langsung dengan Bapak Winardi (salah satu staff Kantor BPN Sleman), pada tanggal 20 Mei 2013.

- 5) Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) apabila Pemberi Hak Tanggungan melalui kuasa.
- 6) Tarif Hak Tanggungan sesuai table berikut:

Tabel 1
Tarif Pemasangan Hak Tanggungan

No.	Nilai Hak Tanggungan	Satuan	Tarif (Rp.)
1.	s/d 250 juta	/Bidang	50.000
2.	>250 juta s/d 1 milyar	/Bidang	200.000
3.	>1 milyar s/d 10 milyar	/Bidang	2.500.000
4.	>10 milyar s/d 1 trilyun	/Bidang	25.000.000
5.	>1 trilyun	/Bidang	50.000.000

Sumber : *Data Sekunder, diolah, Mei 2013*

Berikut adalah tata cara pelaksanaan pendaftarannya Hak Tanggungan :

- a. Setelah penandatanganan Akta Pemberian Hak Tanggungan yang dibuat oleh PPAT dilakukan oleh para pihak, PPAT mengirimkan APHT yang bersangkutan dan warkah lain yang diperlukan oleh Kantor Pertanahan. Seorang PPAT melaksanakan pembebanan Hak Tanggungan itu melalui beberapa tahap, di antaranya yaitu :¹⁷
 - 1) PPAT melakukan persiapan pembuatan akta terlebih dahulu.
 - 2) Kemudian setelah pengecekan dinyatakan sesuai, pelaksanaan berikutnya adalah menentukan waktu yang disepakati oleh kedua belah pihak yaitu pemberi Hak Tanggungan dan penerima Hak Tanggungan untuk hadir dihadapan Notaris-PPAT.
- b. Setelah disepakati semua hal yang terkait dengan pembebanan Hak Tanggungan ini maka akta akan dibacakan oleh PPAT dan dijelaskan isinya.
- c. Apabila seluruh isi akta sudah dipahami oleh para pihak baru dilanjutkan dengan penandatanganan oleh pemberi Hak Tanggungan, penerima Hak Tanggungan, dua orang saksi, dan Notaris-PPAT itu sendiri.
- d. Ketentuan dalam hukum pertanahan kita menyebutkan bahwa Akta Pembebanan Hak Tanggungan (APHT) setelah ditandatangani maka dalam waktu tujuh hari kerja setelah itu sudah harus dilakukan pendaftaran ke Kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN).

¹⁷ Hasil wawancara langsung dengan Notaris-PPAT Sumendro, SH pada tanggal 18 Mei 2013.

- e. Pendaftaran Hak Tanggungan dilakukan oleh Kantor Pertanahan dengan membuat buku tanah Hak Tanggungan dan mencatatkannya dalam buku tanah hak atas tanah yang menjadi objek Hak Tanggungan serta menyalin catatan tersebut pada sertifikat hak atas tanah yang bersangkutan.
- f. 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 tanggal hari kerja berikutnya.
- g. Sertifikat Hak Tanggungan dan sertifikat hak atas tanah kemudian diserahkan kepada kreditor (bank) selaku pemegang Hak Tanggungan untuk disimpan.

Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan atau yang disingkat dengan SKMHT adalah kuasa yang diberikan oleh pemberi Hak Tanggungan sebagai pemberi kuasa kepada penerima kuasa khusus untuk membebaskan suatu benda dengan Hak Tanggungan.¹⁸ Pemberi SKMHT di sini adalah pemilik jaminan, ada kemungkinan sekaligus sebagai debitur tetapi bisa juga bukan debitur melainkan hanya sebagai pemilik jaminan. Sedangkan penerima SKMHT dipastikan adalah kreditor, tidak bisa orang perseorangan yang bukan kreditor. Dalam pelaksanaan di lapangan, tidak sedikit kreditor yang menggunakan SKMHT tersebut dengan alasan yang bermacam-macam.

Menurut Pasal 15 ayat (1) UUHT menentukan bahwa SKMHT wajib dibuat dengan akta notariil atau akta PPAT. Adapun alasan pembuatan SKMHT dengan akta notariil yaitu dilihat dari kedudukannya dan objeknya tidak terbatas/nasional, karena letak tanahnya di luar tempat kedudukan PPAT-nya maka itulah alasan mengapa tidak dibuat dengan akta PPAT. Perbedaan SKMHT notariil dengan SKMHT PPAT dilihat dari Surat Keputusan Jabatannya yang disebutkan pada komparasi akta SKMHT dan dari cap/stempel jabatan.¹⁹

¹⁸ Mariam Darus Badruzaman, **Buku II Kompilasi Hukum Jaminan**, Mandar Maju, Bandung, 2004, hal 76.

¹⁹ Hasil wawancara langsung dengan Notaris-PPAT Sumendro, SH pada tanggal 18 Mei 2013.

Gambar 3.
Contoh perbedaan cap/stempel
Notaris dan PPAT Sumendro, S.H



Kanan: stempel PPAT, Kiri: stempel Notaris

Sumber : *Data Sekunder, diolah, Juni 2013*

Dalam praktek di lapangan seperti sudah disebutkan sebelumnya, SKMHT ini cukup banyak digunakan oleh debitur untuk mendahului suatu pelaksanaan pembebanan Hak Tanggungan yang nantinya wajib dibuat Akta Pembebanan Hak Tanggungan. Alasan dari dibuatnya SKMHT itu karena adanya kondisi-kondisi tertentu yang pada saat itu belum bisa atau belum memungkinkan untuk langsung dibuatnya APHT. Kondisi-kondisi tertentu tersebut, seperti : Sertipikat baru di konversi; Baru adanya proses jual beli, yang sertipikatnya dalam proses balik nama; Sertipikat sedang dalam proses roya; Karena didahului proses *take over*, maka sertipikat belum diserahkan kepada bank yang baru dan belum dilakukan pengecekan; Karena letak tanahnya di luar kedudukan Notaris selaku PPAT.²⁰

Terkait APHT sesuai pasal 1 ayat (5) , dikatakan juga bahwa setelah perjanjian pokok diadakan, maka pemberian Hak Tanggungan harus dilakukan dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) yang dibuat oleh PPAT sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Jadi, APHT itu merupakan suatu bukti otentik yang dibuat oleh para pihak di hadapan PPAT guna memberi kepastian hukum bahwa telah terjadinya pemberian hak tanggungan.

Sebelum membahas mengenai pembuatan APHT yang didahului dengan SKMHT perlu diketahui bahwa ada prosedur dan syarat-syarat yang harus dipenuhi dalam pembuatan APHT secara umum, yaitu sebagai berikut :²¹

²⁰ Hasil wawancara langsung dengan Notaris-PPAT Sumendro, SH pada tanggal 18 Mei 2013.

²¹ Hasil wawancara langsung dengan Notaris-PPAT Sumendro, SH pada tanggal 18 Mei 2013.

- a. Setelah mengabulkan permohonan kredit oleh kreditur yang di mohon debitur, maka kreditur mengeluarkan Surat Keputusan tentang dikabulkannya permohonan kredit.
- b. Apabila kreditur telah memutuskan untuk mengabulkan permohonan kredit oleh debitur dengan agunan tanah dan/berikut bangunan, maka kreditur segera mengirim *order*/permohonan pembuatan akta (perjanjian kredit dan APHT)/sertipikat dan KTP serta berkas-berkas lainnya.
- c. Atas dasar *order*/permohonan dari bank/kreditur tersebut maka Notaris meneliti/memeriksa terlebih dahulu kelengkapan berkas/syarat-syarat yang diperlukan untuk pembuatan akta tersebut.
- d. Apabila berkas-berkas yang diterima Notaris-PPAT sudah lengkap dan benar maka PPAT melakukan persiapan pembuatan akta dengan melakukan pengecekan lebih dahulu asli sertipikat tersebut ke Kantor Pertanahan setempat dengan mengirim sertipikat asli.
- e. Setelah Kantor Pertanahan setempat yang melakukan pengecekan sertipikat dan menyatakan bahwa asli sertipikat tersebut sesuai dengan daftar/buku tanah yang ada di Kantor Pertanahan, maka APHT dapat dilakukan penandatanganan oleh para pihak yang didahului pembacaan dan penjelasan mengenai isi dan akibat hukumnya oleh PPAT yang bersangkutan.

Pemberian Hak Tanggungan menurut Pasal 13 ayat (1) UUHT, wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan. Selanjutnya pasal 14 ayat (1) UUHT menentukan bahwa sebagai tanda bukti adanya Hak Tanggungan, Kantor Pertanahan menerbitkan sertipikat Hak Tanggungan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Dari proses di atas pada prakteknya muncul satu permasalahan dimana pada proses pembuatan APHT ada yang didahului dengan SKMHT, misalnya baru adanya proses jual beli, yang sertipikatnya masih dalam proses balik nama maka sebelum proses balik nama selesai pembuatan APHT didahului dengan SKMHT.

3. Faktor Penghambat Serta Solusi Yang Digunakan Oleh Notaris-PPAT Dalam Pelaksanaan Pembebanan Hak Tanggungan Atas Tanah Berdasarkan SKMHT Dalam Rangka Perjanjian Kredit Bank di Kantor Notaris-PPAT Sumendro, S.H., Sleman, DIY

Sebagaimana telah diuraikan serta dijelaskan semua mengenai pelaksanaan pembebanan Hak Tanggungan mulai dari pembuatan perjanjian kredit yang dalam hal ini adalah perjanjian kredit bank sampai dengan terbitnya sertifikat Hak Tanggungan di lapangan lebih tepatnya pada kantor Notaris-PPAT Sumendro, S.H ini tentunya tidak berjalan mulus tanpa hambatan. Dari sekian banyak akta-akta yang dibuat oleh Notaris-PPAT Sumendro, S.H ini dalam prakteknya juga banyak mengalami hambatan-hambatan yang sebenarnya juga tidak diinginkan. Terkadang aturan-aturan yang adapun bisa menjadi faktor penghambat dalam kelancaran pelaksanaan pembebanan Hak Tanggungan ini.

Faktor penghambat dalam pelaksanaan pembebanan Hak Tanggungan atas tanah berdasarkan SKMHT dalam rangka perjanjian kredit Bank di Kantor Notaris/PPAT Sumendro, S.H ini diantaranya sebagai berikut:²²

a. Adanya Faktor Penghambat Dari Pihak Kreditur (Bank).

Dalam Undang-Undang atau peraturan tentang Hak Tanggungan (UU No. 4 Tahun 1996) disebutkan bahwa: *“setelah akta ditandatangani maka dalam waktu 7 hari kerja sudah harus ditindak lanjuti dengan pendaftaran di kantor BPN.”*

Namun sering sekali kendala terjadi kalau kebetulan aktanya banyak tapi jangka waktu penyelesaiannya tidak cukup, karena pendaftaran Hak Tanggungan ke kantor BPN itu tidak hanya sekedar aktanya saja yang dimasukkan melainkan juga masih harus melampiri berkas-berkas yang lainnya, misalnya harus dilampirkannya surat kuasa dari bank yang pada saat dilampiri belum jelas maka harus dicari atau bahkan diganti dengan yang lebih jelas. Kemudian ada bank yang mengirimkan kuasanya melalui fax dan nantinya harus menunggu kuasa aslinya bukan dalam bentuk fax. Hal-hal tersebut yang terkadang membuat kreditur sendiri tidak dapat memenuhi jangka waktu yang disediakan dalam peraturan perundang-undangan yang nantinya

²² Hasil wawancara langsung dengan Notaris-PPAT Sumendro, SH pada tanggal 18 Mei 2013.

menjadi kendala bagi Notaris-PPAT untuk bekerja secara tepat waktu tujuh hari sebagaimana yang telah ditentukan oleh undang-undang Hak Tanggungan.

b. Adanya Faktor Penghambat Dari Pihak Debitur (Klien).

Selain faktor penghambat secara teknis yang dialami oleh kantor Notaris-PPAT, terkadang pemasangan Hak Tanggungan ini terhambat dengan beban finansial yang dialami dan harus dibayar oleh debitur.²³ Apabila seorang debitur hendak mengajukan kredit ke bank dengan jaminan barang tidak bergerak secara otomatis harus dipasang Hak Tanggungan dan debitur dikenakan Penerimaan Negara Bukan Pajak yang disingkat dengan PNBPN. Jadi seorang debitur selain harus membayar biaya-biaya kepada bank seperti provisi, biaya administrasi, bunga dan lain sebagainya debitur juga harus membayar biaya Notaris untuk pembuatan akta Notaris/ PPAT serta masih dibebani lagi dengan PNBPN. PNBPN dalam hal ini adalah PNBPN untuk Hak Tanggungan. Hal tersebut diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 13 Tahun 2010 tentang Jenis dan Tarif atas Jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak yang Berlaku Pada Badan Pertanahan Nasional.

PNBPN tentang Hak Tanggungan ini sering dirasa cukup memberatkan debitur karena di dalam Peraturan Pemerintah terkait PNBPN Hak Tanggungan tersebut dirinci dan disebutkan tarif atau biaya secara nominal untuk pemasangan Hak Tanggungan. Misalnya pemasangan Hak Tanggungan di atas 1 Milyar itu harus membayar PNBPN sebesar 2,5 juta /per bidang. Lalu untuk pemasangan Hak Tanggungan di atas 10 Milyar maka PNBPN nya adalah sebesar 25 juta /per bidang. Hal tersebut lah yang sering dirasa memberatkan debitur sehingga terkadang ada debitur yang tidak paham bahkan tidak tahu dan memilih untuk mundur atau dengan kata lain membatalkan niatnya untuk mengambil kredit di bank setelah pihak Notaris-PPAT menjelaskan terkait PNBPN tersebut.

c. Adanya faktor penghambat dari kantor BPN.

Kegiatan yang berkaitan masalah tanah memang tidak pernah lepas urusannya dengan kantor pertanahan. Dalam hal pelaksanaan pembebanan Hak Tanggungan ini secara otomatis pasti ada hubungannya dengan kantor BPN. Sesuai UUHT jelas disebutkan bahwa pemberian Hak Tanggungan

²³ Hasil wawancara langsung dengan salah satu klien dari Notaris/PPAT Sumendro, SH pada tanggal 12 Juni 2013.

wajib didaftarkan ke kantor pertanahan selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja setelah penandatanganan APHT. Namun pada kenyataannya di lapangan setelah mendaftar terkadang masih ada hal-hal yang harus diurus dan itu memakan waktu, misalnya saja objek Hak Tanggungan adalah hasil dari jual beli dan sertifikat tanah aslinya belum dibalik nama oleh pemiliknya, maka harus diproses balik nama terlebih dahulu. Biasanya proses balik nama ini bisa memakan waktu lebih dari 7 (tujuh) hari kerja.

Sehubungan dengan terlalu luasnya wilayah kabupaten sleman ini pun dapat dijadikan alasan menumpuknya pekerjaan di kantor BPN sleman yang menghambat kelancaran proses pengecekan serta pendaftaran Hak Tanggungan. Memang tidak sedikit sertifikat-sertifikat yang harus diproses oleh kantor BPN sleman ini. Hal ini yang membuat molornya waktu proses pengecekan dan pendaftaran Hak Tanggungan. Selain itu juga sumber daya manusianya tidak memadai.

Melihat adanya hambatan-hambatan yang terjadi dalam praktek lapangan, Notaris-PPAT Sumendro, S.H tidak hanya diam melainkan ada beberapa solusi yang diambil atau digunakan oleh Notaris-PPAT Sumendro, S.H untuk mengatasi hambatan-hambatan yang terjadi di Kantor Notaris-PPAT nya tersebut diantaranya sebagai berikut:²⁴

a. Solusi untuk mengatasi adanya faktor penghambat dari pihak kreditur (Bank).

Sebenarnya faktor penghambat ini memang tidak boleh menjadi alasan bagi Notaris-PPAT tidak tepat waktu tujuh hari untuk mendaftarkan ke kantor BPN. Namun ini fakta yang ada dan terjadi di lapangan. Contohnya terkait adanya faktor penghambat dari pihak kreditur (Bank) yang sudah disebutkan sebelumnya. Maka dari itu solusi yang digunakan Notaris-PPAT Sumendro, S.H adalah dengan memberi pengertian, pengarahan serta peringatan kepada pihak bank agar tidak hanya memikirkan target penjualan kredit secara cepat sedangkan mereka tidak siap dengan dokumen-dokumen yang dibutuhkan. Dengan kata lain mereka juga harus memiliki dukungan dan kesadaran untuk bekerjasama yang kuat serta harus bisa bekerja secara lebih professional.

²⁴ Hasil wawancara langsung dengan Notaris-PPAT Sumendro, SH pada tanggal 18 Mei 2013.

- b. Solusi untuk mengatasi adanya faktor penghambat dari pihak Debitur (Klien).

Faktor penghambat dari debitur ini adalah hambatan finansial yang biasanya terkait masalah PNBPN. Hal ini memang dirasa cukup memberatkan para debitur yang ingin memasang Hak Tanggungan dengan lebih dari satu bidang tanah atau lebih dari satu sertifikat tanah. Menurut Notaris-PPAT Sumendro, SH., solusi yang dapat digunakan untuk meminimalisasi pengeluaran finansial ini dapat disiasati agar pembayarannya tidak terlalu memberatkan debitur yang akan memasang Hak Tanggungan dengan lebih dari satu bidang tanah, misalnya seorang debitur memasang Hak Tanggungan dengan 3 (tiga) bidang jaminan tanah masing-masing dipasang 1 Milyar berarti PNBPN nya $2,5 \text{ juta} \times 3 \text{ bidang} = 7,5 \text{ juta}$. Apabila bank dan debitur sepakat untuk mensiasati solusi tersebut maka 3 bidang tanah tetap dipasang Hak Tanggungan dengan total pemasangan 3 Milyar, tetapi pemasangannya tidak rata masing-masing 1 Milyar melainkan ada yang dibagi/ dipecah yang totalnya nanti tetap 3 milyar. Pembagian tersebut masing-masing dipasang 1,2 milyar, 900 juta dan 900 juta. Walaupun jumlahnya tetap 3 milyar tetapi PNBPN nya akan berbeda. Dengan demikian PNBPN nya akan menjadi 2,9 juta saja. Karena perhitungannya sebagai berikut :

Pemasangan > 1 milyar, maka PNBPN = 2,5 juta

Pemasangan < 1 milyar, maka PNBPN = 200 ribu

Maka, pemasangan 1,2 milyar, PNBPN = 2,5 juta, pemasangan 900 juta PNBPN=200 ribu $\times 2 = 400$ ribu. Total PNBPN yang harus dibayar = 2,5 juta + 400 ribu = 2,9 juta.

Solusi ini sangat membantu meringankan debitur yang memasang Hak Tanggungan lebih dari satu bidang tanah. Meskipun solusi ini tidak diatur dan dijelaskan secara tegas, tetapi solusi ini boleh dilakukan sebagaimana dikatakan oleh Notaris-PPAT Sumendro, S.H., bahwa:

“Solusi ini memang tidak diatur secara tegas, tapi diperbolehkan asalkan bank setuju dan nilai plafon pinjaman yang diambil antara 125% - 140%.”

Namun dengan catatan harus ada kesepakatan antara Kreditur (Bank) dan Debitur (Nasabah kredit).

- c. Solusi untuk mengatasi adanya faktor pengambat dari Kantor BPN.

Faktor penghambat dari kantor BPN memang sering terjadi di lapangan, hal ini biasanya terkait waktu pengerjaan yang molor dalam pengurusan mulai

pendaftaran sampai terbitnya sertifikat Hak Tanggungan. Adapun alasan yang diberikan pihak BPN terkait molornya waktu ini dikarenakan banyaknya akta-akta atau berkas-berkas yang harus dikerjaakan oleh staff-staff BPN serta mengingat terbatasnya Sumber Daya Manusia dan sarana prasarana.²⁵

Dengan demikian solusi yang digunakan adalah dengan menggunakan proses percepatan walaupun nantinya klien dari Notaris-PPAT Sumendro, S.H ini harus mengeluarkan biaya lebih demi lancarnya semua pelaksanaan pembebanan Hak Tanggungan tersebut. Dan tak sedikit pula klien atau debitur yang yang meminta solusi itu. Proses percepatan ini beda halnya dengan solusi kedua yang dibahas sebelumnya karena proses percepatan ini ditujukan kepada klien yang memang lebih memilih ketepatan waktu dan memang bersedia serta siap membayar lebih bukan yang bermasalah dengan finansial.

E. PENUTUP

1. Kesimpulan

Berdasarkan uraian hasil dan pembahasan penelitian pada bab sebelumnya, maka dapat ditarik kesimpulan bahwa :

- a. Terkait pelaksanaan pembebanan Hak Tanggungan atas tanah berdasarkan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan atau disingkat dengan SKMHT dalam rangka perjanjian kredit bank di kantor Notaris-PPAT Sumendro, S.H yang wilayah kewenangannya berada di Sleman, DIY sudah cukup baik karena telah mengikuti alur atau prosedur sebagaimana telah diatur dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku. Meskipun demikian masih terdapat beberapa kendala dan faktor penghambat yang dialami oleh Notaris-PPAT Sumendro, S.H dalam praktek di lapangan.
- b. Adapun beberapa faktor penghambat serta solusi yang ditemukan dalam pelaksanaan pembebanan Hak Tanggungan atas tanah berdasarkan SKMHT dalam rangka perjanjian kredit bank di kantor Notaris-PPAT Sumendro, S.H ini di antaranya :
 - 1) Faktor Penghambat dari Pihak Kreditur (Bank).

Dalam setiap proses pengikatan kredit Notaris-PPAT Sumendro, S.H selalu menegaskan kepada para pihak baik itu kreditur (Bank) maupun Debitur

²⁵ Hasil wawancara langsung dengan Bapak Winardi (salah satu staff Kantor BPN Sleman), pada tanggal 18 Mei 2013.

(Klien) untuk dapat bekerja sama dan bersikap professional dengan memberi pengarahan, penjelasan dan pengertian selama pelaksanaan pembebanan Hak Tanggungan hingga selesai.

2) Faktor Penghambat dari Pihak Debitur (Klien).

Terkait beban finansial, Notaris-PPAT Sumendro, S.H memberi jalan keluar bagi Debitur atau kliennya yang keberatan untuk membayar tarif pemasangan Hak Tanggungan yang sertifikat atau tanahnya lebih dari satu bidang tanah.

3) Faktor Penghambat dari Pihak BPN.

Dan untuk klien yang ingin segala proses pengurusan seperti pengecekan, pendaftaran, roya dan lain sebagainya terkait pemasangan Hak Tanggungan di kantor BPN bisa menggunakan proses percepatan walaupun harus membayar lebih dari biaya administrasi yang ditentukan.

2. Saran

- a. Bagi pihak-pihak terkait, seperti Notaris-PPAT, Bank (kreditur), dan Kantor BPN; harus bisa bekerja secara profesional dan harus menjalin hubungan rekanan yang baik kepada para pihak terkait agar semua proses pelaksanaan dapat berjalan sesuai dengan aturan yang berlaku.
- b. Bagi Pemerintah, perlu adanya pertimbangan dan pengaturan lebih lanjut bahkan apabila dimungkinkan diadakan aturan khusus untuk wilayah-wilayah yang luas dan padat penduduk yang mengakibatkan kurangnya jangka waktu proses pengecekan, pendaftaran dan lain sebagainya terkait pemasangan Hak Tanggungan. Hal tersebut demi kelancaran dan kepatuhan terhadap peraturan yang berlaku.
- c. Bagi Masyarakat, terutama calon debitur untuk lebih memahami dan mematuhi segala aturan yang ada dan berlaku serta perlu dipikirkan lebih matang jika ingin mengambil kredit di Bank. Apabila keadaan finansial tidak memadai alangkah baiknya jika tidak memaksakan diri untuk mengambil kredit yang terlalu tinggi.

DAFTAR PUSTAKA

- Adrian Sutedi, **Hukum Hak Tanggungan**, Sinar Grafika, Jakarta, 2012.
- Budi Untung, **Kredit Perbankan di Indonesia**, Penerbit Andi, Yogyakarta, 2011.
- Mariam Darus Badruzaman, **Aneka Hukum Bisnis**, Alumni, Bandung, 1994.
- R. Subekti, **Kitab Undang-Undang Hukum Perdata**, Pradnya Paramita, Jakarta, 2008.
- Sri Soedewi Masjchoen Sofwan, **Hukum Jaminan di Indonesia Pokok-Pokok Hukum Jaminan dan Jaminan Perorangan**, Bina Usaha, Yogyakarta, 1980.
- Waluyo, Bambang, **Penelitian Hukum Dalam Praktek**, Sinar Grafika, Jakarta, 2012.
- Zainuddin Ali, **Metode Penelitian Hukum**, Sinar Grafika, Jakarta, 2011.

UNDANG-UNDANG

- Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.
- Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah.
- Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan.
- Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris.
- Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.