

ABSTRAK

Penelitian dengan judul : “Peranan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Dalam Pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) Sebagai Pengikatan kredit DI Perbankan”, bertujuan untuk mengetahui peran PPAT dalam pembuatan APHT sebagai pengikatan Kredit di Perbankan serta akibat hukumnya bila dilakukan tidak didepan PPAT.

Penelitian ini menggunakan pendekatan *Yuridis Empiris*, yaitu penelitian hukum dengan cara pendekatan fakta yang ada dengan jalan mengadakan penelitian kemudian dikaji dan ditelaah berdasarkan peraturan perundang – undangan yang berlaku yang terkait sebagai acuan untuk memecahkan masalah.

Berdasarkan penelitian yang peneliti lakukan, meghasilkan pada pokoknya (1) Peran PPAT dalam pengikatan agunan benda tak bergerak sangat penting, merujuk pasal 15 ayat (1) UUHT yang menentukan bahwa Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) wajib dibuat dihadapan notaris atau PPAT. (2) Hambatan-hambatan yang terjadi dalam proses pengikatan agunan dengan hak tanggungan dapat di bedakan dalam dua tahap yaitu sebelum pengikatan,pada umumnya terkait dengan pemberkasan persyaratan pengikatan seperti identitas diri dari para pihak,obyek jaminan, dan kewenangan bertindak para pihak dan tahap setelah pengikatan, pada umumnya terkait dengan sikap debitur dan proses pengikatan pada Badan Pertanahan Nasional setempat (3) Akibat hukum pengikatan agunan apabila tidak dilakukan di hadapan notaris atau PPAT antara lain : a. Perjanjian dilakukan kehilangan otentisitasnya sebagaimana tertuang dalam pasal 16 ayat (8) UUUJN, mengakibatkan akta tersebut tidak dapat didaftarkan, sehingga merugikan para pihak khususnya pihak debitur b. Selaku penerima Hak Tanggungan jika pembebanan jaminan Hak Tanggungan dilakukan dibawah tangan maka kreditur tidak mendapat kedudukan yang diutamakan (*droit de preference*, c. bila terjadi wanprestasi, jaminan tidak dapat langsung dieksekusi, d. pembuktian terhadap akta yang dibuat tersebut tidak berlaku pada pihak ketiga, sehingga penyelesaian yang bisa ditempuh hanya melalui penyelesaian secara kekeluargaan, e. dalam hal tertentu, mempengaruhi motivasi kreditur untuk memenuhi prestasinya dengan baik.

Kata kunci : Perjanjian, PPAT, Hak Tanggungan.

ABSTRACT

The study entitle : The role of the PPAT in binding Collateral with Encumbrance (Case Study on Credit Unions and Financing), aims to determine the role of PPAT in the binding Collateral with the Mortgage over immovable property, barriers and solutions in implementing the binding of encumbrance as well as the legal consequences if not done in front of a PPAT.

This study uses empirical juridical approach, namely legal research with facts approach to the road to conduct research then examined and assessed based on legislation related as a reference to solve the problem.

Based on research that researchers do, resulting in principle (1) That the role of the PPAT in the binding of collateral immovable property is very important, referring to article 15 paragraph (1) UUHT which determined that the power of Attorney Imposing Mortgage, shall be Made by PPAT deed of PPAT (2) that the obstacles that occur in the process of binding of collateral with Mortgage can be mapped out in the tow phases :before bonding, is generally associated with the filling requirements of the binding as of the identity of the parties, the object of the guarantee, and the authority to act of the parties and stage after binding, is generally associated with the attitude of the debtor and binding process at the local National Land Agency (3) binding of collateral effect when not do in the face of PPAT among others. Agreements that do lose their authenticity as stated in article 16 paragraph (8) UUJN, resulting in the deed can be not registered, to the detriment of the parties, especially the cooperative, b. As receiver if the imposition of collateral mortgage, mortgage done under the hands of the lender does not get a position the precedence (driot de preference), c. when event of default, the guarantee can not be directly exucuted, that deed made, d. Verification does not apply to third parties, so that settlement can be reached only through a settlement amicably, e. in certain things, financing affect member motivation to comply with good performance.

Keywords : Treaty, PPAT, Encumbrance