

Kerjasama Notaris-PPAT Terhadap Bank Di Dalam Pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan**Sulistiani^{*}, Jawade Hafidz^{**}**

^{*} Mahasiswa Program Magister (S2) Kenotariatan Fakultas Hukum UNISSULA, Semarang, e-mail: sulistiani@gmail.com

^{**} Dosen Fakultas Hukum UNISSULA, Semarang

ABSTRAK

Pelaksanaan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan kepada Bank tidak terlepas dari peran Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Kegiatan antara bank dan debitur yang melakukan peralihan jaminan Hak Tanggungan tersebut sangat berkepentingan untuk membuat suatu perjanjian diantara mereka. Dari pandangan perbankan, akta Notaris merupakan alat bukti yang kuat dan menjadi perlindungan bagi bank dalam perjanjian kredit sebagai perjanjian pokok dari perjanjian jaminan Hak Tanggungan.

Problematik penelitian ini adalah : Bagaimana Kerjasama Notaris-PPAT Terhadap Bank Di Dalam Pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan? dan Apakah Kelemahan-kelemahan dan solusi kerjasama Notaris-PPAT Terhadap Bank dalam Pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan?

Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah dengan pendekatan yuridis-normatif yang bersumber dari pengumpulan data yang diperoleh dari data primer dan data sekunder, kemudian dianalisis dengan metode analisis kualitatif. Teknik pengumpulan data yang digunakan adalah studi kepustakaan (undang-undang, pendapat para ahli dan literatur-literatur buku mengenai tesis ini). Teknik analisis data menggunakan analisis data kualitatif.

Hasil temuan peneliti menunjukkan bahwa Kerjasama notaris dalam sistem pemberian kredit yang dilakukan pihak perbankan adalah untuk memberi kepastian hukum bagi para pihak yang mengadakan perjanjian kredit. Adapun kelemahan kerjasama Notaris-PPAT terhadap Bank dalam pembuatan APHT sehingga menyebabkan perjanjian kredit tersebut diundur yaitu berpeluang karena terdapat kelalaian petugas bank, kepala seksi bagian kredit yang bersangkutan berhalangan serta jarak antara Kantor Notaris-PPAT rekanan dengan kantor bank terlampaui jauh. Atas dasar kelemahan diatas maka solusinya adalah sebelum dilakukan pembuatan perjanjian kredit terlebih dahulu pihak-pihak yang bersangkutan dalam pembuatan perjanjian melakukan pengecekan bersama tentang kepastian sertifikat agar tidak terjadi ditemukannya sertifikat belum balik nama pada waktu akan merealisasikan perjanjian tersebut, selain itu para pihak yang berkepentingan harus benar-benar sepakat terhadap waktu yang sudah ditentukan bersama.

Saran kepada pihak hak sebaiknya dalam mempersingkat waktu proses pembuatan perjanjian kredit hendaknya bank membuat kesepakatan janji terlebih dahulu untuk melakukan realisasi perjanjian kredit yang valid dengan kesemua pihak yang bersangkutan untuk diharapkan hadir tepat waktu.

Kata Kunci : Notaris, PPAT dan Bank

ABSTRACT

The implementation of the Deed of Granting of Deposit Rights to the Bank is not stemmed from the role of Notary and Land Deed Officials (PPAT). Activities between banks and borrowers who make the transfer of security guarantee of the Mortgage is very concerned to make an agreement between them. From a banking perspective, a Notary deed is a strong evidence and serves as a safeguard for the bank in the credit agreement as the principal agreement of the guarantee agreement on Mortgage Rights.

The problematic of this research is: How to Cooperate Notary-PPAT Against Bank In Making Deed of Granting of Mortgage Right ? and What are the weaknesses and solutions of cooperation between Notary-PPAT Against Bank in Making Deed of Granting of Mortgage Right ?

The method used in this research is with the juridical-normative approach derived from data collection obtained from the primary data and secondary data, then analyzed by qualitative analysis method. Data collection

techniques used are literature studies (laws, expert opinions and book literature on this thesis). Data analysis techniques used qualitative data analysis.

The findings of the research indicate that notary cooperation in the crediting system by the banks is to provide legal certainty for the parties to enter into credit agreement. The weakness of cooperation of Notary-PPAT to Bank in making APHT causing credit agreement is delayed that is because there are negligence of bank officer, head of credit section concerned and unable to distance between Notary Office-PPAT partner with bank office too far. On the basis of the above weakness then the solution is prior to making the credit agreement in advance the parties concerned in making the agreement to check together about the certainty of the certificate in order to avoid the discovery of the certificate has not returned the name at the time will realize the agreement, in addition to the parties concerned should totally agree on a specified time together

Advice to the right party should be in shorten the process of making the credit agreement should the bank make a pledge agreement reached to make the realization of a valid credit agreement with all parties concerned to be expected to attend on time.

Keywords : Notary, PPAT and Bank

PENDAHULUAN

Dalam rangka mewujudkan peningkatan pelaksanaan pembangunan nasional yang berkesinambungan, adil dan makmur berdasarkan Undang-Undang Dasar 1945, maka pemerintah harus melakukan pemerataan pembangunan, pertumbuhan ekonomi dan stabilitas nasional yang memperhatikan keserasian, keselarasan, dan keseimbangan. Salah satu sarana yang mempunyai peran strategis dalam menyasikan dan menyeimbangkan unsur-unsur ini adalah perbankan. Bank adalah badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkannya dalam bentuk kredit dan atau bentuk-bentuk lainnya dalam meningkatkan taraf hidup rakyat banyak. Peran strategis perbankan dalam menyasikan dan menyeimbangkan pemerataan pembangunan, pertumbuhan ekonomi dan stabilitas nasional, yaitu dengan pemberian pinjaman dana kepada masyarakat melalui kredit.

Lembaga perbankan sebagai salah satu lembaga keuangan yang mempunyai nilai strategis dalam kehidupan perekonomian suatu negara. Lembaga tersebut dimaksudkan sebagai perantara pihak-pihak yang mempunyai kelebihan dana dengan pihak-pihak yang kekurangan dan memerlukan dana. Dengan demikian, perbankan akan bergerak dalam kegiatan perkreditan dan berbagai jasa yang diberikan, bank melayani kebutuhan pembiayaan serta melancarkan mekanisme sistem pembayaran bagi semua sektor perekonomian Sebagai prinsip umum, maka manusia adalah makhluk bertanggung jawab, dengan demikian maka lahir prinsip yang

lebih khususnya adalah bahwa segala perbuatan dan akibatnya yang dilakukan oleh manusia harus dapat dipertanggungjawabkan. Jaminan bila dilihat dari sudut filosofis, maka merupakan keyakinan kreditur terhadap debitur bahwa debitur dapat melunasi atau dapat melaksanakan kewajibannya terhadap kreditur. Keberadaan jaminan sangat erat hubungannya dengan tanggung jawab subjek hukum dengan perbuatan subjek hukum dan akibat hukum daripada perbuatan subjek hukum tersebut.

Bank dalam pemberian kredit kepada nasabah mempunyai suatu resiko yang besar. Salah satu penyebab resiko tersebut adalah jika pinjaman yang diberikan oleh bank kepada nasabah tidak dilunasi pembayaran oleh nasabah yang bersangkutan. Hal ini akan menimbulkan kerugian bagi pihak bank. Di samping itu, dalam menjalankan kegiatan usahanya, bank harus berdasarkan suatu kebijakan untuk selalu tetap memelihara keseimbangan yang tepat antara keinginan untuk memperoleh keuntungan dengan likuiditas¹ dan solvabilitas² bank. Likuiditas dan solvabilitas bank ini tergantung kepada kemampuan masing-masing nasabah bank untuk melunasi hutang-hutangnya kepada bank. Menurut ketentuan Pasal 8 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan, bank dalam memberikan kreditnya wajib mempunyai keyakinan yang didasarkan analisis yang mendalam atas kondisi

¹ Likuiditas adalah kemampuan suatu bank dalam menjamin terpenuhinya hutang-hutang jangka pendek

² Solvabilitas adalah kemampuan suatu bank untuk melunasi semua hutang-hutangnya, baik jangka pendek maupun jangka panjang.

nasabah yang mendapat pinjaman uang dari bank. Bank mempunyai kriteria untuk menentukan bahwa seseorang itu dapat dipercaya. Untuk mengetahui atau menentukan bahwa seseorang dipercaya untuk memperoleh kredit, pada umumnya dunia perbankan menggunakan instrumen analisa yang dikenal dengan 5C, 4P, dan 3R, acuan 5C meliputi *Character* (watak), *Capital* (modal), *Capacity* (kemampuan), *Collateral* (jaminan), dan *Condition of Economy* (kondisi ekonomi).³ Acuan 4P meliputi Personality (kepribadian), Purpose (tujuan), Prospect (keuntungan kedepan), dan Payment (Pembayaran), sedangkan acuan 3R meliputi Returns (pengembalian), Repayment (perhitungan pengembalian), Risk Bearing Ability (perhitungan kemampuan Debitur).

Menurut Sri Soedewi Masjchoen Sofwan, jaminan perorangan adalah jaminan yang menimbulkan hubungan langsung pada perorangan tertentu, hanya dapat dipertahankan terhadap debitur tertentu, terhadap harta kekayaan debitur umumnya, misalnya *borg*. Sedangkan jaminan kebendaan adalah jaminan yang berupa hak mutlak atas suatu benda tertentu, dapat dipertahankan terhadap siapapun, selalu mengikuti bendanya dan dapat dialihkan.⁴ Salah satu jaminan kebendaan ini adalah Hak Tanggungan.

Mengingat pentingnya kedudukan dana perkreditan tersebut dalam proses pembangunan, sudah semestinya jika pemberi dan penerima kredit serta pihak lain yang terkait mendapat perlindungan melalui suatu lembaga hak jaminan yang kuat dan yang dapat pula memberikan kepastian hukum bagi semua pihak yang berkepentingan.⁵

Lembaga jaminan Hak Tanggungan digunakan untuk mengikat objek jaminan utang berupa tanah atau benda-benda yang berkaitan dengan tanah yang bersangkutan. Menurut Pasal 1 Ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah (UUHT), 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.⁶

Peranan Notaris sangat penting dalam membantu menciptakan kepastian dan perlindungan hukum bagi masyarakat, karena Notaris sebagai pejabat umum berwenang untuk membuat akta otentik, sejauh pembuatan akta otentik tersebut tidak dikhususkan bagi pejabat umum lainnya. Kepastian dan perlindungan hukum itu tampak melalui akta otentik yang dibuatnya sebagai alat bukti yang sempurna di Pengadilan. Alat bukti sempurna karena akta otentik memiliki tiga kekuatan pembuktian yaitu kekuatan pembuktian lahiriah (*uitwendige bewijskracht*), kekuatan pembuktian formal (*formele bewijskracht*) dan kekuatan pembuktian material (*materiele bewijskracht*).⁷

Pejabat umum yang berwenang membuat akta otentik dan kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang nomor 2 Tahun 2014 atas perubahan Undang-Undang Nomor 30 tahun 2004 tentang Jabatan Notaris (selanjutnya disebut UUJNP). Di dalam penjelasannya disebutkan bahwa Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik sejauh pembuatan akta otentik tertentu tidak dikhususkan bagi pejabat umum lainnya. Selain notaris, pejabat umum yang berwenang membuat akta otentik adalah pejabat lelang, pegawai pencatatan *sipil burgerlijke stand*, juru sita *deurwaarder*, hakim, panitera pengadilan dan lain sebagainya.⁸ Seorang notaris pada hakikatnya adalah seorang pejabat tempat bagi seseorang untuk memperoleh nasehat yang bisa diandalkan. Dan segala sesuatu yang

³ M. Djumaha, 1996, *Hukum Perbankan di Indonesia*, Citra Aditya Bakti, Bandung, hlm 230

⁴ Salim HS, 2009, *Pengantar Hukum Perdata Tertulis (BW)*, Jakarta : Sinar Grafika, hlm. 112

⁵ Adrian Sutedi, 2006. *Implikasi Hak Tanggungan Terhadap Pemberian Kredit Oleh Bank dan Penyelesaian Kredit Bermasalah*; Jakarta: BP Cipta Jaya, hlm.1

⁶ *Ibid*. hlm 3

⁷ G. H. S. Lumban Tobing, 1999. *Peraturan Jabatan Notaris*, cet. V, Jakarta: Gelora Aksara Pratama, hlm. 55-59.

⁸ R. Supomo, *Hukum Acara Perdata Pengadilan Negeri*, Pradnya Paramita, Jakarta, hlm. 77.

ditulis serta ditetapkan dianggap benar, sehingga menjadi pembuat dokumen yang kuat dalam suatu peristiwa hukum.

Pelaksanaan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan kepada Bank tidak terlepas dari peran Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Kegiatan antara bank dan debitur yang melakukan peralihan jaminan Hak Tanggungan tersebut sangat berkepentingan untuk membuat suatu perjanjian diantara mereka. Dari pandangan perbankan, akta Notaris merupakan alat bukti yang kuat dan menjadi perlindungan bagi bank dalam perjanjian kredit sebagai perjanjian pokok dari perjanjian jaminan Hak Tanggungan.

Untuk penjaminan kredit dengan Hak Tanggungan diperlukan akta PPAT yang merupakan pejabat yang diberi kewenangan untuk membuat akta autentik yang berhubungan dengan tanah karena Hak Tanggungan adalah hak yang dibebankan atas tanah berikut atau tidak berikut benda-benda yang ada di atasnya. Maka disini alangkah baiknya jika kedudukan seorang Notaris juga sebagai PPAT (Notaris dan PPAT) karena ia sudah mengerti dari awal perjanjian sampai pembuatan akta yang berhubungan dengan pembebanan Hak Tanggungan. Karena jika PPAT yang lain akan membutuhkan pemeriksaan dan penelitian dari awal mengenai debitur, kreditur dan objek penjaminan tanah tersebut. Hal ini kurang efisien dan memakan waktu yang lama.

Berdasarkan latar belakang di atas, menarik untuk mengadakan penelitian dengan judul : "Kerjasama Notaris - Ppat Terhadap Bank Di Dalam Pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan". Adapun perumusan masalah tersebut adalah sebagai berikut : 1) Bagaimana Kerjasama Notaris-PPAT Terhadap Bank Di Dalam Pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan? 2) Apa Kelemahan-kelemahan dan solusi kerjasama Notaris-PPAT Terhadap Bank dalam Pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan?

Metode Penelitian

Pada penulisan Tesis ini, penulis menggunakan metode penelitian sebagai berikut: Pendekatan masalah dilakukan secara yuridis normatif yaitu penelitian yang menekankan pada penggunaan norma-norma hukum secara tertulis serta didukung dengan narasumber terkait dengan kerjasama

Notaris-PPAT terhadap Bank dalam pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan.

Subyek dalam penelitian ini adalah Notaris, PPAT dan Pihak Bank. Sedangkan obyek penelitian adalah Akta Pemberian Hak Tanggungan.

Spesifikasi yang digunakan dalam penelitian ini bersifat penelitian deskriptif analitis yaitu dimaksudkan untuk memberi data yang seteliti mungkin.⁹ Dalam penelitian ini metode analisis data yang digunakan adalah metode analisis kualitatif. Data yang diperoleh di lapangan ditulis/diketik dalam bentuk uraian atau laporan yang terinci. Laporan tersebut direduksi, dirangkum, dipilih hal-hal yang pokok, difokuskan pada hal-hal yang penting untuk kemudian diambil kesimpulan.¹⁰

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Kerjasama Notaris-PPAT Terhadap Bank Di Dalam Pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan

Walaupun bank sudah menggunakan prinsip kehati-hatiannya dalam pemberian kredit dengan salah satunya menggunakan Hak Tanggungan terhadap perjanjian kredit faktanya masih sering timbul masalah dalam pelaksanaan perjanjian kredit yaitu dimana debitur lalai untuk melakukan kewajibannya atau yang biasanya disebut wanprestasi. Fakta yang sering kali terjadi dilapangan adalah debitur terlambat dalam melakukan pembayaran baik cicilan maupun bunga. Munculnya kredit bermasalah seperti halnya kredit macet dapat mengganggu operasional bank yang pada akhirnya akan menghambat optimalisasi peran bank. Karenanya sebelum permohonan kredit disetujui bank harus melakukan penelitian yang mendalam mengenai nasabah dengan menggunakan prinsip kehati-hatian (prudential of banking) .

Perjanjian kredit bank pada umumnya dilakukan dalam bentuk tertulis dan dalam bentuk perjanjian baku, perjanjian ini dapat dibuat dengan akta bawah tangan maupun akta otentik. Berbagai langkah untuk mempermudah pelaksanaan dari pembuatan dokumen yang berkaitan dengan kredit

⁹ Soerjono Soekanto, 1986. *Pengantar Penelitian Hukum*, Jakarta : UI Press, hlm. 10.

¹⁰ Nasution S, 1992. *Metode Penelitian Kualitatif*, Bandung : Tarsito, hlm. 52.

dalam hal ini dengan akta otentik, maka bank menunjuk seorang notaris sebagai rekanan. Menurut Pasal 1 UU No. 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris, notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik dan kewenangan lainnya sebagaimana dalam Undang-Undang ini.

Keberadaan akta notaris tidak bisa terlepas dari notaris itu sendiri, dalam Pasal 1868 KUH Perdata disebutkan bahwa suatu akta otentik adalah suatu akta yang didalam bentuknya ditentukan oleh Undang-Undang dan dibuat oleh atau dihadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa untuk itu di tempat dimana akta itu dibuatnya.

Notaris PPAT harus bekerjasama (saling membantu dan melengkapi) dengan pihak bank untuk mengeluarkan suatu akta Notaris PPAT yang diperlukan dalam suatu perjanjian kredit yang akan dilakukan pihak bank dengan debiturnya. Dalam penelitian hukum ini penulis mengacu kepada Bank Perkreditan Rakyat yang disingkat menjadi BPR dan berkedudukan sebagai Bank Kredit Kecamatan yang kemudian disingkat menjadi BKK yang selama ini mempunyai fungsi sebagai tempat perkreditan dan menabung bagi masyarakat di Kabupaten Tuban. BPR BKK ini memberikan perkreditan terhadap masyarakat di Kecamatan dengan menggunakan jaminan perkreditan berupa barang-barang berharga maupun surat-surat berharga yang bisa dijadikan sebagai Hak Tanggungan.

Jika dicermati, peranan notaris dan PPAT sama pentingnya. Selain kesamaan urgensi, juga terdapat kesamaan kualifikasi. Pendapat ini didasari beberapa hal, yaitu:

Pertama, PPAT merupakan pejabat umum. Pasal 1 butir 1 PP Nomor 37 tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan PPAT. Berdasarkan pasal tersebut, profesi PPAT merupakan pejabat umum sebagaimana halnya dengan notaris. Dengan demikian, kedudukan PPAT dapat disejajarkan dengan notaris sebagai pejabat umum karena telah memenuhi kualifikasi sebagai pejabat umum.

Kedua, PPAT wajib merahasiakan isi akta. Pasal 34 ayat (1) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 tahun 2006 tentang ketentuan pelaksanaan PP Nomor 37 tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan PPAT, menegaskan

sumpah jabatan bagi PPAT agar menjaga kerahasiaan isi akta.

Dengan demikian, dengan adanya kesamaan kedudukan dan kewajiban bagi seorang notaris dan PPAT, maka patut dipersamakan juga bentuk perlakuan bagi keduanya. Artinya, perlu juga diatur ketentuan yang mengharuskan izin pemeriksaan dalam proses peradilan bagi seorang PPAT. Atau sebaliknya, ketentuan pemanggilan bagi notaris dipersamakan dengan PPAT yaitu tanpa izin pemanggilan. Tidak adanya ketentuan izin pemeriksaan bagi PPAT sebagaimana halnya notaris menimbulkan diskriminasi perlakuan bagi PPAT.

Peran notaris dalam sistem pemberian kredit yang dilakukan pihak perbankan adalah untuk memberi kepastian hukum bagi para pihak yang mengadakan perjanjian kredit, Selain itu peran Notaris PPAT juga sebagai pihak yang berwenang untuk melakukan pengecekan terhadap barang jaminan yang berupa Hak Tanggungan untuk memastikan apakah barang jaminan tersebut sah di mata hukum atau tidak atau untuk menghindari jika ada kemungkinan dalam barang jaminan Hak Tanggungan yang di jadikan jaminan tersebut masih ada sengketa hukum atau kasus hukum

Notaris juga memiliki peran tambahan setelah perjanjian kredit antara Bank dengan nasabahnya selesai, yaitu Notaris harus pergi ke kantor BPN untuk melakukan proses Roya terhadap barang jaminan yang digunakan dalam perjanjian sebab jika hal ini tidak dilakukan oleh Notaris setelah perjanjian selesai maka dapat menimbulkan suatu kasus hukum dimana barang jaminan tersebut masih terikat jaminan dengan perjanjian sebelumnya sehingga menyebabkan barang jaminan tersebut tidak dapat dipergunakan lagi sebagai barang jaminan Hak Tanggungan di dalam perjanjian kredit di dalam perjanjian yang mendatang, sebab didalam catatan kantor BPN jaminan Hak Tanggungan tersebut masih terikat perjanjian dengan perjanjian sebelumnya, sehingga disini fungsi Roya tersebut digunakan untuk melepaskan Hak Tanggungan dari Perjanjian sebelumnya yang sudah berakhir sehingga Barang jaminan Hak Tanggungan tersebut sudah tidak tersangkut dalam suatu proses perjanjian.

Kelemahan-kelemahan dan solusi kerjasama Notaris-PPAT Terhadap Bank dalam Pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan

Di dalam pembuatan perjanjian terdapat kendala-kendala atau Hambatan yang bisa digolongkan menjadi dua yaitu hambatan yang berasal dari bank dan hambatan yang berasal dari pihak Notaris :

1. Hambatan yang berasal dari bank Kelalaian dari bank antara lain:

a. Kelalaian petugas bank

Solusi yang digunakan Notaris dalam menghadapi kelalaian petugas bank yaitu menghimbau kepada petugas bank agar dalam penerimaan permintaan pengajuan kredit dari klien perlu mendapat perhatian lebih untuk memfokuskan pemeriksaan syarat formil secara teliti mengenai identitas dari para pihak tersebut termasuk didalamnya menjamin kepastian tanda tangan serta memeriksa berkas-berkas lainnya dari Debitur yang berkaitan dengan permintaan pengajuan kredit.

b. Kepala seksi bagian kredit yang bersangkutan berhalangan

Secara umum perjanjian kredit yang dibuat oleh Bank yang mempunyai rekanan Notaris hanya dimintakan legalisasi atau *warmarking* oleh Notaris rekanannya, masing-masing untuk surat pengakuan hutang dengan *warmarking* dan surat kuasa menjaminkan dengan legalisasi, pihak Debitur hanya memberikan surat kuasa kepada kepala seksi bagian kredit untuk menghadap kepada Notaris atau sebaliknya. Kesulitannya apabila kepala sub bagian kredit yang bersangkutan berhalangan maka pelaksanaan perjanjian kredit atau pengakuan hutang itu sendiri akan mundur, dan otomatis cairnya dana pinjaman akan terlambat, solusi yang dilakukan Notaris dalam menghadapi hambatan ini yaitu segera menyuruh pimpinan bank dari kantor cabang untuk menunjuk kepala seksi bagian kredit pengganti sementara agar realisasi cairnya dana pinjaman tidak terlambat

c. Jarak antara kantor Notaris rekanan dengan kantor Bank jauh

Didalam pembuatan perjanjian kredit di Bank ini dilakukan secara bergantian tergantung pihak mana yang mempunyai waktu luang untuk datang atau

pergi ketempat perjanjian tersebut di buat, terpisahnya Notaris PPAT sebagai rekanan Bank ini membuat proses pembuatan perjanjian kredit ini menjadi agak terganggu dalam hal waktu sebab jarak kantor Notaris PPAT sebagai rekanan Bank itu sendiri cukup lumayan jauh. sehingga para nasabah yang ingin melakukan perjanjian kredit dengan pihak Bank ini harus bersabar sejenak menunggu di kantor Bank.

Jarak antara kantor Notaris PPAT dengan kantor bank jauh kantor Notaris juga terletak cukup jauh dari kantor Badan Pertanahan Nasional yang menyebabkan proses pengecekan barang jaminan dengan Hak Tanggungan tersebut memakan waktu yang menyebabkan proses pembuatan perjanjian tersebut bisa molor menjadi satu sampai dua hari yang dikarenakan menunggu laporan apakah barang jaminan tersebut bisa digunakan sebagai barang jaminan sebagai Hak Tanggungan atau tidak, tetapi didalam penelitian skripsi penulis menemukan cara Notaris PPAT untuk mengakalinya dan mempersingkat proses tersebut yaitu dengan memberikan informasi data seperti ciri spesifikasi yang sesuai dengan barang jaminan tersebut kepada kantor BPN dengan menggunakan telepon yang menghubungkan Notaris dengan kantor BPN, cara ini digunakan jika hanya ingin mengetahui keabsahan suatu barang jaminan Hak Tanggungan tersebut untuk bisa dipakai sebagai jaminan Hak Tanggungan dalam perjanjian kredit atau tidak sehingga dapat langsung di buat perjanjian tersebut seketika itu juga¹¹.

Lain halnya jika proses tersebut dalam proses pembuatan SKMHT (Surat Kuasa Memasang Hak Tanggungan) atau APHT (Akta Pemberian Hak Tanggungan) hal itu dapat memakan waktu yang lumayan banyak sebab Notaris PPAT harus mendaftarkan APHT dan SKMHT terlebih dahulu, pendaftaran tersebut dilakukan selama tujuh hari setelah SKMHT dan APHT dibuat oleh Notaris kemudian selang satu bulan sampai dua bulan baru sertifikat Hak Tanggungan di keluarkan oleh BPN Kabupaten Tuban, barulah Hak Tanggungan itu resmi bisa digunakan sebagai jaminan Hak

¹¹Mudji Wahaju, *wawancara*, Notaris rekanan PT. BPR Mentari Terang, Kabupaten Tuban, pada tanggal 4 Februari 2018

Tanggungjawab di dalam perjanjian yang akan dibuat dalam perjanjian kredit di Bank. APHT dibuat setelah SKMHT dibuat, APHT dibuat karena Plafond yang diajukan dalam perjanjian kredit itu ditambah besar atau diperpanjang jangka waktu pelunasannya, hal ini juga memakan waktu yang cukup lama.

2. Hambatan yang berasal dari notaris, Hambatan yang berasal dari notaris antara lain:

a. Adanya ketidak telitian dari pihak Notaris

Jika kesalahan terjadi atas substansi perjanjian dan renvoi tidak dilakukan serta berakibat menimbulkan kerancuan atas akta, maka para pihak yang bersangkutan dapat menuntut Notaris atas akta yang dibuat. Solusi yang dilakukan Notaris dalam menghadapi permintaan klien didalam pembuatan akta perlu memberikan perhatian lebih untuk memfokuskan pemeriksaan syarat formil yaitu secara teliti memperhatikan apa yang disampaikan para pihak baik berupa keterangan mengenai perjanjian yang hendak dituangkan dalam suatu akta otentik ataupun keterangan mengenai identitas dari para pihak tersebut termasuk didalamnya menjamin kepastian tanda tangan para pihak dari para pihak serta memastikan tanggal dan tempat dibuatnya akta.

Dengan demikian apa yang disampaikan oleh para pihak dapat dengan tepat dituangkan kedalam akta otentik yang akan dibuat. Notaris juga harus memiliki sifat kehati-hatian dan waspada kepada para pihak yang menghadap sekalipun para penghadap atau klien tersebut merupakan teman dekat atau klien yang sering meminta jasa pelayanan Notaris tersebut.

b. Belum balik nama atas nama sertifikat yang dijadikan Hak Tanggungan dan ketepatan janji oleh nasabah debitur

Kendala di lapangan yang dirasakan Notaris dalam melaksanakan perjanjian kredit dengan jaminan Hak Tanggungan meliputi tentang keadaan sertifikat milik yang akan dijadikan sebagai Hak Tanggungan oleh para nasabah belum balik nama sehingga Notaris harus melakukan pengecekan double dan membuat sertifikat tersebut balik nama atas pemilik yang sekarang atau Notaris harus menghadirkan pemilik sertifikat lama untuk dimintai tanda tangan, kendala lain juga terletak pada janji

yang di buat Notaris dan Bank harus molor perealisasiannya karena janji yang di sepakati bersama molor atau tidak tepat waktu yang disebabkan oleh pihak nasabah sebagai debitur, yang kadang-kadang tidak dapat hadir sehingga pemberian tanda tangan dalam perjanjian tidak bisa dilakukan bersamaan yang dikarenakan salah satu pihak nasabah tidak bisa hadir dan harus menyusul untuk memberikan tanda tangannya sehingga memperlambat proses pembuatan perjanjian kredit dengan jaminan Hak Tanggungan tersebut¹².

Solusi Notaris sebelum dilakukan pembuatan perjanjian kredit terlebih dahulu pihak-pihak yang bersangkutan dalam pembuatan perjanjian melakukan pengecekan bersama tentang kepastian sertifikat agar tidak terjadi ditemukannya sertifikat belum balik nama pada waktu akan merealisasikan perjanjian tersebut, selain itu para pihak yang berkepentingan harus benar-benar sepakat terhadap waktu yang sudah ditentukan bersama.

Peran Notaris PPAT sebagaimana yang telah diuraikan sebelumnya adalah sangat penting sebab Notaris PPAT ini akan memberikan pernyataan tertulis mengenai apakah barang jaminan yang akan digunakan sebagai Hak Tanggungan tersebut sah dimata hukum atau tidak, selain itu Notaris PPAT dalam perjanjian kredit ini juga harus membuat Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) sesuai dengan formulir yang sudah ditetapkan dengan peraturan menteri negara agraria/ kepala BPN nomor 3 Tahun 1996 yang dihadiri oleh pemberi HT, kreditur sebagai penerima HT dan 2 orang saksi, APHT ini berguna untuk mengesahkan suatu Hak Tnggungan yang nantinya akan digunakan kedua belah pihak yang bersangkutan dalam melakukan perjanjian kredit atau dengan kata lain sebagai bukti bahwa sudah adanya barang jaminan antara kreditur dan debitur yang jika sewaktu-waktu salah satu pihak melakukan wanprestasi dapat dipergunakan.

Notaris menggunakan akta Notaris seperti APHT (Akta Pemberian Hak Tanggungan) untuk (plafond) pinjaman besar, jangka waktu lama dan SKMHT (Surat Kuasa Memasang Hak Tanggungan) untuk plafond menengah, jangka waktu sedang. SKMHT

¹²Mudji Wahaju, *wawancara*, Notaris rekanan PT. BPR Mentari Terang, Kabupaten Tuban, pada tanggal 4 Februari 2018

dan APHT di buat oleh PPAT yang bentuk dan isinya ditetapkan dengan peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN nomor 2 tahun 1996.

PENUTUP

Kerjasama notaris dalam sistem pemberian kredit yang dilakukan pihak perbankan adalah untuk memberi kepastian hukum bagi para pihak yang mengadakan perjanjian kredit, selain itu peran Notaris PPAT juga sebagai pihak yang berwenang untuk melakukan pengecekan terhadap barang jaminan yang berupa Hak Tanggungan untuk memastikan apakah barang jaminan tersebut sah di mata hukum atau tidak atau untuk menghindari jika ada kemungkinan dalam barang jaminan Hak Tanggungan yang di jadikan jaminan tersebut masih ada sengketa hukum atau kasus hukum.

Adapun kelemahan kerjasama Notaris-PPAT terhadap Bank dalam pembuatan APHT sehingga menyebabkan perjanjian kredit tersebut diundur yaitu berpeluang karena terdapat kelalaian petugas bank, kepala seksi bagian kredit yang bersangkutan berhalangan serta jarak antara Kantor Notaris-PPAT rekanan dengan kantor bank terlampau jauh.

Atas dasar kelemahan diatas maka solusinya adalah sebelum dilakukan pembuatan perjanjian kredit terlebih dahulu pihak-pihak yang bersangkutan dalam pembuatan perjanjian melakukan pengecekan bersama tentang kepastian sertifikat agar tidak terjadi ditemukannya sertifikat belum balik nama

pada waktu akan merealisasikan perjanjian tersebut, selain itu para pihak yang berkepentingan harus benar-benar sepakat terhadap waktu yang sudah ditentukan bersama.

DAFTAR PUSTAKA

- Adrian Sutedi,. 2006. *Implikasi Hak Tanggungan Terhadap Pemberian Kredit Oleh Bank dan Penyelesaian Kredit Bermasalah*”, Jakarta: BP Cipta Jaya
- G. H. S. Lumban Tobing, 1999. *Peraturan Jabatan Notaris*, cet. V, Jakarta: Gelora Aksara Pratama.
- M. Djumaha, 1996, *Hukum Perbankan di Indonesia*, Citra Aditya Bakti, Bandung
- Mudji Wahaju, *wawancara*, Notaris rekanan PT. BPR Mentari Terang, Kabupaten Tuban, pada tanggal 4 Februari 2018
- Nasution S, 1992. *Metode Penelitian Kualitatif*, Bandung : Tarsito
- R. Supomo, *Hukum Acara Perdata Pengadilan Negeri*, Pradnya Paramita, Jakarta
- Salim HS, 2009, *Pengantar Hukum Perdata Tertulis (BW)*, Jakarta : Sinar Grafika
- Soerjono Soekanto, 1986. *Pengantar Penelitian Hukum*, Jakarta : UI Press