

**PERANAN PPAT (PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH)
DALAM SUATU PERJANJIAN KREDIT HAK
TANGGUNGAN ATAS TANAH
(Studi Kasus di Kantor Notaris Sri Uswati, SH, SpN, Deli Serdang)**

SKRIPSI

*Dijadikan Untuk Memenuhi Tugas Akhir
Perkuliahhan Untuk Mendapatkan
Gelar Sarjana Hukum*

OLEH

LIDYA HAURINA SEPRISTIANI. N

**NPM : 07 840 0241
BIDANG HUKUM KEPERDATAAN**



**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS MEDAN AREA
M E D A N
2 0 1 1**

**LEMBAR PENGESAHAN
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS MEDAN AREA**

I. PENULIS :

NAMA : LIDYA HAURINA SEPRISTIANI . N
NIM : 07. 840. 0241
JURUSAN : HUKUM PERDATA
JUDUL SKRIPSI : PERANAN PPAT (PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH) DALAM SUATU PERJANJIAN KREDIT HAK TANGGUNGAN ATAS TANAH (Studi Kasus di Kantor Notaris Sri Uswati, SH, CN, Deli Serdang)

II. DOSEN PEMBIMBING SKRIPSI :

I. NAMA : H. ABDUL MUIS, SH., MS.
JABATAN : DOSEN PEMBIMBING I
TANDATANGAN :

2. NAMA : MUAZZUL, SH., M.Hum.
JABATAN : DOSEN PEMBIMBING II
TANDA TANGAN :

III. PANITIA UJIAN MEJA BILAU

TANDA TANGAN

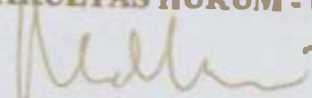
1. Ketua : Subatrizal, SH., MH
2. Sekretaris : Hj. Rahmawati, SH., M.Hum.
3. Penguji I : H. Abdul Muis, SH., MS.
4. Penguji II : Muazzul, SH., M.Hum.

DISETUJUI OLEH :

**DEKAN
FAKULTAS HUKUM - UMA**

**KETUA BIDANG PERDATA
FAKULTAS HUKUM - UMA**


(Prof. H. SAMSUL ARIFIN, SH., MH.)


(H. ABDUL MUIS, SH., MS.)

ABSTRAK

PERANAN PPAT (PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH) DALAM SUATU PERJANJIAN KREDIT HAK TANGGUNGAN ATAS TANAH (Studi Kasus di Kantor Notaris Sri Uswati, SH, SpN, Deli Serdang)

OLEH
LIDYA HAURINA SEPRISTIANI. N
NPM : 07 840 0241
BIDANG HUKUM KEPERDATAAN

Pembahasan skripsi ini menguraikan hal-hal yang berhubungan dengan keberadaan PPAT sesuai fungsi dengan perannya dalam pelaksanaan perjanjian kredit yang dalam hal ini lebih dikhususkan kepada hak tanggungan atas tanah dengan mengadakan penelitian di Kantor Notaris Sri Uswati, SH, SpN, Deli Serdang.

Permasalahan yang diajukan adalah bagaimana peranan PPAT dalam suatu perjanjian kredit hak tanggungan atas tanah dan hambatan-hambatan apakah yang dihadapi dan upaya pemecahannya dalam eksekusi Hak Tanggungan sebagai jaminan kredit.

Untuk membahas permasalahan tersebut maka dilakukan penelitian yang bersifat kepustakaan dan penelitian lapangan pada Kantor Notaris Sri Uswati, SH, SpN, Deli Serdang.

Hasil penelitian dan pembahasan menjelaskan peranan PPAT dalam suatu perjanjian kredit hak tanggungan atas tanah adalah sebagai pejabat umum, yang diberi wewenang untuk membuat akta pemindahan hak atas tanah dan akta pemberian kuasa membebaskan Hak tanggungan. Oleh sebab itu maka peranan PPAT sangat urgensi terjadinya suatu perjanjian kredit dengan jaminan dan tanggungan antara perbankan dengan nasabah karena perbuatan hukum terhadap obyek hak tanggungan yang dilakukan oleh pemilik hak tanggungan harus dilakukan didepan PPAT. Hambatan-hambatan dalam Eksekusi Hak Tanggungan adalah meliputi hambatan yuridis, sehingga Eksekusi Hak Tanggungan tidak dapat dilaksanakan dengan baik dan lancar. Upaya pemecahan hambatan yuridis dilakukan menurut ketentuan hukum yang ada, sedangkan untuk hambatan non yuridis upaya pemecahannya dengan melakukan koordinasi antara pihak-pihak terkait dan menambah aparat keamanan serta melakukan sosialisasi dan penyuluhan hukum pada masyarakat. Kekuatan pendaftaran dan penerbitan sertifikat hak tanggungan sebagai jaminan kredit perbankan adalah sebagai suatu bagian yang tidak dapat dipisahkan dari kegiatan pelaksanaan pemberian kredit kepada debitur dimana perbuatan-perbuatan di atas dilakukan untuk menjaga keselamatan bank sebagai pihak kreditur. Pelaksanaan pendaftaran dan peralihan hak tanggungan tersebut wajib didaftarkan pada Kantor Peranahan.

KATA PENGANTAR

Puji syukur penulis persembahkan kehadiran Tuhan Yang Maha Esa, yang telah melimpahkan karunia-Nya kepada penulis sehingga akhirnya pekerjaan penulisan karya ilmiah dalam bentuk skripsi ini dapat terselesaikan.

Skripsi penulis ini berjudul “PERANAN PPAT (PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH) DALAM SUATU PERJANJIAN KREDIT HAK TANGGUNGAN ATAS TANAH (Studi Kasus di Kantor Notaris Sri Uswati, SH, SpN, Deli Serdang)“.

Adapun penulisan skripsi ini dimaksudkan untuk memenuhi persyaratan terakhir perkuliahan penulis di Fakultas Hukum Universitas Medan Area Jurusan Hukum Perdata dalam program pendidikan S-1 untuk mencapai gelar Sarjana Hukum.

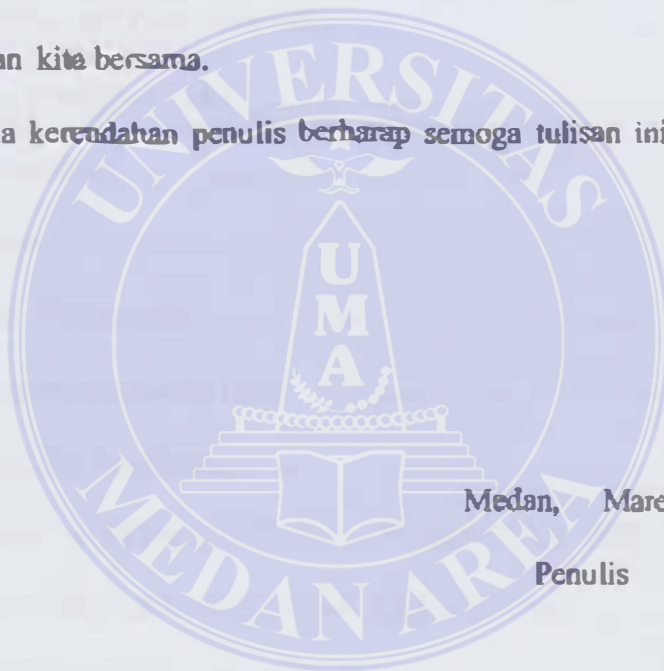
Dalam menyelesaikan tulisan ini penulis telah banyak mendapatkan bantuan dari berbagai pihak, maka pada kesempatan ini penulis ingin mengucapkan terimakasih sebesar-besarnya kepada para pihak tersebut, terutama kepada :

- Bapak Prof. H. Samsul Arifin, SH.MH, selaku Dekan pada Fakultas Hukum Universitas Medan Area.
- Bapak H. Abdul Muis, SH, MS. selaku Ketua Bidang Hukum Keperdataan di Fakultas Hukum Universitas Medan Area, dan sekaligus sebagai Dosen Pembimbing I penulis.
- Bapak Muazzul, SH, M.Hum, selaku Dosen Pembimbing II Penulis.

- Bapak dan Ibu Dosen serta semua staf administrasi di Fakultas Hukum Universitas Medan Area
- Rekan-rekan se-almamater.

Dan pada kesempatan ini penulis juga mengucapkan terima-kasih yang tiada terhingga kepada kedua orang tua penulis, semoga keberhasilan penulis menyelesaikan studi di Fakultas Hukum Universitas Medan Area adalah juga merupakan kebahagiaan kita bersama.

Dengan segala kerendahan penulis berharap semoga tulisan ini bermanfaat bagi kita semua.



Medan, Maret 2011

Penulis

LIDYA HAURINA SEPRISTIANI. N
NPM : 07 840 0241

DAFTAR ISI

	Halaman
ABSTRAK	
KATA PENGANTAR.....	i
DAFTAR ISI	iii
BAB I. PENDAHULUAN.....	1
A. Pengertian dan Penegasan Judul.....	3
B. Alasan Pemilihan Judul	5
C. Permasalahan.....	6
D. Hipotesa.....	6
E. Tujuan Pembahasan.....	7
F. Metode Pengumpulan Data	7
G. Sistematika Penulisan.....	8
BAB II. TINJAUAN UMUM TENTANG PERJANJIAN KREDIT BANK DAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH.....	10
A. Pengertian Perjanjian Kredit Bank.....	10
B. Jenis-Jenis Kredit.....	15
C. Tujuan dan Fungsi Kredit.....	25
D. Perjanjian Kredit Sebagai Perjanjian Standar dan Perjanjian Pendahuluan.....	31
E. Pengertian PPAT	36
F. Tugas dan Fungsi PPAT.....	40

BAB III. TINJAUAN UMUM TENTANG JAMINAN HAK TANGGUNGAN.....	44
A. Pengertian dan Fungsi Jaminan Kredit.....	44
B. Jenis-Jenis Jaminan Kredit	46
C. Ketentuan Hak Tanggungan Bagi Perbankan	54
D. Sifat dan Objek Hak Tanggungan.	58
BAB IV. KEBERADAAN PPAT DALAM PELAKSANAAN PERJANJIAN KREDIT DENGAN JAMINAN HAK TANGGUNGAN.....	63
A. Peranan PPAT Dalam Perjanjian Kredit Dengan Hak Tanggungan Atas Tanah.....	63
B. Cara Penyelesaian Kredit Bermasalah.....	71
C. Hambatan Yang Dihadapi Dan Upaya Pemecahannya Dalam Eksekusi Hak Tanggungan Sebagai Jaminan Kredit.	81
BAB V. KESIMPULAN DAN SARAN	89
A. Kesimpulan	89
B. Saran.....	90

DAFTAR PUSTAKA

BABI

PENDAHULUAN

Pembangunan nasional meletakkan dasar-dasar bagi perjuangan pembangunan bangsa dalam mewujudkan masyarakat untuk peningkatan ekonomi dan setiap bidang pada umumnya. Maka perlu adanya pola dasar pembangunan nasional yang menggariskan apa tujuan pembangunan, serta landasan hukum bagi terselenggaranya kegiatan pembangunan itu sendiri.

Suatu hal yang sangat mendasar dalam pelaksanaan pembangunan adalah tersedianya permodalan. Permodalan tidaklah didapatkan begitu saja tetapi dibutuhkan sarana-sarana lain termasuk halnya meletakkan keberadaan lembaga jaminan yang dibutuhkan masyarakat pemodal itu sendiri.

Perkembangan industri dan perdagangan dewasa ini juga berakibat secara langsung terhadap perkembangan lembaga jaminan itu sendiri, yang salah satu perkembangan tersebut adalah jaminan hutang baik itu jaminan perserorangan maupun jaminan kebendaan. Keberadaan jaminan kredit yang dalam penelitian ini difokuskan pada Hak Tanggungan sangat potensial perkembangannya selain memiliki dasar hukum yang kuat maka keberadaan hak tanggungan juga sangat berpotensi dalam hal dikabulkannya permohonan kredit atau tidak.

Dalam hal pemberian kredit maka perihal keberadaan jaminan sangat utama dalam hal seorang debitur mendapatkan kreditnya. Aspek jaminan pada dasarnya didasarkan kepada penanggulangan resiko apabila ternyata debitur lalai melunasi

kreditnya, sehingga dengan demikian keberadaan jaminan dititikberatkan pada kecukupan nilai harta yang dijadikan jaminan kedudukan debitur dalam hal permohonan kreditnya. Atau dengan kata lain keberadaan jaminan disandarkan kepada apakah nilai kredit yang dimohonkan debitur sesuai dengan nilai harta yang ada atau jaminan yang diajukan debitur. Apabila dirasakan cukup untuk bank, maka penilaian jaminan tersebut akan dilakukan klarifikasi baik itu hak atas jaminan tersebut bukan merupakan hak orang lain. Atau debitur menjaminkan sesuatu hak yang bukan debitur sendiri pemiliknya.¹

Pasal 1 ayat (1) Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 menerangkan bahwa hak tanggungan adalah hak jaminan yang dibebankan kepada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Pokok-Pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kredit yang lain.

Kedudukan Hak Tanggungan dalam suatu perjanjian kredit berkaitan dengan peran Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT), merupakan suatu kesatuan yang tidak dapat dipisahkan. Dimana hal ini saling terkait antara satu dengan yang lainnya.

Mengenai kedudukan Hak Tanggungan dan kaitannya dengan peran PPAT dalam suatu perjanjian kredit menunjukkan bahwa, pertama peran PPAT yang dalam

¹ Thomas Suyatno, et. al. *Dasar-Dasar Perkreditan*, PT. Gramedia Pustaka Utama, Jakarta, 1999, hal. 12-13.

DAFTAR PUSTAKA

Abdul Muis, *Metode Penulisan Skripsi dan Metode Penelitian Hukum*, Fakultas Hukum USU, Medan, 1990.

A.P. Parlindungan, *Pedoman Pelaksanaan UUPA dan Tata Cara PPAT*, Mandar Maju, Bandung, 1991.

_____, *Aneka Hukum Agraria*, Alumni Bandung, Tahun 1983.

Boedi Harsono, *Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah*, Fakultas Hukum Universitas Trisakti, Jakarta, 1996.

Departemen Pendidikan Nasional, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, Balai Pustaka, Jakarta, 2003.

Edi Ruchiyat, *Sistem Pendaftaran Tanah sebelum dan sesudah UUPA*, Amico, Bandung 1989.

H. As. Mahmoeidin, *Etika Bisnis Perbankan*, Mulia Sari, Jakarta, 1994.

Hary Waluya, *Ekonomi Moneter, Uang dan Perbankan*, Rineka Cipta, Jakarta, 1993.

Hasanuddin Rachman, *Aspek-Aspek Hukum Pemberian Kredit Perbankan di Indonesia*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1991.

Indra Dermawan, *Pengantar Uang dan Perbankan*, Rineka Cipta, Jakarta, 1992.

J. Satrio, *Hukum Jaminan, Hak Jaminan Kebendaan, Hak Tanggungan*, Buku 2, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1998.

Kasmir, *Dasar-Dasar Perbankan*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2003.

M. Manullang, *Pengantar Ekonomi Perusahaan*, Liberty, Yogyakarta, 1989.

Mariam Darus Badruzaman, *Aneka Hukum Bisnis*, Alumni, Bandung, 1994.

_____, *Perjanjian Kredit Bank*, Alumni, Bandung, 1989.

_____, *Bab-Bab Tentang Credietverband, Godai dan Fiducia*, Alumni, Bandung, 1979.

Mohammad Djohan, *Perbankan di Indonesia*, Gramedia, Jakarta, 1990.

Muhammad Jumhana, *Hukum Perbankan di Indonesia*, Citra Aditya, Bandung, 1996.

Oey Hoey Tiong, *Fiducia Sebagai Jaminan Unsur-Unsur Perikatan*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1983.

R. Subekti, *Kitab Undang-undang Hukum Perdata*, Pradnya Paramita, Jakarta, 1987.

R. Wirjono Prodjodikoro, *Hukum Perdata Tentang Persetujuan-Persetujuan Tertentu*, Sumur, Bandung, 1991.

Remy Sjahdeni, *Hak Tanggungan Asas-Asas, Ketentuan-Ketentuan Pokok dan Masalah Yang Dihadapi Oleh Perbankan (Suatu Kajian Mengenai Undang-undang Hak Tanggungan)*, Alumni, Bandung, 1999.

S. Mantayborbir, et.al, *Hukum Piutang dan Lelang Negara di Indonesia*, Pustaka Bangsa, Medan, 2002.

_____, *Pengurusan Piutang Macet Pada PUPN/BUPLN (Kajian Teori dan Praktik)*, Pustaka Bangsa, Jakarta, 2001.

Subekti, *Aneka Perjanjian*, Alumni, Bandung, 1976.

Sutarno, *Aspek-Aspek Hukum Perkreditan Pada Bank*, Alfabeta, Bandung, 2004.

Thomas Suyatno, et. al. *Dasar-Dasar Perkreditan*, PT. Gramedia Pustaka Utama, Jakarta, 1999.

Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah

Ketentuan P.P. 24 Tahun 1997 yang perlu diperhatikan

Pasal 27

- (3) Penempatan tanda-tanda batas termasuk pemeliharaannya wajib dilakukan oleh pemegang hak atas tanah yang bersangkutan.

Pasal 32

- (1) Sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan.
- (2) Dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertifikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkan sertifikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertifikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertifikat tersebut.

Pasal 36

- (1) Pemeliharaan data pendaftaran tanah dilakukan apabila terjadi perubahan pada data fisik atau data yuridis obyek pendaftaran tanah yang telah terdaftar.
- (2) Pemegang hak yang bersangkutan wajib mendaftarkan perubahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) kepada Kantor Pertanahan.

Pasal 40

- (1) Selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja sejak tanggal ditandatangani akta yang bersangkutan, PPAT wajib menyampaikan akta yang dibuatnya berikut dokumen-dokumen yang bersangkutan kepada Kantor Pertanahan untuk didaftar.
- (2) PPAT wajib menyampaikan pemberitahuan tertulis mengenai telah disampainya akta sebagaimana dimaksud pada ayat (1) kepada para pihak yang bersangkutan.

Pasal 42

- (1) Untuk pendaftaran peralihan hak karena prwarisan mengenai bidang tanah hak yang sudah didaftar dan hak milik atas satuan rumah susun sebagai yang diwajibkan menurut ketentuan sebagaimana dimaksud dalam pasal 36, wajib diserahkan oleh yang menerima hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun yang bersangkutan sebagai warisan kepada Kantor Pertanahan, sertifikat hak yang bersangkutan, surat kesiapan orang yang namanya dicatat sebagai pemegang haknya dan surat tanda bukti sebagai ahli waris.

Surat Ukur ini dikutip dari Peta Pendaftaran
No. 75/2000 tanggal 23-12-2000 Persil No. 27.

302 tgl. 14 - 12 - 2000 No. 6462/2000
6462/2000

307 tgl. No.

UNTUK SERTIPIKAT Lubuk Pakam, Tgl. 23 - 12 - 19 2000

Tgl. 19 2000 Kepala Seksi Pengukuran dan Pendaftaran Tanah

Kantor Pertanahan
Kabupaten / Kotamadya
Deli Serdang

Kantor Pertanahan
Kabupaten / Kotamadya
Deli Serdang

AMIN TAMBUR KABAN
010055702



rd.
Drs. JADI UTAMA
010082655

Pemisahan
ukur Penggabungan Nomor : / 19 Nomor hak
Pengganti

Keluarkan surat ukur		Luas	Nomor hak	Sisa luas
al	Nomor			

kan dalam surat UNIVERSITAS MEDAN AREA / 19 Nomor hak

PENDAFTARAN PERALIHAN HAK, PEMBEBANAN DAN PENCATATAN LAINNYA

Pendaftaran	Tanggal Pendaftaran No. Daftar Isian 208 No. Daftar Isian 307	Nama yang berhak dan Pemegang hak lain-lainnya	Tanda tangan Kepala kantor dan Cap Kantor
n Surat - dari PT. KA DHARIA an di Medan a/HMD-Rp/ 4-03-2004, Hak Tang- 389/2002,	13 - 05 - 2004 No. 4252/2004 No. 4264/2004		
NGAN PERTAMA stejar - OO, berda- Pemberian gan No. 1.24-03- diperbuat SAROINSONG, UM, FPAT eli Serdang, pikat Hak No. 839/2004.	21 - 05 - 2004 No. 4491/2004 No. 4463/2004	- Perseroan Terbatas - P.T. BANK MESTIKA DHARIA (BANK MESTIKA) berkedudukan di Medan Cabang Rantau Prapat.	

K: MILIK.
: 35.
a/Kel.: Deli Tua Barat.
berakhimya hak :

f) NAMA PEMEGANG HAK

ASAN.

Tanggal lahir / akta pendirian

01 - 01 - 1952.

02.04.22.04.00040.
k Tanah

L HAK
ersi
erian hak
ahan / Pemisahan /
abungan bidang

g) PEMBUKUAN

LUBUK PAKAM, Tgl. 1970-01-2001

Kepala Kantor Pertanahan
Kabupaten / Kotamadya
Deli Serdang

R PENDAFTARAN
isian 202



td.

Drs. BENYAMIN TAMBOUR KABAN

NIP 010055702

eputusan
29 - 12 - 2000.
780-520.1-22.04-2000.
onan Pemecahan /
an / Penggabungan bidang

h) PENERBITAN SERTIPIKAT

LUBUK PAKAM, Tgl. 1970-01-2001

Kepala Kantor Pertanahan
Kabupaten / Kotamadya
Deli Serdang

UKUR
23 - 12 - 2000.
0/Deli Tua Barat/2000.
56.-M2.



Drs. BENYAMIN TAMBOUR KABAN

NIP 010055702

K
/2001.
27.

PLAH DIPERIKSA DAN SESUAI DENGAN
DAFTAR DI KANTOR PERTANAHAN KAB.
DELI SERDANG
LUBUK PAKAM TGL. 17-4-2004
AN KASI PDPT



BANK MESTIKA

Kantor Cabang : Jln. Jend. A. Yani No. 162 - 163, Rantau Prapat
Tel. (0824) 24738 - 24739 - 24740 Fax. (0824) 23951

Rantau Prapat, 12 Maret 2007

No.: 0199/Roya/III/DMD-RP/2007

Hal: BIAYA SERTIPIKAT

Kepada Yth;
Bapak Kepala Kantor Perumahan
Kabupaten Dah Serdang
Di -
Tempat

Dengan hormat,

Selubungan dengan telah diberikannya sejarah fasilitas kredit yang kami berikan kepada nasabah, maka dengan ini kami mohon bantuan saudara untuk melaksanakan Roya Sertipikat atas sertipikat yang akan disebut dibawah ini yaitu :

1. Asli Sertipikat Hak Milik Nomor : 35/Du Tua Barat, seluas 136 m2, tertanggal 19 Januari 2001, terdaftar atas nama ASAN.
2. Asli Sertipikat Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) Nomor : 839/2004, tertanggal 21 Mei 2004, Terdaftar atas nama PT.BANK MESTIKA DHARMA RANTAU PRAPAT.

Biaya atas Roya tersebut agar saudara perhitungannya dengan yang bersangkutan.
Demikian kami serupakan, atas bantuan serta kerjasamanya kami ucapkan terimakasih.

Hormat Kami,
PT.BANK MESTIKA DHARMA
Cabang Rantau Prapat

P.T. BANK MESTIKA DHARMA
RANTAU PRAPAT

DARWINGANA SE
Pinjaman Cabang

