

Peranan Notaris Dalam Pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) Terhadap Perjanjian Kredit Antara Kreditur Dan Debitur Dengan Jaminan Hak Tanggungan Di Purwokerto**Setyaningsih^{*}, Hidayat Abdulah^{**}, Anis Mashdurohatun^{***}**

^{*} Mahasiswa Program Magister (S2) Kenotariatan Fakultas Hukum UNISSULA, Semarang email nuansabaru79@gmail.com

^{**} Mahasiswa Program Magister (S2) Ilmu Hukum, Fakultas Hukum UNISSULA, Semarang, e-mail: hidayatabdulah2@gmail.com

^{***} Dosen Fakultas Hukum UNISSULA

ABSTRAK

Tujuan penelitian adalah untuk menganalisis dan mengkaji peranan Notaris dalam pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) terhadap kreditur dan debitur, untuk menganalisis dan mengkaji kendala-kendala yang dihadapi Notaris dalam pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) terhadap kreditur dan debitur, dan untuk menganalisis dan mengkaji dalam notaris dalam memberi solusi yang dihadapi Notaris dalam pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) terhadap kreditur dan debitur. Penelitian ini merupakan penelitian kualitatif dengan metode pendekatan secara yuridis normatif.

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan dapat diketahui bahwa peranan Notaris dalam pembuatan APHT sesuai Pasal 15 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris terhadap kreditur dan debitur terletak pada tanggungjawabnya yaitu tanggungjawab terhadap akta yang dibuatnya serta perlindungan terhadap para pihak yang terkait di akta tersebut bila dikemudian hari terjadi sengketa di antara para pihak. Hal ini sesuai teori keadilan tindak menjadi monopoli pemikiran satu orang ahli saja dan teori kemanfaatan hukum dimana tujuan hukum semata-mata untuk memberikan kemanfaatan atau kebahagiaan.

Kata kunci : peranan notaris, pembuatan APHT, perjanjian Kredit

ABSTRACT

The purpose of this research is to know and explain the role of Notary in making Deed of Assignment Rights (APHT) to creditors and debtor, to know and explain constraints faced by Notary in making Deed of Assignment Rights (APHT) to creditor and debtor, and to know and explains how to overcome the constraints faced by a Notary in the creation of Deed of Assignment Rights (APHT) to the creditor and debtor. This research is a qualitative research with normative juridical approach method. The purpose of this research is to analyze and examine the role of Notary in the making of Deed of Assignment Rights (APHT) to creditors and debtors, to analyze and examine the constraints faced by Notary in making Deed of Assignment Rights (APHT) to creditor and debtor, and to analyze and review in a notary in giving solution faced by Notary in making Deed of Assignment Rights (APHT) to creditor and debtor. This research is a qualitative research with normative juridical approach method.

Based on the results of research and discussion it can be seen that the role of Notary in making APHT pursuant to Article 15 of Law of the Republic of Indonesia Number 2 Year 2014 About Amendment of Law Number 30 Year 2004 About Position Notary to creditor and debtor lies on its responsibility that is responsibility to deed which he made as well as the protection of the parties concerned in the deed if in the future there is a dispute between the parties. This is in accordance with the theory of justice acts into a monopoly of the thinking of one expert only and the theory of legal benefit where the purpose of law solely to provide benefit or happiness.

Keywords: role of notary, making of APHT, Credit agreement

PENDAHULUAN

Kredit perbankan merupakan salah satu usaha bank konvensional yang telah banyak dimanfaatkan oleh masyarakat yang memerlukan dana dalam Pasal 1 butir 2 UU No. 10 Tahun 1998 Tentang Perbankan, Bank adalah badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkannya kepada masyarakat dalam bentuk

kredit dan atau bentuk-bentuk lainnya dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat banyak, bank juga berfungsi sebagai financial intermediary yang bertujuan untuk :¹

¹ M. Yahya Harahap, *Beberapa Tinjauan Tentang Permasalahan Hukum Buku Kedua*, Bandung : Citra Aditya Bakti, 1997, h. 210

1. Menunjang pembangunan nasional bukan pembangunan perorangan.
2. Meningkatkan pemerataan kesejahteraan rakyat banyak bukan kesejahteraan perorangan atau kelompok.
3. Meningkatkan pertumbuhan ekonomi dan stabilitas nasional, bukan pertumbuhan perekonomian perorangan atau kelompok

Pemberian Kredit kepada masyarakat melalui perbankan tentunya dilakukan dengan suatu perjanjian kredit antara pemberi dengan penerima kredit sehingga terjadi hubungan hukum antara keduanya, perjanjian kredit biasanya dibuat oleh pihak pemberi kredit yaitu bank, sedangkan debitur hanya mempelajarinya dan memahaminya saja. Namun demikian sudah seharusnya perjanjian kredit ini sudah sangat perlu mendapatkan perhatian khusus dari kedua belah pihak dikarenakan perjanjian kredit mempunyai fungsi yang sangat penting dalam pemberian, pengelolaan dan pelaksanaannya karena adanya kesepakatan diantara kedua belah pihak yang bisa kita sebut debitur dan kreditur, karena apabila debitur menandatangani perjanjian kredit yang dianggap mengikat kedua belah pihak dan berlaku sebagai Undang-Undang bagi keduanya².

Notaris dalam hal ini yaitu 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, sedangkan akta PPAT adalah akta yang dibuat oleh PPAT sebagai bukti telah dilaksanakannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau atas Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, akta PPAT merupakan alat untuk membuktikan telah dilakukannya suatu perbuatan hukum. Oleh karena itu apabila perbuatan hukum itu batal atau dibatalkan, maka akta PPAT yang bersangkutan tidak berfungsi lagi sebagai bukti perbuatan hukum tersebut. PPAT diangkat dan diberhentikan oleh Menteri Agraria untuk melayani masyarakat dalam pembuatan akta PPAT di daerah tertentu.³

Berdasarkan uraian tersebut diatas maka penulis tertarik untuk membedah atau memfokuskan dalam suatu karya tulis dalam bentuk tesis dengan judul Peranan Notaris Dalam Pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (Apht) Terhadap Perjanjian Kredit Antara Kreditur Dan Debitur Dengan Jaminan Hak Tanggungan Di Purwokerto.

² Sutan Remy Sjahdeini, *Hak Tanggungan Asas-Asas Ketentuan-Ketentuan Pokok dan Masalah Yang Dihadapi Oleh Perbankan(Suatu Kajian Mengenai Undang-Undang Hak Tanggungan)*, (Bandung : Alumni, 1999), h. 26.

³ Hermansyah, *Hukum Perbankan Nasional Indonesia*, Jakarta : Prenada Media, 2005, h. 20.

Berdasarkan permasalahan yang telah dirumuskan diatas, maka tujuan yang hendak dicapai dalam penelitian ini adalah : 1) Untuk mengetahui dan menjelaskan peranan Notaris dalam pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) terhadap kreditur dan debitur; 2) Untuk mengetahui dan menjelaskan kendala-kendala yang dihadapi Notaris dalam pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) terhadap kreditur dan debitur; 3) Untuk mengetahui dan menjelaskan perlindungan hukum bagi pemberi kuasa dan penerima kuasa dalam pelaksanaan kuasa menjual berdasarkan akta pengakuan hutang terhadap barang jaminan benda tidak bergerak.

Metode Penelitian

Spesifikasi penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah spesifikasi penelitian kualitatif. Pendekatan kualitatif adalah penelitian yang bermaksud untuk memahami fenomena tentang apa yang dialami oleh subyek penelitian misalkan perilaku, persepsi, motivasi, tindakan dll, secara holistik dan dengan cara deskripsi dalam bentuk kata-kata dan bahasa. Pada suatu konteks khusus yang alamiah dan dengan memanfaatkan berbagai metode alamiah⁴.

Dalam suatu penelitian dapat dibedakan antara data yang dipilih langsung dari masyarakat dan pustaka. Menurut Soerjono Soekanto jenis data dapat dibedakan menjadi dua yaitu yang pertama disebut data primer atau data dasar (*primary data* atau *basic data*) kemudian yang kedua dinamakan data sekunder, antara lain mencakup dokumen-dokumen resmi, buku-buku, hasil-hasil penelitian yang berwujud laporan, buku harian, dan seterusnya. Jenis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah data primer dan sekunder

Mengingat data yang ada dalam penelitian ini bersifat kualitatif maka akan dianalisis dengan teknik interaktif. Analisis interaktif (*interaktif model of analisis*) yaitu data yang dikumpulkan akan dianalisis melalui tiga tahap, yaitu mereduksi data, menyajikan data dan menarik kesimpulan. Selain ini dilakukan suatu proses siklus antara tahap-tahap tersebut sehingga data yang terkumpul dan berhubungan satu dengan yang lain secara sistematis

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Peranan Notaris dalam pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) terhadap kreditur dan debitur.

⁴ Sumber: <http://idtesis.com/metode-penelitian-hukum-empiris-dan-normatif/> diakses Tanggal 25 Mei 2016.

Proses Pembebanan Hak Tanggungan dilaksanakan melalui 2 (dua) tahap kegiatan, yaitu :

1. Tahap Pemberian Hak Tanggungan

Pemberian Hak Tanggungan diatur dalam Pasal 10 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996, yaitu:

- a. Pemberian Hak Tanggungan dilakukan dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan.
- b. Hal-hal yang wajib dicantumkan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan sesuai Pasal 11 ayat (1) Undang-Undang Hak Tanggungan :
 - 1) Nama dan identitas pemberi dan pemegang Hak Tanggungan;
 - 2) Domisili pihak-pihak;
 - 3) Penunjukkan secara jelas utang atau utang-utang yang dijamin;
 - 4) Nilai tanggungan;
 - 5) Uraian yang jelas mengenai objek Hak Tanggungan.

Pencantuman elemen atau isi yang wajib ada dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan tersebut :

- 1) Bersifat kumulatif, sehingga harus lengkap dicantumkan guna memenuhi unsur spesialisitas dari Hak Tanggungan;
- 2) Apabila lalai mencantumkan salah satu isi dalam akta tersebut mengakibatkan Akta Pemberian Hak Tanggungan tersebut batal demi hukum
- c. Janji yang dapat dicantumkan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT).

Dalam Pasal 11 ayat (2) Undang-Undang Hak Tanggungan, terdapat sejumlah klausul yang dapat dicantumkan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT), yaitu :

- 1) Janji yang membatasi kewenangan Pemberi Hak Tanggungan untuk :
 - a) Menyewakan objek Hak Tanggungan;
 - b) Mengubah bentuk atau tata susunan objek Hak Tanggungan ;
 - c) Tidak melepaskan haknya atas objek Hak Tanggungan tanpa persetujuan tertulis lebih dahulu dari pemegang Hak Tanggungan.
- 2) Janji yang memberi kewenangan kepada Penerima Hak Tanggungan untuk :
 - a) Mengelola objek Hak Tanggungan berdasarkan penetapan Pengadilan Negeri;
 - b) Menyelamatkan objek Hak Tanggungan dalam rangka eksekusi (mencegah hapus atau dibatalkan hak atas objek Hak Tanggungan);
 - c) Pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual atas kekuasaan sendiri (*eigenmachtige verkoop*);

- d) Janji Pemberi Hak Tanggungan akan mengosongkan objek Hak Tanggungan pada waktu eksekusi Hak Tanggungan;
- e) Pemegang Hak Tanggungan akan memperoleh seluruh atau sebagian ganti rugi apabila pemberi Hak Tanggungan melepaskan haknya atas objek Hak Tanggungan atau dicabut haknya untuk kepentingan umum;
- f) Pemegang Hak Tanggungan akan memperoleh seluruh atau sebagian dari uang asuransi jika objek Hak Tanggungan diasuransikan

2. Proses Penerbitan Sertifikat Hak Tanggungan

Hak-hak atas tanah yang dapat dibebani Hak Tanggungan adalah Hak Milik, Hak Guna Usaha, dan Hak Guna Bangunan. Selain Hak Milik, Hak Guna Usaha, dan Hak Guna Bangunan, hak atas tanah berupa Hak Pakai atas tanah Negara yang menurut ketentuan yang berlaku wajib didaftar dan menurut sifatnya dapat dipindahtangankan dapat juga dibebani Hak Tanggungan.

Pemberian Hak Tanggungan didahului dengan janji untuk memberikan Hak Tanggungan sebagai jaminan pelunasan utang tertentu, yang dituangkan di dalam perjanjian dan merupakan bagian tidak terpisahkan dari perjanjian utang-piutang yang bersangkutan atau perjanjian lainnya yang menimbulkan utang tersebut.

Sebagaimana dimaksud Pasal 51 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. Adapun objek dari Hak Tanggungan dalam Pasal 4 ayat (1) dan ayat (2) UUHT disebutkan bahwa : "Hak atas tanah yang dapat dibebani Hak Tanggungan adalah Hak Milik, Hak Guna Usaha dan Hak Guna Bangunan."

Selain hak-hak atas tanah sebagaimana tersebut diatas, dalam pasal 4 ayat (2) UUHT juga mengatur tentang dimungkinkan juga bahwa Hak Pakai atas Tanah Negara yang menurut ketentuan yang berlaku wajib didaftar dan menurut sifatnya dapat dipindahtangankan dapat juga dibebani Hak Tanggungan. Untuk dapat dibebani Hak Tanggungan, objek Hak Tanggungan atas tanah yang bersangkutan harus memenuhi 4 syarat, yaitu: 1. Dapat dinilai dengan uang; 2. Termasuk Hak yang didaftar dalam daftar umum; 3. Mempunyai sifat dapat dipindahtangankan; 4. Memerlukan penunjukan oleh Undang-Undang.

Sebagaimana bunyi Pasal 4 ayat (1) UUHT salah satu objek Hak Tanggungan adalah Hak Guna Bangunan. Hak Guna Bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dengan

jangka waktu paling lama 30 tahun. Selanjutnya, atas permintaan pemegang hak dan dengan mengingat keperluan serta keadaan bangunan-bangunannya, jangka waktu 30 tahun tersebut dapat diperpanjang dengan waktu paling lama 20 tahun.

Hak Guna Bangunan dapat dijadikan jaminan hutang yaitu dengan dibebani Hak Tanggungan. Hak Guna Bangunan dalam proses perubahan menjadi Hak Milik berakibat hukum hapusnya Hak Guna Bangunan atas tanah semula menjadi tanah negara, sebelum diberikan hak atas tanah baru yaitu Hak Milik. Dalam hal Hak Guna Bangunan tersebut telah dijadikan jaminan atas suatu utang tertentu dan dibebani hak tanggungan sedangkan masa berlakunya sudah mendekati habis, biasanya pemilik lebih memilih untuk meningkatkannya menjadi status Hak Milik daripada memperpanjang jangka waktu.

Hak Guna Bangunan. Karena biaya peningkatan Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik lebih murah jika dibandingkan perpanjangan Hak Guna Bangunannya. Dalam hal ini untuk memberi kepastian hukum kepada kreditor selaku pemegang Hak Tanggungan kelangsungan jaminan pelunasan kreditnya, maka sebelum dilakukan perubahan HGB atas tanah untuk rumah tinggal yang dibebani Hak Tanggungan menjadi Hak Milik dibuatkan perjanjian Adendum atau surat pernyataan tertulis yang isinya menyatakan bahwa debitur berjanji serta menjalankan segala mekanisme dan prosedur terkait dengan pelaksanaan pembebanan Hak Tanggungan terhadap HGB dalam proses perubahan menjadi Hak Milik

Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) yang dibuat oleh PPAT wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan (Badan Pertanahan Nasional di wilayah kabupaten, kotamadya, atau wilayah administrasi lain yang setingkat). Selambat-lambatnya dalam 7 (tujuh) hari kerja setelah penandatanganan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT), PPAT wajib mengirimkan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) beserta surat-surat lain yang diperlukan kepada Kantor Pertanahan. Dalam proses pendaftaran Hak Tanggungan, Kantor Pertanahan membuat buku tanah Hak Tanggungan dan mencatatnya dalam buku hak atas tanah yang menjadi obyek Hak Tanggungan kemudian menyalin catatan tersebut pada sertifikat hak atas tanah yang bersangkutan. Tanggal yang dicatat pada buku Hak Tanggungan adalah tanggal hari ke 7 (tujuh) setelah Kantor Pertanahan menerima secara lengkap surat-surat yang diperlukan bagi pendaftarannya. Jika hari ke tujuh itu jatuh pada hari libur, maka buku Hak Tanggungan yang bersangkutan diberi tanggal hari kerja berikutnya.

Dari ketentuan tersebut maka pemberi Hak Tanggungan dilarang menjanjikan kepada pemegang Hak Tanggungan untuk memiliki obyek Hak Tanggungan apabila ia tidak mampu melunasi atau membayar utang-utangnya. Hal ini akan menyebabkan APHT batal demi hukum.

Pemberian Hak Tanggungan diawali dengan janji untuk memberikan Hak Tanggungan sebagai jaminan pelunasan utang tertentu yang dituangkan di dalam dan merupakan bagian yang tak terpisahkan dari perjanjian kredit yang bersangkutan atau perjanjian lainnya yang menimbulkan utang tersebut.⁵

Tata cara pendaftaran Hak Tanggungan diatur dalam Pasal 13 ayat (2) dan ayat (3) UUHT, yaitu:

1. Setelah penandatanganan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) yang dibuat oleh PPAT dilakukan oleh para pihak, PPAT mengirimkan APHT yang bersangkutan dan warkah lain yang diperlukan oleh Kantor Pertanahan. Pengiriman tersebut wajib dilakukan oleh PPAT yang bersangkutan selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja setelah penandatanganan APHT itu;
2. Pendaftaran Hak Tanggungan dilakukan oleh Kantor Pertanahan dengan membuat buku tanah Hak Tanggungan dan mencatatnya dalam buku tanah yang menjadi obyek Hak Tanggungan serta menyalin catatan tersebut pada sertifikat hak atas tanah yang bersangkutan;
3. 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 tertanggal hari kerja berikutnya.

Selanjutnya Pasal 14 ayat (1) UUHT menentukan bahwa sebagai tanda bukti adanya Hak Tanggungan, Kantor Pertanahan menerbitkan sertifikat Hak Tanggungan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Sertifikat Hak Tanggungan merupakan tanda bukti adanya Hak Tanggungan. Dalam Pasal 14 ayat (4) UUHT ditentukan bahwa sertifikat hak atas tanah yang telah dibubuhi catatan pembebanan Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 13 ayat (3) UUHT, dikembalikan kepada pemegang hak atas tanah yang bersangkutan. Namun, kreditur dapat memperjanjikan lain di dalam APHT, yaitu agar sertifikat hak atas tanah tersebut diserahkan kepada kreditur. Kemudian setelah sertifikat Hak Tanggungan diterbitkan oleh Kantor Pertanahan dan

⁵ Hasil wawancara langsung dengan Notaris-PPAT Setya Lindu Hayati, SH pada tanggal 10 Agustus 2017

sertifikat hak atas tanah dibubuhi catatan pembebanan Hak Tanggungan, maka sertifikat Hak Tanggungan diserahkan oleh Kantor Pertanahan kepada pemegang Hak Tanggungan.

Adapun isi sertifikat Hak Tanggungan adalah Buku Tanah Hak Tanggungan dan Akta Pemberian Hak Tanggungan. Pada sertifikat Hak Tanggungan dimuat irah-irah atau kata-kata "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA" dan irah-irah tersebut ditempatkan pada sampul sertifikat. Pemberian irah-irah yang demikian mengakibatkan sertifikat Hak Tanggungan mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dan berlaku sebagai *grosse* akta hipotek sepanjang mengenai hak atas tanah.

Berdasarkan wawancara yang dilaksanakan pada hari Senin tanggal 18 Agustus 2017 pukul 10.00-12.00 WIB dengan Bapak Guntur Supriyadi, S.H., M.Kn menerangkan bahwa tugas Notaris-PPAT dalam proses pembuatan Hak Tanggungan yaitu:⁶

1. Melaksanakan pengecekan sertifikat di Kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) setempat atau Kantor Pertanahan setempat dimana obyek tersebut berada. Notaris-PPAT bertugas memeriksa sertifikat hak atas tanah tersebut sebelum dibebani Hak Tanggungan di Kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) setempat atau di Kantor Pertanahan setempat, apakah sertifikat tersebut dalam sengketa ataukah tidak.
2. Memeriksa keaslian dokumen pendukung, antara lain: a) Kartu Tanda Penduduk (KTP); b) Kartu Keluarga (KK); c) Akta Kelahiran; d) Akta Nikah; e) PBB; dll.

Berdasarkan wawancara yang dilaksanakan pada hari Kamis tanggal 7 Agustus 2017 pukul 10.00-11.00 WIB dengan Notaris Nayudi, S.H., M.Kn menerangkan bahwa tugas Notaris-PPAT dalam proses pembuatan Hak Tanggungan yaitu:

Melaksanakan pengecekan sertifikat di Kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) setempat atau Kantor Pertanahan setempat dimana obyek tersebut berada. Mencocokkan semua dokumen-dokumen dengan data yang diperoleh dari Bank selaku Kreditur. Dalam pembuatan suatu akta tentunya semua dokumen-dokumen harus sesuai dan dapat dipertanggungjawabkan kebenarannya untuk menghindari masalah rumit yang mungkin saja datang dikemudian hari karena ketidaksesuaian data.

Berdasarkan wawancara yang dilaksanakan pada hari Senin tanggal 4 September 2017 dengan

Notaris-PPAT Setya Lindu Hayati, SH menerangkan bahwa tugas Notaris-PPAT dalam proses pembuatan Hak Tanggungan yaitu :

Mempersiapkan SKMHT atau APHT untuk ditandatangani oleh para pihak yaitu Bank (Kreditur) dan Nasabah (Debitur); Pemberi Hak Tanggungan harus memberikan kuasa langsung kepada kreditur untuk membebaskan Hak Tanggungan. Pemberi Hak Tanggungan atau pemilik jaminan tidak boleh memberi kuasa atau mewakilkan kepada orang lain selain kreditur (penerima Hak Tanggungan) untuk membebaskan Hak Tanggungan tersebut.

Berdasarkan wawancara yang dilaksanakan pada hari Senin tanggal 11 September 2017 pukul 10.00-11.00 WIB dengan Bapak Guntur Supriyadi, S.H., M.Kn menerangkan bahwa tugas Notaris-PPAT dalam proses pembuatan Hak Tanggungan yaitu:

Mendaftarkan APHT ke Kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) setempat paling lama 7 (tujuh) hari kerja sejak tanggal APHT ditandatangani; Pendaftarannya dilakukan oleh PPAT, bukan oleh pemegang Hak Tanggungan meskipun ia sebagai pihak yang berkepentingan. Mengambil Sertifikat Hak Tanggungan (SHT) dan Sertifikat Hak Atas Tanah yang telah dipasang Hak Tanggungan kepada Bank (Kreditur).

Berdasarkan wawancara yang dilaksanakan pada hari Senin tanggal 18 September 2017 pukul 10.00-11.00 WIB dengan Notaris Nayudi, S.H., M.Kn menerangkan bahwa:

PPAT juga mempunyai tugas tambahan setelah perjanjian kredit antara kreditur (Bank) dengan debitur (nasabah) selesai, yaitu PPAT harus pergi ke kantor BPN atau Kantor Pertanahan untuk melakukan proses Roya terhadap barang jaminan yang digunakan dalam perjanjian sebab jika hal ini tidak dilakukan oleh PPAT 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.

Maka peranan Notaris dalam pembuatan APHT terhadap kreditur dan debitur ialah

⁶ Hasil wawancara langsung dengan Notaris Guntur Supriyadi, S.H., M.Kn pada tanggal 18 Agustus 2017

menjembatani antara kepentingan debitur dengan kepentingan kreditur sehingga kedua belah pihak sama-sama mendapatkan rasa keadilan, kemanfaatan, dan kepastian hukum dalam melakukan pengikatan jaminan Hak Tanggungan. Peran Notaris juga terletak pada tanggungjawabnya. Yaitu tanggungjawab terhadap akta yang dibuatnya serta perlindungan terhadap para pihak yang terkait di akta tersebut bila dikemudian hari terjadi sengketa di antara para pihak, maka yang menjadi acuan pejabat hukum yang berwenang cukuplah akta tersebut tanpa perlu memanggil kembali Notaris tersebut karena sudah terwakili dengan adanya akta yang telah dibuat oleh Notaris tersebut. Artinya, akta yang dibuat oleh Notaris tersebut haruslah dibuat secara benar agar menciptakan rasa aman terhadap para pihak sehingga semua dapat berjalan lancar dan tidak ada pihak yang dirugikan.

Kendala-kendala yang dihadapi Notaris dalam pembuatan APHT terhadap kreditur dan debitur.

Berdasarkan wawancara yang dilaksanakan pada hari Senin tanggal 18 September 2017 pukul 10.00-11.00 WIB dengan Notaris Nayudi, S.H., M.Kn menerangkan bahwa:

Pemilik sertifikat atau pemberi Hak Tanggungan tidak hadir saat penandatanganan APHT. Bilamana pemberi Hak Tanggungan tidak dapat hadir dalam penandatanganan SKMHT maupun APHT maka pengikatan Hak Tanggungan tersebut tidak boleh dilaksanakan dan ditunda hingga pemberi kuasa dan penerima kuasa dapat hadir untuk menandatangani SKMHT maupun APHT tersebut. Hal ini dikarenakan pemberian kuasa tidak dapat diwakilkan oleh siapapun. Untuk mengatasi hal ini maka para pihak yang berkepentingan seharusnya benar-benar sepakat terhadap waktu yang telah ditentukan bersama sehingga proses pemasangan Hak Tanggungan dapat berjalan lancar dan cepat.

Berdasarkan wawancara yang dilaksanakan pada hari Senin tanggal 4 September 2017 dengan Notaris-PPAT Setya Lindu Hayati, SH menerangkan bahwa permasalahan tersebut adalah:

Obyek Hak Tanggungan untuk pembuatan APHT tidak berada pada wilayah kerja PPAT. Keberadaan tanah yang akan dijadikan Hak Tanggungan dapat berada dimana saja. Sedangkan PPAT hanya memiliki wilayah kerja yang terbatas. Maka, jika obyek Hak Tanggungan yang akan dipasangkan APHT tidak berada pada wilayah kerja PPAT rekanan bank, maka sertifikat tersebut harus dibuatkan SKMHT terlebih dahulu oleh Notaris PPAT yang daerah kerjanya berada di

lokasi sertifikat tersebut. Setelah SKMHT dibuat maka baru dapat dipasangkan APHT oleh PPAT rekanan Bank tersebut.

Berdasarkan wawancara yang dilaksanakan pada hari Senin tanggal 4 September 2017 dengan Notaris-PPAT Setya Lindu Hayati, SH menerangkan bahwa permasalahan tersebut adalah:⁷

Pada kenyataannya masih banyak dijumpai bahwa hutang piutang yang dijamin dengan hak milik belum bersertifikat hanya diikat dengan SKMHT. Tidak semua hutang piutang dapat menerima hak milik belum bersertifikat sebagai jaminan kredit, dikarenakan dengan tidak dapatnya hak milik belum bersertifikat tersebut di gunakan sebagai obyek hak tanggungan maka tentu saja kreditur akan kehilangan hak preferencinya. Tidak adanya hak preference pada kreditur ini akan menimbulkan resiko apabila kreditur wanprestasi

Berdasarkan wawancara yang dilaksanakan pada hari Senin tanggal 18 September 2017 pukul 10.00-11.00 WIB dengan Notaris Nayudi, S.H., M.Kn menerangkan bahwa:⁸

Kendala sosiologis yang dihadapi Notaris dalam pembuatan APHT terhadap kreditur dan debitur bahwa pemberian Hak Tanggungan atas tanah yang belum bersertifikat dilakukan dengan 2 (dua) cara yaitu melalui Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) dan langsung dengan Akta Pembebanan Hak Tanggungan (APHT). Penggunaan SKMHT dilakukan karena data-data tanah belum lengkap, baik data fisik maupun data yuridis, sedangkan yang menggunakan APHT dilakukan karena ketentuan perundang-undangan membolehkannya. Pertimbangan Bank menerima agunan tanah yang belum bersertifikat karena aturan perundang-undangan dan aturan internal bank membolehkan dan pertimbangan lainnya adalah karakter serta prospek usaha dari debitur.

Mengatasi kendala-kendala yang dihadapi Notaris dalam pembuatan APHT terhadap kreditur dan debitur.

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 Nayuti, SH lebih banyak membuat perjanjian kredit bank daripada perjanjian kredit di

⁷ Hasil wawancara langsung dengan Notaris-PPAT Setya Lindu Hayati, SH pada tanggal 4 September 2017

⁸ Hasil wawancara langsung dengan Notaris Nayudi, S.H., M.Kn pada tanggal 18 September 2017

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 Nayudi, SH sebelumnya sudah memiliki hubungan rekanan dengan beberapa bank di daerah Purwokerto.⁹

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 otentik yang dibutuhkan oleh bank.¹⁰

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 :¹¹
 - 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).

- 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. 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.

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.

⁹ Hasil wawancara langsung dengan Notaris Nayudi, S.H., M.Kn pada tanggal 7 Agustus 2017

¹⁰ Hasil wawancara langsung dengan Notaris Guntur Supriyadi, S.H., M.Kn pada tanggal 11 September 2017

¹¹ Hasil wawancara langsung dengan Notaris-PPAT Setya Lindu Hayati, SH pada tanggal 10 Agustus 2017

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

Mengatasi kendala-kendala yang dihadapi Notaris dalam pembuatan APHT terhadap kreditur dan debitur 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 dikerjakan oleh staff-staff BPN sertamengingat terbatasnya Sumber Daya Manusia dan sarana prasarana. Dengan demikian solusi yang digunakan adalah dengan menggunakan proses percepatan walaupun nantinya klien dari Notaris ini harus mengeluarkan biaya lebih demi lancarnya semua pelaksanaan pembebanan Hak Tanggungan tersebut.

Berdasarkan wawancara yang dilaksanakan pada hari Senin tanggal 4 September 2017 dengan Notaris-PPAT Setya Lindu Hayati, SH mengatasi kendala-kendala yang dihadapi Notaris dalam pembuatan APHT terhadap kreditur dan debitur adalah:¹²

Menjelaskan kepada kreditur dan debitur bahwa keberadaan UUHT ini diperlukan untuk menjamin kepastian hukum para pihak yang berkepentingan terutama dalam hal kegiatan perkreditan

pembuatan SKMHT diperlukan apabila sertifikat rumah, jika debitur hak milik belum bersertifikat sebaiknya diikat dengan SKMHT sekaligus dibuatkan sertifikat.

Dalam hal pembebanan hak tanggungan terhadap obyek jaminan yang masih dalam proses konversi ke hak milik hak tanggungan belum atau tidak ada, Kantor Pertanahan tidak mungkin akan dapat melakukan proses penyalinan dan pencatatan buku-tanah hak tanggungan tersebut, oleh karena itu langsung dibuatkan sertifikat oleh notaris Bank .

Kendala sosiologis yang dihadapi Notaris dalam pembuatan APHT terhadap kreditur dan debitur bahwa pemberian Hak Tanggungan atas tanah yang belum bersertifikat disebabkan Bank tidak memperhatikan aspek yuridis bila debitur wanprestasi, hal ini dikarenakan seringkali dijumpai tanah tersebut masih belum bersertifikat. Masyarakat hanya memegang Petok D, letter C sebagai bukti telah memiliki atas sebidang tanah, mengatasi kendala-kendala yang dihadapi Notaris ini dengan cara menjelaskan ke pihak bank Petok D atau Letter C bukanlah bukti hak atas tanah yang akhirnya tidak dapat dibebani hak tanggungan.

PENUTUP

Simpulan

1. Peranan Notaris dalam pembuatan APHT sesuai Pasal 15 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris terhadap kreditur dan debitur terletak pada tanggungjawabnya. Yaitu tanggungjawab terhadap akta yang dibuatnya serta perlindungan terhadap para pihak yang terkait di akta tersebut bila dikemudian hari terjadi sengketa di antara para pihak, maka yang menjadi acuan pejabat hukum yang berwenang cukuplah akta tersebut tanpa perlu memanggil kembali Notaris tersebut karena sudah terwakili dengan adanya akta yang telah dibuat oleh Notaris tersebut. Artinya, akta yang dibuat oleh Notaris tersebut haruslah dibuat secara benar agar menciptakan rasa aman terhadap para pihak sehingga semua dapat berjalan lancar dan tidak ada pihak yang dirugikan. Hal ini sesuai teori keadilan tindak menjadi monopoli pemikiran satu orang ahli saja dan teori kemanfaatan hukum dimana tujuan hukum semata-mata untuk memberikan kemanfaatan atau kebahagiaan.
2. Kendala-kendala yang dihadapi Notaris dalam pembuatan APHT terhadap kreditur dan debitur :
 - a. Sertifikat yang akan dijadikan Hak Tanggungan belum balik nama Sehingga, Notaris harus melakukan pengecekan

¹² Hasil wawancara langsung dengan Notaris-PPAT Setya Lindu Hayati, SH pada tanggal 4 September 2017.

berulang dan membuat agar sertifikat tersebut balik nama atas pemilik yang sekarang. PPAT dapat juga mendatangkan pemilik sertifikat yang lama untuk dimintai tanda tangan

- b. 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 melampirkan 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 menjadi kendala bagi Notaris-PPAT untuk bekerja secara tepat waktu tujuh hari sebagaimana yang telah ditentukan oleh undang-undang Hak Tanggungan.
 - c. Sehubungan dengan terlalu luasnya wilayah kabupaten Banyumas ini pun dapat dijadikan alasan menumpuknya pekerjaan di kantor BPN Banyumas yang menghambat kelancaran proses pengecekan serta pendaftaran Hak Tanggungan. Memang tidak sedikit sertifikat-sertifikat yang harus diproses oleh kantor BPN Banyumas ini. Hal ini yang membuat molornya waktu proses pengecekan dan pendaftaran Hak Tanggungan. Selain itu juga sumber daya manusianya tidak memadai.
 - d. Tanah yang dapat diberikan Hak Guna Bangunan (HGB) dimohonkan kredit, maka penggunaan Hak Guna Bangunan (HGB) nya harus menggunakan investasi modal yang layak dan teknik perusahaan yang baik sesuai dengan perkembangan zaman.
3. Mengatasi kendala-kendala yang dihadapi Notaris dalam pembuatan APHT terhadap kreditur dan debitur
 - a. Mengatasi kendala-kendala yang dihadapi Notaris dalam pembuatan APHT terhadap kreditur dan debitur mengatasi hambatan-hambatan yang terjadi diantaranya mengatasi adanya faktor penghambat dari pihak kreditur (Bank). Maka dari itu solusi yang digunakan Notaris 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.
 - b. Mengatasi kendala-kendala yang dihadapi Notaris dalam pembuatan APHT terhadap kreditur dan debitur dari kantor BPN 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 dikerjakan oleh staff-staff BPN serta mengingat terbatasnya Sumber Daya Manusia dan sarana prasarana. Dengan demikian solusi yang digunakan adalah dengan menggunakan proses percepatan walaupun nantinya klien dari Notaris ini harus mengeluarkan biaya lebih demi lancarnya semua pelaksanaan pembebanan Hak Tanggungan tersebut.
 - c. Menjelaskan kepada kreditur dan debitur bahwa keberadaan UUHT ini diperlukan untuk menjamin kepastian hukum para pihak yang berkepentingan terutama dalam hal kegiatan perkreditan pembuatan SKMHT diperlukan apabila sertifikat rumah, jika debitur hak milik belum bersertifikat sebaiknya diikat dengan SKMHT sekaligus dibuatkan sertifikat.
 - d. Dalam hal pembebanan hak tanggungan terhadap obyek jaminan yang masih dalam proses konversi ke hak milik hak tanggungan belum atau tidak ada, Kantor Pertanahan tidak mungkin akan dapat melakukan proses penyalinan dan pencatatan buku-tanah hak tanggungan tersebut, oleh karena itu langsung dibuatkan sertifikat oleh notaris Bank .
 - e. Kendala sosiologis yang dihadapi Notaris dalam pembuatan APHT terhadap kreditur dan debitur bahwa pemberian Hak Tanggungan atas tanah yang belum bersertifikat disebabkan Bank tidak memperhatikan aspek yuridis bila debitur wanprestasi, hal ini dikarenakan seringkali dijumpai tanah tersebut masih belum bersertifikat. Masyarakat hanya memegang Petok D, letter C sebagai bukti telah memiliki atas sebidang tanah, mengatasi kendala-kendala yang dihadapi Notaris ini

dengan cara menjelaskan ke pihak bank Petok D atau Letter C bukanlah bukti hak atas tanah yang akhirnya tidak dapat dibebani hak tanggungan.

Saran

1. Bank harus lebih memperhatikan aspek yuridis sehingga bila debitur wanprestasi memegang Petok D, letter C lebih mudah untuk dieksekusi terhadap jaminan.
2. Jangka waktu berlakunya Akta Pembebanan Hak Tanggungan (APHT) perlu diperhatikan, karena akan menimbulkan resiko tidak dapatnya Setifikat Hak Tanggungan (SHT) dan bank tidak dapat melaksanakan eksekusi terhadap Hak Tanggungan Hal ini akan mengakibatkan bank tidak dapat melakukan eksekusi terhadap agunan yang diserahkan oleh debitur.

DAFTAR PUSTAKA

- Adjie, Habib, 1999, *Kebatalan dan Pembatalan Akta Notaris*, Cetakan kedua, Refika aditama, Bandung.
- Andasasmita, Komar. 1990. *Notaris II Contoh Akta Otentik dan Penjelasannya*, Ikatan Notaris Indonesia. Bandung.
- Badruzaman, Mariam Darus, 1993, *Perjanjian Kredit Bank*, Alumni, Bandung
- 1991. *Perjanjian Kredit Bank. Bandung* : PT Citra Aditya Bakti.
- Hadisoeperto, Hartono, 1994, *Pokok-Pokok Hukum Perikatan Dan Hukum Jaminan*, Liberty, Yogyakarta
- Philipus M. Hadjon, 2001, *Formulir Pendaftaran Tanah Bukan Akta Otentik*, Surabaya Post, Surabaya.
- Harahap, M. Yahya, 1988, *Segi-segi Hukum Perjanjian*, Alumni, Bandung.
- Harsono, Boedi, 2008 *Hukum Agraria Indonesia*, Himpunan Peraturan- Peraturan Hukum Tanah, (Jakarta: Djambatan)
- Harun.Badriyah, 2010. *Penyelesaian Sengketa Kredit Bermasalah*. Pustaka Yustisia. Yogyakarta
- Maschoen, Sri Soedewi, 1990, *Hukum Jaminan di Indonesia*, Pokok-Pokok Hukum Jaminan Perorangan, Liberty, Yogyakarta.
- Mertokusumo, Sudikno, 1983, *Mengenal Hukum, Suatu Pengantar*, Liberty, Yogyakarta
- Naja. H.R. Daeng, 2005. *Hukum Kredit dan Bank Garansi, The Bankers Hand Book*. PT Citra Aditya Bakti. Bandung
- Notodisoerjo, R. Sugondo, 1993, *Hukum Notariat di Indonesia*, Jakarta,PT. Raja Grafindo
- Rahardjo, Satjipto 1980, *Hukum dan Masyarakat*, Angkasa, Bandung.
- Satrio,J. 1993, *Hukum Perikatan*, Alumni, Bandung.
- Syahdeini, Remi,1999, *Hak Tanggungan*,Penerbit Alumni Bandung
- 1999, *Hak Tanggungan Asas-Asas Ketentuan-Ketentuan Pokok dan Masalah Yang Dihadapi Oleh Perbankan(Suatu Kajian Mengenai Undang-Undang Hak Tanggungan)*, Alumni, Bandung.
- Setiawan.R,1987, *Pokok-Pokok Hukum Perikatan*, Binacipta, Bandung
- Sofwan, Sri Soedewi Maschoen, 1990, *Hukum Jaminan di Indonesia*, Pokok-Pokok Hukum Jaminan dan Jaminan Perorangan, Liberty, Yogyakarta
- Setiawan, R, 1987, *Pokok-Pokok Hukum Perikatan*, Bina Cipta, Bandung.
- Situmorang, Victor M. Situmorang & Cormentya Sitanggang, 1993, *Grosse Akta Dalam Pembuktian dan Eksekusi*, Rineka Cipta, Jakarta.
- Subekti, R, 1988, *Aspek-Aspek Hukum Perikatan Nasional*, PT.Citra Aditya, Bandung.
- Supomo.R,1999, *Hukum Acara Perdata Pengadilan Negeri*, Jakarta,Pradnya Paramita, hal. 77
- Supramono. Gatot. 2005. *Perbankan dan Masalah Kredit*. Djambatan. Jakarta
- Sutarno. 2003. *Aspek-Aspek Hukum Perkreditan pada Bank*. CV. Alfabeta: Bandung
- Tobing, GHS.Lumban,1999, *Peraturan jabatan Notaris*, Erlangga Jakarta
- Untung, Budi. 2000. *Kredit Perbankan di Indonesia*. Andi Offset. Yogyakarta