

### **BAB III**

#### **OBJEK PENELITIAN**

##### **A. Gambaran Umum Kantor Notaris Puji Suryani, S.H.,M.Kn**

Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Puji Suryani, S.H., M.Kn yang berkantor di Jalan Akses Tol Tarumanegara, Perumahan Karaba Indah, Blok Rusa Nomor : 22, Karawang Barat dengan Daerah Kerja wilayah Kabupaten Karawang berdasarkan Surat Keputusan (SK) Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Kabupaten Karawang Nomor : 1 – XVII – PPAT – 2009 Tanggal: 12 Pebruari 2009, Secara garis besar, Notaris merupakan pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik dan kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam Undang-undang No. 2 Tahun 2014 (Pasal 1 angka 1 Undang-undang Jabatan Notaris).

Sedangkan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun (Pasal 1 angka 1 PP 37/1998). Seorang notaris boleh menjalankan profesinya setelah diangkat oleh Departemen Hukum dan Hak Asasi Manusia, sementara PPAT adalah pihak yang diangkat langsung oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN). Salah satu Akta otentik yang dibuat oleh Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) salah satunya adalah Akta Pemberian Hak Tanggungan dan dapat melakukan proses Penghapusan Hak tanggungan ke Kantor Pertanahan Kabupaten Karawang (BPN) Melalui Kantor Notaris.

## B. Ketentuan Umum Mengenai Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT)

Akta Pemberian Hak Tanggungan mengatur persyaratan dan ketentuan mengenai pemberian Hak Tanggungan dari debitor kepada kreditor sehubungan dengan hutang yang dijaminakan dengan Hak Tanggungan. Pemberian hak ini dimaksudkan untuk memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor yang bersangkutan (*kreditor preferen*) daripada kreditor-kreditor lain (kreditor konkuren) (lihat Pasal.1 (1) Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 atau "UUHT"). Jadi, Pemberian Hak Tanggungan adalah sebagai jaminan pelunasan hutang debitor kepada kreditor sehubungan dengan perjanjian pinjaman/kredit yang bersangkutan. Tanah sebagai obyek Hak Tanggungan dapat meliputi benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu.

Hal itu dimungkinkan karena sifatnya secara fisik menjadi satu kesatuan dengan tanahnya, baik yang sudah ada maupun yang akan ada, yang berupa bangunan permanen, tanaman keras dan hasl karya, dengan ketentuan bahwa benda-benda tersebut milik pemegang hak maupun milik pihak lain (bila benda-benda itu milik pihak lain, yang bersangkutan/pemilik harus ikut menandatangani APHT). Pembebanan Hak Tanggungan wajib memenuhi syarat yang ditetapkan dalam Undang-undang Hak Tanggungan (UUHT), yaitu:

1. Pemberian Hak Tanggungan didahului dengan janji untuk memberikan Hak Tanggungan sebagai jaminan pelunasan utang tertentu yang dituangkan di dalam

dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari perjanjian kredit yang bersangkutan atau perjanjian lainnya yang menimbulkan utang tersebut.

2. Pemberian Hak Tanggungan wajib memenuhi syarat spesialitas yang meliputi: nama dan identitas pemegang dan pemberi Hak Tanggungan, domisili para pihak, pemegang dan pemberi Hak Tanggungan, penunjukan secara jelas utang atau utang-utang yang dijaminakan pelunasannya dengan Hak Tanggungan, nilai tanggungan, dan uraian yang jelas mengenai objek Hak Tanggungan.
3. Pemberian Hak Tanggungan wajib memenuhi persyaratan publisitas melalui pendaftaran Hak Tanggungan pada Kantor Pertanahan setempat (Kotamadya/ Kabupaten).
4. Sertipikat Hak Tanggungan sebagai tanda bukti adanya Hak Tanggungan memuat titel eksekutorial dengan kata-kata "Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa".
5. Batal demi hukum, jika diperjanjikan bahwa pemegang Hak Tanggungan akan memiliki objek Hak Tanggungan apabila debitur cidera janji (wanprestasi).

### **C. Prosedur/Tata Cara Pembebanan Hak Tanggungan (APHT)**

Tata cara pembebanan Hak Tanggungan dimulai dengan tahap pemberian Hak Tanggungan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berwenang dan dibuktikan dengan Akta Pemberian Hak tanggungan (APHT) dan diakhiri dengan tahap pendaftaran Hak Tanggungan di Kantor Pertanahan setempat. Pada dasarnya

pemberi Hak Tanggungan (debitor atau pihak lain) wajib hadir sendiri di kantor Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berwenang membuat Akta Pemberian Hak tanggungan (APHT) berdasarkan daerah kerjanya (daerah kerjanya adalah per kecamatan yang meliputi kelurahan atau desa letak bidang tanah hak ditunjuk sebagai objek Hak Tanggungan).<sup>1</sup>

Didalam Akta Pemberian Hak tanggungan (APHT) disebutkan syarat-syarat spesialisitas (sebagaimana disebutkan diatas), jumlah pinjaman, penunjukan objek Hak Tanggungan, dan hal-hal yang diperjanjikan (pasal.11 (2) Undang-undang Hak Tanggungan) oleh kreditor dan debitort, termasuk janji Roya Partial (Pasal.2 (2) Undang-undang Hak Tanggungan) dan janji penjualan objek Hak Tanggungan di bawah tangan (Pasal.20 Undang-undang Hak Tanggungan) Untuk kepentingan kreditor, dikeluarkan kepadanya tanda bukti adanya Hak Tanggungan, yaitu Sertipikat Hak Tanggungan yang terdiri dari salinan Buku Tanah Hak Tanggungan dan salinan APHT.

#### **D. Tata Cara Penghapusan Hak Tanggungan**

Persyaratan yang harus dipenuhi untuk melakukan proses Penghapusan/Roya pada Kantor Pertanahan melalui kantor notaris adalah :

1. Surat Keterangan Roya yang di keluarkan oleh Pihak Bank
2. Sertipikat atas nama pemberi Hak Tanggungan
3. Sertipikat Hak Tanggungan

---

<sup>1</sup>Sudaryanto. W, “*Pokok-Pokok Kebijakan Undang-Undang Hak Tanggungan*”, Seminar Nasional Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan tanggal 10 April 1996, Fakultas Hukum Universitas Trisakti, Jakarta.

4. Kartu Tanda Penduduk, Kartu Keluarga atas nama Pemberi Hak Tanggungan
5. Formulir lampiran dari Kantor Pertanahan
6. Surat Kuasa Proses Penghapusan yang di berikan oleh pemilik jaminan kepada Notaris

Lampiran-lampiran yang sudah dilengkapi di legalisir oleh notaris lalu di daftarkan ke Kantor Pertanahan untuk proses penghapusan, dicatat adanya beban Hak Tanggungan dan surat bukti pembayaran resmi pendaftaran Roya Hak Tanggungan. Biasanya penyelesaian proses Penghapusan/Roya Hak Tanggungan pada Kantor Pertanahan di Kabupaten Karawang melalui Kantor Notaris memakan waktu lebih kurang 1 (satu) bulan. Pencoretan catatan/Roya Hak Tanggungan dilakukan demi ketertiban administrasi

