

**PERAN NOTARIS DAN PPAT DALAM PELAKSANAAN PERALIHAN  
JAMINAN HAK TANGGUNGAN DARI KREDITUR LAMA KEPADA  
KREDITUR BARU PADA PERBANKAN KOTA PADANG**

**(Studi pada Kantor Notaris dan PPAT Harti Virgo Putri, S.H. dan PT. Bank Mandiri  
(PERSERO) Tbk, Cabang Padang)**

**SKRIPSI**

*Diajukan Guna Memenuhi Sebagian Persyaratan*

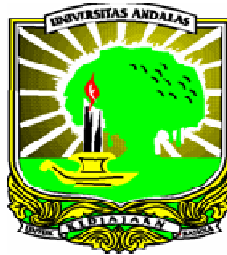
*Untuk Memperoleh Gelar Sarjana Hukum*

**Oleh:**

**IRSYAD RAHMADI**

**07 140 258**

**Program Kekhususan : Hukum Perdata (PK I)**



**FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS ANDALAS**

**PADANG**

**2011**

**No. Reg : 3375/PK I/07/2011**

**PERAN NOTARIS DAN PPAT DALAM PELAKSANAAN PERALIHAN  
JAMINAN HAK TANGGUNGAN DARI KREDITUR LAMA KEPADA KREDITUR  
BARU PADA PERBANKAN KOTA PADANG**  
(Studi pada Kantor Notaris dan PPAT Harti Virgo Putri, S.H. dan PT. Bank Mandiri  
(PERSERO) Tbk. Cabang Padang)

(Irsyad Rahmadi, 07140258, Fakultas Hukum Unand, 53 halaman, 2011)

**ABSTRAK**

Bank merupakan badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkannya dalam bentuk kredit dan atau bentuk-bentuk lainnya. Bank konvensional, dalam memberikan kredit, meminta kepada nasabah atau debitur untuk menyerahkan jaminan. Jaminan dibedakan menjadi 2 (dua), yaitu jaminan perorangan dan jaminan kebendaan. Salah satu bentuk dari jaminan kebendaan adalah Hak Tanggungan. Objek dari Hak Tanggungan adalah tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah. Tanah merupakan jaminan yang menguntungkan karena harga jual tinggi, nilai yang terus meningkat dan tidak mengalami kemerosotan. Di sisi lain, Debitur menginginkan kredit yang besar, bunga kredit yang kecil, pelayanan kredit yang lancar, tidak berbelit-belit dan baik. Sehingga Debitur melakukan pengalihan kredit yang sudah berjalan pada Bank lama kepada Bank baru yang lebih memiliki prospek bagus dengan jaminan yang sama. Peralihan Hak Tanggungan diatur dalam Pasal 16 sampai dengan Pasal 17 UUHT, yaitu disebabkan karena *cessi*, *subrogasi*, pewarisan atau *merger*. Peralihan jaminan Hak Tanggungan dari kreditur lama kepada kreditur baru telah banyak dilakukan dalam praktek perbankan dan tidak terlepas dari peran Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Akta Notaris merupakan alat bukti yang kuat dan menjadi perlindungan bagi Bank dan Debitur. Penjaminan dengan Hak Tanggungan diperlukan akta PPAT karena berhubungan dengan tanah. Jadi, sebaiknya kedudukan Notaris juga sebagai PPAT (Notaris dan PPAT) karena ia sudah mengerti dari awal perjanjian sampai pembuatan akta yang berhubungan dengan pembebanan Hak Tanggungan. Penulisan karya ilmiah ini bertujuan untuk mengetahui peran Notaris dan PPAT dalam pelaksanaan peralihan jaminan Hak Tanggungan dari kreditur lama kepada kreditur baru pada Perbankan Kota Padang dan hambatan dalam pelaksanaan serta penyelesaiannya. Metode pendekatan yang dipergunakan adalah metode yuridis sosiologis, yaitu suatu pendekatan yang meneliti data kepustakaan terlebih dahulu dan dilanjutkan dengan mengadakan penelitian di lapangan. Sumber data yuridis adalah Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996, Undang-Undang Nomor 30 tahun 2004, PP No. 38 Tahun 1997 tentang Peraturan Jabatan PPAT, dan Peraturan lainnya berkaitan dengan peran Notaris dan PPAT serta Peralihan Hak Tanggungan. Data sosiologis dari hasil wawancara dengan salah satu Notaris dan PPAT di Kota Padang. Hasil penelitian bahwa peran Notaris dan PPAT meliputi pembuatan akta-akta dan surat kuasa yang berhubungan dengan pelaksanaan, pelaksanaan pengikatan serta melakukan pengarsipan. Dari hasil penelitian diperoleh kesimpulan bahwa peran Notaris dan PPAT tidak bisa dipisahkan dalam pelaksanaan peralihan Jaminan Hak Tanggungan dari kreditur lama kepada kreditur baru pada perbankan Kota Padang.

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **A. Latar Belakang**

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.

Menurut Pasal 1 Ayat (11) Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan, kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam-meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga. Berdasarkan pengertian kredit di atas, dapat diambil kesimpulan bahwa pemberian kredit harus didasarkan kepada persetujuan atau kesepakatan antara bank dengan pihak peminjam, yaitu melalui perjanjian. Sehingga dikenal dengan perjanjian kredit.

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 likuiditas<sup>1</sup> dan solvabilitas<sup>2</sup> bank. Likuiditas dan solvabilitas bank ini tergantung kepada kemampuan masing-masing nasabah bank untuk melunasi hutang-hutangnya kepada bank. Untuk itu bank dalam memberikan kredit harus melakukan dengan prinsip kehati-hatian yang dikenal dengan 5 (lima) C, yaitu meliputi : *character* (sifat-sifat calon debitur atau nasabah), *capital* (modal yang dimiliki oleh calon debitur), *capacity* (kemampuan calon nasabah), *collateral* (jaminan yang dimiliki oleh calon debitur), *condition of economy* (kondisi perekonomian).<sup>3</sup>

Dalam praktek, salah satu prinsip kehati-hatian yang diterapkan bank konvensional dalam memberikan fasilitas kredit, yaitu meminta kepada nasabah atau debitur untuk menyerahkan suatu jaminan. Jaminan tersebut diberikan oleh nasabah berdasarkan persyaratan-persyaratan yang telah disepakati antara pihak bank selaku kreditur dan nasabah peminjam selaku debitur sebelumnya. Jaminan menjadi sangat penting bagi pihak bank karena kredit yang diberikan oleh bank mengandung resiko. Resiko yang dapat merugikan pihak bank jika kredit yang dipinjamkan bermasalah. Sehingga untuk mengurangi resiko, diperlukanlah jaminan dalam pemberian kredit

---

<sup>1</sup> Likuiditas adalah kemampuan suatu bank dalam menjamin terpenuhinya hutang-hutang jangka pendek

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

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

tersebut. Jaminan akan digunakan oleh pihak bank untuk menjamin pelunasan utang debitur apabila suatu saat debitur ingkar janji atau wanprestasi. Hal ini sesuai dengan salah satu prinsip kehati-hatian bank dalam memberikan kredit kepada nasabah, yaitu *collateral* (jaminan yang dimiliki calon debitur).

Pada dasarnya, jenis jaminan dapat dibedakan menjadi 2 (dua) macam, yaitu jaminan kebendaan (*materil*) dan jaminan perorangan (*inmateril*). 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.<sup>4</sup>Salah satu jaminan kebendaan ini adalah Hak Tanggungan.

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. Hal ini berarti bahwa objek dari Hak Tanggungan adalah tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah. Tanah merupakan jaminan yang

---

<sup>4</sup> Salim HS, *Pengantar Hukum Perdata Tertulis (BW)*, Sinar Grafika, Jakarta, 2009, hlm 112

sangat menguntungkan bagi pihak bank. Selain harga jual tanah yang tinggi, tanah juga mempunyai nilai yang terus meningkat dalam kurun waktu tertentu dan tidak akan mengalami kemerosotan.<sup>5</sup>

Di samping itu, debitur juga menginginkan kredit yang besar dengan jaminan yang ada. Debitur juga menginginkan bunga kredit yang kecil, kredit yang lancar, tidak berbelit-belit dan pelayanan baik. Sehingga tidak jarang debitur melakukan pengalihan kreditnya yang sudah berjalan di bank lama kepada bank baru yang lebih memiliki prospek bagus untuk menjaminkan Hak Tanggungan yang sama dan sesuai dengan keinginan debitur. Hal ini dikenal dengan *take over* jaminan Hak Tanggungan dari kreditur atau bank lama kepada bank baru atau kreditur baru.<sup>6</sup>

Pada dasarnya Hak Tanggungan dapat dialihkan kepada pihak lainnya. Sesuai dengan sifat Hak Tanggungan sebagai perjanjian *accessoir*, yang selalu mengikuti perjanjian pokoknya. Perjanjian pokok Hak Tanggungan adalah perjanjian kredit. Apabila perjanjian kredit hapus maka jaminan Hak Tanggungan juga hapus dan apabila piutang beralih kepada pihak ketiga, maka jaminan Hak Tanggungan beralih pula kepada pihak ketiga. Peralihan Hak Tanggungan ini diatur dalam Pasal 16 sampai dengan Pasal 17 UUHT. Bentuk peralihan Hak Tanggungan adalah dengan cara *cessi*, *subrogasi*, pewarisan atau *merger*.

Peralihan jaminan Hak Tanggungan dari kreditur lama kepada kreditur baru telah banyak dilakukan dalam praktek perbankan. Peralihan jaminan Hak Tanggungan dari kreditur lama kepada kreditur baru (*take over*) terjadi karena subrogasi, yaitu kreditur pertama (bank pertama) menerima pembayaran sebagian atau seluruhnya dari pihak

---

<sup>5</sup> J. Satrio, *Hukum Jaminan, Hak Jaminan Kebendaan, Hak Tanggungan Buku 2*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1998, hlm 1

<sup>6</sup> *Take over* adalah istilah yang digunakan perbankan untuk menyatakan peralihan kredit dengan jaminan hak tanggungan, baik dari kreditur lama kepada kreditur baru maupun dari debitur lama kepada debitur baru

ketiga (bank yang baru), serta merta mengalihkan hak dan tuntutan yang dimilikinya terhadap pihak ketiga (bank baru) tersebut atau debitur meminjam uang dari pihak ketiga (bank baru) dengan perjanjian yang dipergunakan untuk melunasi hutang kepada kreditur (bank lama). Sehingga kredit debitur beralih kepada bank baru (kreditur baru), yang diikuti dengan beralihnya jaminan.

Pelaksanaan peralihan hak tanggungan 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 **“Peran Notaris dan PPAT Dalam Pelaksanaan Peralihan Jaminan Hak Tanggungan dari Kreditur Lama Kepada Kreditur Baru Pada Perbankan Kota Padang”**.

## **B. Perumusan Masalah**

1. Bagaimana peran Notaris dan PPAT dalam pelaksanaan peralihan jaminan Hak Tanggungan dari kreditur lama kepada kreditur baru pada perbankan kota Padang?
2. Bagaimana hambatan dalam pelaksanaan peralihan jaminan Hak Tanggungan dari kreditur lama kepada kreditur baru pada perbankan kota Padang oleh Notaris dan PPAT serta penyelesaiannya?

## **C. Tujuan Penelitian**

1. Untuk mengetahui peranan Notaris dan PPAT dalam pelaksanaan peralihan jaminan Hak Tanggungan dari kreditur lama kepada kreditur baru pada perbankan kota Padang.
2. Untuk mengetahui hambatan dalam pelaksanaan peralihan jaminan Hak Tanggungan dari kreditur lama kepada kreditur baru pada perbankan kota Padang oleh Notaris dan PPAT serta penyelesaiannya.

## **D. Manfaat Penelitian**

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat, baik secara teoritis maupun praktis:

1. Manfaat Teoritis
  - a. Untuk menambah pengetahuan baik di bidang Ilmu Hukum pada umumnya khususnya Hukum Perdata di Fakultas Hukum Universitas Andalas.
  - b. Melatih kemampuan penulis untuk melakukan penelitian secara ilmiah dan merumuskannya dalam bentuk tertulis atau bentuk tertulis.
  - c. Agar dapat menerapkan ilmu secara teoritis yang penulis terima selama kuliah dan menghubungkannya dengan data yang penulis peroleh di lapangan.
2. Manfaat Praktis



Memberikan informasi kepada masyarakat tentang peran Notaris dan PPAT dalam pelaksanaan peralihan jaminan Hak Tanggungan dari kreditur lama kepada kreditur baru pada perbankan kota Padang dan hambatan yang dihadapi dalam pelaksanaan serta penyelesaiannya.

## **E. Metode Penelitian**

Penelitian pada dasarnya merupakan tahapan untuk mencari sebuah kebenaran. Sehingga akan dapat menjawab pertanyaan-pertanyaan yang muncul tentang suatu objek penelitian. Metode yang digunakan untuk mendapatkan data dan informasi yang diperlukan dalam penelitian ini mencakup :

### **1. Pendekatan Masalah**

Pendekatan masalah dilakukan secara yuridis sosiologis (*socio legal research*) yaitu pendekatan masalah melalui penelitian hukum dengan melihat norma hukum yang berlaku dan menghubungkan dengan fakta yang ada dalam masyarakat sehubungan dengan permasalahan yang ditemui dalam penelitian.

### **2. Sifat Penelitian**

Penelitian yang dilakukan adalah bersifat deskriptif yaitu memberikan gambaran mengenai peran Notaris dan PPAT dalam peralihan jaminan Hak Tanggungan dari kreditur lama kepada kreditur baru.

### **3. Teknik Penarikan Sampel Penelitian**

Populasi penelitian ini adalah seluruh Notaris dan PPAT, serta seluruh Bank yang melaksanakan peralihan jaminan Hak Tanggungan dari kreditur lama kepada kreditur baru pada perbankan Kota Padang. Sampel dari penelitian ini adalah salah satu Notaris dan PPAT, salah satu Bank yang mengadakan pelaksanaan peralihan jaminan Hak Tanggungan dari kreditur lama kepada kreditur baru pada perbankan Kota Padang. Teknik penentuan sampel yang digunakan adalah teknik *non-*

*probability sampling (non random sampling)*. Dalam hal ini, teknik *non-probability sampling* yang digunakan adalah *purposive sampling*, yaitu teknik penarikan sampel yang tidak memberikan kesempatan sama terhadap setiap populasi untuk terpilih sebagai sampel berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tertentu. Sampel yang dipilih, diharapkan dapat mencapai tujuan permasalahan yang diteliti. Sampel yang dipilih, diharapkan dapat mewakili keseluruhan populasi, sehingga data yang terkumpul akan mendekati kebenaran.

#### 4. Sumber dan Jenis Data

##### a. Sumber Data

Data dalam penelitian didapatkan melalui :

##### 1) Penelitian Kepustakaan (*Library Research*)

Penelitian kepustakaan (*library research*) artinya data yang diperoleh dari perpustakaan, seperti buku-buku dan literatur, dalam hal ini penulis mengambil data dari Perpustakaan Universitas Andalas Padang, Perpustakaan Fakultas Hukum Universitas Andalas Padang, dan Perpustakaan pribadi.

##### 2) Penelitian Lapangan (*Field Research*)

Pada penelitian ini data diperoleh secara langsung melalui penelitian di lapangan, dalam hal ini adalah Kantor Notaris dan PPAT Harti Virgo Putri, S.H., dan PT. Bank Mandiri (PERSERO) Tbk, Cabang Padang.

##### b. Jenis Data :

##### 1) Data Primer

Data ini diperoleh dengan mengadakan penelitian secara langsung ke lapangan, salah satunya melalui wawancara dengan Notaris dan PPAT Harti Virgo Putri, S.H dan pegawai bagian kredit PT. Bank Mandiri (PERSERO) Tbk Cabang Padang.

## 2) Data Sekunder

Data ini diperoleh dari hasil penelitian kepustakaan yaitu berupa peraturan-peraturan dan buku-buku atau literatur yang berkaitan dengan peran Notaris dan PPAT dan Peralihan Jaminan Hak Tanggungan, yaitu:

### a) Bahan Hukum Primer

Dalam hal ini berupa peraturan perundang-undangan, seperti Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan, Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, dan lain-lain.

### b) Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder yang digunakan adalah jurnal-jurnal, karya ilmiah dan tulisan yang berhubungan dengan peran Notaris dan PPAT, peralihan jaminan Hak Tanggungan.

### c) Bahan Hukum Tersier

Bahan tersier dalam penelitian ini antara lain, kamus hukum dan ensiklopedi.

## 5. Teknik Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data yang digunakan dalam penelitian ini adalah :

### a. Studi dokumen

Studi dokumen merupakan langkah awal dari setiap penelitian hukum (baik normatif maupun sosiologis). Untuk itu dipelajari buku-buku dan dokumen-dokumen serta artikel yang dapat mendukung permasalahan yang dibahas.

b. Wawancara

Wawancara merupakan salah satu metode pengumpulan data dengan jalan komunikasi, yakni melalui kontak atau hubungan pribadi antara pengumpul data (pewawancara) dengan sumber data (responden). Wawancara dilakukan dengan cara *face to face* artinya berhadapan langsung dengan responden untuk menanyakan secara lisan hal-hal yang diinginkan, dan jawaban responden dicatat oleh pewawancara.

6. Pengolahan dan Analisis Data

a. Pengolahan Data

Pengolahan data adalah kegiatan merapikan hasil pengumpulan data di lapangan sehingga siap untuk dianalisis. Setelah dikumpulkan seluruh data dengan lengkap dari lapangan, dilakukan pengolahan dan menganalisis data tersebut. Data yang telah didapat, dilakukan *editing* yaitu meneliti kembali terhadap catatan-catatan, berkas-berkas, informasi yang dikumpulkan oleh para pencari data dan diharapkan akan dapat meningkatkan mutu kehandalan (*reliabilitas*) data yang hendak dianalisis.

b. Analisa data

Sebagai tindak lanjut proses pengolahan data, untuk dapat memecahkan dan menguraikan masalah yang akan diteliti berdasarkan bahan hukum yang diperoleh, maka diperlukan adanya teknik analisa bahan hukum. Setelah didapatkan data-data yang diperlukan, maka dilakukan analisis secara kualitatif yakni dengan menggambarkan data yang ada untuk menjawab pertanyaan berdasarkan teori-teori yang ada sehingga dapat ditarik suatu kesimpulan.

## **BAB IV**

### **PENUTUP**

#### **A. Kesimpulan**

Berdasarkan uraian dan hasil penelitian yang telah dijelaskan pada bab sebelumnya, maka dapat ditarik kesimpulan sebagai berikut:

1. Peran Notaris dan PPAT dalam pelaksanaan peralihan jaminan Hak Tanggungan dari kreditur lama kepada kreditur baru pada perbankan kota Padang adalah

a. Membuat akta otentik,

Akta otentik dalam pelaksanaan peralihan jaminan Hak Tanggungan adalah Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT). Pembuatan akta APHT harus dibuat oleh Notaris dan PPAT. Hal ini sebagai bentuk dari asas spesialisitas dari Hak Tanggungan.

b. Melakukan legalisasi perjanjian kredit.

c. Melakukan pengikatan perjanjian.

d. Membuat surat kuasa

Surat kuasa yang dibuat oleh Notaris dan PPAT dalam pelaksanaan peralihan Hak Tanggungan adalah Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT), surat kuasa melakukan pengroyaan dan surat kuasa melakukan pendaftaran Hak Tanggungan. Tujuan pembuatan surat kuasa tersebut adalah mempermudah pelaksanaan pengurusan-pengurusan pada instansi pemerintah.

e. Melakukan pengarsipan untuk menjaga kerahasiaan klien.

Pengarsipan terhadap surat-surat dan akta-akta perjanjian merupakan kewajiban bagi Notaris dan PPAT.

- f. Membantu para pihak dalam melakukan perbuatan hukum.
- g. Membantu pemerintah dalam mewujudkan tertib administrasi pendaftaran tanah.

2. Hambatan yang ditemui dalam pelaksanaan peralihan jaminan Hak Tanggungan dari kreditur lama kepada kreditur baru adalah

- a. Persyaratan administrasi yang terlambat dilengkapi
- b. Penulisan identitas para pihak yang ada tidak sesuai dengan identitas pada data lain.
- c. Proses pengurusan pada Kantor Badan Pertanahan Nasional yang memerlukan waktu.

Jadi, keterlambatan yang menjadi hambatan dalam pengurusan pelaksanaan peralihan jaminan Hak Tanggungan dari kreditur lama kepada kreditur baru pada perbankan Kota Padang, tidak disebabkan oleh Notaris dan PPAT, tetapi datang dari pihak-pihak yang berhubungan secara langsung maupun tidak langsung dari pelaksanaan peralihan jaminan Hak Tanggungan tersebut. Sehingga pelaksanaan peralihan jaminan Hak Tanggungan dari kreditur lama kepada kreditur baru menjadi tertunda dan terlambat dalam pelaksanaannya.

## **B. Saran**

Berdasarkan uraian dan hasil penelitian yang telah dijelaskan pada bab sebelumnya, ada beberapa saran yang dapat disampaikan, yaitu:

1. Mengenai persyaratan yang harus dipenuhi oleh para pihak dalam pelaksanaan peralihan jaminan Hak Tanggungan, sebaiknya para pihak terutama debitur

harus dengan segera dipenuhi. Sehingga dalam pelaksanaan peralihan tidak terjadi hambatan yang nantinya akan mempersulit kedua belah pihak.

2. Dalam pelaksanaan peralihan jaminan Hak Tanggungan dari kreditur lama kepada kreditur baru, diharapkan Notaris dan PPAT memberikan penjelasan kepada para pihak tentang perjanjian kredit dan persyaratan dalam peralihan jaminan Hak Tanggungan dari kreditur lama kepada kreditur baru ini. Karena tidak semua orang paham tentang hukum dan perbuatan hukum. Sebagai bentuk penyuluhan hukum dari Notaris dan PPAT dalam penegakan hukum. Sehingga para pihak menjadi paham dan mengerti dalam pelaksanaan peralihan tersebut dan pelaksanaan tidak menimbulkan kesulitan dan hambatan.

## DAFTAR PUSTAKA

### A. BUKU-BUKU

- Bambang Sunggono; *Metode Penelitian Hukum*, Jakarta; Raja Grafindo Persada, 2001
- Bahsan, M.; *Hukum Jaminan dan Jaminan Kredits Perbankan Indonesia*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2007
- Irawan Soerodjo; *Kepastian Hukum Hak Atas Tanah Di Indonesia*, Arkola, Surabaya, 2003
- Koesoemawati Ira dan Yunirman Rijan; *Ke Notaris, Raih Asa Sukses*, Depok, 2009
- Mulyadi Kartini dan Gunawan Widjaja, ; *Perikatan yang Lahir dari Perjanjian*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2010
- Remy Sjahdeini. S.T.; *Hak Tanggungan, Asas-Asas Ketentuan-Ketentuan Pokok dan Masalah Yang Diadapi oleh Perbankan (Suatu Kajian Mengenai Undang-Undang Hak Tanggungan)*, Alumni, Bandung, 1999
- Rachmadi Usman; *Hukum Jaminan Keperdataan*, Sinar Grafika, Jakarta, 2008
- Salim H.S; *Pengantar Hukum Perdata Tertulis (BW)*, Sinar Grafika, Jakarta 2002
- \_\_\_\_\_ ; *Perkembangan Hukum Jaminan Di Indonesia*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2004
- Satrio, J; *Hukum Jaminan, Hak Jaminan Kebendaan, Hak Tanggungan Buku 2*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1998
- Soerjono Soekanto; *Pengantar Penelitian Hukum*, UI-Press, Jakarta, 2007
- Subekti ; *Hukum Perjanjian*, Intermasa, Jakarta, 2010
- Suharnoko dan Endah Hartati; *Doktrin Subrogasi, Novasi, dan Cessie dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Nieuw Nederlands Burgerlijk Wetboek, Code Civil Perancis, dan Common Law*, Kencana, Jakarta, 2005
- Sutarno; *“Aspek-Aspek Hukum Perkreditan Bank”*, Alfabeta, Bandung, 2008



## **B. PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN**

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata)

Kitab Undang-Undang Hukum Dagang (KUH Dagang)

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA)

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah.(UUHT)

Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan

Undang-Undang Nomor 42 Tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia

Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris (UUJN)

Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan PPAT (PJPPAT)