



DOI: <https://doi.org/10.31933/unesrev.v6i3>

Received: 28 Februari 2024, Revised: 27 Maret 2024, Publish: 30 Maret 2024

<https://creativecommons.org/licenses/by/4.0/>

Implikasi dan Faktor yang Mempengaruhi Keterlambatan PPAT dalam Mendaftarkan APHT Ke Kantor Pertanahan

Rosalina Simanungkalit¹, Mella Ismelina Farma Rahayu²

¹ Magister Kenotariatan, Fakultas Hukum, Universitas Tarumanagaa, Jakarta, Indonesia

Email: rosalina.217221009@stu.untar.ac.id

² Fakultas Hukum, Universitas Tarumanagaa, Jakarta, Indonesia

Email: mellaismelina@yahoo.com

Corresponding Author: rosalina.217221009@stu.untar.ac.id

Abstract: *Implications and Factors Affecting PPAT Delay in Registering APHT to the Land Office, with the object of research is APHT to be registered APHT, this article aims to find out the Implications and Factors Affecting PPAT Delay in Registering APHT to the Land Office, with normative methods. The result is that the Land Deed Official (PPAT) in making the Deed of Granting Mortgage Rights (APHT) starts from the process of checking juridical data and documents, here the PPAT must be careful in checking the documents and is responsible for the implications caused by the PPAT's inaccuracy in checking, The second is in the process of APHT registration to the Land Office where the PPAT must be responsible for being on time according to Article 13 Paragraph (2) which states that no later than 7 working days after signing the APHT, the PPAT must send the APHT and other necessary documents to the Land Office. The 7-day grace period is calculated from the time the APHT is signed. Factors influencing the delay in the implementation of APHT making are first, from the parties who take a long time in collecting documents or exceeding the time limit, second, checking the Land Rights certificate at the Land Office which is said to be too long, third, namely writing errors in the deed, fourth, namely delays in APHT registration.*

Keyword: APHT, PPAT, Land Office

Abstrak: Implikasi Dan Faktor yang Mempengaruhi Keterlambatan PPAT dalam Mendaftarkan APHT Ke Kantor Pertanahan, dengan objek riset adalah APHT yang akan didaftarkan APHT, artikel ini bertujuan untuk mengetahui Implikasi Dan Faktor yang Mempengaruhi Keterlambatan PPAT dalam Mendaftarkan APHT Ke Kantor Pertanahan, dengan metode normative. Adapaun hasil yakni Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) dimulai dari proses pengecekan data yuridis dan dokumen-dokumen, disini PPAT harus teliti dalam memeriksa dokumen-dokumen dan bertanggungjawab atas implikasi yang disebabkan terkait ketidakteitian PPAT dalam memeriksa, misalkan keaslian dan keabsahan dokumen, yang kedua dalam proses pendaftaran APHT ke Kantor Pertanahan dimana PPAT harus bertanggung jawab agar tepat waktu sesuai Pasal 13 Ayat (2) disebutkan bahwa paling lambat 7 hari kerja setelah

penandatanganan APHT, PPAT wajib mengirimkan APHT tersebut dan warkah lain yang diperlukan ke Kantor Pertanahan. Tenggang waktu 7 hari tersebut dihitung sejak APHT ditandatangani. Faktor yang memengaruhi keterlambatan pelaksanaan pembuatan APHT yaitu yang pertama, dari para pihak yang membutuhkan waktu lama dalam pengumpulan dokumen atau melebihi batas waktu, kedua pengecekan sertifikat Hak Atas Tanah di Kantor Pertanahan yang dibilang terlalu lama, ketiga yaitu kesalahan penulisan dalam akta, keempat yaitu keterlambatan dalam pendaftaran APHT

Kata Kunci: APHT, PPAT, Kantor Pertanahan.

PENDAHULUAN

Indonesia adalah Negara hukum dengan menjalankan aturan berdasarkan perundang-undangan, yang mana seluruh unsur Negara menjalankan norma-norma hukum yang telah ditetapkan (Laitupa et al., 2022). Negara dalam menjalankan pemerintahan wajib mempertimbangkan pertumbuhan ekonomi dalam mengambil setiap kebijakan. Pertumbuhan ekonomi dalam masyarakat menimbulkan berbagai kebutuhan, salah satunya adalah ketersediaan pendanaan. Industri jasa keuangan yang di dalamnya terdapat perbankan, koperasi dan jasa keuangan lain dapat mendukung pemenuhan pendanaan yang dikemas dalam bentuk kredit. Perbankan sebagai sebuah lembaga dalam bidang keuangan yang memiliki nilai yang sangat baik. Pada lembaga ini menyediakan berbagai jasa seperti tindakan perkreditan ataupun yang lainnya. Bank memberikan pelayanan untuk keperluan pembiayaan dan juga memberikan kelancaran sistem pembayaran untuk seluruh aspek yang berhubungan dengan ekonomi. Lembaga ini termasuk lembaga pada bidang keuangan yang mempunyai orientasi pada berbagai transaksi. Penghimpunan dana serta penyaluran dana ialah transaksi perbankan yang sering dilakukan, selain itu lembaga perbankan juga mempunyai berbagai transaksi lainnya yang berguna untuk memberikan dukungan terhadap upaya penghimpunan dana serta penyaluran dana yaitu memberi berbagai jasa perbankan lainnya (Seki & Santoso, 2022).

Perbankan dalam menyediakan dana ataupun tagihan yang bisa dilakukan bersamaan dengan hal tersebut sesuai kesepakatan ataupun persetujuan bersama di antara pihak bank dengan pihak yang terkait dengan memberikan kewajiban kepada pihak yang melakukan peminjaman untuk bisa melakukan pelunasan terhadap hutangnya sesudah jangka waktu yang telah ditentukan dengan memberikan bunga. Pada prinsipnya suatu kredit tidak memerlukan sebuah agunan atau jaminan, sebab kreditur tentu sudah melakukan survei yang terukur melihat dari kemampuan dan prospek pendapatan dari calon debiturnya (Adinegoro, 2023). Namun jasa keuangan selaku kreditur menggunakan prinsip kehati-hatian, Kredit yang akan diberikan oleh Bank mengandung risiko, sehingga dalam pelaksanaannya bank harus melaksanakan asas kehati-hatian agar dana masyarakat yang dihimpun tetap terjaga dan aman (Tionardi, 2018), yang mana dimaksud, hal tersebut dilakukan untuk mengantisipasi apabila debitur wanprestasi (gagal bayar). Olehnya debitur harus menyertakan jaminan atas hutangnya. Jaminan itu bisa berupa benda bergerak (Jaminan Fidusia, Gadai) atau jaminan hak atas tanah (Hak Tanggungan).

Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Hak Tanggungan menyebutkan bahwa Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, yang selanjutnya disebut Hak Tanggungan, adalah hak jaminan yang diberikan 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 kreditur tertentu terhadap kreditor-kreditor lain.

Dengan demikian kepemilikan tanah maupun pengalihan hak atas tanah, juga dilakukan harus sesuai ketentuan perundang-undangan. Terhadap peralihan dan pembebanan hak-hak atas tanah, haknya dapat didaftar apabila dibuktikan dengan akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Di dalam Peraturan menteri agrarian dan tata ruang/badan pertanahan nasional No 7 tahun 2019 tentang pendaftaran tanah. PPAT disebutkan sebagai pejabat yang berfungsi membuat akta yang bermaksud memindahkan hak atas tanah, memberikan hak baru atau membebaskan hak atas tanah (Famaldiana, 2016). Di dalam melaksanakan tugasnya tersebut PPAT memiliki kewenangan yaitu membuat akta otentik mengenai semua perbuatan hukum sebagaimana dimaksud dalam pasal 2 ayat (2) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 tahun 2016 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah mengenai Hak Atas Tanah dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang terletak di dalam daerah kerjanya. Akta PPAT adalah akta otentik dan sebagai sebuah akta otentik terdapat persyaratan ketat dalam hal prosedur pembuatan, bentuk dan formalitas yang harus dilakukan sehingga akta tersebut berhak disebut sebagai akta otentik. Hal ini ditegaskan oleh pasal 1868 KUH Perdata (Krisyadi & Noviyanti, 2022).

Pasal 40 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 7 tahun 2019 tentang Pendaftaran Tanah dinyatakan bahwa selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja sejak ditandatanganinya akta yang bersangkutan, PPAT wajib menyampaikan akta yang dibuatkannya berikut dokumen-dokumen yang bersangkutan kepada Kantor Pertanahan untuk didaftarkan (Iryadi, 2020). Karena proses peralihan hak atas tanah yang telah dilakukan oleh para pihak baru dapat dilakukan proses pencatatan perubahan kepemilikan pemegang hak atas tanahnya dalam sertipikat dan buku tanah apabila telah didaftarkan akta peralihan haknya, memenuhi syarat-syarat yang telah ditentukan dan dilaksanakan sesuai dengan prosedur yang telah diatur dalam Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 tahun 2010 tentang Standar Pelayanan dan Pengaturan Pertanahan.

Oleh karena itu pendaftaran akta peralihan hak atas tanah harus dilakukan sesuai dengan jangka waktu yang telah ditentukan dalam Pasal 40 ayat (1) Peraturan pemerintah Nomor 7 tahun 2019 tentang Pendaftaran Tanah agar sengketa-sengketa dalam bidang pertanahan dapat diminimalisir. Akan tetapi PPAT di dalam mendaftarkan akta peralihan hak atas tanah seringkali tidak sesuai dengan jangka waktu yang ditentukan sebagaimana yang telah diatur dalam Pasal 40 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 7 tahun 2019 tentang Pendaftaran Tanah, sehingga sering menimbulkan permasalahan-permasalahan di bidang pertanahan

METODE

Metode penelitian sangat dibutuhkan dalam melakukan sebuah penelitian untuk kebutuhan penulisan jurnal maupun penelitian-penelitian lainnya. Metode penelitian hukum merupakan suatu cara yang sistematis dalam melakukan sebuah penelitian. Metode penelitian yang digunakan jurnal ini yaitu metode penelitian normative. Yang dimaksud dengan penelitian normatif adalah salah satu penelitian hukum yang meletakkan hukum sebagai sebuah bangunan sistem norma. Sistem norma yang dibangun tersebut adalah mengenai asas-asas, norma, kaidah dari peraturan perundangan, putusan pengadilan, perjanjian, serta doktrin Jenis data dan bahan hukum yang digunakan yaitu bahan hukum primer berupa peraturan perundang-undangan yang terkait atau digunakan jurnal ini, bahan hukum sekunder berupa hasil penelitian ataupun jurnal, dan bahan hukum tersier berupa kamus besar atau kamus hukum dan media elektronik. Ketiga bahan tersebut disusun secara sistematis lalu dikaji dan kemudian ditarik suatu kesimpulan dalam hubungannya dengan masalah yang diteliti. Penelitian hukum yang dilakukan dengan cara meneliti bahan pustaka atau data sekunder belaka, dapat dinamakan penelitian hukum normatif atau penelitian hukum kepustakaan Metode analisis data yang digunakan dalam jurnal ini yaitu dengan pendekatan kualitatif. Spesifikasi penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah deskriptif analitis, yaitu

penelitian yang bertujuan untuk memberikan gambaran tentang suatu masyarakat atau suatu kelompok orang tertentu atau gambaran tentang suatu gejala atau hubungan antara dua gejala atau lebih

HASIL DAN PEMBAHASAN

Penyebutan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) pertama kali terdapat dalam PP No. 10 Tahun 1961 perihal Pendaftaran Tanah disebut “Penjabat”. Pada Pasal 19 regulasi ini ditentukan, tiap kesepakatan yang memiliki maksud mengubah hak tanah, memberi hak tanah baru, melakukan pegadaian tanah atau melakukan pinjaman uang nemun hak tanah menjadi tanggungan, wajib memiliki bukti berupa akta yang pembuatannya oleh serta di depan penjabat yang diberi tanggungjawab dari Menteri Agraria (Puspoyudo & Handoko, 2022). Jumlah PPAT yang tercatat sampai Maret 2024 di Indonesia adalah sebanyak 22.407 orang, jumlah PPAT tersebut merupakan pejabat umum yang membantu proses penyelenggaraan Negara berdasarkan kewenangannya.

PPAT mempunyai peranan yang sangat vital di dalam kegiatan pendaftaran tanah di Indonesia yakni (Wibawa, 2019):

- 1 PPAT mempunyai tugas pokok melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun, yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu.
- 2 Perbuatan hukum sebagaimana dimaksud di atas adalah sebagai berikut: a. Jual beli. b. Tukar menukar. c. Hibah. d. Pemasukan ke dalam perusahaan (inbreng). e. Pembagian hak bersama.

PPAT dalam melakukan pemberian hak jaminan dilaksanakan lewat dua mekanisme yang terdiri dari membuat Akta Pembebanan Hak Tanggungan (APHT) dari PPAT, setelah itu dilanjut mendaftarkan Hak Jaminan yang dilakukan Kantor Pertanahan (Utami et al., 2021). Pendaftaran Hak Tanggungan merupakan hal yang krusial dikarenakan hal tersebut adalah bukti adanya hak jaminan yang diberikan.

Pada pasal 37 ayat 1 PP 7 tahun 2019 dinyatakan bahwa peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang, hanya dapat didaftarkan, jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku (Krisyadi & Noviyanti, 2022). Dalam rangka menyesuaikan perkembangan dan tuntutan kebutuhan pelayanan masyarakat di bidang pertanahan dikeluarkanlah Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nomor 1 tahun 2010 tentang Standar Pelayanan dan Pengaturan Pertanahan, yang dijadikan sebagai pedoman dalam pelaksanaan layanan pertanahan di lingkungan Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia, sehingga dapat mewujudkan kepastian hukum, keterbukaan dan akuntabilitas pelayanan public (Handoko, 2019).

Pendaftaran Hak Tanggungan, diawali dengan kesepakatan antara kreditur dan debitur lalu keduanya mengikatkan kesepakatan dalam Perjanjian Kredit. Setelah itu PPAT membuat dan mengirim APHT beserta warkah lainnya kepada Kantor Pertanahan paling lambat 7 hari setelah penandatanganan akta tersebut Kantor Pertanahan lalu menerbitkan Hak Tanggungan, menurut standar operasional prosedur selesai dalam 7 hari namun pada kenyataannya sering terlambat karena berbagai faktor salah satunya adalah proses birokrasi yang panjang, manual dan/atau konvensional di Kantor Pertanahan seperti tanda tangan manual yang mengharuskan pejabat penandatanganan harus berada di tempat.

Secara umum hak tanggungan memiliki unsur-unsur pokok antara lain (Rachmayanti & Ngadino, 2022):

- 1 Memberi kewenangan pada kreditur tertentu terhadap kreditur lainnya;
- 2 Merupakan jaminan terhadap pelunasan hutang;

- 3 Utang yang dijaminakan merupakan suatu utang tertentu;
- 4 Yang menjadi objek yaitu hak dari tanah yang cocok;
- 5 Mampu diberikan dari tanah maupun pada barang lain pada tanah yang jadi satu dengan tanah yang dijaminakan

Hak Tanggungan yang dituangkan dalam bentuk APHT, agar memiliki kekuatan hukum haruslah didaftarkan ke Kantor Pertanahan sebagaimana dijelaskan pada Pasal 13 UUHT¹. Pendaftaran Hak Tanggungan ini dilaksanakan melalui sistem elektronik setelah berlakunya Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 2020. Sebelum melakukan pendaftaran Hak Tanggungan Elektronik pengguna jasa harus terlebih dahulu terdaftar pada database Mitra ATR/BPN. Alur mekanisme pendaftaran Hak Tanggungan Elektronik dapat dijelaskan sebagai berikut:

- (1) PPAT melakukan pengecekan sertipikat hak atas tanah sebelum pembuatan APHT melalui laman intan.atrbpn.go.id
- (2) Setelah dilakukan pengecekan dan dipastikan bahwa sertipikat hak atas tanah tersebut sesuai dengan daftar yang ada di Kantor Pertanahan maka PPAT melanjutkan prosesnya dengan Pembuatan Nomor dan Kode APHT elektronik melalui mitra.atrbpn.go.id. Setelah PPAT membuat APHT Elektronik dengan mengunggah APHT dan kelengkapan warkah lainnya maka akan muncul surat pengantar akta. Surat ini kemudian ditujukan kepada Jasa Keuangan untuk didaftarkan
- (3) Jasa Keuangan dalam hal ini kreditur melakukan pembuatan Berkas Hak Tanggungan Elektronik di aplikasi intan.atrbpn.go.id. Kreditur akan mengunggah kelengkapan seperti surat permohonan dan warkah lainnya, setelah selesai maka akan terbit tanda bukti pendaftaran permohonan yang diterbitkan oleh sistem. Bukti pendaftaran permohonan dimaksud paling sedikit memuat antara lain nomor berkas pendaftaran permohonan; tanggal pendaftaran permohonan; nama pemohon; dan kode pembayaran biaya layanan di dalam surat perintah setor untuk selanjutnya melakukan pembayaran;
- (4) Permohonan diproses setelah data permohonan dan biaya pendaftaran permohonan terkonfirmasi oleh sistem elektronik. Dalam hal pembayaran biaya pendaftaran oleh kreditur tidak terkonfirmasi oleh sistem, kreditur dapat melakukan konfirmasi secara langsung ke Kantor Pertanahan atau Layanan Pengaduan. Dalam hal jangka waktu berakhir dan Pemohon tidak melakukan pembayaran maka permohonan dinyatakan batal
- (5) Pemeriksaan berkas dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan atau Pejabat yang ditunjuk melalui sistem Hak Tanggungan Elektronik;
- (6) Penerbitan hasil layanan Hak Tanggungan Elektronik dilakukan pada hari ke-7 (tujuh) setelah pengajuan permohonan terkonfirmasi;
- (7) Sistem Hak Tanggungan Elektronik akan menerbitkan hasil layanan Hak Tanggungan berupa Sertipikat Hak Tanggungan; dan catatan Hak Tanggungan pada buku tanah dan Sertifikat Hak Atas Tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun;
- (8) Pencetakan Hak Tanggungan Elektronik dapat dicetak mandiri oleh Kreditur dan Pencatatan Hak Tanggungan pada Sertipikat Hak Atas Tanah atau Hak Milik Satuan Rumah Susun dapat dilakukan oleh kreditur dengan cara mencetak catatan yang diterbitkan oleh Sistem Hak Tanggungan Elektronik dan melekatkan hasil cetakan catatan tersebut pada Sertipikat Hak Atas Tanah atau Hak Milik Satuan Rumah Susun

Dalam tahapan persiapan pembuatan APHT oleh PPAT dilakukan dengan cara mengumpulkan data yuridis terlebih dahulu dimana data yuridis tersebut menyangkut subyek (debitur dan kreditor atau calon pemberi dan calon pemegang Hak Tanggungan) data yuridis dari objek Hak Tanggungan dan dokumen lain tentang adanya perjanjian pokoknya yaitu perjanjian utang piutang. Berdasarkan data yuridis yang dikumpulkan, PPAT dapat mengetahui berwenang tidaknya para pihak untuk melakukan perbuatan hukum serta alas haknya dan objeknya bebas dari sengketa, sehingga dapat memberi keputusan untuk menerima atau menolak pembuatan APHT tersebut (Puspoyudo & Handoko, 2022). Peranan

PPAT disini yaitu sangat penting terkait pengecekan data yuridis dengan memastikan keaslian dan keabsahan dari data-data yuridis ataupun dokumen-dokumen yang dibutuhkan. Tahap selanjutnya setelah pengecekan data yuridis yaitu pembuatan akta APHT oleh PPAT sesuai dengan Pasal 101 PMNA / KBPN Nomor 3 tahun 1997.

Pembuatan akta APHT oleh PPAT harus dihadiri oleh pemberi Hak Tanggungan wajib hadir sendiri dihadapan PPAT, atau jika terdapat keadaan yang memaksa atau keadaan tertentu pemberi Hak Tanggungan tidak dapat hadir sendiri, maka dia dapat menguasakannya kepada pihak lain Pemberian kuasa tersebut wajib dilakukan PPAT atau Notaris dengan akta otentik yang disebut dengan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT). Sebelum akta ditandatangani, PPAT wajib untuk membacakan kepada para pihak yang bersangkutan dan memberi penjelasan mengenai maksud pembuatan akta itu, serta prosedur pendaftaran yang harus dilaksanakan selanjutnya sesuai dengan ketentuan yang berlaku

Adanya ketentuan batas waktu terkait pelaksanaan pengiriman berkas pendaftaran yaitu diatur di dalam Pasal 13 Ayat (2) disebutkan bahwa paling lambat 7 hari kerja setelah penandatanganan APHT, PPAT wajib mengirimkan APHT tersebut dan warkah lain yang diperlukan ke Kantor Pertanahan. Tenggang waktu 7 hari tersebut dihitung sejak APHT ditandatangani, jadi dapat disimpulkan bahwa ketentuan batas waktu tersebut boleh diberikan tanpa memandang apakah berkas-berkas atau warkah yang diperlukan untuk pendaftaran sudah diterima lengkap oleh PPAT atau belum, namun demi keamanan PPAT, APHT seharusnya baru ditandatangani jika semua berkas atau warkah yang diperlukan untuk pendaftaran telah lengkap. Apabila terjadi keterlambatan dalam pendaftaran Hak Tanggungan yang melebihi waktu 7 hari kerja tersebut, misalnya kelalaian dari para pihak yang belum melengkapi dokumen yang diperlukan, PPAT tidak bertanggung jawab atas kejadian tersebut, tetapi jika keterlambatan tersebut merupakan kelalaian dari PPAT, maka PPAT tersebut bertanggung jawab atas kerugian yang diderita oleh kreditor dalam hal terjadi blokir terhadap objek Hak Tanggungan sehingga proses pendaftarannya terhambat, atau PPAT dikenakan sanksi tertentu sesuai dengan Pasal 23 UUHT. Pertanggung jawaban PPAT terhadap pelaksanaan pembuatan APHT dapat disimpulkan bahwa dimulai dari pengecekan data yuridis dengan menjamin keaslian dan kebenaran dari dokumen-dokumen tersebut termasuk identitas para pihak, PPAT bertanggung jawab juga selama pengurusan pendaftaran Hak Tanggungan di Kantor Pertanahan sampai dengan penerimaan SKMHT dan penyerahan SKMHT kepada kreditor.

Terdapat beberapa faktor yang dapat menghambat pelaksanaan pembuatan APHT itu sendiri, baik faktor dari para pihak, Kantor Pertanahan ataupun dari PPAT. Hambatan yang biasanya dialami oleh kreditor yaitu terkait dengan pengumpulan dokumen-dokumen yang banyak dengan jangka waktu yang terbilang cukup singkat sedangkan dokumen yang dibutuhkan banyak. Kendala yang sering dialami oleh PPAT yaitu pengecekan sertipikat Hak Atas Tanah di Kantor Pertanahan yang dibilang terlalu lama (30 hari) hal ini dikarenakan banyaknya pengecekan sertifikat hak atas tanah untuk pegajuan APHT, selain itu masih terdapat data dalam sertipikati Hak Atas Tanah yang tidak sesuai dengan buku tanah di Kantor Pertanahan dan harus diukur lagi atau ganti blanko, dalam hal sertipikat harus dilakukan plotting daerah untuk menentukan titik tanah objek Hak Tanggungan terbilang cukup lama prosesnya.

Selain faktor-faktor diatas kendala atau kesalahan yang sering terjadi yaitu terdapat kesalahan penulisan pada saat pembuatan akta, disini dalam hal kesalahan penulisan akta sudah sering terjadi dalam pelaksanaan pembuatan akta yang dilakukan oleh Notaris/PPAT. Maka dari itu PPAT harus melakukan renvoi atau pembetulan untuk mengatasi dan memperbaiki kesalahan penulisan tersebut. Renvoi atau pembetulan ini dapat berupa coretan dengan penggantian disahkan apabila salah penulisan kata atau kalimat, penambahan disahkan apabila terdapat kata atau kalimat yang hilang atau belum ditulis, dan coretan tanpa

penggantian disahkan apabila terdapat kata atau kalimat yang diulang. Dimana di bawah kalimat pembetulan atau renvoi tersebut harus ditandatangani atau diparaf para pihak yaitu pemberi dan pemegang hak tanggungan, saksi-saksi dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)

Terkait dengan lewatnya batas waktu untuk mendaftarkan APHT oleh PPAT maka PPAT dapat digugat oleh para pihak dan akan dikenakan sanksi karena dianggap merugikan para pihak khususnya untuk pihak kreditor. Kendala-kendala yang telah di sebutkan dan dijelaskan oleh penulis di atas merupakan kendala yang biasa terjadi dalam pelaksanaan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT). Dengan adanya kendala-kendala tersebut juga dapat menghambat pelaksanaan dari proses pembuatan APHT yang dilakukan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

KESIMPULAN

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) dimulai dari proses pengecekan data yuridis dan dokumen-dokumen, disini PPAT harus teliti dalam memeriksa dokumen-dokumen dan bertanggungjawab atas implikasi yang disebabkan terkait ketidakteitian PPAT dalam memeriksa, misalkan keaslian dan keabsahan dokumen, yang kedua dalam proses pendaftaran APHT ke Kantor Pertanahan dimana PPAT harus bertanggung jawab agar tepat waktu sesuai Pasal 13 Ayat (2) disebutkan bahwa paling lambat 7 hari kerja setelah penandatanganan APHT, PPAT wajib mengirimkan APHT tersebut dan warkah lain yang diperlukan ke Kantor Pertanahan. Tenggang waktu 7 hari tersebut dihitung sejak APHT ditandatangani. Faktor yang memepengarui keterlambatan pelaksanaan pembuatan APHT yaitu yang pertama, dari para pihak yang membutuhkan waktu lama dalam pengumpulan dokumen atau melebihi batas waktu, kedua pengecekan sertipikat Hak Atas Tanah di Kantor Pertanahan yang dibilang terlalu lama, ketiga yaitu kesalahan penulisan dalam akta, keempat yaitu keterlambatan dalam pendaftaran APHT

REFERENSI

- Adinegoro, K. R. R. (2023). Analisis Transformasi Digital Layanan Publik Pertanahan : Hak Tanggungan Elektronik pada Kementerian Agraria dan Tata Ruang. *Jurnal Administrasi Publik*, 19(1), 26–49. <https://doi.org/10.52316/jap.v19i1.135>
- Famaldiana, L. M. (2016). *Implikasi Hukum Keterlambatan Pendaftaran Akta Peralihan Hak Atas Tanah (Studi Di Kantor Pertanahan Kabupaten Bima) Legal Implications Delay Registration of Transfer Deed of Land (Study in District Office the Bima)*.
- Handoko, W. (2019). Analisis Pengembangan Kebijakan Dan Manajemen Pertanahan BPN/Kementerian Agraria RI. *Recital Review*, 1(2), 23–43. <https://mail.online-journal.unja.ac.id/RR/article/view/7446>
- Iryadi, I. (2020). Kepastian Hukum Kedudukan Camat sebagai PPAT Sementara (Legal Certainty of The Position Sub-district Head as Temporal Land Deed Officer). *Negara Hukum: Membangun Hukum Untuk Keadilan Dan Kesejahteraan*, 11(1), 1–19. <https://doi.org/10.22212/jnh.v11i1.1547>
- Krisyadi, R., & Noviyanti, N. (2022). Analisis Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Keterlambatan Laporan Audit. *Owner*, 6(1), 147–159. <https://doi.org/10.33395/owner.v6i1.541>
- Laitupa, S., Dewi Kartika, E., & Yasser Arafat J., F. (2022). Eksistensi Hukum Internasional terhadap Hukum Nasional dalam Pembuatan Perjanjian Internasional. *Amsir Law Journal*, 3(2), 63–75. <https://doi.org/10.36746/alj.v3i2.61>
- Puspoyudo, A. I., & Handoko, W. (2022). Pertanggungjawaban Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Dalam Pelaksanaan Pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT). *Notarius*, 15(2), 676–685. <https://doi.org/10.14710/nts.v15i2.36548>

- Rachmayanti, P. E., & Ngadino, N. (2022). Peran Dan Tanggung Jawab PPAT Dalam Penerbitan Sertifikat Hak Tanggungan Elektronik. *Notarius*, 15(1), 230–240. <https://doi.org/10.14710/nts.v15i1.46037>
- Sekti, E. B., & Santoso, B. (2022). Peran Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Dalam Melakukan Pendaftaran Hak Tanggungan Berbasis Elektronik. *Notarius*, 15(2), 727–737. <https://doi.org/10.14710/nts.v15i2.36721>
- Tionardi, E. F. (2018). Calyptra: Jurnal Ilmiah Mahasiswa Universitas Surabaya Vol.7 No.2. *Calyptra*, 2(2), 1–12.
- Utami, L. P. J., Sukirno, S., & Cahyaningtyas, I. (2021). Penertiban Dan Pendayagunaan Tanah Terlantar (Studi Di Kantor Pertanahan Kabupaten Gianyar). *Notarius*, 14(1), 566–580. <https://doi.org/10.14710/nts.v14i1.39134>
- Wibawa, K. C. S. (2019). Menakar Kewenangan Dan Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (Ppat) Dalam Perspektif Bestuurs Bevoegdheid. *Crepido*, 1(1), 40–51. <https://doi.org/10.14710/crepido.1.1.40-51>