



DOI: <https://doi.org/10.31933/unesrev.v6i1>

Received: 14 Agustus 2023, Revised: 31 Agustus 2023, Publish: 3 September 2023

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

## Peranan PPAT dalam Pendaftaran Hak Tanggungan Secara Elektronik di Kota Sungai Penuh

Pujha Setiawan J<sup>1</sup>, Azmi Fendri<sup>2</sup>, Syofiarti<sup>3</sup>

1) Fakultas Hukum, Universitas Andalas, Padang, Indonesia  
Email: [pujhasetiawan06@gmail.com](mailto:pujhasetiawan06@gmail.com)

2) Fakultas Hukum, Universitas Andalas, Padang, Indonesia  
Email: [azmifendri75@gmail.com](mailto:azmifendri75@gmail.com)

2) Fakultas Hukum, Universitas Andalas, Padang, Indonesia  
Email: [syofiarti@law.unand.ac.id](mailto:syofiarti@law.unand.ac.id)

Corresponding Author: [pujhasetiawan06@gmail.com](mailto:pujhasetiawan06@gmail.com)

**Abstract:** *PPAT is a public official authorized to draw up Deeds for Granting Mortgage Rights (APHT), in which the deed will be used as basic evidence for registration of Mortgage Rights at the Land Office and PPAT is required to submit APHT and supporting documents to the Land Office within 7 days after the deed is signed. In Article 14 of the Electronic Mortgage Service Regulations, it has also been limited to the 7th day, if it is not carried out then the PPAT mortgage registration document is automatically uploaded, it is considered giving approval by the system. The presence of Electronic Mortgage Registration has not run smoothly and has resulted in APHT and supporting documents submitted by the PPAT in the Sungai Full City area to the Land Office past the applicable regulatory deadline. The results of the study found that: 1. The role of the PPAT is to check Certificate, Making Deed of Granting Mortgage Rights (APHT), Power of Attorney for Imposing Mortgage Rights (SKMHT), and submitting Deeds for Granting Mortgage Rights and supporting documents to Creditors (Banks) to continue registration to the Land Office by Creditors (Banks), but with a lack of understanding and the knowledge of the PPAT in Sungai Full City regarding the registration of Mortgage through electronic system services, the role of the PPAT in Sungai Full City is still not in accordance with Ministerial Regulation Number 5 of 2020 concerning Electronically Integrated Mortgage Services. 2. PPAT Constraints in Registering Mortgage Rights Electronically in Sungai Full City, namely: There is still a lack of inspection, Network Disruption, collateral object certificates have not been validated and problems found, there are legal violations against PPATs who do not comply with the time limit provisions in submitting APHT and supporting documents to the Land Office and abusing authority by carrying out creditor user account obligations.*

**Keyword:** *Role, PPAT, Electronic Mortgage*

**Abstrak:** PPAT merupakan pejabat umum yang berwenang untuk membuat Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT), yang mana akta tersebut akan dijadikan sebagai bukti dasar pendaftaran Hak Tanggungan di Kantor Pertanahan dan PPAT wajib menyampaikan APHT

dan dokumen pendukung ke Kantor Pertanahan dalam waktu 7 hari sejak akta ditandatangani. Dalam Pasal 14 Peraturan Pelayanan Hak Tanggungan Elektronik, juga sudah membatasi sampai hari ke 7, apabila tidak dilakukan maka secara otomatis unggahan dokumen pendaftaran hak tanggungan PPAT, dianggap memberikan persetujuan oleh sistem. Kehadiran Pendaftaran Hak Tanggungan Secara Elektronik secara pelaksanaannya belum berjalan dengan lancar dan menimbulkan APHT dan dokumen pendukung yang disampaikan oleh PPAT di daerah Kota Sungai Penuh ke Kantor Pertanahan melewati batas waktu ketentuan yang berlaku. Hasil penelitian di dapatkan bahwa: 1. Peranan PPAT melakukan pengecekan Sertifikat, Pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT), Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT), dan menyampaikan Akta Pemberian Hak Tanggungan dan dokumen pendukung kepada Kreditur (Bank) untuk dilanjutkan pendaftaran ke Kantor Pertanahan oleh Kreditur (Bank), namun dengan kurangnya pemahaman dan pengetahuan PPAT di Kota Sungai Penuh terhadap pendaftaran Hak Tanggungan melalui layanan sistem elektronik maka peranan PPAT di Kota Sungai Penuh masih belum sesuai dengan Peraturan Menteri Nomor 5 Tahun 2020 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik. 2. Kendala PPAT dalam Pendaftaran Hak Tanggungan Secara Elektronik Di Kota Sungai Penuh, yaitu : Masih kurangnya pemeriksaan, Gangguan Jaringan, sertifikat objek jaminan belum tervalidasi dan permasalahan yang ditemukan, terdapat pelanggaran hukum terhadap PPAT yang tidak taat terhadap ketentuan batasan waktu dalam penyampaian APHT dan dokumen pendukung ke Kantor Pertanahan dan menyalahgunakan kewenangan dengan menjalankan kewajiban akun pengguna kreditur.

**Kata Kunci:** Peranan, PPAT, Hak Tanggungan Elektronik

---

## PENDAHULUAN

Tanah sebagai salah satu kebutuhan dasar dalam kehidupan masyarakat, baik sebagai tempat hidup, tempat usaha, juga dapat digunakan sebagai jaminan untuk mendapatkan dana dalam bekerja dan untuk memenuhi kebutuhan hidup lainnya.<sup>1</sup>Salah satu tempat untuk menjaminkan tanah agar mendapatkan dana adalah Bank. Bank merupakan badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkannya kepada masyarakat dalam bentuk kredit, yang dilakukan dengan penagihan uang yang dipinjam oleh peminjam melalui jaminan tanah dengan jangka waktu tertentu berdasarkan perjanjian yang sudah disepakatkan.<sup>2</sup>

Menurut Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, Hak Tanggungan adalah Hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana yang dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria berikut atau tidak berikut benda-benda yang lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu untuk pelunasan hutang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lainnya.<sup>3</sup>Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum terhadap Hak Tanggungan, Hak Tanggungan wajib dilakukan pendaftaran.

Pendaftaran Hak Tanggungan diatur dalam Pasal 13 sampai 14 Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT). Pelaksanaan pendaftarannya, diawali terlebih dahulu dengan membuat

---

<sup>1</sup>Zidna Aufima, *Peran PPAT Selaku Pengguna Layanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik*, ISSN 1907-6479 JJR 22 (2) December 2020, hlm. 260.

<sup>2</sup>Pasal 1 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan

<sup>3</sup>Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah

perjanjian kredit dan perjanjian pembebanan jaminan (*Accessoir*), yang dimuatkan kedalam Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Setelah pemberian Hak Tanggungan dilakukan dihadapan PPAT, maka Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) tersebut harus dilakukan pendaftaran di Kantor Pertanahan setempat, Selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja setelah penandatanganan Akta Pemberian Hak Tanggungan, PPAT wajib mengirimkan Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan dan warkah lainnya yang diperlukan kepada Kantor pertanahan.

Seiring berkembangnya zaman, pendaftaran Hak Tanggungan yang semula dilakukan dengan secara manual, yang mana pihak berkepentingan datang secara langsung ke Kantor Pertanahan (*face to Face*) untuk melakukan pendaftaran, sekarang telah beralih ke media elektronik. Hal ini di akibatkan dari pesatnya akselerasi penggunaan teknologi informasi dibidang Pemerintahan (*e-governance*).<sup>4</sup>Oleh karena itu, Pemerintah melalui Kementerian Agraria dan Tata Ruang / Kepala Badan Pertanahan Nasional mempunyai terobosan baru meluncurkan pelayanan pendaftaran tanah yang berlaku secara elektronik, termasuk pelayanan pendaftaran Hak Tanggungan secara elektronik, yang diatur dalam Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 2020 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik.<sup>5</sup>

Dalam pendaftaran Hak Tanggungan Secara Elektronik, keberadaan PPAT sangat penting, selain menjembatani antara kepentingan debitur dengan kepentingan kreditur untuk mendapatkan rasa keadilan, kemanfaatan, dan kepastian hukum (Budi Untung; 2015). Pasal 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 Tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta tanah, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) merupakan pejabat umum yang diberikan kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun. PPAT mempunyai tugas pokok untuk melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum mengenai hak atas tanah, salah satunya Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT). Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) tersebut merupakan akta otentik yang akan dijadikan sebagai bukti dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah atas objek hak atas tanah yang dijadikan jaminan Hak Tanggungan.

Dalam menjalankan tugasnya untuk melaksanakan sebagian pendaftaran tanah dengan membuat akta otentik sebagai dasar pendaftaran tanah, PPAT wajib tunduk pada norma-norma dan asas hukum dalam pendaftaran tanah, serta Peraturan Jabatan PPAT (Salim HS : 2019). Sehingga, dengan demikian seorang PPAT berkewajiban menjaga martabatnya dengan tidak melakukan kesalahan profesi dan menghindari pelanggaran aturan yang dapat merugikan orang lain.<sup>6</sup> Sebagai pejabat yang berwenang membuat akta otentik, maka dalam melaksanakan tugasnya PPAT diberikan batas waktu selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja sejak akta ditandatangani untuk menyampaikan aktanya berikut dokumen yang bersangkutan ke Kantor Pertanahan.<sup>7</sup> Sehubungan Pendaftaran Hak Tanggungan Elektronik ini merupakan bagian dari Pendaftaran tanah, berdasarkan ketentuan Pasal 40 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, PPAT dalam melakukan pendaftaran Hak Tanggungan di

---

<sup>4</sup>Rizky Amelya Wirasti, *Pertanggung Jawaban Kantor Pertanahan Atas Kendala Dan Sistem Pemasangan Hak Tanggungan Elektronik*, *Officium Notarium*, No. 2 VOL. 1 Agustus 2021, hlm. 371

<sup>5</sup>I Putu Asa Jania dan I Made Dedy Priyanto, *Kedudukan Hukum Pemilik Jaminan Dan Debitur Dalam Pendaftaran Hak Tanggungan Yang Terintegrasi Secara Elektronik*, *Acta Comitatus : Jurnal Hukum Kenotariatan*, Vol. 06, No. 01 Maret 2021, hlm. 32.

<sup>6</sup>Adrian Sutedi, *Implikasi Hak Tanggungan Terhadap Pemberian Kredit Oleh Bank dan Penyelesaian Kredit Bermasalah*, BP. Cipta Jaya, Jakarta, 2006, hlm. 136.

<sup>7</sup>Siti Romlah, Eka Putri Fauzia Ikromi, Fairuz Zahirah Zihni Hamdan, *Keterlambatan Penyampaian Dokumen Peralihan Hak Atas Tanah Kepada Kantor Pertanahan Selama Pandemi Covid 19*, *Notaire*, Vol. 5 No. 2, Juni 2022, hlm. 314.

wajibkan menyampaikan APHT yang dibuat beserta dokumen pendukung ke Kantor Pertanahan untuk didaftar selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja sejak tanggal ditandatangani akta tersebut. Secara hukumnya, akta tersebut wajib disampaikan untuk didaftar, karena menentukan lahirnya Hak Tanggungan. Menurut Pasal 14 Peraturan Menteri ATR/KBPN Nomor 5 Tahun 2020, PPAT memiliki batas waktu sampai hari ke 7 untuk melakukan pemeriksaan dokumen akta dan dokumen pendukung lainnya, apabila lewat dalam waktu 7 hari, dokumen yang diunggah PPAT terkirim secara otomatis melalui sistem, dan dianggap memberikan persetujuan. Sehingga dapat dilihat, layanan sistem elektronik ini telah membatasi waktu kepada PPAT dalam mendaftarkan aktanya ke Kantor Pertanahan.

Pelayanan pendaftaran Hak Tanggungan secara elektronik ini diberlakukan secara serentak di Kantor Pertanahan, guna meningkatkan kualitas pendaftaran Hak Tanggungan yang terbuka, ketepatan waktu, kecepatan, kemudahan, dan keterjangkauan untuk pelayanan publik, serta untuk menyesuaikan perkembangan hukum. Namun, karena layanan pendaftaran Hak Tanggungan elektronik ini masih tergolong baru dan pemberlakuan sistem pelaksanaannya tanpa melalui masa transisi dan sosialisasi yang memadai, mengakibatkan pelaksanaannya tidak selalu berjalan dengan lancar dan sering menimbulkan suatu kendala dan permasalahan yang berpengaruh terhadap PPAT dalam menjalankan tugas yang tidak sesuai dengan ketentuan yang berlaku. Sebagaimana yang terjadi penerapannya di daerah Kota Sungai Penuh.

Kota Sungai Penuh merupakan Kota kedua di Provinsi Jambi yang wilayahnya hasil dari pemekaran Kabupaten Kerinci, yang sebagaimana berdasarkan Undang-Undang Nomor 25 Tahun 2008 tentang Pembentukan Kota Sungai Penuh Di Provinsi Jambi. Secara administratif, dibagian utara, selatan, dan timur Kota Sungai Penuh berbatasan langsung dengan Kabupaten Kerinci. Sedangkan di bagian Barat Kota Sungai Penuh berbatasan dengan Kabupaten Pesisir Selatan, Sumatera Barat dan Kabupaten Bengkulu Utara. Luas Kota Sungai Penuh 39.150 Ha atau 391,50 km<sup>2</sup> dengan jumlah penduduk 229.74 Jiwa/km<sup>2</sup> dan memiliki 8 (delapan) Kecamatan. Selain itu, kawasan Pusat Kota Sungai Penuh tersebut juga merupakan konsentrasi kegiatan perdagangan, pemerintahan, perkantoran, pelayanan kegiatan sosial, dan pariwisata.<sup>8</sup>

Pelayanan Pendaftaran Hak Tanggungan Secara Elektronik di Kota Sungai Penuh, sudah diterapkan lebih kurang 3 (tiga) tahun. Bagi PPAT di Kota Sungai Penuh, layanan pendaftaran Hak Tanggungan secara elektronik memberikan keuntungan lebih praktis, yang menjadikan PPAT tidak perlu bolak balik lagi ke Kantor Pertanahan dalam pengurusan pendaftaran Hak Tanggungan, karena semua proses pendaftaran hanya mengupload dokumen melalui sistem elektronik. Akan tetapi, dalam pelaksanaan pendaftarannya masih terdapat ketidaksesuaian dengan ketentuan yang berlaku, sebagaimana data yang penulis dapatkan dari tahun 2020 – 2023 ditemukan 1.373 Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) dan dokumen pendukung yang dijadikan sebagai dasar pendaftaran Hak Tanggungan ke Kantor Pertanahan Kota Sungai Penuh mengalami keterlambatan atau melewati batas waktu 7 (tujuh) hari kerja setelah penandatanganan akta dilakukan. Adanya keterlambatan pendaftaran dokumen APHT tersebut jelas bertentangan dengan perintah Pasal 40 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan Pasal 13 ayat (2) UUHT, yang menyatakan kewajiban PPAT untuk menyampaikan APHT dan dokumen pendukung ke Kantor Pertanahan paling lambat 7 (tujuh) hari kerja setelah akta ditandatangani. Apalagi Peraturan pelaksana pelayanan pendaftaran Hak Tanggungan Secara Elektronik, juga telah memberi batasan waktu sampai hari ke 7 (tujuh), yang mana unggahan dokumen Akta Pemberian Hak Tanggungan dan dokumen pendukung akan terkirim secara otomatis melalui sistem apabila lewat dari 7 (tujuh) hari.

---

<sup>8</sup>Badan Pusat Statistik Kota Sungai Penuh

## METODE

Pendekatan masalah yang akan dipergunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan yuridis empiris, yaitu suatu metode penelitian hukum yang berfungsi untuk melihat hukum dalam artian nyata dan meneliti bagaimana bekerjanya hukum di lingkungan masyarakat. Dalam penelitian ini, peneliti ingin melihat bagaimana peranan PPAT dalam pendaftaran Hak Tanggungan secara elektronik di Kota Sungai Penuh dan apa kendala dan permasalahan PPAT dalam pendaftaran Hak Tanggungan secara elektronik di Kota Sungai Penuh. Dengan penelitian ini bersifat deskriptif analisis, yaitu dengan cara menggambarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku dikaitkan dengan teori-teori hukum dan praktek pelaksanaan tersebut. Jenis data yang digunakan adalah data primer, sekunder, dan tersier. Data primer didapatkan melalui wawancara dengan Kantor Pertanahan Kota Sungai Penuh, PPAT di Kota Sungai Penuh, dan Bank di Kota Sungai Penuh.

## HASIL DAN PEMBAHASAN

### Peranan PPAT Dalam Pendaftaran Hak Tanggungan Secara Elektronik Di Kota Sungai Penuh

Menurut Deka Ayu Maretya, Koordinator Kelompok Substansi Pendaftaran Tanah Dan Ruang, Tanah Komunal Dan Hubungan Kelembagaan Kantor Pertanahan Kota Sungai Penuh, mengemukakan bahwa terdapat 5 (lima) PPAT dan rekanan Banknya, yang sering melakukan pendaftaran Hak Tanggungan Secara Elektronik di Kantor Pertanahan Kota Sungai Penuh, yaitu:

**Table 1.1**  
**Data Permohonan Pendaftaran Pemberian Hak Tanggungan di Kantor Pertanahan Kota Sungai Penuh Tahun 2020-2023**

Nama PPAT	2020	2021	2022	2023
Selvina Aztira	213	491	370	16
Siaga Yoze Rosario	7	12	13	1
Della Elviharisa	18	38	39	2
Rina Mulya Sari	1	55	67	-
Irwan Damhuri	10	13	25	-

**Sumber Data : ATR/BPN Kota Sungai Penuh**

Berdasarkan table diatas, terdapat 5 (lima) PPAT di Kota Sungai Penuh yang memiliki rekanan Bank dan sudah ada 1.543 berkas dokumen Hak Tanggungan yang di daftarkan pada Kantor Pertanahan Kota Sungai Penuh oleh PPAT dan Rekanan Bank (Kreditur) tersebut, yang mana pendaftarannya dilakukan dari tahun 2020 – 2023 melalui sistem Hak Tanggungan secara elektronik.<sup>9</sup>

Keberadaan PPAT dalam pendaftaran Hak Tanggungan Secara Elektronik di Kota Sungai Penuh sangat penting, karena mempunyai fungsi dan tugas untuk membantu Kepala Kantor Pertanahan Kota Sungai Penuh dalam melaksanakan kegiatan sebagian pendaftaran tanah di dalam wilayah kerja Kota Sungai Penuh, seperti pembebanan hak atas tanah dan pemberian surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.<sup>10</sup> Surat tanda bukti yang dibuat oleh PPAT merupakan akta otentik berupa Akta Pemberian Hak Tanggungan

<sup>9</sup>Wawancara Dengan Deka Ayu Maretya, Selaku Kordinator Kelompok Substansi Pendaftaran Tanah Dan Ruang, Tanah Komunal Dan Hubungan Kelembagaan Kantor Pertanahan Kota Sungai Penuh, Pada Tanggal 2 Februari 2023, Pukul. 10.00 WIB

<sup>10</sup>Wawancara Dengan Siaga Yose Rozario, Selaku PPAT di Kota Sungai Penuh, Pada Tanggal 3 Maret 2023, Pukul 11.00 WIB

(APHT), yang dapat dijadikan sebagai dasar pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah di Kantor Pertanahan Kota Sungai Penuh.

Dalam mendaftarkan Hak Tanggungan secara elektronik di Kota Sungai Penuh, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) memiliki berbagai peranan yang sangat dominan. Berdasarkan hasil wawancara penulis dengan PPAT di Kota Sungai Penuh, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam melakukan kegiatan pendaftaran Hak Tanggungan Secara Elektronik di Kota Sungai Penuh, yaitu:

### **1. Pengecekan Sertifikat objek jaminan Hak Tanggungan**

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam mendaftarkan Hak Tanggungan Secara Elektronik di Kota Sungai Penuh, diawali dengan melakukan pengecekan Sertifikat hak atas tanah yang dijadikan sebagai objek jaminan Hak Tanggungan. Pengecekan Sertifikat hak atas tanah ini digunakan untuk pemeriksaan kesesuaian data fisik dan data yuridis sertifikat hak atas tanah yang dijadikan sebagai objek jaminan hak tanggungan milik debitur, yang dilakukan dengan sistem elektronik oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di Kota Sungai Penuh melalui aplikasi mitra Kementerian ATR/KBPN. Dalam hal ini, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dengan Kreditur (Bank) harus menyiapkan terlebih dahulu dokumen persyaratan pengecekan sertifikat hak atas tanah yang akan dilakukan pengecekan. Adapun dokumen-dokumen yang di persiapkan meliputi:

- a. Sertifikat hak atas tanah yang menjadi objek hak tanggungan
- b. Kartu Tanda Penduduk (KTP) pemberi dan pemegang Hak Tanggungan.
- c. Kartu Keluarga (KK).
- d. Bukti Pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan (PBB).
- e. Surat Perjanjian Kredit yang sudah dibuat di bank sesuai dengan kesepakatan dengan pihak debitur.<sup>11</sup>

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) melakukan pengecekan terhadap sertifikat hak atas tanah yang dijadikan sebagai objek jaminan Hak Tanggungan melalui sistem Hak Tanggungan Elektronik pada aplikasi (<https://intan.atrbpn.go.id>). Pengecekan Sertifikat Hak Atas Tanah (SHM, HGB, HGU) di Kantor Pertanahan Kota Sungai Penuh diperlukan untuk memastikan Sertifikat Hak Atas Tanah yang dijadikan objek jaminan tersebut bebas dari masalah atau sengketa atau tanah tersebut sudah dibebani dengan suatu hak tanggungan terlebih dahulu, yang mana databasenya disimpan di Kantor Pertanahan Kota Sungai Penuh.

Sebelum melakukan pengecekan sertifikat hak atas tanah objek jaminan hak tanggungan, PPAT diwajibkan melakukan pembayaran melalui Surat Perintah Setor (SPS) pendaftaran pengecekan Sertifikat secara elektronik pada Kantor Pertanahan Kota Sungai Penuh melalui sistem Hak Tanggungan secara elektronik. Setelah selesai melakukan pembayaran pendaftaran pengecekan sertifikat hak atas tanah, maka akan dilanjutkan penginputan data sertifikat hak atas tanah baik itu data fisik maupun data yuridis yang disesuaikan dengan database Kantor Pertanahan Kota Sungai Penuh. Dalam melakukan kegiatan pengecekan sertifikat hak atas tanah ini, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) mempunyai tugas untuk :

- a. Melakukan Pemeriksaan kecocokan data fisik dan yuridis sertifikat aslinya dengan data digital yang tersimpan pada database Kantor Pertanahan Kota Sungai Penuh. Adapun dokumen yang diperiksa adalah Sertifikat hak atas tanah, Kartu Tanda Penduduk (KTP) pemberi dan pemegang hak tanggungan, Kartu Keluarga (KK), Bukti Pajak Bumi Bangunan (PBB) Debitur, dan lainnya. Untuk proses pengajuannya terdapat beberapa proses, yaitu:
  - 1) PPAT memasukan data sesuai identitas sertifikat hak atas tanah, antara lain : Provinsi, Kabupaten / Kota, Kecamatan, Desa, dan Nomor hak.

---

<sup>11</sup>Wawancara Dengan Siaga Yose Rozario, Dela Elviharisa, Selvina Aztira, Selaku PPAT Di Kota Sungai Penuh

- 2) PPAT memasukan data validasi dapat berupa Nomor Identifikasi Bidang (NIB) Tanah, Nomor Seri Sertifikat atau Nomor Surat Ukur.
  - 3) PPAT mengunggah hasil pindai (*scan*) Surat Permohonan, Sertifikat Asli, Nomor Induk Kependudukan (NIK) pemilik bidang tanah dan surat kuasa permohonan.
  - 4) Membuat pernyataan mengenai keaslian Sertifikat, dan menyatakan bahwa nama yang tercantum dalam Sertifikat merupakan pemegang hak yang sebenarnya dan beritikad baik serta bertanggung jawab sepenuhnya atas penggunaan data yang diakses.<sup>12</sup>
- b. Melakukan pengesahan terhadap dokumen data fisik dan yuridis sertifikat hak atas tanah, dengan seluruh warkah yang merupakan hasil dari fotocopy persyaratan pendaftaran hak tanggungan.
  - c. Melakukan pendaftaran pengecekan sertifikat dan perbaikan terhadap data sertifikat hak tanah yang akan dijadikan sebagai objek jaminan hak tanggungan, jika terdapat data yang salah atau kurang lengkap setelah dilakukan pemeriksaan oleh Kantor Pertanahan.”<sup>13</sup>

Selanjutnya, jika semua data pengecekan sertifikat hak atas tanah diatas telah di input, maka Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dapat mengirim melalui sistem Hak Tanggungan elektronik dan menunggu hasil pemeriksaan pengecekan sertifikat yang dilakukan oleh verifikator Kantor Pertanahan Kota Sungai Penuh. Saat melakukan kegiatan pemeriksaan sertifikat hak atas tanah yang dijadikan objek jaminan hak tanggungan, Kantor Pertanahan Kota Sungai Penuh memiliki batas waktu untuk melakukan pemeriksaan 5 (lima) hari sejak diterima berkas dokumen dari PPAT, apabila terdapat berkas kurang lengkap, maka biasanya sistem akan memberitahukan notifikasi di dalam akun sistem PPAT. Diantaranya apakah permohonan pendaftaran pengecekan sertifikat yang di input oleh PPAT tersebut diterima, dibatalkan, atau ditolak.

## **2. Membuat Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) dan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT)**

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) mempunyai peranan dalam membuat Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT), sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 2 ayat (2) Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) merupakan salah satu akta otentik yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), yang mana akta tersebut berisi pemberian Hak Tanggungan kepada Kreditur (Bank) tertentu sebagai jaminan untuk pelunasan piutangnya. Kedudukan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) dalam pendaftaran Hak Tanggungan Secara Eelektronik di Kantor Pertanahan Sungai Penuh, akan di jadikan sebagai syarat bukti dasar perubahan data pendaftaran tanah objek jaminan Hak Tanggungan ke Kantor Pertanahan. Selain itu, dengan adanya Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) dapat memberikan kekuatan yang mengikat kepada pihak ke 3 (tiga) terhadap janji-janji yang dicantumkan dalam perjanjian kredit oleh para pihak kreditur dan debitur.<sup>14</sup>

Dalam pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) oleh PPAT di Kota Sungai Penuh, Kreditur (Bank) sebagai Pemberi Hak Tanggungan diwajibkan hadir dihadapan PPAT. Jika karena suatu sebab tidak dapat hadir sendiri, maka yang bersangkutan wajib menunjuk pihak lain sebagai kuasanya, dengan membuat Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) yang berbentuk akta otentik. Pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) atau Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) oleh PPAT di Kota Sungai Penuh, yang digunakan untuk keperluan pendaftaran Hak Tanggungan

---

<sup>12</sup>Wawancara Dengan Siaga Yose Rozario, Selaku PPAT di Kota Sungai Penuh, Pada Tanggal, 14 Maret 2023, Pukul 09.00 WIB

<sup>13</sup> Wawancara Dengan Siaga Yose Rozario, Dela Eviharisa, Selvina Aztira, Selaku PPAT Di Kota Sungai Penuh

<sup>14</sup>Wawancara Dengan Siaga Yose Rozario, Selaku PPAT Di Kota Sungai Penuh, Pada Tanggal 14 Maret 2023, Pukul 10.00 WIB dan Wawancara Dengan Dela Eviharisa, Selaku PPAT Di Kota Sungai Penuh, Pada Tanggal 29 Maret 2023, Pukul 11.30 WIB

di Kantor Pertanahan Kota Sungai Penuh masih dilakukan secara manual atau tertulis dengan di tandatangani oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), para pihak dan saksi-saksi. Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) tersebut yang dibuat secara tertulis, akan dilakukan pendaftarannya melalui scan dan diupload melalui aplikasi sistem Hak Tanggungan elektronik.

### **3. Mengupload dan menyampaikan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) dan dokumen persyaratan pendaftaran Hak Tanggungan Melalui Sistem Elektronik.**

Proses pendaftaran Hak Tanggungan secara elektronik selanjutnya, PPAT diharuskan mengupload Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) beserta dokumen pendukung persyaratan pendaftaran Hak Tanggungan dan menyampaikan dokumen tersebut ke Kantor Pertanahan melalui sistem Hak Tanggungan elektronik. Sebelum mengupload dan menyampaikan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) beserta dokumen pendukung melalui sistem Hak Tanggungan elektronik, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) diharuskan memboking atau mendaftarkan terlebih dahulu Nomor Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) di Kantor Pertanahan melalui sistem elektronik pada aplikasi <https://mitra.atrbpn.go.id>, dengan menginput data akta yang meliputi : Nomor Akta, Tanggal Akta, Pemegang Hak Tanggungan, Nilai Tanggungan, dan objek Hak Tanggungan. Jika data-data akta sudah di input dan di entri / dikirim melalui sistem Hak Tanggungan elektronik, maka keluarlah Surat Pengantar Akta (SPA).

Dalam hal ini, selanjutnya Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) melakukan scan terhadap Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT), dokumen pendukung, dan surat pengantar akta yang sudah dicetak dan dibubuhi stempel oleh PPAT sebagai persyaratan pendaftaran Hak Tanggungan di Kantor Pertanahan Kota Sungai Penuh. Setelah itu, PPAT dapat mengunggah (*upload*) dokumen Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) dan dokumen pendukung dalam bentuk file format pdf dengan ukuran 2-5 mb, dengan login ke web Hak Tanggungan Elektronik pada aplikasi mitra kerja PPAT yang diakses melalui <https://mitra.atrbpn.go.id>. Adapun dokumen yang di upload ke sistem Hak Tanggungan Elektronik, yaitu Surat Pengantar Akta, Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT), Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan / SKMHT (bila ada), Sertifikat hak atas tanah yang asli (yang telah mendapat stempel pengecekan Kantor Pertanahan), Kartu Tanda Penduduk (KTP) pemberi dan pemegang Hak Tanggungan, Kartu Keluarga (KK) Debitur, Surat Pajak Bumi Bangunan (PBB) Tahun Berjalan, Surat Perjanjian Kredit, dan pernyataan dan pertanggung jawaban keabsahan dan Kebenaran dokumen dari PPAT.

Dalam proses ini, setelah nomor akta, tanggal akta pemberian hak tanggungan (APHT) di boking atau di daftarkan oleh PPAT di Kantor Pertanahan melalui sistem hak tanggungan elektronik, maka terhitung sejak tanggal APHT dibuat oleh PPAT, PPAT diwajibkan menyampaikan dokumen APHT dan dokumen pendukung pendaftaran Hak Tanggungan ke Kantor Pertanahan melalui sistem Hak Tanggungan elektronik dalam waktu 7 (tujuh) hari. Kewajiban ini harus dijalankan oleh PPAT di Kota Sungai Penuh untuk menyampaikan aktanya dalam waktu 7 (tujuh) hari, karena ketentuan ini merupakan *Standart Operational Prosedure* (SOP) kebijakan dari Kantor Pertanahan sebagaimana diatur dalam Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nomor 1 Tahun 2010 tentang Standar Pelayanan dan Pengaturan Pertanahan.<sup>15</sup>

Kewajiban PPAT diatas dalam Peraturan Pendaftaran Tanah di jadikan sebagai dasar atau pedoman oleh Kantor Pertanahan untuk memberikan ketepatan waktu kepada PPAT di Kota Sungai Penuh dalam mendaftarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) yang dibuatnya agar proses pendaftaran Hak Tanggungan di Kantor Pertanahan Kota Sungai

---

<sup>15</sup>Wawancara Deka Ayu Maretya, Kordinator Kelompok Substansi Pendaftaran Tanah Dan Ruang, Tanah Komunal, Dan Hubungan Kelembagaan, Tanggal 29 Maret 2023, Pukul 10.00 WIB

Penuh tertib administrasi. Sehubungan proses pendaftaran Hak Tanggungan di Kantor Pertanahan Kota Sungai Penuh telah beralih ke sistem elektronik, maka merujuk pada Peraturan Pelaksana Pelayanan Pendaftaran hak Tanggungan Secara Elektronik, PPAT di Kota Sungai Penuh telah diberikan batasan waktu melalui sistem dalam mendaftarkan dokumen Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) dan dokumen pendukung ke Kantor Pertanahan sampai hari ke 7 (tujuh). Sistem Hak Tanggungan elektronik ini akan bekerja secara otomatis, setelah dokumen APHT beserta dokumen pendukung di upload dan di kirim melalui sistem Hak Tanggungan Elektronik. Jika ada perbaikan terhadap dokumen yang disampaikan oleh PPAT, maka diberikan jangka waktu 5 (hari) oleh sistem untuk memperbaiki dan bila lewat dari 5 (lima) hari, akan dinyatakan batal. Jikalau di dalam unggahan dokumen yang disampaikan oleh PPAT tidak ada perbaikan, maka setelah lewat hari ke 7 (tujuh) secara otomatis dokumen APHT dan dokumen persyaratan pendaftaran Hak Tanggungan yang disampaikan oleh PPAT, akan dianggap telah memberikan persetujuan oleh sistem.

Peralihan sistem Pendaftaran Hak Tanggungan yang sebelumnya dilaksanakan secara manual menjadi berbasis sistem elektronik, menjadi tantangan bagi PPAT di Kota Sungai Penuh untuk menyesuaikan perkembangan hukum yang berlaku. Secara pelaksanaannya, dalam proses pengunggahan (*upload*) terhadap dokumen Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) beserta dokumen pendukung, PPAT di Kota Sungai Penuh sering sekali melakukan pengunggahan dan pengiriman dokumen APHT beserta dokumen pendukung ke sistem Hak Tanggungan elektronik di hari dan di waktu yang berbeda. Padahal Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) sudah dibuat dan ditandatangani oleh PPAT, serta nomor dan tanggal akta pemberian hak tanggungan juga sudah di boking / di daftar melalui sistem Hak Tanggungan elektronik. Hal ini disebabkan karena ada kendala perbaikan data pada akta pemberian hak tanggungan, kurang lengkapnya syarat pendaftaran dari debitur, dan kelalaian karyawan PPAT yang menunda-nunda pekerjaan dalam pengunggahan melalui sistem elektronik. Maka dari itu, berpengaruh pada proses pendaftaran APHT dan dokumen persyaratan Hak Tanggungan ke Kantor Pertanahan, yang sering melewati batas waktu yang sudah ditentukan.

Apalagi setelah dilakukan pengiriman terhadap dokumen persyaratan pendaftaran Hak Tanggungan melalui sistem Hak Tanggungan elektronik, dokumen persyaratan pendaftaran tersebut tidak langsung terkirim ke Kantor Pertanahan, tetapi secara otomatis akan tertransfer terlebih dahulu ke akun sistem Hak Tanggungan dari kreditur (Bank) untuk dilakukan proses pemeriksaan kembali dan memberikan persetujuan terhadap dokumen yang disampaikan oleh PPAT, agar dapat dilanjutkan proses pendaftaran ke Kantor Pertanahan melalui sistem Hak Tanggungan elektronik. Peranan Kreditur (bank) dalam proses pendaftaran Hak Tanggungan secara elektronik, yaitu melakukan pemeriksaan dan memberikan persetujuan terhadap Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) beserta dokumen persyaratan pendaftaran Hak Tanggungan yang disampaikan oleh PPAT melalui sistem HT-*el* pada aplikasi <https://htel.atrbpn.go.id>.

Dalam proses pemeriksaan yang dilakukan oleh Kreditur (Bank), sering sekali unggahan dokumen yang disampaikan oleh PPAT terhambat disini, karena kreditur (bank) sering lama dalam melakukan pemeriksaan dan persetujuan terhadap unggahan dokumen persyaratan pendaftaran hak Tanggungan yang disampaikan PPAT. Apalagi lagi dokumen persyaratan pendaftaran Hak Tanggungan elektronik belum tentu di terima saat pemeriksaan yang dilakukan oleh Kantor Pertanahan Kota Sungai Penuh. Maka dari itu, guna mempercepat proses pendaftaran ada sebagian kreditur (bank) di Kota Sungai Penuh meminta bantuan kepada PPAT rekanannya untuk menjalankan kewajibannya dalam melakukan pemeriksaan dan persetujuan terhadap proses penyampaian dokumen dari PPAT melalui akun kreditur. Hal ini disebabkan adanya pekerjaan yang menumpuk di kreditur (bank). Oleh karena itu dokumen persyaratan pendaftaran Hak Tanggungan menjadi lama

tersampainya ke Kantor Pertanahan, belum lagi ada perbaikan setelah dilakukan pemeriksaan di Kantor Pertanahan Kota Sungai Penuh.<sup>16</sup>

Untuk selanjutnya, jika proses pemeriksaan dan persetujuan terhadap dokumen persyaratan pendaftaran Hak Tanggungan yang disampaikan oleh PPAT telah dilakukan kreditur (Bank).<sup>17</sup> Maka secara otomatis sistem akan mentransfer APHT dan dokumen pendukung persyaratan pendaftaran Hak Tanggungan ke Kantor Pertanahan Kota Sungai Penuh melalui sistem hak tanggungan elektronik.<sup>18</sup> Maka, keluarlah Surat Perintah Setor (SPS) pelayanan Penerimaan Negara Bukan Pajak (PNBP), yang memuat Nomor Berkas, Tanggal Pendaftaran, Nama Pemohon, Kode Pembayaran dan Biaya Pelayanan, Setelah keluar kode pembayaran, maka keluarlah Notif pembayaran ke Email Bank. Pembayaran tersebut dilakukan dengan memakai Kode billing.<sup>19</sup>

Kantor Pertanahan dalam proses pendaftaran Hak Tanggungan secara elektronik, memiliki andil besar karena berperan untuk melakukan pemeriksaan dokumen APHT dan dokumen persyaratan pendaftaran hak tanggungan yang disampaikan oleh PPAT dan Kreditur (Bank). Dalam melakukan pemeriksaan yang dilakukan oleh Kantor Pertanahan Kota Sungai Penuh, ada beberapa pemberitahuan saat proses pemeriksaan dokumen persyaratan pendaftaran hak tanggungan telah dilakukan oleh Kantor Pertanahan yaitu dokumen ditolak, batal, sudah selesai, blokir, dan ditutup. Menurut data yang penulis dapatkan, terdapat 75 dokumen permohonan pendaftaran Hak Tanggungan yang disampaikan oleh PPAT dan Kreditur di Kota Sungai Penuh yang ditolak oleh sistem dari tahun 2020 - 2023.

**Tabel 1.2**  
**Data Penolakan Berkas Dokumen Pendaftaran Hak Tanggungan**

NAMA PPAT	2020	2021	2022	2023
Selvina Aztira	7	8	8	-
Siaga Yoze Rosario	2	4	2	-
Rina Mulya Sari	1	5	8	-
Della Elviharisa	4	7	6	-

**Sumber : Kantor Pertanahan Kota Sungai Penuh**

Menurut Dwi Sastri Agustina, yang menyebabkan dokumen persyaratan pendaftaran Hak tanggungan elektronik yang disampaikan oleh PPAT dan Kreditur di Kota Sungai Penuh di tolak oleh sistem Hak Tanggungan Elektronik, yaitu sistem eror dan dokumen persyaratan masih belum lengkap atau data tidak sesuai. Sehingga PPAT dan Kreditur (Bank) harus melakukan pendaftaran ulang dari awal.<sup>20</sup>Selain itu, menurut Deka Ayu Maretya dan Evan Sulton Yulianto, saat melakukan pemeriksaan dokumen persyaratan pendaftaran Hak Tanggungan yang disampaikan oleh PPAT, juga ditemukan 1.373 Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) beserta dokumen pendukung melewati 7 (tujuh) hari

<sup>16</sup> Wawancara Dengan Selvina Aztira Melalui Pegawai Kantornya Icha, Selaku PPAT di Kota Sungai Penuh, Pada Tanggal 17 Maret 2023, Pukul 10.00 WIB dan Wawancara Dengan Siaga Yose Rozario, Selaku PPAT Di Kota Sungai Penuh, Pada Tanggal 14 Maret 2023

<sup>17</sup> Wawancara Dengan Bapak Rides, Selaku Karyawan Bank BRI Cabang Kota Sungai Penuh, 29 Juni 2023, Pukul 10.00 WIB

<sup>18</sup> Wawancara Dengan Bapak Rides, Selaku Karyawan Bank BRI Cabang Kota Sungai Penuh, 29 Juni 2023, Pukul 10.00 WIB

<sup>19</sup> Wawancara Dengan Selvina Aztira Melalui Pegawai Kantornya Icha, Selaku PPAT di Kota Sungai Penuh, Pada Tanggal 17 Maret 2023, Pukul 10.00 WIB

<sup>20</sup> Wawancara Dengan Dwi Sastri Agustina, Selaku Kepala Seksi Pengendalian Dan Penanganan Sengketa, Yang Sebelumnya Menjabat Koordinator Pendaftaran Tanah Dan Ruang, Dan Pembinaan PPAT, Pada Tanggal 31 Maret 2023, Pukul 10.00 WIB

kerja sejak akta di tandatangani. Menurut data yang penulis dapatkan, ada 5 PPAT yang dokumen aktanya melewati batas waktu yang sudah ditentukan, yaitu :

**Tabel 1.3**  
**Data Keterlambatan Pendaftaran Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) di Kantor Pertanahan Kota Sungai Penuh**

NAMA PPAT	2020	2021	2022	2023
Selvina Aztira	213	491	370	10
Siaga Yoze Rozario	7	12	13	1
Rina Mulya Sari	1	55	67	-
Dela Elviharisa	10	28	29	1
Irwan Damhuri	10	4	-	-

**Sumber : Kantor Pertanahan Kota Sungai Penuh**

Dapat dilihat dari table diatas, bahwa cukup banyak akta pemberian hak tanggungan yang disampaikan PPAT melewati batas waktu 7 (tujuh) hari dalam pendaftaran ke Kantor Pertanahan Kota Sungai Penuh. Menurut Deka Ayu Maretya, Selaku Kordinator Kelompok Substansi Pendaftaran Tanah Dan Ruang, Tanah Komunal Dan Hubungan Kelembagaan, mengatakan bahwa Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang melewati batas waktu lewat 7 (tujuh) hari dalam menyampaikan dokumen Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) ke Kantor Pertanahan di ketahui saat Kantor Pertanahan melakukan pemeriksaan pada tanggal pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) yang diboking dan didaftarkan sampai tanggal terkirimnya APHT tersebut ke akun sistem Hak Tanggungan dari Kantor Pertanahan. Adapun faktor utama yang menyebabkan PPAT melewati batas waktu 7 (tujuh) hari dalam menyampaikan dokumen APHT beserta dokumen persyaratan pendaftaran Hak Tanggungan ke Kantor Pertanahan Kota Sungai Penuh, yaitu:

**a) Kelalaian Karyawan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)**

Dalam proses pengurusan pendaftaran Hak Tanggungan melalui sistem elektronik di Kantor PPAT, PPAT di Kota Sungai Penuh tidak terlepas dari karyawannya yang membantu pekerjaannya. Rata-rata yang mengelola akun sistem pengguna dan mengerjakan pengurusan pendaftaran Hak Tanggungan yaitu karyawan PPAT. Sehubungan dengan ini, setelah Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) dibuat oleh PPAT dan Nomor akta dan tanggal akta di boking atau di daftar ke Kantor Pertanahan Kota Sungai Penuh melalui sistem Hak Tanggungan Elektronik. Karyawan PPAT yang diberikan tugas oleh PPAT untuk melakukan pengunggahan (*upload*) dan menyampaikan dokumen APHT dan dokumen Pendukung melalui sistem Hak Tanggungan elektronik, tidak dilakukan pada hari itu juga, tetapi pengerjaannya dilakukan dan di dikirimkan pada hari dan waktu yang berbeda. Hal ini dikarenakan adanya pekerjaan lain yang di dahulukan oleh karyawan PPAT untuk diselesaikan. Dalam proses pendaftarannya dokumen persyaratan pendaftaran juga sering kurang lengkap yang diminta Kantor Pertanahan.<sup>21</sup> Sehingga dengan adanya kegiatan yang dilakukan oleh karyawan PPAT tersebut berpengaruh terhadap proses pendaftaran APHT dan dokumen persyaratan pendaftaran yang melewati batas waktu yang sudah ditentukan.

**b) Lamanya pemeriksaan dokumen persyaratan Pendaftaran oleh kreditur (Bank)**

Dalam proses pendaftaran Hak Tanggungan melalui sistem elektronik, Kreditur memiliki peranan untuk melakukan pemeriksaan dan persetujuan terhadap dokumen APHT dan dokumen persyaratan pendaftaran Hak Tanggungan yang disampaikan oleh

<sup>21</sup>Wawancara Dengan Siaga Yoze Rosario, Dela Elviharisa, dan Selvina Aztira, Selaku PPAT di Kota Sungai Penuh.

PPAT yang tertransfer ke akun sistem pengguna Kreditur (Bank) terlebih dahulu, namun secara faktanya pihak Kreditur (Bank) lama memproses pemeriksaan ulang dan memberikan persetujuan atas dokumen persyaratan pendaftaran Hak Tanggungan tersebut untuk di lanjutkan proses pendaftarannya ke Kantor Pertanahan. Apalagi dokumen persyaratan tersebut masih sering terjadi perbaikan setelah pemeriksaan oleh Kantor Pertanahan, sehingga dokumen pendaftarannya di kembalikan. Oleh sebab itu, dokumen APHT dan dokumen persyaratan pendaftaran Hak Tanggungan yang disampaikan oleh PPAT ke Kantor Pertanahan tidak sesuai dengan batas waktu yang sudah ditentukan pada tanggal akta yang dibuat.

#### **4. Dokumen persyaratan pendaftaran Hak Tanggungan belum lengkap dan adanya perbaikan (*renvoi*).**

Dalam proses pendaftaran Hak Tanggungan melalui sistem Hak Tanggungan elektronik di Kota Sungai Penuh, PPAT sering sekali mengalami kendala persyaratan pendaftaran Hak Tanggungan kurang lengkap dan terdapat data yang salah, sehingga harus dilakukan perbaikan (*renvoi*). Dengan terjadinya hal ini berpengaruh terhadap terhambatnya pengerjaan pendaftaran Hak Tanggungan secara elektronik yang dilakukan oleh PPAT yang selalu melewati batas waktu yang sudah ditentukan dalam penyampaian APHT beserta dokumen pendukung ke Kantor Pertanahan Kota Sungai Penuh.

Lewatnya batas waktu pendaftaran Akta Pendaftaran Hak Tanggungan (APHT) yang disampaikan oleh PPAT ke Kantor Pertanahan melalui sistem Hak Tanggungan Elektronik, tidak mempengaruhi atau mengurangi keabsahan dari Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) tersebut. Sebagaimana dapat kita lihat bahwa APHT dan dokumen persyaratan pendaftaran Hak Tanggungan yang melewati batas waktu 7 (tujuh) hari yang disampaikan oleh PPAT di Kota Sungai Penuh masih tetap diterima oleh Kantor Pertanahan Kota Sungai Penuh untuk dilakukan pendaftaran sampai lahirnya sertifikat Hak Tanggungan.

Kewajiban PPAT untuk segera dalam menyampaikan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) dalam batas waktu 7 (tujuh) hari setelah akta ditandatangani, sudah diatur dalam Pasal 61 Peraturan Kepala Badan Peratanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah dan Pasal 40 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang menyatakan bahwa PPAT wajib menyampaikan Akta, salah satunya Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) yang dibuatnya berikut dokumen-dokumen yang bersangkutan kepada Kantor Pertanahan Kota Sungai Penuh untuk didaftar, selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja sejak tanggal ditandatangani akta tersebut.

Di dalam Peraturan Pelaksana Pelayanan Pendaftaran Hak Tanggungan Secara Elektronik juga sudah mengatur batasan waktu terhadap PPAT dalam menyampaikan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) beserta dokumen pendukung melalui sistem Hak Tanggungan elektronik, yang mana Pejabat Pembuat Akta Tanah dan Pejabat yang ditunjuk lainnya di berikan waktu sampai hari ke 7 (tujuh) untuk melakukan pemeriksaan unggahan dokumen, apabila terdapat kesalahan diberikan waktu 5 (lima) hari untuk melengkapi dan memperbaiki sejak permohonan diterima oleh sistem. Jika tidak diperbaiki dan dilengkapi, maka dinyatakan batal. Apabila tidak ada perbaikan dalam pemeriksaan sampai hari ke 7 (tujuh), maka unggahan dokumen persyaratan pendaftaran Hak Tanggungan secara otomatis dianggap telah memberikan persetujuan. Artinya PPAT dalam menyampaikan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) telah dibatasi waktunya dalam waktu 7 (tujuh) hari melalui sistem elektronik.

Sehubungan keterlambatan pengiriman APHT dan dokumen pendukung ke Kantor Pertanahan disebabkan oleh kelalaian karyawan PPAT dan kreditur (bank), dalam hal ini PPAT masih mempunyai tanggung jawab, karena tugas dari pembuatan akta, mengupload

dan menyampaikannya ke Kantor Pertanahan Kota Sungai Penuh, merupakan kewenangan dari PPAT. Sehingga tindakan yang dilakukan oleh PPAT di Kota Sungai Penuh, yang telah melewati batas waktu yang sudah ditentukan dalam penyampaian APHT setelah akta di tandatangani dapat diklasifikasikan sebagai ketidaktaatan atau penyimpangan atas perbuatan hukum yang dilakukan. Karena PPAT dalam menjalankan tugasnya sebagai pejabat umum, telah diberi kewenangan untuk menjalankan tugas dengan cermat, tertib, penuh kesadaran, dan menjunjung tinggi dasar Negara dan hukum yang berlaku serta bertindak sesuai makna jabatan dan kode etik.

Perbuatan keterlambatan dalam menyampaikan APHT ke Kantor Pertanahan yang dilakukan oleh PPAT diatas dapat menimbulkan akibat hukum. Akibat hukum lewatnya batas waktu pendaftaran Akta Pemeberian Hak Tanggungan (APHT) ke Kantor Pertanahan, menjadi tidak terikatnya pihak ketiga terhadap janji-janji yang diperjanjikan oleh kreditur (bank) dan pemilik obyek hak tanggungan, janji-janji tersebut hanya mengikat para pihak yang melakukan perjanjian. Menurut Pasal 61 ayat (2) Perkaban No. 1 tahun 2006 dan Pasal 62 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, menyatakan bahwa PPAT yang tidak taat atau mengabaikan kewajiban penyampaian akta pemberian hak tanggungan ke Kantor Pertanahan dalam batasan waktu tertentu merupakan bentuk dari pelanggaran hukum, yang mana dapat dikenakan sanksi administratif berupa teguran tertulis sampai pemberhentian dari jabatannya sebagai PPAT. Sanksi bagi PPAT yang tidak menjalankan kewajiban ini juga terdapat dalam Pasal 10 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998, antara lain diberhentikan dengan hormat dari jabatannya dan diberhentikan dengan tidak hormat dari jabatannya.

## **Kendala Dan Permasalahan PPAT Dalam Pendaftaran Hak Tanggungan Secara Elektronik Di Kota Sungai Penuh**

### **1. Kendala PPAT Dalam Pendaftaran Hak Tanggungan Secara Elektronik Di Kota Sungai Penuh**

#### **a. *Check and balance***

*Check and balance* atau disebut pemeriksaan kurang. Setelah berkas didaftarkan akan ada pengkoreksian dalam jangka waktu 5 (lima) hari kerja, jika ada kesalahan atau kekurangan berkas PPAT/Bank selaku kreditur wajib untuk membenarkan kesalahan tersebut. Namun Kantor Pertanahan sering mengkoreksi dalam waktu yang mepet Notifikasi koreksi muncul diwaktu 4 hari setelah berkas didaftarkan, mau tidak mau PPAT dan Bank selaku kreditur harus membetulkan koreksian tersebut pada hari itu juga. Padahal belum tentu berkas yang harus dibenarkan itu mudah untuk didapatkan dan apabila tidak segera dibetulkan SPS PNBPN akan hangus dan harus mengulang dari awal. Biasanya Kantor Pertanahan tidak mau disalahkan, hal tersebut sangatlah merugikan PPAT maupun Kreditur (Bank) yang mana saat pelaksanaannya dokumen persyaratan pendaftaran sering di tolak oleh sistem di Kota Sungai Penuh dan hingga saat ini belum ada pengaturan mengenai prosedur pengembalian PNBPN dan pembiayaan layanan. Dalam Petunjuk Teknis Nomor: 2/Juknis-400.HR.02/IV/2020 hanya menjelaskan pengembalian biaya layanan dapat diajukan apabila pelayanan Hak Tanggungan dinyatakan karena *force majeure* karena kendala pada sistem. Tetapi dalam prakteknya proses pengembalian biaya sangatlah sulit dan yang terjadi biaya tersebut tetap hangus dan PPAT memilih melakukan pembayaran ulang dan pendaftaran ulang dari awal.

#### **b. Gangguan Jaringan Internet**

Salah satu kendala yang terjadi pada PPAT di Kota Sungai Penuh, yaitu ketidakstabilan jaringan internet. Menurut Siaga Yoze Rosario, jaringan internet di Kota Sungai Penuh sering tidak stabil. Hal ini dikarenakan kondisi wilayah yang kurang terjangkau dari jaringan internet dan terkadang jaringan internetnya hilang total pada saat

jam kerja akibat dari sering terjadi pemadaman lampu dari PLN Kota Sungai Penuh.<sup>22</sup> Oleh sebab itu sistem aplikasi HT-*el* sering mengalami masalah, apalagi sistem tersebut digunakan oleh pengguna sistem Hak Tanggungan Elektronik diseluruh Indonesia. Sehingga masalah ini berdampak pada proses pengerjaan validasi data fisik dan data yuridis sertipikat hak atas tanah dengan yang ada di sistem Kantor Pertanahan Kota Sungai Penuh.

Menurut Let Abeto, selaku Kepala Seksi Penetapan Hak dan Pendaftaran Tanah, menyebutkan bahwa “jaringan internet dan sistem eror ini menjadi faktor yang sangat krusial, dikarenakan segala aspek pengerjaan dalam sistem Hak Tanggungan Elektronik ikut terhambat”. Masalah ini sedang dalam proses mencari solusi yang terbaik, agar proses pendaftaran tanah, khususnya pendaftaran Hak Tanggungan melalui sistem elektronik dapat terlaksana dengan baik dan sesuai dengan harapan.

**c. Sertifikat hak atas tanah yang dijadikan objek jaminan belum tervalidasi oleh sistem**

Kota Sungai Penuh merupakan Kota yang dibentuk dari hasil pemekaran dengan Kabupaten Kerinci, dengan adanya pemekaran tersebut terdapat perubahan baik dalam pemerintahan desa, kependudukan, maupun nama letak wilayah administari tanah penduduk di Kota Sungai Penuh yang masih terdata di Badan Pertanahan Kabupaten Kerinci. Maka dari itu, Sertifikat Hak Atas Tanah yang pemiliknya berada di Kota Sungai Penuh harus di update kedata base BPN Kota Sungai Penuh. Oleh sebab itulah pada saat proses pendaftaran Hak Tanggungan Elektronik, sering sekali ditemui Sertifikat Hak Milik (SHM), Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB), dan Sertifikat hak Guna Usaha (HGU) yang dijadikan jaminan Hak Tanggungan tidak terbaca atau tidak tervalidasi saat PPAT melakukan pengecekan sertifikat di kantor Pertanahan Kota Sungai Penuh. Dengan adanya kendala seperti ini, tentu berdampak pada peranan PPAT dalam melakukan pendaftaran Hak Tanggungan Secara Elektronik, yang mana PPAT menjadi terhambat dalam melakukan pendaftaran Hak Tanggungan Secara Elektronik ke tahap selanjutnya.

Sertifikat Hak Milik yang dijadikan objek jaminan Hak Tanggungan yang belum tervalidasi pada database Kantor Pertanahan Kota Sungai Penuh adalah ojek jaminan sertifikat Hak Milik yang dibuat pada tahun 2017 kebelakang, karena sertifikat pada tahun tersebut belum update, karena masih banyak yang belum menyesuaikan identitas tanah pada sertifikat dengan perubahan administrasi atau wilayah di Kota Sungai, pasca pemekaran Kabupaten Kerinci dengan Kota Sungai Penuh Pada Tahun 2008. Sehingga saat melakukan pendaftaran Hak tanggungan, PPAT Sering sekali menemukan data-data pada Sertifikat yang di jaminkan tidak sesuai dengan data-data pada dokumen lainnya seperti : Nomor Induk Kependudukan Debitur dengan sertifikat, NIB, Nama Pemilik Sertifikat Tanah. Akibat dari ketidaksesuaian data tersebut berpengaruh terhadap peranan PPAT saat melakukan pengecekan sertifikat dan pendaftaran Hak Tanggungan, yang sering terjadi penolakan oleh sistem karena terdapat data yang tidak sesuai. Dengan terjadinya permasalahan ini Hak Tanggungan harus dilakukan Ploting terlebih dahulu. Ploting merupakan proses verifikasi keaslian sertifikat tanah dengan teknologi GPS, untuk mengetahui posisi asli tanah di dalam database peta pendaftaran tanah pada Kantor Pertanahan Kota Sungai Penuh.

**d. Lamanya Kreditur (Bank) melakukan Pemeriksaan dan Persetujuan data dokumen APHT dan Dokumen Pendukung yang disampaikan oleh PPAT Pada Saat Pendaftaran Hak Tanggungan Secara Elektronik**

Pada proses pendaftaran Hak Tanggungan Secara Elektronik di Kota Sungai Penuh, Menurut Bapak Rides, Pegawai Bank BRI Cabang Kota Sungai Penuh, mengemukakan

---

<sup>22</sup> Wawancara Dengan Siaga Yose Rozario Selaku PPAT di Kota Sungai Penuh, Pada Tanggal 14 Maret 2023, Pukul 10.00 WIB

bahwa kreditur memiliki peranan sebagai verifikator untuk melakukan pemeriksaan ulang dan memberikan persetujuan terhadap dokumen-dokumen persyaratan pendaftaran Hak Tanggungan yang disampaikan oleh PPAT melalui Sistem Hak Tanggungan Elektronik.<sup>23</sup> Setelah PPAT menginput data Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) dan dokumen pendukung lainnya, maka dokumen pendaftaran Hak Tanggungan tersebut, secara otomatis terkirim oleh sistem terlebih dahulu ke Akun Bank (Kreditur) untuk dilakukan pemeriksaan ulang serta persetujuan terhadap dokumen persyaratan pendaftaran dan dilanjutkan ke tahapan proses pembuatan SPS PNBPN melalui sistem Hak Tanggungan milik Kreditur (Bank). Dokumen APHT dan warkah lainnya yang sudah secara otomatis di kirimkan oleh PPAT ke Akun Kreditur (Bank), Kreditur (bank) lama melakukan proses pemeriksaan atau memberikan persetujuan terhadap dokumen persyaratan pendaftaran tersebut biasanya sampai 2 - 3 hari atau lebih.<sup>24</sup>

**e. Pelayanan Pendaftaran Hak Tanggungan Elektronik Hanya Untuk Tanah Yang Sudah Bersertifikat**

Sebelum hadirnya Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 2020, untuk tanah yang belum bersertifikat harus dilakukan konversi terlebih dahulu yang diawali dengan pembuatan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) dan harus dilakukan secara manual. Dengan kata lain Pelayanan Pendaftaran Hak Tanggungan Secara Elektronik tidak memberikan akses untuk melaksanakan ketentuan Pasal 10 ayat (3) Undang-Undang Hak Tanggungan. Hal ini menjadi hambatan bagi PPAT, bahwa secara prakteknya di Kota Sungai Penuh tanah yang banyak dijadikan objek jaminan Hak Tanggungan adalah tanah sawah yang berasal dari konversi hak lama yang belum bersertifikat. Sebagian besar tanah yang berada di Kota Sungai Penuh adalah tanah arah atau disebut juga dengan tanah adat yang telah dilakukan pembagian warisan kepada masing-masing ahli waris untuk menjadi Hak Milik.<sup>25</sup>

**f. Terdapat Ketidaksesuaian Data**

Menurut Deka Ayu Maretya, berdasarkan hasil pemeriksaan dari Kantor Pertanahan Kota Sungai Penuh terhadap berkas dokumen persyaratan pendaftaran hak tanggungan yang dikirim oleh PPAT atau Bank (Kreditur) di Kantor Pertanahan Kota Sungai Penuh, sering sekali ditemukan tidak sinkron atau tidak sesuai antara data fisik dan yuridis serta pada database BPN Kota Sungai Penuh. Data-data yang sering ditemui tidak sesuai, yaitu :

- 1) Nama Sertifikat sebagai objek Jaminan Hak Tanggungan berbeda dengan Kartu Tanda Penduduk (KTP), Kartu Keluarga (KK) Debitur.
- 2) Nomor Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) tidak sama dengan Nomor Akta pada Permohonan yang dilakukan oleh permohonan kreditur.
- 3) Nomor Identifikasi Bidang (NIB) Tanah, berbeda dengan sertifikat fisik di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Sungai Penuh.
- 4) Kedudukan Wilayah Administrasi Sertifikat Jaminan Hak Tanggungan, berbeda dengan tempat kedudukan Tanah yang diajukan sebagai jaminan hak tanggungan, seperti : pada sertifikat disebutkan Kabupaten kerinci, sedangkan tanahnya berada di Kota Sungai Penuh dan tempat pendaftaran Hak Tanggungannya di Kantor Pertanahan Kota Sungai Penuh.

Ketidaksesuaian data ini terjadi disebabkan oleh debitur tidak melakukan validasi sertifikat hak atas tanah yang dijadikan sebagai objek jaminan ke Kantor Pertanahan Kota

---

<sup>23</sup>Wawancara Dengan Rides, Selaku Pegawai Bank BRI KCP Kota Sungai Penuh, 2 Juni 2023, Pukul. 10.00 WIB

<sup>24</sup>Wawancara Siaga Yose Rozario, *Op. Cit*, 10 Februari 2023

<sup>25</sup>Wawancara Dengan Siaga Yose Rozario, Selaku PPAT Di Kota Sungai Penuh, Tanggal 14 Maret 2023, Pukul 11.00 WIB

Sungai Penuh pasca pemekaran Kabupaten Kerinci dengan Kota Sungai Penuh<sup>26</sup>Dalam hal ini, kasus yang sering terjadi pada Sertifikat Hak Atas Tanah milik debitur yang tahun 2017 kebelakang. Oleh sebab itu, Sertifikat hak atas tanah yang dijadikan sebagai objek jaminan tidak terbaca oleh sistem digital Kantor Pertanahan, sehingga harus di ploting terlebih dahulu baru bisa diproses pendaftaran Hak Tanggungan.<sup>27</sup>

## **Permasalahan PPAT Dalam Pendaftaran Hak Tanggungan Secara Elektronik Di Kota Sungai Penuh**

### **a. Keterlambatan PPAT Dalam Mengirimkan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) dan Dokumen Pendukung ke Kantor Pertanahan Kota Sungai Penuh.**

Sebagai pembantu kepala Kantor Pertanahan dalam melaksanakan tugas melakukan sebagian kegiatan pendaftaran tanah, yang diatur dalam Pasal 2 Peraturan Nomor 24 Tahun 2016 Tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) diwajibkan menyampaikan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) dan dokumen Pendukung tersebut yang di perlukan Kantor Pertanahan Kota Sungai Penuh dalam waktu paling lambat 7 (tujuh) hari setelah akta tersebut di tandatangani. Akan tetapi pada pelaksanaannya perintah peraturan tersebut tidak dijalankan oleh PPAT di Kota Sungai Penuh. Sebagaimana yang di sampaikan oleh Deka Ayu Maretya, saat melakukan pengecekan atau pemeriksaan terhadap dokumen pendaftaran Hak Tanggungan Secara Elektronik di Kantor Pertanahan Kota Sungai Penuh, terdapat 1.373 Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) dan dokumen persyaratan pendaftaran pendukung yang disampaikan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) melewati batas waktu 7 (tujuh) hari sejak tanggal penandatanganan akta dilakukan dalam pengiriman ke Kantor Pertanahan Kota Sungai Penuh.<sup>28</sup>

Menurut Deka Ayu Maretya, data keterlambatan ini di ketahui saat verifikator Kantor Pertanahan melakukan pengecekan terhadap dokumen persyaratan pendaftaran di akun sistem Kantor Pertanahan, yang dihitung dari tanggal penandatanganan APHT sampai saat tanggal tersampainya dokumen pendaftaran Hak Tanggungan Melalui akun Sistem Hak Tanggungan Elektronik tersebut ke Kantor Pertanahan. Menurut data yang penulis dapatkan, yang menyebabkan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di Kota Sungai Penuh melewati batas waktu yang sudah ditentukan dalam menyampaikan akta pemberian hak tanggungan ke Kantor Pertanahan, yaitu :

1. Waktu pemeriksaan yang mepet oleh Kantor Pertanahan maupun Kreditur
2. Banyaknya ditemukan data yang salah atau tidak sesuai, sehingga menyebabkan dokumen persyaratan pendaftaran di tolak dan membutuhkan waktu untuk melakukan perbaikan.
3. Gangguan Jaringan yang menyebabkan sistem eror dan susah digunakan
4. Kelalaian dari karyawan PPAT, karena banyak kerjaan lain. Sehingga akta pemberian hak tanggungan yang sudah dibuat tidak di naikin ke proses penyampaian dokumen hak tanggungan.

Permasalahan keterlambatan PPAT dalam menyampaikan Akta Pemberian Hak Tanggungan ke Kantor Pertanahan Kota Sungai Penuh akan menjadi masalah yang krusial, karena akan mengganggu kepastian hukum dari seorang PPAT sebagai pejabat umum dalam menajlankan tugasnya sesuai ketentuan yang berlaku. Menurut Deka Ayu Maretya, di tahun 2023, Kepala Kantor Pertanahan Kota Sungai Penuh sudah mengeluarkan kebijakan dengan

---

<sup>26</sup>Wawancara Siaga Yose Rozario, Selaku PPAT di Kota Sungai Penuh, Pada Tanggal 14 Maret 2023, Pukul 11.00 WIB

<sup>27</sup>*Ibid*

<sup>28</sup>Wawancara Dengan Deka Ayu Maretya, Kordinator Kelompok Substansi Pendaftaran Tanah Dan Ruang, Tanah Komunal, Dan Hubungan Kelembagaan, Tanggal 29 Maret 2023, Pukul 10.00 WIB

mengharuskan PPAT untuk melampirkan Surat keterangan keterlambatan pada APHT yang terlambat disampaikan oleh PPAT. Secara yuridis, Akibat hukum keterlambatan PPAT dalam menyampaikan aktanya, akan diberikan sanksi administratif dan berakibat terhambat pada lahirnya suatu hak tanggungan, serta tidak terikatnya pihak ketiga dalam Hak Tanggungan tersebut.

#### **b. Ditemukan PPAT Menjalankan Kewajiban Kreditur Dengan Menggunakan Akun Pengguna Kreditur (Bank)**

Permasalahan yang lain ditemukannya dalam proses pendaftaran Hak Tanggungan Secara Elektronik, PPAT menjalankan akun pengguna sistem Kreditur (Bank) untuk melakukan pemeriksaan dan persetujuan terhadap dokumen persyaratan pendaftaran hak tanggungan yang disampaikan oleh akun pengguna PPAT, ini terjadi pada Bank BNI dan Bank Kerinci. Hal ini dilakukan dengan alasan di Kantor Bank tersebut tidak ada petugas tetap yang menjalankan proses pendaftaran HT-*el*, dan jaringan sering mengalami eror, apalagi disamping itu terhambat oleh pekerjaan yang menumpuk sehingga proses pendaftarannya tidak efektif yang mengakibatkan lamanya proses pemeriksaan dan persetujuan dokumen pendaftaran Hak Tanggungan yang disampaikan oleh PPAT.

Dalam hal ini, ada 3 PPAT rekanan Bank di Kota Sungai Penuh yang ditemukan menjalankan akun pengguna sistem milik Kreditur (bank). Pernyataan ini sependapat dengan Dwi Sastri Agustina, Kepala Seksi Pengendalian dan Penanganan Sengketa Kantor Pertanahan Kota Sungai Penuh, yang sebelumnya menjabat Kasubsi Pendaftaran Tanah. Jika ditinjau secara cermat, tindakan yang dilakukan oleh PPAT maupun kreditur (Bank) telah melanggar hukum, karena perbuatannya bertentangan dengan ketentuan Pasal 22 ayat (2) Peraturan Menteri ATR/KBPN Nomor 5 tahun 2020 Tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik.

Menurut Gustav Radbruch, kepastian hukum merupakan produk dari hukum yang berbentuk peraturan Perundang-Undangan, yang mana hukum tersebut harus di jalani dan ditaati meskipun peraturan tersebut dianggap kurang adil. Dengan adanya kepastian hukum, maka setiap orang dapat mengetahui hak dan kewajibannya, sehingga hukum yang dijalani tersebut memberikan ketertiban hukum. Permen ATR/KBPN Nomor 5 Tahun 2020 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik, merupakan produk hukum yang harus dijalankan dan di taati oleh orang yang menggunakannya, yang mana kegunaannya untuk memberikan kemudahan, kecepatan, keterjangkauan untuk pelayanan publik. Secara teknisnya, pelaksanaan pendaftaran Hak tanggungan Secara Elektronik di lapangan telah sesuai dengan yang diharapkan yaitu kemudahan, akan tetapi karena pelaksanaan pendaftaran Hak Tanggungan ini yang bekerja adalah sistem, tidak kemungkinan kendala dan permasalahan pasti akan terjadi di dalamnya dan berakibat menjadi terganggunya ketertiban hukum dalam proses pendaftaran Hak Tanggungan yang dilaksanakan secara elektronik.

## **KESIMPULAN**

Peranan PPAT Dalam Pendaftaran Hak Tanggungan Secara Elektronik di Kota Sungai Penuh, yaitu melakukan pengecekan sertifikat objek jaminan hak tanggungan, Pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) dan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT), serta mengupload dan menyampaikan Akta Pemberian Hak Tanggungan beserta dokumen persyaratan pendaftaran Hak Tanggungan kepada Kreditur (Bank) melalui sistem hak tanggungan elektronik untuk dilanjutkan pendaftaran ke Kantor Pertanahan oleh Kreditur (Bank), namun dengan tidak menjalankan kewajiban PPAT dalam mendaftarkan akta sesuai ketentuan yang berlaku ke Kantor Pertanahan Kota Sungai Penuh melalui layanan sistem Hak Tanggungan elektronik, maka peranan PPAT di Kota Sungai Penuh belum dapat memberikan kepastian hukum, karena tindakan yang dilakukan PPAT tidak sesuai dengan Peraturan Jabatannya.

Kendala dan permasalahan PPAT Dalam Pendaftaran Hak Tanggungan Secara Elektronik Di Kota Sungai Penuh, yaitu masih kurangnya pemeriksaan dari BPN dan Kreditur (Bank), Sistem Error Atau Gangguan Jaringan, belum tervalidasi sertifikat objek jaminan, ketidaksesuaian data fisik dan yuridis sertifikat hak tanggungan dan terdapat permasalahan yang krusial yaitu terdapatnya pelanggaran hukum terhadap PPAT melakukan keterlambatan dalam pengiriman Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) dan dokumen pendukung ke Kantor Pertanahan Kota Sungai Penuh, serta penyalahgunaan kewenangan dengan menjalankan kewajiban Kreditur (Bank) melalui akun sistem Hak Tanggungan Elektronik untuk melancarkan proses Pendaftaran Hak tanggungan Secara Elektronik.

## REFERENSI

- Adrian Sutedi. *Hukum Hak Tanggungan*. Sinar Grafika. Jakarta, 2012.
- Amiruddin, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, PT. RajaGrafindo Persada, Jakarta, 2008.
- Soerjono Soekanto, *Kesadaran Hukum Dan Kepatuhan Hukum*, Rajawali, Jakarta, 1992.
- Salim HS, *Teknik Pembuatan Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2016.
- Samsaimun, *Peraturan Jabatan PPAT : Pengantar Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT Dalam Peralihan Hak Atas Tanah Di Indonesia)*, Pustaka Reka Cipta, Bandung, 2008.
- Urip Santoso, *Pendaftaran Dan Peralihan Hak Atas Tanah*, Prenada Media Grub, Jakarat, 2010.
- Rachmadi Usman, *Hukum Jaminan Keperdataan*, Sinar Grafika, Jakarta , 2008.
- Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria
- Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah.
- Undang-Undang Nomor 19 Tahun 2016 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2008 Tentang Informasi Dan Transaksi Elektronik.
- Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 Tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.
- Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.
- Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 2020 Tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik.
- Abuzayid Bustami, *Peranan Pejabat Pembuat Berdasarkan Peraturan Pemerintah Pendaftaran Tanah*, Volume 18 Nomor 2, Bulan Mei 2020.
- Azmi Fendri dan Busyra Azheri. *Fundamental Principles Of Mineral And Coal Resources Management In The Regional Autonomy Era*. Kanun. Jurnal Ilmu Hukum, Volume 24, No. 3 (December, 2022).
- Tagor Mulya Paranduri, *Peran PPAT Dalam Proses Pendaftaran Hak Tanggungan Secara Elektronik Berdasarkan Permen ATR/BPN Nomor 5 Tahun 2020*, Jurnal Notarius Program Studi Kenotariatan Pascasarjana Umsu Vol. 1, No. 1 Januari-juni 2022.
- <http://repository.uin-suska.ac.id/7086/4/BAB%20III.pdf>.
- <https://eprints.umm.ac.id/37516/3/jiptummpp-gdl-sahidinnas-50983-3-babii.pdf>