



ISSN Print: 2964-9617
ISSN Online: 2964-089X



Penerbit: Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas 17 Agustus 1945 Semarang, Jl. Pemuda No.70, Kota Semarang, Jawa Tengah 50133
Telepon: +6281325544490
E-mail: aktanotaris@untagsmg.ac.id
Website: <https://jurnal2.untagsmg.ac.id/index.php/AktaNotaris>

85-96

Tanggung Jawab PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) Terhadap Pelaksanaan Pendaftaran Hak Tanggungan Secara Elektronik Dalam Perjanjian Kredit Bank

Tita Istiani^a Mulyani Santoso^b

- ^a Fakultas Hukum, Universitas 17 Agustus 1945 Semarang, Indonesia. Korespondensi Penulis, E-mail: Titaistiani90@gmail.com
^b Fakultas Hukum, Universitas 17 Agustus 1945 Semarang, Indonesia. E-mail: mulyani-santoso@untagsmg.ac.id

Article	Abstract
<p>Keywords: Electronic; Mortgage; Bank Credit; PPAT; Agreement.</p> <p>Kata Kunci: Elektronik; Hak Tanggungan; Kredit Bank; PPAT; Perjanjian.</p> <p>Artikel History Received: Jun 08, 2024; Accepted: Jun, 22, 2024; Published: Jun, 22, 2024.</p> <p>DOI: 10.56444/aktanotaris.v3i1.1700</p>	<p><i>In connection with the creation of the Electronic Mortgage System service with the implementation of the Regulation of the Minister of Agrarian and Spatial Planing/Head of the National Land Agency of the Republic of Indonesia Number 5 of 2020 concerning Electronically Integrated Mortgage Rights Services. The research prepared by this author is about the Responsibilities of PPAT (land Deed Making Official) towards the Implementation of Elektronik Registration of Mortgage Rights in Bank Credit Agreements, the formulations discussed in this problem: 1. How is the responsibility of PPAT (Land Deed Making Official) towards the implementation of electronic registration of mortgage rights in bank credit agreements?, 2. How is the position of PPAT (Land Deed Official) in electronic registration of mortgage rights?, 3. How are the obstacles to the implementation of electronic registration of Mortgage Rights in bank credit agreements?. The research method used is normative juridical, analytical descriptive research specifications, the type of data used is secondary data and supporting primary data, data collection methods through interviews, literature studies, qualitative data analysis. The results of this study are: 1. The responsibility of the PPAT (Land Deed Official) is limited to submitting the Deed of Granting Mortgage Rights (APHT) and is responsible for the correctness of the document data uploaded in the Electronic Mortgage system. 2. The position of the Land Deed Official (PPAT) only makes the Deed of granting Mortgage Rights (APHT) as collateral for the repayment of receivables, 3. The obstacles are more likely to be technical obstacles related to the electronic system.</i></p>
	<p>Abstrak</p> <p>Sehubungan dibuatnya pelayanan Sistem Hak Tanggungan Elektronik dengan diterapkannya Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 2020 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi secara elektronik. Penelitian yang disusun oleh penulis ini tentang Tanggung Jawab PPAT (Pejabat Pembuat</p>

Akta Tanah) Terhadap Pelaksanaan Pendaftaran Hak Tanggungan Secara Elektronik Dalam Perjanjian Kredit Bank, Rumusan yang dibahas dalam masalah ini: 1. Bagaimana tanggung jawab PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) terhadap pelaksanaan pendaftaran Hak tanggungan secara elektronik dalam perjanjian kredit bank?, 2. Bagaimana Kedudukan PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) dalam pendaftaran hak tanggungan elektronik?, 3. Bagaimana kendala-kendala pelaksanaan pendaftaran Hak Tanggungan secara elektronik dalam perjanjian kredit bank?. Metode penelitian yang digunakan yuridis normatif, spesifikasi penelitian diskriptis analitis, Jenis data yang digunakan data sekunder dan pendukung data primer, metode pengumpulan data melalui wawancara studi kepustakaan, analisis data secara kualitatif. Hasil dari penelitian ini adalah 1. Tanggung jawab PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) sebatas menyampaikan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) dan bertanggung jawab atas kebenaran data dokumen yang di unggah dalam sistem Hak Tanggungan Elektronik, 2. Kedudukan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) hanya membuat Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) sebagai jaminan untuk pelunasan piutang, 3. Kendala lebih cenderung pada kendala-kendala teknis yang berkaitan dengan system elektronik.

©2024; This is an Open Acces Research distributed under the term of the Creative Commons Attribution Licencee (<https://creativecommons.org/licences/by-sa/4.0>)

A. PENDAHULUAN

Dalam hal pelaksanaan pendaftaran setelah diberlakukannya Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang / Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 2020 yaitu, pada saat pendaftaran Hak Tanggungan secara manual dimana PPAT harus datang langsung ke kantor BPN untuk mewakili bank mengurus keseluruhan sampai diterbitkannya sertifikat Hak Tanggungan, kini tugas PPAT hanya sampai menyampaikan APHT melalui sistem elektronik dan memberikan jaminan terhadap keabsahan dokumen - dokumen pendukung yang dimuat dalam sebuah surat pernyataan yang dikirim melalui sistem elektronik, begitu pula dengan pihak Bank yaitu sebelum Adanya Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang / Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 2020, Bank tidak berperan dalam pengikatan Hak Tanggungan namun saat ini juga bank terlibat dalam proses pendaftaran HT melalui sistem elektronik. Pendaftaran Hak Tanggungan sekarang ditugaskan kepada PPAT untuk menyampaikan akta yang dibuatnya sesuai batas waktu yang di tentukan Peraturan Pemerintah nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran tanah di tegaskan tentang kewajiban Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang telah membuat Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) selambat lambatnya 7 (tujuh) hari kerja setelah penandatanganan akta tersebut mendaftarkan Hak Tanggungan pada Kantor Pertanahan secara online, secara elektronik dan untuk pendaftaran Hak Tanggungan di lakukan oleh kreditur, oleh karena itu penulis melakukan penelitian ini dengan judul **“Tanggung Jawab PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) Terhadap Pelaksanaan Pendaftaran Hak Tanggungan Secara Elektronik Dalam Perjanjian Kredit Bank”**.

B. RUMUSAN MASALAH

Berdasarkan pada latar belakang tersebut diatas, maka penulis akan merumuskan masalah yaitu:

1. Bagaimana tanggung jawab PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) terhadap pelaksanaan pendaftaran Hak Tanggungan secara elektronik dalam perjanjian kredit bank?
2. Bagaimana kedudukan PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) dalam pendaftaran hak tanggungan elektronik ?
3. Bagaimana kendala-kendala pelaksanaan pendaftaran Hak Tanggungan secara elektronik dalam perjanjian kredit bank?

C. METODE PENELITIAN

Metode penelitian yang digunakan yuridis normatif, spesifikasi penelitian diskriptis analitis, Jenis data yang digunakan data sekunder dan pendukung data primer, metode pengumpulan data melalui wawancara kepada PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) dan studi kepustakaan, analisis data secara kualitatif.

D. HASIL DAN PEMBAHASAN

1. Tanggung Jawab PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) Terhadap Pelaksanaan Hak Tanggungan Secara Elektronik Dalam Perjanjian Kredit Bank.

Keterlibatan PPAT secara langsung dalam proses pendaftaran hak tanggungan secara elektronik hingga munculnya sertifikat hak tanggungan elektronik, sejatinya menimbulkan suatu tanggung jawab bagi PPAT itu sendiri mulai dari pemeriksaan berkas, proses pendaftaran hak tanggungan elektronik hingga munculnya sertifikat hak tanggungan elektronik. Dalam hal ini penulis melakukan wawancara bersama salah satu Notaris/PPAT di Kabupaten Semarang yaitu, Notaris/PPAT merupakan salah satu Pejabat Umum di Indonesia berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan PPAT dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan PPAT (selanjutnya disebut PP No 37/98). Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) mempunyai kewenangan membuat Akta yang salah satunya adalah Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT).

Tanggung jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) menyampaikan akta dan dokumen kelengkapan persyaratan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 9 ayat (4) melalui sistem elektronik mitra kerja yang terintegrasi dengan Sistem HT-el. Penyampaian dokumen dilengkapi dengan Surat Pernyataan mengenai pertanggung jawaban keabsahan dan kebenaran data Dokumen Elektronik yang diajukan. Seluruh dokumen kelengkapan persyaratan sebagaimana dimaksud pada Pasal 10 ayat (1) wajib disimpan oleh PPAT. Format Surat Pernyataan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) tercantum dalam Lampiran I yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari peraturan Menteri ini. Formulir Pernyataan Keabsahan yang di unggah pada Sistem Hak Tanggungan Elektronik dimana Formulir Keabsahan tersebut sebagai bentuk Tanggung jawab PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) atas data yang di unggah melalui sistem

elektronik tentang keaslian atau kebenaran data yang di berikan oleh para pihak untuk di unggah melalui system elektronik.

Adanya keberadaan APHT yang merupakan akta autentik, kekuatan pembuktiannya adalah sempurna termasuk dengan tanda tangan yang ada didalamnya. Tanpa adanya surat pernyataan yang dimaksud, pada PPAT selaku pejabat umum sudah melekat tanggung jawab yang dipergunakan sebagai bukti sempurna yang diakui secara formal. Terkait dengan hal itu, apabila PPAT tersebut telah melaksanakan tugas sesuai prosedur seperti yang diatur dalam peraturan Perundang-undangan, maka Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) tidak dapat diminta bertanggung jawab secara pidana atas akta yang dibuatnya¹.

Dalam Pemberian HT dapat dijelaskan bahwa sebelum adanya Permen Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 2020, Pejabat Pembuat akta Tanah (PPAT) mengecek sertifikat secara online atau langsung datang ke kantor pertanahan terdekat. Namun pada 8 Juli 2020 untuk seluruh pelayanan dilakukan secara online, selanjutnya PPAT memberikan akte pemberian Hak Tanggungan Elektronik (HT-el) di laman aplikasi mitra kerja PPAT dengan kantor pertanahan pada saat APHT sudah dibuat, mekanisme tersebut harus dilakukan PPAT sebagaimana perintah jabatannya. Lembar kedua APHT dan dokumen yang lain di unggah ke aplikasi mitra, dijadikan wadah elektronik, dan memberikan salinan sertifikat atau aktanya kepada perbankan. Laporan akta PPAT secara otomatis dan selanjutnya akan keluar surat tanda telah diterima (STTD) dari kantor pertanahan terdekat²

Kreditur dalam proses melakukan pendaftaran dengan mengupload dokumen yang sudah disiapkan pada portal. Adapun untuk dokumennya meliputi surat permohonan, akta pendirian kreditur apabila berbadan hukum, surat pengantar, surat penunjuk bagi admin yang sedang bertugas memberikan pelayanan HT-el apabila krediturnya berbadan hukum, Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP) kantor, Kartu Tanda Penduduk (KTP), dan surat pengangkatan operator. Pada saat pendaftaran sudah dilakukan, selanjutnya cetak form pendaftaran yang sudah diberikan tanda tangan dari perbankan dan cetak form data administrator pusat untuk selanjutnya kedua form tersebut dikirim dengan jasa pengiriman surat yang dicatat Pusdatin Kementrian Agraria dan Tata Ruang untuk dilakukan validasi data. Apabila telah selesai, maka untuk kreditor tersebut sudah sah bertatus sebagai pengguna yang terdaftar dan dapat mengoperasikan sistem HT-el. Beberapa permasalahan yang ditemui pada saat melakukan pendaftaran yaitu pada waktu melakukan upload persyaratan dokumen, belum lengkap ataupun proses scan akta pendirian PT yang buruk dapat menghambat pelaksanaan HT-el, oleh karena itu pihak kantor pertanahan memberikan pemberitahuan mengenai persyaratan atau dokumen yang kurang, selanjutnya kreditur memperbaiki dan mengirimkan lagi. Apabila sudah

¹ Habib Ajie, “*Hak Tanggungan Sebagai Lembaga Jaminan Atas Tanah Edisi Revisi*”, (Bandung: CV. Mandar Maju, 2018), hlm.20.

² Putri, C.A dan Gunarto, “*Efektifitas Pengecekan Sertifikat Terhadap Pencegahan Sengketa Tanah Dalam Proses APHT*”, (Jurnal Akta, Vol.05 No.01, 2018).

selesai dan siap, maka selanjutnya sistem layanan HT-el dapat dioperasikan. Kreditur yang merupakan pihak pemohon HT-el mendaftar dan membayar HTel online melalui admin yang sudah ditugaskan kreditur yang memiliki badan hukum. Apabila pada proses pelayanan HT-el dan pada jangka waktu kegiatan layanan mengalami asakagm maka selanjutnya berkas tersebut akan tertunda Apabila ditunda maka untuk pengguna diharuskan segera memperbaiki sesuai waktu yang sudah ditentukan UUHT dimana HT-el wajib didaftarkan pada 7 hari kerja sesudah menandatangani APHT.³ Selama tujuh hari tersebut kantor pertanahan memverifikasi berkas permohonan atas HT-el. Apabila ada permohonan untuk blokir, sita, atau terjadinya kesalahan pada saat unggah dokume, maka kantor berwenang menunda pelayanan HT-el. Jika penundaannya > 7 hari setelah pelayanan diterima sistem HT-el dan pemakai sistem tersebut tidak segera memperbaikinya maka pelayanan dapat berstatus batal. Pembatalan atau penundaan proses pendaftaran HT-el disampaikan.

2. Kedudukan PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) Dalam Pendaftaran Hak Tanggungan Elektronik.

Pelaksanaan pembuatan akta di bidang pertanahan, PPAT memiliki kedudukan pertanggung jawaban dengan berdasarkan kesalahan, yang artinya bahwa Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) bertanggung jawab atas pelanggaran yang dilakukan dikarenakan suatu kesengajaan dan telah diperkirakan sebelumnya dan menimbulkan kerugian.

Kedudukan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam kewenangannya sebagai seorang pejabat umum adalah menjamin kebenaran perbuatan hukumnya, serta kebenaran formal dalam setiap akta otentik yang dibuatnya. PPAT juga memiliki peran dalam hal memeriksa semua kewajiban terkait dengan akta yang akan dibuat khususnya yang bersifat administratif yang harus dipenuhi oleh para pihak.

Secara Khusus, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) hanya menyesuaikan syarat – syarat formal dan penyampaian para pihak lalu dituangkan dalam suatu bentuk akta. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) tidak memiliki kewajiban ataupun kewenangan untuk menelisik kebenaran materiil dari isi akta yang dibuatnya. Sementara itu, frasa yang tercantum dalam Surat Pernyataan Pertanggung jawaban Keabsahan dan Kebenaran Data Dokumen Elektronik, dalam proses pendaftaran Hak Tanggungan secara elektronik, yang dalam redaksional alinea kedua mencantumkan frasa “...saya bertanggung jawab penuh atas keabsahan dan kebenaran isi dokumen secara formal maupun materiil.” Kalimat tersebut dapat memberi tanggung jawab hukum tersendiri bagi PPAT sebagai pihak yang terlibat langsung dalam proses pendaftaran Hak Tanggungan secara elektronik, terutama sepanjang mengenai pertanggung jawaban secara materiil. Sebagaimana ajaran hukum menyatakan bahwa kebenaran materiil adalah kebenaran sejati atau kebenaran yang sesungguhnya, yang dimana hal tersebut

³ Adrian Sutedi, “*Hukum Hak Tanggungan*”, (Jakarta: Sinar Grafika, 2012), hlm 72.

merupakan domain hukum pidana, sedangkan Notaris/PPAT beradadalam domain hukum Perdata yang hanya bertanggung jawab terbatas pada kebenaran formal.

Penyampaian dokumen yang berkaitan dengan pendaftaran hak tanggungan yang dilakukan secara elektronik membawa akibat hukum bagi PPAT yaitu PPAT diberi kewajiban untuk menyimpan 2 (dua) asli akta. Semula menurut ketentuan PP Peraturan Jabatan PPAT, PPAT berkewajiban untuk menyimpan 1 (satu) asli akta yaitu lembar pertama, sedangkan asli lembar kedua disampaikan ke kantor pertanahan. Hal ini bertujuan agar baik PPAT maupun kantor pertanahan memiliki bukti fisik telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai suatu hak atas tanah atau suatu hak milik atas satuan rumah susun tertentu. Dengan adanya pengaturan mengenai hak tanggungan elektronik, maka PPAT menyimpan 2 (dua) asli akta yaitu lembar pertama APHT yang disimpan di kantor PPAT dalam bundel asli akta, dan lembar kedua APHT yang termasuk ke dalam bundel warkah.

Hak tanggungan, untuk mendaftarkan hak tanggungan ditujukan untuk menjamin kepastian hukum kepada pemberi dan penerima hak tanggungan dan untuk memberikan perlindungan hukum manakala salah satu pihak mengadakan tindakan-tindakan yang merugikan pihak lainnya. Sebagai contoh ketika pemberi hak tanggungan tidak dapat melunasi hutang yang dari pemegang hak tanggungan, maka dengan adanya pendaftaran hak tanggungan, pemegang hak tanggungan mempunyai kekuatan hukum yang kuat untuk mendapatkan pembayaran atas piutangnyadengan cara mengeksekusi tanah yang dibebani hak tanggungan. Supaya kreditur mempunyai kedudukan yang diutamakan, maka berdasarkan SKMHT tersebut dilanjutkan dengan pembuatan APHT dan segera didaftarkan ke kantor pertanahan setempat dengan tujuan memperoleh kepastian jaminan pelunasan hutang dari si debitur tersebut. Selain untuk memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur, pendaftaran hak tanggungan merupakan perwujudan dari asas publisitas. Pendaftaran APHT ke kantor pertanahan tempat tanah tersebut terletak. Dengan didaftarkannya hak tanggungan maka diterbitkanlah sertifikat hak tanggungan.⁴

3. Kendala-Kendala Pelaksanaan Pendaftaran Hak Tanggungan Secara Elektronik Dalam Perjanjian Kredit Bank.

a. Kendala Yang Dihadapi Oleh PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah).

Menurut salah satu PPAT yang ada di Kabupaten Semarang kendala dan Hambatan pada layanan Hak tanggungan Elektronik yaitu gangguan Sistem Hak Tanggungan Elektronik. Problem yang dihadapi para PPAT dan Kreditor dalam Layanan Hak Tanggungan Elektronik ini antara lain masalah waktu Pengecekan Sertipikat sebelum melakukan Pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan, yang sering terkendala dengan belum di validasinya Sertipikat Hak Atas Tanah yang dijadikan objek pemberian Hak Tanggungan (bisa tiga hari atau kadang lebih), sehingga PNPB pengecekan tersebut baru bisa dibayar sehari setelah validasi selesai. Kurang

⁴ Urip Santoso, "Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah", (Jakarta: Kencana Prenanda Media Group, 2015), hlm. 65.

validnya data-data sertifikat di Pusat Data dan Informasi ATR/BPN sehingga kegiatan pelayanan tidak dapat dijalankan. Misalnya pada Sertifikat sudah tercatat dilakukan Roya tapi pada aplikasi di ATR / BPN tercatat masih terikat Hak Tanggungan. Kasus yang lain sertifikat sudah divalidasi sebelum pengecekan, akan tetapi pada saat dilakukan pengecekan sertifikat pada sistem tercatat belum dilakukan validasi sehingga harus dilakukan lagi tervalidasi yang mana lamanya waktu validasi, kendala pada saat mau pendaftaran Hak Tanggungan system mitra eror (server eror) dan pada saat mengunggah dokumen terkadang tidak terbaca saat di koreksi sehingga pada jalannya proses pendaftaran hak tanggungan ada revisi sehingga harus upload lagi dokumen tersebut dan kendala lain sewaktu ada revisi hanya berlaku 5 hari jika tidak segera revisi system akan nutup sehingga tidak dapat dilakukan revisi karena dihitung dari pendaftaran dan tanggal kalender system itu berjalan, oleh karena itu kesiapan dari PPAT harus selalu memantau jalannya Hak Tanggungan yang didaftarkan melalui system Elektronik. Kendala Lainnya jika ada kesalahan upload setelah sertifikat Hak Tanggungan terbit maka waktu revisi hanyalah 30 hari sejak Sertifikat Hak Tanggungan tersebut terbit, prinsip kehati-hatian dan ketelitian dalam pendaftaran Hak tanggungan Elektronik sangaat di butuhkan untuk pihak dari PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) tersebut⁵.

b. Kendala Yang Dihadapi Oleh kreditur

1) Kendala Pada Saat Pendaftaran Hak Tanggungan Elektronik

Pengguna Hak Tanggungan Elektronik selain PPAT adalah Kreditur yang biasanya adalah Institusi Keuangan (Perbankan) dan bisa juga perseorangan. Bagi dunia perbankan tentu diharapkan dengan adanya layanan Hak Tanggungan secara Elektronik dapat memberikan manfaat diantaranya adanya ketetapan waktu pendaftaran hak tanggungan pada hari ketujuh setelah didaftar. Pendaftaran tersebut dapat lebih ekonomis karena tidak perlu datang ke kantor pertanahan setempat.

Kreditur mengajukan permohonan Pelayanan Hak Tanggungan Elektronik melalui Sistem Hak Tanggungan Elektronik yang disediakan oleh Kementerian. Dalam hal permohonan Pelayanan Hak Tanggungan Elektronik sebagaimana dimaksud pada Pasal 9 ayat (1) berupa pendaftaran Hak Tanggungan atau peralihan Hak Tanggungan, dokumen kelengkapan persyaratan disampaikan oleh PPAT. Dalam hal permohonan Pelayanan Hak Tanggungan Elektronik sebagaimana di maksud pada ayat (1) berupa perubahan nama Kreditur, penghapusan Hak tanggungan atau perbaikan data, dokumen kelengkapan persyaratan disampaikan oleh kreditur.

Dengan diterapkannya system Hak Tanggungan Elektronik adalah pihak yang berpiutang dalam satu hubungan utang-piutang tertentu. Kreditur mengajukan

⁵ Hasil Wawancara dengan salah satu Pejabat pembuat akta Tanah (PPAT) di Kabupaten Semarang, 05 Januari 2024, Pukul 14.30 WIB.

permohonan Layanan Hak Tanggungan Elektronik dengan melakukan login pada aplikasi <https://htel.atrbpn.go.id> dengan menggunakan akun operator yang telah didaftarkan pada Aplikasi Mitra kerja pada aplikasi layanan mandiri, kreditur dapat memeriksa dokumen-dokumen yang diunggah oleh PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah), apabila dokumen yang dibuat oleh PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) tersebut tidak ditemukan kesalahan maka Pihak Kreditur akan meneruskan permohonan tersebut kepada Kantor Pertanahan dengan terlebih dahulu mengunggah Surat Permohonan Kreditur serta melakukan pembayaran sesuai dengan biaya Pendapatan Negara Bukan Pajak (PNBP) yang tertera pada Surat Perintah Setor (SPS) online.

Teknis pendaftaran jaminan Hak Tanggungan secara elektronik yang dilakukan oleh kreditur terdapat beberapa kendala diantaranya adalah : jaringan susah diakses, sistem yang bermasalah saat sedang melakukan pendaftaran secara elektronik dikarenakan banyaknya pengguna yang menggunakannya dalam kurun waktu yang bersamaan serta sistem terjadinya eror. Belum lagi permasalahan membutuhkan waktu dan apalagi ada hari libur yang panjang satu hari sebelum hari libur dan cuti panjang tersebut kreditur tidak bisa cetak SPS (Surat Perintah Setor) dan tidak dapat melakukan pembayaran PNBP tersebut sehingga Hak Tanggungan tersebut belum terdaftar menunggu hari kerja berikutnya agar terbit SPS (Surat Perintah Setor). Pada kendala lainya pada saat ada revisi berkas harus dilakukan 5 hari setelah ada pemberitahuan atau notifikasi ada revisi pada pendaftaran hak tanggungan tersebut agar segera di revisi apabila lebih dari 5 hari kalender maka sistem akan tutup dan tidak dapat dilakukan melengkapi revisi Hal ini dikarenakan pada Hak Tanggungan Elektronik tidak memiliki hari kerja tetapi terdapat hari kalender. Membutuhkan perpanjangan waktu untuk berkas Revisi pendaftaran Hak Jika Hak Tanggunga Elektronik didaftarkan bank pada hari kamis dan jumat sore dikoreksi oleh Kantor Pertanahan ada terdapat revisi, pihak bank tidak mengetahuinya pada hari jumat tersebut, pada hari senin ada cuti bersama dan pihak bank masuk di hari berikutnya maka sistem akan tertutup karena perbaikan hanya dilakukan 5 hari setelah Hak Tanggungan tersebut terdaftar. Maka akan dilakukan pendaftaran kembali dan membayar PNBP Hak Tanggungan lagi.

Putaran penggantian petugas dari kreditur atau pengguna layanan pada bank diberitahu kepada Kantor Pertanahan dengan mendaftarkan admin Bank pada Kementrian ATR/BPN dengan konsekuensi jika kreditur lalai melakukan pendaftaran Hak Tanggungan Elektronik, sehingga dapat berakibat lewatnya waktu pendaftaran Hak Tanggungan pendaftaran akan menimbulkan masalah dimana Kreditur tidak dapat mengakses sistim untuk 2 melakukan pendaftaran Hak Tanggungan Elektronik, sehingga dapat berakibat lewatnya waktu pendaftaran Hak Tanggungan Kantor Pertanahan dapat menolak pendaftaran Hak Tanggungan dengan alasan lewatnya waktu. Akibatnya lewatnya waktu verifikasi dokumen mengharuskan PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanaha) untuk

melakukan pengecekan kembali dan mengupload ulang APHT(Akta Pemberian Hak tanggungan) dengan melampirkan surat pernyataan keterlambatan yang dimana di upload berama APHT (Akta Pemberian Hak Tanggungan)tersebut, sesudah pengecekan sertifikat ulang. oleh karena itu kesiapan dari bank atau kreditur harus selalu memantau jalannya Hak Tanggungan yang didaftarkan melalui system Elektronik agar pendaftara hak tanggungan dapat dilakukan secara lancar hingga terbit sertifikat hak tanggungan secara elektronik .Maka yang perlu di perhatikan kesiapan dalam pendaftaran Hak tanggungan Dokumen atau berkas lengkap,kesiapan dari Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam pendaftaran dan pihak bank kreditur yang siap.

2) Kendala Pada Saat Sertifikat Hak Tanggungan Elektronik Yang Sudah Terbit Terjadi Kesalahan.

Dalam kendala lain dalam Hak Tanggungan Elektronik Setelah Hak tanggungan Terbitnya Sertifikat Hak Tanggungan Elektronik adalah apabila setelah jadi terdapat kekeliruan dalam Pemasangan Hak Tanggungan contohnya kekeliruan pada nominal Hak Tanggungan tersebut. Pada Pasal 19 ayat 1 Peraturan menteri Agraria dan Tata Ruang /Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 2020 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Secara Elektronik menjelaskan apabila menjadi kesalahan dalam pengisian data permohonan Pelayanan Hak Tanggungan Elektronik yang diketahui setelah hasil Pelayanan Hak Tanggunagn Elektronik yang diketahui setelah hasil Pelayanan Hak Tanggungan Elektronik diterbitkan ,pemegang Sertifikat Hak Tanggungan Elektronik dapat mengajukan perbaikan.Perbaikan data Hak tanggungan ditunjukkan apabila ketidak sesuaian data fisik dengan data digital contoh kasus seperti nilai hak tanggungan berbeda.

Permohonan perbaikan Hak Tanggungan Elektronik diajukan melalui sistem Hak Tanggungan Elektronik paling lama 30 (tiga puluh) hari sejak tanggal Sertifikat Hak Tanggungan Elektronik di terbitkan.Dokumen Hak tanggungan yang dapat diperbaiki meliputi peringkat,Nomor Akta,Pemegang Hak,Penunjuk,Nilai Partial dan Nomor Hak dan Benda Lain.Bentuk catatan perbaikan ini juga dicetak dan ditempel pada catatan pembebanan dalam sertifikat Hak Atas Tanah yang menjadi objek jaminan.Perbaikan Sertifikat Hak Tanggungan Elektronik dikenakan biaya penggantian sertifikat sesuai dengan ketentuanperaturan perundang undangan mengenai Penerimaan Negara Bukan Pajak yang berlaku pada Kementrian.Sertifikat Hak Tanggungan Elektronik baru yang telah diterbitkan memiliki nomor yang sama dengan sertifikat sebelumnya yang berisikan data perubahan terakhir.

c. Kendala Yang Dihadapi Oleh Kantor Pertanahan

Dalam Pelaksananan Hak tanggungan Elekrtronik di Kantor Pertanahan terdapat hambatan juga yang dialami adalah masalah validasi data pertanahan masih menjadi salah satu kendala utama dalam pelayanan elektronik,admin Hak tanggungan

Elektronik memiliki tugas tambahan karena harus mengecek sertifikat di Komputerisasi Kantor Pertanahan (KKP) untuk keaslian sertifikat peringkat dan catatan didalamnya sehingga membutuhkan waktu, permasalahan server atau aplikasi Hak Tanggungan Elektronik (HT-el) yang apabila bermasalah harus menunggu sampai keesokan harinya untuk mengecek Hak Tanggungan Elektronik (HT-el) dan perlunya sumber daya manusia dalam pengkoreksian pendaftaran Hak Tanggungan walaupun lewat online. Pengkoreksian dalam berkas pendaftaran Hak tanggungan Elektronik yang dilakukan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan Bank karena banyaknya pemohon pendaftaran Hak Tanggungan tersebut dan pada kantor pertanahan sendiri terbatasnya sumberdaya manusia, sehingga membutuhkan waktu untuk terbitnya sertifikat hak tanggungan secara elektronik.

E. PENUTUP

1. Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian dan hasil analisa penulis, maka dapat disimpulkan sebagai berikut:

- a. Tanggung jawab PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) terhadap pelaksanaan pendaftaran Hak Tanggungan secara elektronik dalam perjanjian kredit bank menurut Permen Agraria Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 2020 hanya sebatas menyampaikan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) berikut dokumen-dokumen yang terkait dengan penjamin Hak Tanggungan sebagai kelengkapan persyaratan untuk pendaftaran Hak Tanggungan Elektronik, bertanggung jawab atas kebenaran data serta dokumen yang di upload melalui system elektronik Mitra kerja yang terintegrasi dan apabila terjadi keterlambatan pendaftaran berdasarkan Peraturan Pemerintah nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran tanah di tegaskan tentang kewajiban Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang telah membuat Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) selambat lambatnya 7 (tujuh) hari kerja setelah penandatanganan akta tersebut mendaftarkan Hak Tanggungan pada Kantor Pertanahan secara online.
- b. Kedudukan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam pendaftaran Hak Tanggungan Elektronik, PPAT hanya membuat akta Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) yang berisi pemberian hak tanggungan kepada kreditur sebagai jaminan untuk pelunasan piutang, pendaftaran Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) bertujuan agar sertifikat Hak Tanggungan dapat lahir dan kreditur sebagai pihak yang berkepentingan dilindungi hak-haknya oleh Undang-Undang Hak Tanggungan.
- c. Kendala-kendala dalam pelaksanaan dalam pelaksanaan pendaftaran hak tanggungan elektronik dalam perjanjian kredit bank lebih cenderung pada kendala-kendala teknis yang berkaitan dengan system elektronik, antara lain kendala pada saat akan pendaftaran Hak Tanggungan system mitra eror (server error), saat pendaftaran Hak Tanggungan sertifikat belum tervalidasi yang mana lamanya waktu validasi, pada saat daftar sebelum libur panjang system tidak bisa terbitkan SPS (Surat Perintah Setor) untuk pembayaran sehingga terjadi kendala belum terdaftar Hak Tanggungan tersebut dan dokumen –dokumen pendukung yang dibatasi jangka waktunya 7 (tujuh) hari. Sementara pada hambatan selain teknis yaitu adanya

Permen Agraria Tata Ruang/Bapan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 2020 yang bertentangan dengan Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT), dimana pada lembaran kedua APHT dan warkah lain diberikan pada instansi pertanahan berbentuk fisik, tetapi pada Permen tersebut hanya berbentuk digital hasil pemindaian saja.

2. Saran

Dari hasil kesimpulan di atas, maka ada beberapa saran penulis yang perlu disampaikan yaitu:

- a. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam menjalankan tanggung jawab untuk menyampaikan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) berikut dokumen lainnya melalui system elektronik terintegrasi harus benar benar memperhatikan prinsip kehati-hatian dalam menginput dan mengupload data-data Sertifikat, Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) dan dokumen dengan memperhatikan waktu yang tepat untuk menginput dan mengupload agar aman dari kendala waktu yang ditentukan. Adanya Kedudukan dalam pendaftaran Hak Tanggungan karena ketepatan waktu dalam pendaftaran 7 hari setelah akta tersebut ditandatangani segera untuk di daftar berkoordinasi dengan kreditur sehingga tidak terjadi ketelambatan.
- b. Terhadap kendala pendaftaran Hak Tanggungan Elektronik harus adanya koordinasi menuju sinkronisasi antara pemegang peran dalam Hak Tanggungan Elektronik yaitu Kantor Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional di wilayah kerja masing-masing, Pejabat Pembuat Akta Tanah dan pihak Kreditur dan pengguna layanan Hak Tanggungan lainnya dalam membangun sinergisitas dan kerjasama yang baik sehingga masing-masing pihak khususnya pihak kreditur dapat terlindungi dari kerugian akibat lewatnya waktu pendaftaran Hak Tanggungan secara elektronik yang menyebabkan hilangnya kedudukan kreditur sebagai Kreditur Preferent.
- c. Disarankan untuk Kantor Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional memiliki sumberdaya manusia bagian tersendiri Kusus Hak Tanggungan Elektronik karena dengan banyaknya jumlah pemohon untuk pelayanan Hak Tanggungan Elektronik, Sehingga pada saat koreksi pelayanan Hak Tanggungan Elektronik tidak memerlukan waktu yang lama dan untuk validasi sebaiknya tidak memerlukan waktu yg lama juga dalam validasi.

DAFTAR PUSTAKA

BUKU

Adrian Sutedi, "*Hukum Hak Tanggungan*", (Jakarta: Sinar Grafika, 2012).

Habib Adjie, "*Hak Tanggungan Sebagai Lembaga Jaminan Atas Tanah Edisi Revisi*", (Bandung : CV. Mandar Maju, 2018).

Urip Santoso, "*Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*", (Jakarta: Kencana Prenanda Media Group, 2015).

PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 2016 tentang Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Peraturan Menteri Agraria Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 2020 Tentang Hak tanggungan Elektronik.

JURNAL:

Putri, C.A. dan Gunarto, “Efektivitas Pengecekan Sertifikat Terhadap Pencegahan Sengketa Tanah Dalam Proses APHT”, *Jurnal Akta*, Vol. 05 No. 01, 2018.