

## BAB III

### HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

#### A. Hasil Penelitian

##### 1. Peranan PPAT dalam Pendaftaran Hak Tanggungan di Kabupaten Demak.

Layanan Hak Tanggungan secara elektronik merupakan wujud nyata dari keinginan ATR/BPN untuk memberikan pelayanan secara digitalisasi dengan cara mempercepat proses pelaksanaan suatu kegiatan. Namun dari pelayanan konvensional yang dilakukan sebelumnya dan beralih menjadi layanan elektronik dengan menggunakan teknologi dan informasi terdapat perbedaan dalam pelaksanaannya. Perbedaan hak tanggungan elektronik dengan hak tanggungan konvensional dapat dilihat pada tabel berikut :

Hak Tanggungan Konvensional	Hak Tanggungan Elektronik
Pendaftaran Hak Tanggungan dilakukan oleh PPAT melalui Kantor Pertanahan	Catatan pada sertifikat dan buku tanah dilakukan oleh Kantor Pertanahan. Setelah catatan pada sertifikat dibuat, maka sertifikat dikembalikan lagi ke kreditor
Pendaftaran dilakukan pada hari kerja	Pendaftaran dapat dilakukan pada hari kerja atau selain hari kerja
Dokumen permohonan pendaftaran dalam bentuk dokumen asli dan fotokopi yang diserahkan ke Kantor	Dokumen permohonan pendaftaran dalam bentuk softcopy yang telah di scan dan diunggah ke dalam sistem Hak

Pertanahan	Tanggungans Elektronik
Surat Pengantar Akta dicetak sebanyak 2 (dua) rangkap	Surat Pengantar Akta dicetak sebanyak 3 (tiga) rangkap
Lembar kedua APHT diserahkan ke Kantor Pertanahan bersama dengan dokumen lainnya pada saat melakukan pendaftaran Hak Tanggungan dan di simpan di Kantor Pertanahan sebagai arsip	Lembar kedua APHT di upload oleh PPAT pada aplikasi mitra kerja dan disimpan di Kantor PPAT tanpa menyerahkan lagi ke Kantor Pertanahan
Sertifikat Hak Tanggungan dapat terbit lebih dari 7 hari	Sertifikat Hak Tanggungan Elektronik secara otomatis terbit hari ke 7 setelah pembayaran SPS
Sertifikat Hak Tanggungan berupa dokumen sertifikat seperti Sertifikat Hak Atas Tanah lainnya	Sertifikat Hak Tanggungan berupa satu lembar dokumen elektronik yang dibubuhi tanda tangan elektronik
Pencatatan tanggal buku tanah yang jatuh pada hari libur diganti menjadi tanggal hari kerja berikutnya	Pencatatan tanggal sesuai hari ke 7 menurut kalender meskipun jatuh pada hari libur
Catatan pada sertifikat dan buku tanah dilakukan oleh Kantor Pertanahan. Setelah catatan pada sertifikat dibuat, maka sertifikat dikembalikan lagi ke Kreditor	Catatan pada sertifikat dicetak menggunakan stiker dan ditempel oleh Kreditor. Catatan pada minuta buku tanah. Sertifikat yang dijadikan objek hak tanggungan dicetak menggunakan stiker dan ditempel oleh petugas Kantor Pertanahan

Pada tabel diatas dapat dilihat bahwa pelaksanaan Hak Tanggungan Elektronik memberikan kemudahan dalam pelaksanaannya karena kreditor tidak perlu mendatangi Kantor Pertanahan untuk melakukan pendaftaran, sehingga layanan hak tanggungan elektronik telah tersistem dengan baik sehingga pelaksanaannya lebih teratur. Dengan hadirnya layanan hak tanggungan elektronik ini menjadikan suatu pekerjaan lebih mudah, cepat, dan efektif dalam penyelesaiannya.

Pendaftaran hak tanggungan konvensional diatur dalam Pasal 13 sampai dengan Pasal 14 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996. Akta pemberian hak tanggungan yang dibuat oleh PPAT wajib didaftarkan, dengan tata cara sebagai berikut:

Pendaftaran dilakukan di kantor pertanahan.

1. PPAT dalam waktu 7 hari setelah penandatanganan APHT wajib mengirimkan akta pemberian hak tanggungan dan warkah lainnya kepada kantor pertanahan serta berkas yang diperlukan diantaranya:
  - a) Surat pengantar dari PPAT yang dibuat rangkap 2 (dua) dan memuat daftar jenis surat-surat yang disampaikan.
  - b) Surat permohonan pendaftaran hak tanggungan dari penerima hak tanggungan
  - c) Foto copy surat identitas pemberi dan pemegang hak tanggungan.
  - d) Sertifikat asli hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun yang menjadi objek hak tanggungan
  - e) Lembar kedua akta pemberian hak tanggungan
  - f) Salinan akta pemberian hak tanggungan yang sudah diparaf oleh PPAT yang bersangkutan untuk disahkan sebagai salinan oleh kepala kantor pertanahan untuk pembuatan sertifikat hak tanggungan
  - g) Bukti pelunasan biaya pendaftaran hak tanggungan (Pasal 1 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 1996 tentang Pendaftaran Hak Tanggungan).

2. Kantor pertanahan membuat buku tanah hak tanggungan dan mencatatnya dalam buku tanah hak atas tanah yang menjadi objek hak tanggungan serta menyalin catatan tersebut pada sertifikat pada sertifikat hak atas tanah yang bersangkutan.
3. Tanggal buku hak tanggungan adalah tanggal hari ketujuh setelah penerimaan secara lengkap surat-surat yang diperlukan bagipendaftarannya. Jika hari ketujuh itu jatuh pada hari libur, buku tanah yang bersangkutan diberi tanggal hari kerja berikutnya.
4. Hak tanggungan lahir pada hari tanggal buku tanah hak tanggungan dibuatkan.
5. Kantor pertanahan menerbitkan sertifikat hak tanggungan.

Apabila diperhatikan prosedur pendaftaran, tampak bahwa momentum lahirnya pembebanan hak tanggungan atas tanah adalah pada saat hari buku tanah hak tanggungan dibuatkan di Kantor Pertanahan.

Pendaftaran Hak Tanggungan sebelum dikeluarkannya Permen ATR/BPN nomor 05 Tahun 2020, harus didaftarkan secara manual dengan melakukan pendaftaran di loket kantor perwakilan Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kota/Kabupaten setempat. Prosedur tersebut sudah dianggap kurang efektif, karena terdapat beberapa fakta di lapangan yang terjadi seperti keterlambatan pendaftaran. Dalam Pasal 13 ayat (2) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan Dengan Tanah sudah menetapkan selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja setelah penandatanganan Akta Pemberi Hak Tanggungan

(APHT), Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) wajib mengirimkan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) yang bersangkutan dan warkah lain yang diperlukan kepada kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN). Oleh karena itu, pemerintah mengambil langkah dengan membuat kebijakan melalui Permen ATR/BPN.

Gambar 1 : Hasil Pencatatan Hak Tanggungan di buku sertifikat Hak

PENCATATAN PERALIHAN HAK, HAK LAIN-LAIN dan PENGHAPUSANNYA ( PERUBAHAN )				
Sebab perubahan	Tanggal pencatatan Penghapusan biaya dan No. Daft. Pengh.	Nama yang berhak dan Pemegang hak lain-lainnya	Warkah	Tanda tangan Kepala Kantor, dan Cap Kantor
HAK-TANGGUNGAN Nomor 01895 Tahun 2015 Peringkat Pertama APHT PPAT Ummy Nabawa, Sarjana Hukum Nomor 48/2015 Tanggal 22-01-2015		PT-BANK MANDIRI (Persero) Tbk. berkedudukan di Jakarta		Kepala Kantor Pertanahan Kota Semarang Kepala Seksi Hak Tanah dan Pendaftaran Tanah SERINO ACHANTO, SH, MH NIP. 19710121990031003
DI208 3242/2015 DI307 22393/2015	Tgl. 20 FEB. 2015 Tgl. 20 FEB. 2015	18656/2015		
ROYA Berdasarkan Surat Roya Nomor R07 Um SMH/D526/2019 Tanggal 17-12-2019 dari Perseroan Terbatas PT. BANK MANDIRI (Persero) Tbk. berkedudukan dan ber kantor pusat di Jakarta. MBU Semarang MT Haryono Hak Tanggungan Nomor 01895/2015 dihapus				an Kepala Kantor Pertanahan Kota Semarang Kepala Seksi Hubungan Hukum Pendaftaran Tanah Subseksi Pendaftaran Hak Tanah HEG. PERIYANTO, SH NIP. 197104221991031001
DI208 39426/2020 DI307 99816/2020	Tgl. 15-10-2020 Tgl. 15-10-2020	104094/2020		

Sumber : Kantor Notaris-PPAT Dian Ekaningsih SH., M.Kn., Tahun 2015

Sebelum diberlakukannya kebijakan terkait pendaftaran Hak Tanggungan secara elektronik, selama ini pendaftaran Hak Tanggungan dijalankan secara



manualdengan cara dicatat terlebih dahulu oleh PPAT pada portal/website resmi dari Kementerian Agraria dan Tata Ruang/BPN dan dilanjutkan dengan menyertakan berbagai persyaratan administratif kepada Kantor pertanahan.<sup>37</sup> Terkait dengan permohonan pendaftaran dan penyampaian APHT diportal kementerian tersebut dapat dilakukan oleh PPAT atau oleh orang yang diberikan kuasa. Kemudian penyampaian akta sekaligus pendaftaran Hak Tanggungan dilakukan PPAT. Setelah terbitnya PMATR/KBPN No.5 Tahun 2020 penyampaian APHT kepada Kantor Pertanahan menjadi tugas PPAT dan permohonan pendaftaran HT-el menjadi kewajiban Kreditor.<sup>38</sup> Oleh karenaitu pada PMATR/KBPN No.5 Tahun 2020 terdapat pembagian tugas dalam kewenangan dalam tahap pendaftaran HT di Kantor Pertanahan.

Peran PPAT Pada sistem layanan HT-el adalah membuat Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT). Sebelum pembuatan APHT, PPAT wajib melaksanakan pengecekan Sertifikat namanya verifikasi dokumen baik secara online maupun secara langsung. PPAT mendaftarkan APHT ke Kantor Pertanahan melalui sistem online dengan melakukan login pada Aplikasi Mitra Kerja (<https://mitra.atrbpn.go.id>). Melalui Aplikasi Mitra Kerja, PPAT mengunggah beberapa dokumen yang dipersyaratkan kedalam sistem sampai

---

<sup>37</sup>Wawancara, Sri Rejeki, staff Kantor Pertanahan

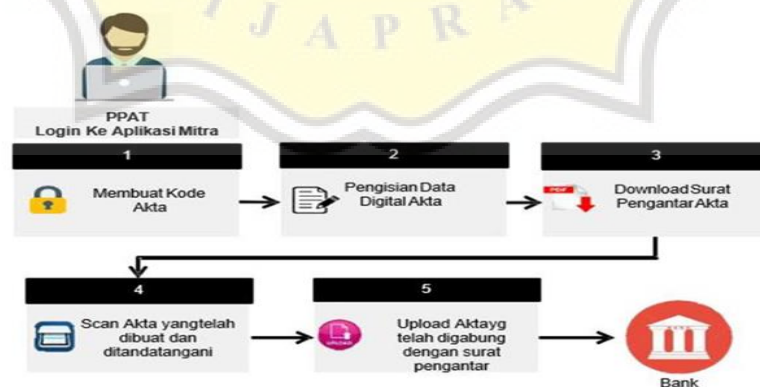
<sup>38</sup>*Ibid.*

dengan terbitnya Surat Pengantar Akta (SPA), adapun dokumen yang diunggah antara lain :<sup>39</sup>

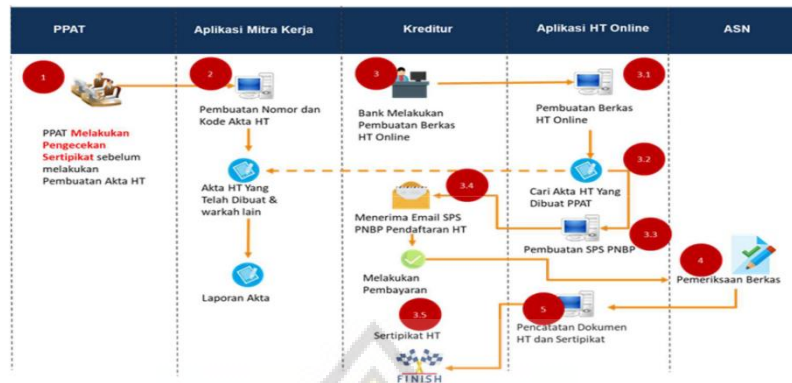
1. Scan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT)
2. Scan KTP Debitur.
3. Scan KTP saksi-saksi
4. Scan KTP Persetujuan
5. Scan Kartu Keluarga
6. Scan Sertifikat Hak Atas Tanah
7. Scan Perjanjian Kredit
8. Scan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB)
9. Scan Surat Pernyataan PPAT

Proses pembebanan Hak Tanggungan secara elektronik sejak pembuatan APHT sampai terbitnya Sertifikat Hak Tanggungan dapat dilihat pada Alur / Proses pembebanan Hak Tanggungan Elektronik dibawah ini:

Gambar 3 : alur /Proses HT-EI



<sup>39</sup>Wawancara, Fitri, staf Notaris-PPAT Dian Ekaningsih



Sumber : Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional, 2020

Untuk lebih jelasnya terkait mekanisme pendaftaran Hak Tanggungan yang terintegrasi secara elektronik diatur dalam prosedur sebagai berikut :<sup>40</sup>

1. PPAT mengajukan permohonan layanan Hak Tanggungan secara elektronik melalui Sistem Hak Tanggungan Elektronik yang telah disediakan oleh Kementerian ATR/BPN serta melengkapi persyaratan permohonan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan;
2. Debitur harus membuat surat pernyataan mengenai pertanggungjawaban keabsahan dan kebenaran data Dokumen Elektronik yang diajukan. Persyaratan permohonan berikut dengan surat pernyataan tersebut dibuat dalam bentuk Dokumen Elektronik. Dokumen Elektronik adalah setiap informasi elektronik yang dibuat, diteruskan, dikirimkan, diterima, atau disimpan dalam bentuk analog, digital, elektromagnetik, optikal, atau sejenisnya, yang dapat dilihat,

<sup>40</sup>Wawancara Fitri, staff Notaris-PPAT Dian Ekaningsih



ditampilkan, dan/atau didengar melalui Komputer atau Sistem Elektronik, termasuk tetapi tidak terbatas pada tulisan, suara, gambar, peta, rancangan, foto atau sejenisnya, huruf, tanda, angka, kode akses, simbol atau perforasi yang memiliki makna atau arti atau dapat dipahami oleh orang yang mampu memahaminya.

3. Khusus mengenai persyaratan berupa Sertifikat Hak Atas Tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun harus atas nama Debitur (pemohon HT-el);
4. Permohonan layanan yang telah diterima oleh Sistem HT-el akan diberikan 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;
5. Permohonan diproses setelah data permohonan dan biaya pendaftaran permohonan terkonfirmasi oleh sistem elektronik. Berdasarkan Pasal 12 PMATR/KBPN No. 5 Tahun 2020, layanan Hak Tanggungan dikenakan biaya sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan mengenai Penerimaan Negara Bukan Pajak yang berlaku pada Kementerian ATR/BPN RI.
6. Sistem Hak Tanggungan Elektronik akan mengeluarkan tanda terima pengajuan untuk setiap aplikasi yang diajukan HT-el. Biaya jasa HT-el

dihitung berdasarkan ketentuan Penerimaan Negara Bukan Pajak yang berlaku di Kementerian ATR / BPN.

7. Selanjutnya pengajuan dilanjutkan setelah data lamaran dan pembayaran sudah dikonfirmasi oleh sistem Hak Tanggungan Elektronik. Jika pembayaran tidak dapat dikonfirmasi oleh sistem, kreditur dapat melakukan konfirmasi langsung ke kantor agraria atau customer service HT-el.
8. Permohonan diproses setelah data permohonan dan biaya pendaftaran permohonan terkonfirmasi oleh sistem elektronik. Dalam hal pembayaran biaya pendaftaran oleh pemohon tidak terkonfirmasi oleh sistem, pemohon 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.
9. Sebelum hasil Pelayanan HT-el diterbitkan, Kepala Kantor Pertanahan atau pejabat yang ditunjuk harus memeriksa kesesuaian dokumen persyaratan dan konsep Sertipikat HT-el;
10. Dalam hal hasil pemeriksaan terdapat dokumen yang tidak lengkap atau tidak sesuai, diberitahukan kepada Kreditor dan/atau PPAT untuk segera melengkapi berkas;
11. Dokumen persyaratan yang dimaksud harus dilengkapi paling lama hari ke 5 (lima) sejak permohonan pelayanan diterima oleh Sistem Hak Tanggungan Elektronik;

12. Dalam hal jangka waktu sebagaimana yang dimaksud berakhir dan Kreditor dan/atau PPAT tidak melengkapi berkas, maka permohonan dinyatakan batal;
13. Penerbitan hasil layanan Hak Tanggungan dilakukan pada hari ke-7 (tujuh) setelah pengajuan permohonan terkonfirmasi.
14. Sistem HT-el akan menerbitkan hasil layanan hak tanggungan berupa Sertifikat Hak Tanggungan dan catatan hak tanggungan pada buku tanah dan Sertipikat Hak Atas Tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.
15. Pencatatan Hak Tanggungan pada Sertifikat Hak Atas Tanah atau Hak Milik Satuan Rumah Susun dapat dilakukan oleh kreditor dengan cara mencetak catatan yang diterbitkan oleh Sistem HT-el dan melekatkan hasil cetakan catatan tersebut pada Sertipikat Hak Atas Tanah atau Hak Milik Satuan Rumah Susun.
16. Untuk pendaftaran HT tingkat kedua dan setelahnya, sertifikat HT-el akan diterbitkan dengan nomor seri baru. Untuk pengalihan KPR, perubahannama kreditor, penghapusan sebagian KPR (roya parsial), atau koreksi data, sertifikat HT-el akan diterbitkan dengan nomor seri yang sama dengan perubahan data terkini. Sedangkan untuk pencabutan cicilan penuh (roya penuh), pada sertifikat HT-el sebelumnya akan dicap dengan tanda khusus yang menyatakan bahwa sertifikat tersebut sudah tidak berlaku lagi.

17. Jika pinjaman telah lunas maka pencabutan hak tanggungan dilakukan oleh kreditur melalui sistem elektronik HT-el.

18. Koreksi data sertifikat HT-el dapat disampaikan jika terjadi kesalahan penyisipan data pada saat penerapan HT-el yang diketahui setelah diterbitkan. Koreksi dapat disampaikan paling lama 30 (tigapuluh) hari terhitung sejak tanggal sertifikat HT-el diterbitkan.

Sertifikat Hak Tanggungan elektronik yang diterbitkan oleh Sistem HT-el diberikan tanda tangan elektronik. Tanda Tangan Elektronik adalah tanda tangan yang terdiri atas Informasi Elektronik yang dilekatkan, terasosiasi atau terkait dengan Informasi Elektronik lainnya yang digunakan sebagai alat verifikasi dan autentikasi. Tanda Tangan Elektronik mempunyai fungsi sebagai pengesahan lembar sertifikat online hak tanggungan elektronik dan berbentuk barcode. Tanda Tangan Elektronik dilakukan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yaitu PMATR/KBPN No. 3 Tahun 2019 tentang Penerapan Tanda Tangan elektronik.

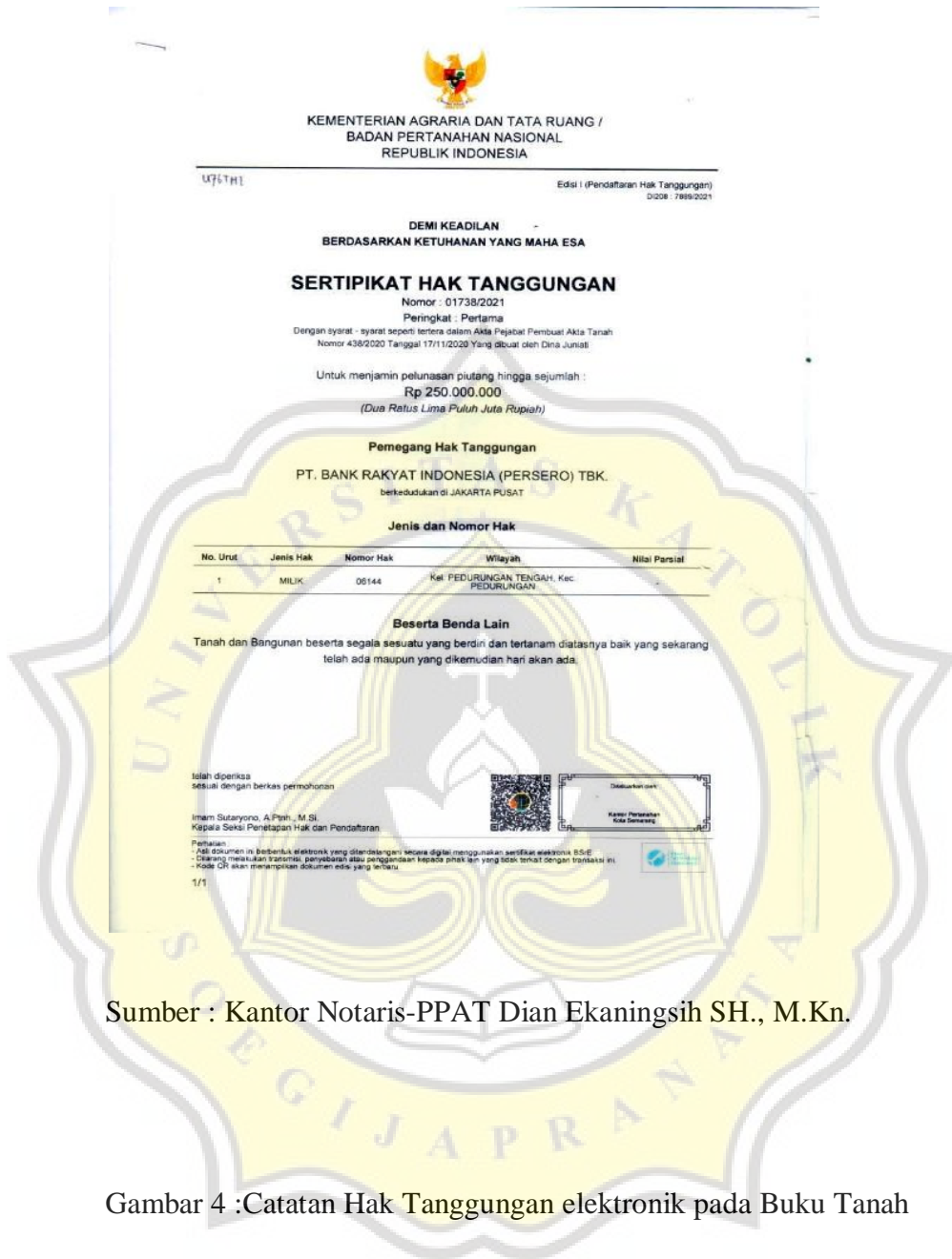
Kekuatan pembuktian tandatangan elektronik pada dokumen elektronik memiliki kepastian hukum yang sama dengan tandatangan basah atau manual yang dijelaskan dalam Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2019 Tentang Penerapan Tandatangan Elektronik Pasal 3 ayat (3) yang berbunyi “ tandatangan elektronik memiliki kekuatan hukum dan akibat hukum yang sama dengan tandatangan secara manual”.

Sertifikat HT-el dalam bentuk Dokumen Elektronik memiliki kekuatan hukum atau kepastian hukum yang sama dengan dokumen konvensional, karena alat bukti elektronik berupa dokumen elektronik dipersamakan dengan alat bukti berupa dokumen tertulis (surat) sebagaimana diketahui bahwa kekuatan pembuktian dokumen tertulis (surat) sebagai alat bukti terletak pada keasliannya, oleh karena itu alat bukti dalam bentuk dokumen elektronik harus sama dan sesuai dengan aslinya

Hasil dari layanan Hak Tanggungan melalui Sistem HT-el adalah Sertifikat Hak Tanggungan dan Catatan Hak Tanggungan pada Buku Tanah dan Sertifikat Hak Atas Tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun berupa dokumen elektronik yang diterbitkan oleh Sistem Hak Tanggungan Elektronik.

Gambar 4 :Bentuk Sertipikat Hak Tanggungan Elektronik





Sumber : Kantor Notaris-PPAT Dian Ekaningsih SH., M.Kn.

Gambar 4 :Catatan Hak Tanggungan elektronik pada Buku Tanah



Sumber : Kantor Notaris-PPAT Dian Ekaningsih SH., M.Kn

Sertifikat hak tanggungan elektronik dan Catatan Hak Tanggungan elektronik pada Buku Tanah secara fisik lebih ringkas daripada Sertifikat hak tanggungan konvensional dan Catatan Hak Tanggungan konvensional pada Buku Tanah.

Peraturan Pemerintah nomor 37 tahun 1998 Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah menegaskan bahwa pertanggungjawaban yang dimiliki oleh PPAT tidak hanya terkait dengan pembuatan akta tapi juga pertanggungjawaban setelah akta ditandatangani.

Sebagai sebuah profesi, tanggung jawab PPAT dapat dibagi menjadi 2 (dua), yaitu pertanggung jawaban etik (dalam kaitan dengan profesi PPAT) kaitannya dalam administrasi serta perdata dan pertanggung jawaban hukum atau pidana (dalam kaitannya dengan akta yang dibuat) yang kemudian dapat dijabarkan lagi berdasarkan hukum administrasi, hukum perdata dan hukum pidana.<sup>41</sup>

#### 1. Tanggung Jawab Administratif

Pertanggungjawaban administratif diatur dalam Pasal 62 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yaitu PPAT dalam melakukan tugasnya mengabaikan ketentuan-ketentuan Pasal 38

---

<sup>41</sup>Agustina, A., & Tanawijaya, H, Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Dalam Penandatanganan Akta Jual Beli Yang Didasari Atas Blangko Kosong, Jurnal Hukum Adigama, Volume 1, Nomor 2, 2016, hal. 14-17 (<https://journal.untar.ac.id/index.php/adigama/article/download/2755/1689>.) diakses pada tanggal 25 Maret 2022.

- (1) Pembuatan akta sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37 ayat (1) dihadiri oleh para pihak yang melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan dan disaksikan oleh sekurang-kurangnya 2 (dua) orang saksi yang memenuhi syarat untuk bertindak sebagai saksi dalam perbuatan hukum itu
- (2) Bentuk, isi dan cara pembuatan akta-akta PPAT diatur oleh Menteri

#### Pasal 39

- (1) PPAT menolak untuk membuat akta, jika:
  - a. mengenai bidang tanah yang sudah terdaftar atau hak milik atas satuan rumah susun, kepadanya tidak disampaikan sertifikat asli hak yang bersangkutan atau sertifikat yang diserahkan tidak sesuai dengan daftar-daftar yang ada di Kantor Pertanahan; atau
  - b. mengenai bidang tanah yang belum terdaftar, kepadanya tidak disampaikan:
    - 1) surat bukti hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 ayat (1) atau surat keterangan Kepala Desa/Kelurahan yang menyatakan bahwa yang bersangkutan menguasai bidang tanah tersebut sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 ayat(2); dan
    - 2) surat keterangan yang menyatakan bahwa bidang tanah yang bersangkutan belum bersertifikat dari Kantor Pertanahan, atau untuk tanah yang terletak di daerah yang jauh dari kedudukan Kantor Pertanahan, dari pemegang hak yang bersangkutan dengan dikuatkan oleh Kepala Desa/Kelurahan; atau
  - c. salah satu atau para pihak yang akan melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan atau salah satu saksi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 38 tidak berhak atau memenuhi syarat untuk bertindak demikian; atau
  - d. salah satu pihak atau para pihak bertindak atas dasar suatu surat kuasa mutlak yang pada hakikatnya berisikan perbuatan hukum pemindahan hak; atau
  - e. untuk perbuatan hukum yang akan dilakukan belum diperoleh izin Pejabat atau instansi yang berwenang, apabila izin tersebut diperlukan menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku; atau
  - f. obyek perbuatan hukum yang bersangkutan sedang dalam sengketa mengenai data fisik dan atau data yuridis; atau
  - g. tidak dipenuhi syarat lain atau melanggar larangan yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan yang bersangkutan.

- (2) Penolakan untuk membuat akta tersebut diberitahukan secara tertulis kepada pihak-pihak yang bersangkutan disertai alasannya.

dan Pasal 40

- (1) Selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja sejak tanggal ditandatanganinya akta yang bersangkutan, PPAT wajib menyampaikan akta yang dibuatnya berikut dokumen-dokumen yang bersangkutan kepada Kantor Pertanahan untuk didaftar.
- (2) PPAT wajib menyampaikan pemberitahuan tertulis mengenai telah disampaikannya akta sebagaimana dimaksud pada ayat(1) kepada para pihak yang bersangkutan.

Selain itu, pelanggaran administratif juga ketika melanggar ketentuan dan petunjuk yang diberikan oleh Menteri atau Pejabat yang ditunjuk, maka akan dikenakan sanksi administratif berupa teguran tertulis sampai pemberhentian dari jabatannya sebagai PPAT yang diatur di dalam Pasal 10 Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, juga ditetapkan dalam Pasal 6 ayat (1) Kode Etik PPAT.<sup>42</sup>

## 2. Tanggung Jawab Perdata

Apabila ditarik ke dalam Hukum Perdata, PPAT tersebut melakukan Perbuatan Melawan Hukum Pasal 1365 KUHPerdata, dan bentuk pertanggungjawabannya adalah pertanggungjawaban berdasarkan kesalahan artinya bahwa karena PPAT tersebut menimbulkan kerugian secara sengaja dan diperkirakan olehnya, maka ia bertanggung jawab atas pelanggaran yang dilakukannya. Sehingga, PPAT wajib mengganti kerugian yang ditimbulkan oleh segala tindakannya.<sup>43</sup>

## 3. Tanggung Jawab Pidana

---

<sup>42</sup>Ibid. Hal 14-15

<sup>43</sup>Ibid. Hlm. 16-17

Terdapat aspek-aspek formal dari suatu akta PPAT yang dapat dijadikan dasar atau batasan untuk dapat mempidanakan PPAT jika.<sup>44</sup>

- a. Secara sengaja dan terbukti, bahwa dengan insyaf, sadar, dan terencana bahwa ia melakukan suatu tindak pidana menggunakan akta yang dibuatnya.
- b. Secara sengaja dan sadar, Pejabat Pembuat Akta Tanah bersama dengan pihak yang berkaitan melakukan suatu tindakan yang merupakan pelanggaran terhadap hukum. Penjatuhan sanksi pidana terhadap PPAT dapat dilakukan sepanjang batasan-batasan sebagaimana tersebut dilanggar, artinya disamping memenuhi rumusan pelanggaran yang tersebut dalam peraturan perundangundangan terkait PPAT, Kode etik IPPAT juga harus memenuhi rumusan yang tersebut dalam Kitab Undang-undang Hukum Pidana (KUHP).

Menurut Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata) Bentuk pertanggungjawaban perdata yang dimaksud adalah karena sebuah kelalaian, dimana seorang PPAT menimbulkan kerugian terhadap pihak ketiga, terlebih lagi hal itu dilakukan secara sengaja serta diperkirakan oleh PPAT itu sendiri. Dalam hal ini, PPAT memiliki kewajiban untuk memberikan ganti rugi atas kesalahanyang sudah diperbuat. Hal tersebut juga mengacu pada Pasal 55 Peraturan Kepala BPN Nomor 1 Tahun 2006, tentang

---

<sup>44</sup>Ibid. Hlm 17



Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Keberadaan surat pernyataan pertanggungjawaban keabsahan dan kebenaran data dokumen elektronik yang formatnya ditetapkan secara baku dan merupakan satu kesatuan dengan Permen Agraria nomor 5 tahun 2020, mengakibatkan ada kewajiban bagi PPAT untuk tetap menandatangani surat pernyataan tersebut. Penandatanganan surat pernyataan tersebut dapat diartikan PPAT bertanggung jawab terhadap kebenaran dari dokumen yang dilampirkan adalah sesuai dengan dokumen fisik yang ada pada PPAT dan merupakan kelengkapan syarat yang harus dipenuhi dalam permohonan pendaftaran Hak Tanggungan secara elektronik. Bila tidak terpenuhinya syarat tersebut akan berakibat permohonan pendaftaran tersebut tidak dapat diajukan untuk diproses, dan akibatnya adalah Sertifikat Hak Tanggungan tidak dapat diterbitkan.<sup>45</sup>

Pasal 20 ayat (2) Permen Agraria 5 tahun 2020 memuat bahwa pertanggungjawaban terkait kebenaran materiil suatu dokumen yang diunggah dalam layanan pendaftaran Hak Tanggungan secara elektronik bukan menjadi domain Kantor Pertanahan. Hal tersebut sejatinya sejalan dengan pertanggungjawaban PPAT yang tidak dapat dimintakan pertanggungjawaban terhadap isi dan materi dari akta tersebut namun hanya bertanggungjawab secara formal terhadap akta yang dibuatnya.

---

<sup>45</sup>Wawancara Fitri, staff Notaris-PPAT Dian Ekaningsih

Gambar 3 : Surat Pernyataan Pertanggungjawaban Keabsahan Dan Kebenaran Data Dokumen Elektronik

**SURAT PERNYATAAN PERTANGGUNGJAWABAN  
KEABSAHAN DAN KEBENARAN DOKUMEN**

Yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama/Gelar : .....

Tempat/Tanggal Lahir : .....

NIK : .....

Nama Pengguna Terdaftar : .....

Domisili elektronik : .....

*(dapat ditambahkan informasi lainnya apabila diperlukan)*

Dengan ini menyatakan bahwa dokumen dan data yang saya unggah ke sistem elektronik adalah benar dan sesuai dengan dokumen fisik, dan saya bertanggung jawab sesuai dengan tugas jabatan saya selaku PPAT.

Saya bersedia menjaga dan menyimpan asli akta dan seluruh kelengkapan dokumen persyaratan, baik untuk keperluan pembuktian dan/atau keperluan lainnya di kemudian hari.

(Tempat), (Tanggal, Bulan, Tahun)

Meterai  
Rp6.000,00

.....

Sumber : Lampiran PMATR/KBPN No. 5 Tahun 2020

Secara khusus, PPAT hanya menyesuaikan syarat-syarat formal dari penyampaian para pihak lalu dituangkan dalam suatu bentuk akta. PPAT tidak memiliki kewajiban ataupun kewenangan untuk menelisik kebenaran materiil dari isi akta yang dibuatnya. Sementara itu, frasa yang tercantum dalam Surat Pernyataan Pertanggungjawaban Keabsahan dan Kebenaran Data Dokumen Elektronik, dalam proses pendaftaran Hak Tanggungan secara elektronik, yang dalam redaksional alinea kedua mencantumkan frasa “...saya bertanggung jawab penuh atas keabsahan dan kebenaran isi dokumen secara

formal maupun materiil.” Kalimat tersebut dapat memberi tanggung jawab hukum tersendiri bagi PPAT sebagai pihak yang terlibat langsung dalam proses pendaftaran Hak Tanggungan secara elektronik, terutama sepanjang mengenai pertanggungjawaban secara materiil. Sebagaimana ajaran hukum menyatakan bahwa kebenaran materiil adalah kebenaran sejati atau kebenaran yang sesungguhnya, yang dimana hal tersebut merupakan domain hukum pidana, sedangkan Notaris/PPAT berada dalam domain hukum Perdata yang hanya bertanggung jawab terbatas pada kebenaran formal.

Selain itu, keberadaan APHT yang merupakan akta otentik, kekuatan pembuktiannya adalah sempurna termasuk dengan tanda tangan yang ada didalamnya. Tanpa adanya surat pernyataan yang dimaksud, pada PPAT selaku pejabat umum sudah melekat tanggung jawab yang dipergunakan sebagai bukti sempurna yang diakui secara formal. Terkait dengan hal itu, apabila PPAT tersebut telah melaksanakan tugas sesuai prosedur seperti yang diatur dalam peraturan Perundang-undangan, maka PPAT tidak dapat diminta bertanggungjawab secara pidana atas akta yang dibuatnya.<sup>46</sup> PPAT hanya mencatat apa yang disampaikan oleh para pihak dan penghadap untuk dituangkan ke dalam akta. Keterangan palsu yang disampaikan oleh para pihak adalah menjadi tanggung jawab para pihak.<sup>47</sup>

---

<sup>46</sup>Aditama, P. N, Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Memberikan Perlindungan Hukum Bagi Para Pihak Pada Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Jual Beli, Jurnal Lex Renaissance, Volume 1, Nomor3, 2018, hal. 191. (<https://journal.uii.ac.id/Lex-Renaissance/article/view/12739/pdf>) diakses pada 22 Maret 2022.

<sup>47</sup>*Ibid*

PPAT dalam hal ini hanya mengkonstatir apa yang terjadi, apa yang dilihat, dan dikatakan oleh para pihak kemudian PPAT menuangkannya ke dalam akta. Jika terjadi kesalahan yang dilakukan PPAT baik yang disengaja atau karena kelalaiannya menyalahgunakan wewenang PP 37 Tahun 1998 sehingga mengakibatkan orang mengalami kerugian, dan jika kesalahan tersebut dapat dibuktikan oleh pihak yang merasa dirugikan, maka PPAT dapat dikenakan sanksi sesuai peraturan Perundang-Undangan.<sup>48</sup>

Pendaftaran APHT disertai syarat-syarat administrasi lainnya ke Kantor pertanahan (BPN) adalah hal yang bersifat wajib yang merupakan kewajiban PPAT. Apabila PPAT lalai dalam melakukan kewajiban tersebut dapat berakibat dikenakannya sanksi yang bersifat administratif yakni berupa teguran bahkan hingga yang lebih berat yakni diberhentikan dari jabatannya sebagai PPAT.

Proses pendaftaran Hak Tanggungan adalah hal yang sangat penting bagi para pemegang/penerima Hak Tanggungan karena proses pendaftaran tersebut memberikan jaminan kepastian hukum terhadap pemberi dan penerima Hak Tanggungan dengan didaftarkan Hak Tanggungan di kantor pertanahan. Selain itu, pendaftaran Hak Tanggungan juga akan memberi perlindungan hukum, khususnya ketika pihak debitur melakukan tindakan yang dapat merugikan pihak lainnya dalam hal ini adalah wanprestasi (cidera janji).

---

<sup>48</sup>Ibid. Hlm. 192

Pada proses penjaminan Hak Tanggungan, PPAT Kabupaten Demak hanya menyampaikan APHT beserta berkas yang terkait dengan penjaminan Hak Tanggungan pada Kantor Pertanahan Kabupaten Demak secara online tanpa melakukan pendaftaran Hak Tanggungan online maupun manual pada Kantor Pertanahan. Hal ini sesuai dengan apa yang diatur dalam PMATR/KBPN nomor 5 Tahun 2020 bahwa yang dapat mendaftarkan HT pada Kantor Pertanahan adalah Kreditur. Artinya berdasarkan PMATR/KBPN tersebut PPAT tidak dapat melakukan pendaftaran Hak Tanggungan atau HT pada Kantor Pertanahan, pekerjaan pendaftaran Hak Tanggungan akan dilakukan oleh pihak Kreditur.

Hak Tanggungan merupakan Hukum Jaminan Nasional yang disebutkan dalam Pasal 51 UUPA, bahwa Hak Tanggungan dapat dibebankan kepada Hak Milik, Hak Guna Usaha dan Hak Guna Bangunan yang diatur dengan undang-undang. Berdasarkan amanat Pasal 51 UUPA tersebut, maka diundangkan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (UUHT).

Pada Pasal 29 Undang Undang Hak Tanggungan ditentukan bahwa dengan berlakunya UUPA, maka ketentuan mengenai *Credietverband* dan ketentuan mengenai *Hypotheek* sebagaimana tersebut dalam Buku II KUH Perdata sepanjang mengenai pembebanan Hak Tanggungan pada hak atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah dinyatakan tidak berlaku lagi. Demikian dengan diundangkannya UU HT tersebut maka Hak



Tanggungannya merupakan satu-satunya lembaga hak jaminan atas tanah dalam Hukum Tanah Nasional yang tertulis.

Pada PMATR/KBPN nomor 5 tahun 2020 seluruh pelaksanaan Layanan HT-el, mulai dari proses pendaftaran permohonan sampai terbitnya sertifikat HT-el, sepenuhnya dilakukan melalui system online sehingga meniadakan proses interaksi langsung antar Kantor Pertanahan sebagai pelaksana Layanan HT-el serta Pihak Kreditur dan PPAT sebagai Pengguna Layanan HT-el. Peraturan tersebut secara tidak langsung mendukung program Pemerintah untuk mencegah penyebaran covid-19 yang sedang melanda di Indonesia dengan membatasi interaksi secara langsung.

Penjaminan HT el yang dilakukan PPAT Kabupaten Demak hanya pada tahap Pemberian Hak Tanggungan yang harus dibuktikan dengan akta yang dibuat PPAT yaitu Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT). Dengan demikian Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) merupakan kewenangan PPAT. Mekanisme APHT wajib memperhatikan ketentuan-ketentuan yang diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, UU Hak Tanggungan serta peraturan terkait lainnya.<sup>49</sup>

Pada prinsipnya regulasi hukum jaminan hak atas tanah dengan pelayanan terintegrasi Hak Tanggungan Elektronik ini memberi manfaat positif para pihak antara lain, mekanisme proses pengikatan dan pendaftaran hak

---

<sup>49</sup>Wawancara PPAT

Tanggung jawab efisien, cepat dan mudah, biaya lebih pasti dan kepastian hukum dan perlindungan hukum bagi kreditur lebih cepat dan terjamin.

Peran dan wewenang PPAT menjadi sangat krusial terhadap kepastian hukum pemegang Hak Tanggungan dalam konteks pendaftaran Hak Tanggungan secara elektronik, Pada pasal 7 PMATR/KBPN nomor 5 tahun 2020 menentukan bahwa PPAT sebagai salah satu pengguna layanan Hak Tanggungan secara elektronik. Kemudian kewenangan PPAT dalam pelaksanaan pendaftaran Hak Tanggungan secara elektronik jelas disebutkan dalam Pasal 10 yaitu PPAT berwenang menyampaikan permohonan pendaftaran Hak Tanggungan.

## **B. Pembahasan**

Pelaksanaan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 2020 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik yang dilaksanakan oleh PPAT tersebut, dapat diketahui bahwa peranan yang dijalankan PPAT adalah peranan yang bersifat imperatif/memaksa karena pada Pasal 1 ayat (4) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 2020 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik menyatakan PPAT adalah pejabat umum yang diberi wewenang untuk membuat akta pemindahan hak atas tanah, akta pembebanan hak atas tanah, dan akta pemberian kuasa membebankan Hak Tanggungan menurut ketentuan peraturan perundang-undangan. Secara rinci

kewenangannya adalah menjadi pengguna sistem Hak Tanggungan Elektronik yang memiliki tugas membuat APHT.

Menurut penulis, PPAT di Kabupaten Demak telah menjalankan peranan imperatif dengan mekanisme pendaftaran hak tanggungan sesuai dengan Undang-Undang Hak Tanggungan serta peraturan terkait lainnya termasuk Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 2020 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik.

Berdasarkan uraian tersebut maka menurut penulis pelaksanaan pendaftaran Hak Tanggungan oleh PPAT Dian Ekaningsih SH, Mkn Kabupaten Demak merupakan bentuk peranan yang sebenarnya dilakukan (*actual role*), karena tugas dan wewenang yang dilaksanakan PPAT Dian Ekaningsih SH, Mkn Kabupaten Demak berdasarkan pada kenyataan secara konkrit di lapangan.

Kantor Pertanahan Kabupaten Demak secara hukum bertanggung jawab dan mengawasi penyelenggaraan Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik karena Kantor Pertanahan Kabupaten Demak merupakan instansi vertikal Badan Pertanahan Nasional di Kabupaten/Kota yang berada di bawah dan bertanggung jawab langsung kepada Menteri melalui Kepala Kantor Wilayah BPN.

Akan tetapi pemberlakuan PMATR/BPN nomor 5 tahun 2020 tersebut tidak diikuti dengan kesiapan pihak-pihak terkait, termasuk kesiapan

ATR/BPN selaku penyelenggara, kesiapan Kantor Pertanahan di daerah selaku pelaksana dan PPAT, Perbankan selaku pengguna. Ketidaksiapan ini menyangkut kesiapan kemampuan sumber daya manusia dan kesiapan perangkat elektronik.

Berdasarkan hasil wawancara dengan Ibu Dian Ekaningsih dan staff di Kantor Notaris-PPAT Kabupaten Demak, Pejabat dan staff Kantor Pertanahan Kabupaten Demak dan serta pihak Perbankan / kreditur dan pengguna layanan lainnya, diperoleh informasi bahwa pada saat ini para pengguna layanan masih merasa kesulitan dalam melaksanakan HT secara online dalam operasionalnya.<sup>50</sup> Hingga pada saat ini masih banyak ditemukan pihak Kreditur yang kesulitan melakukan pendaftaran hak tanggungan secara elektronik, sehingga Kreditur menyerahkan akun Kreditur (bank) ke PPAT untuk mengoperasikan akun Hak Tanggungan Elektronik secara bersamaan yaitu akun PPAT dan akun bank (Kreditur),<sup>51</sup> ini menjadi masalah karena pemberian akun bank kepada PPAT dapat menimbulkan resiko ditracking. Pasal 22 Permen Agraria Nomor 5 Tahun 2020 melarang memberikan username dan/atau password kepada pihak lain yang menyebabkan terbukanya akses informasi sehingga bank tidak boleh memberikan kepada PPAT. Sanksi Pemegang Hak Tanggungan dan/atau Pengguna Terdaftar sebagaimana dimaksud dalam Pasal 21 dan Pasal 22 dapat dikenakan penutupan hak akses sementara atau permanen, pembatalan Sertifikat HT-el dan/atau dilaporkan kepada aparat penegak hukum.

---

<sup>50</sup>Wawancara Fitri, staff Notaris-PPAT Dian Ekaningsih

<sup>51</sup>Wawancara Sri Rejeki, staff Kantor Pertanahan

Seharusnya Hak Tanggungan elektronik memudahkan para penggunanya karena Hak Tanggungan Elektronik bertujuan untuk memberi ketepatan waktu, kecepatan, kemudahan, dan keterjangkauan dengan asas keterbukaan dalam rangka pelayanan publik. Semula pengurusan Hak Tanggungan melalui Kantor Pertanahan terlebih dahulu untuk mendaftar dan apabila terdapat kekurangan berkas harus kembali melengkapi keesokan harinya. Berbeda dengan Hak Tanggungan elektronik yang bisa mendaftar tanpa harus keluar kantor dan jika ada kekurangan berkas tidak perlu menyerahkan kekurangan berkas ke Kantor Pertanahan. Namun dibalik kelebihan dari Hak Tanggungan elektronik juga muncul problematika.

Pelayanan Hak tanggungan secara elektronik tersebut, menurut penulis peranan yang dijalankan oleh PPAT Dian Ekaningsih SH., M.Kn. dalam memenuhi tugas dan wewenang yang dijabarkan melalui Undang-Undang Hak Tanggungan serta peraturan terkait lainnya termasuk Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 2020 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik dapat dikatakan cukup berhasil dengan mendasarkan pada seluruh proses pembuatan APHT serta pendaftarannya dilakukan dengan cara elektronik.

Peran yang dijalankan oleh PPAT Dian Ekaningsih SH., M.Kn dalam Pelayanan Hak tanggungan secara elektronik tidak dapat dilakukan sendiri. PPAT tetap membutuhkan kerja sama dari berbagai pihak yang terkait dengan seluruh mekanisme Pelayanan Hak tanggungan secara elektronik.



## **B. Hambatan yang dihadapi PPAT dalam Proses Pendaftaran Hak**

### **Tanggungun secara Elektronik di Kabupaten Demak.**

Sistem pelayanan pendaftaran Hak Tanggungan terintegrasi secara elektronik merupakan peraturan baru mengenai pelayanan pendaftaran Hak Tanggungan yaitu dengan diterbitkannya Permen ATR/BPN No. 5/2020 yang mulai berlaku sejak tanggal diundangkan yaitu pada tanggal 8 April 2020, sehingga belum dapat dievaluasi mengenai keefektifan atas peraturan tersebut. Pelayanan pendaftaran Hak Tanggungan terintegrasi secara Elektronik berdasarkan Permen No. 5/2020 pada saat ini sudah diterapkan di seluruh Kantor Pertanahan di Indonesia.

Sebagai suatu sistem yang baru, Permen ATR/BPN No. 5 Tahun 2020 pasti masih memiliki kekurangan dan kelemahan baik secara teknis maupun non teknis yang dapat menjadi hambatan dalam pelayanan pendaftaran Hak Tanggungan Secara Elektronik. Adanya beberapa kekurangan atau kelemahan yang penulis temukan sebagai berikut :

1. Masalah pertanggungjawaban terkait dokumen yang diupload, yaitu yang terdapat pada permohonan pernyataan yang berbunyi “...saya bertanggung jawab penuh atas keabsahan dan kebenaran isi dokumen secara formal maupun materiil.” Kalimat tersebut dapat memberi tanggung jawab hukum tersendiri bagi PPAT sebagai pihak yang terlibat langsung dalam proses pendaftaran Hak Tanggungan secara elektronik, terutama sepanjang

mengenai pertanggungjawaban secara materiil.<sup>52</sup>Terkait dengan hal itu, apabila PPAT tersebut telah melaksanakan tugas sesuai prosedur seperti yang diatur dalam peraturan Perundang-undangan, maka seharusnya PPAT tidak dapat diminta bertanggungjawab secara pidana atas akta yang dibuatnya.<sup>53</sup>

2. Beberapa Bank (Kreditur) yang memberikan (akun bank) kepada PPAT untuk mengoperasikan sebagai pihak yang mewakili kreditur (bank).<sup>54</sup> Hal ini selain menambah beban pekerjaan PPAT, juga melanggar Pasal 22 Permen Agraria Nomor 5 Tahun 2020, melarang memberikan username dan/atau password kepada pihak lain yang menyebabkan terbukanya akses informasi sehingga bank tidak boleh memberikan kepada PPAT. Sanksi Pemegang Hak Tanggungan dan/atau Pengguna Terdaftar sebagaimana dimaksud dalam Pasal 21 dan Pasal 22 dapat dikenakan penutupan hak akses sementara atau permanen, pembatalan Sertifikat HT-el dan/atau dilaporkan kepada aparat penegak hukum.
3. Waktu Pengecekan Sertifikat sebelum melakukan Pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan, yang sering terkendala dengan belum di validasinya Sertifikat Hak Atas Tanah oleh Kantor Pertanahan yang dijadikan objek pemberian Hak Tanggungan (bisa tiga hari atau kadang lebih), sehingga PNBP pengecekan tersebut baru bisa dibayar sehari setelah validasi selesai.<sup>55</sup>

---

<sup>52</sup>Wawancara Fitri, staff Notaris-PPAT Dian Ekaningsih

<sup>53</sup>Aditama, P. N, *ibid*, hlm 18

<sup>54</sup>Wawancara Sri Rejeki, staff Kantor Pertanahan

<sup>55</sup>*Ibid*

4. Kurang validnya data sertifikat di Pusat Data dan Informasi ATR/BPN sehingga kegiatan pelayanan tidak dapat dijalankan. Misalnya pada Sertifikat telah tercatat Roya tapi pada aplikasi di ATR / BPN tercatat masih terikat Hak Tanggungan.<sup>56</sup> Kasus yang lain sertifikat sudah divalidasi sebelum pengecekan, akan tetapi pada saat dilakukan pengecekan sertifikat pada sistem tercatat belum dilakukan validasi sehingga harus dilakukan lagi verifikasi ulang bahkan bisa berkali-kali dilakukan validasi ke Kantor Pertanahan.<sup>57</sup>
5. Setelah APHT di tandatangani para pihak, PPAT selanjutnya mendaftarkan melalui sistem elektronik, gangguan server sering muncul saat PPAT mengupload dokumen Akta dan lainnya.<sup>58</sup> Sedangkan PPAT hanya punya waktu 7 (tujuh) hari kerja setelah APHT ditandatangani untuk segera mendaftar dalam sistem tersebut. Oleh karena itu terjadinya gangguan sistem data atau server data pada saat penginputan dan mengupload APHT dan dokumen-dokumennya dalam jangka waktu 7 (tujuh) hari mengakibatkan lewatnya waktu penginputan oleh PPAT dan pendaftaran Hak Tanggungan oleh Kreditur.<sup>59</sup> Sementara gangguan pada sistem Hak Tanggungan Elektronik diklasifikasikan sebagai keadaan darurat di luar kendali manusia (Force Majeure), dan jika terjadi keadaan Force Majeure atau keadaan tertentu yang mengakibatkan Hak

---

<sup>56</sup>Wawancara Fitri, staff Notaris-PPAT Dian Ekaningsih

<sup>57</sup>*Ibid*

<sup>58</sup>*Ibid*

<sup>59</sup>*Ibid*

Tanggungans Elektronik tidak dapat diterbitkan,<sup>60</sup> maka permohonan pelayanan Hak Tanggungan Elektronik dinyatakan batal (pasal 25 PMATR/BPN nomor 5 tahun 2020).

6. Terbatasnya jumlah sumber daya manusia yang memiliki kemampuan dibidang Informasi dan Teknologi pada staff PPAT memperlambat proses pelayanan karena apabila staff PPAT cuti, izin sakit, meninggal atau *resign* (keluar dari pekerjaan) perlu membimbing atau mengajar dari awal staff PPAT yang lain atau baru untuk mengoperasikan system HT-el.<sup>61</sup> Kemudian Pemberlakuan PMATR/BPN nomor 5 tahun 2020 dalam pelaksanaannya tidak diikuti dengan kesiapan pihak-pihak terkait, termasuk kesiapan ATR/BPN selaku penyelenggara, kesiapan Kantor Pertanahan di daerah selaku pelaksana dan PPAT, Perbankan selaku pengguna. Ketidaksiapan ini menyangkut kesiapan kemampuan sumber daya manusia dan kesiapan perangkat elektronik.

Pelaksanaan pelayanan HT Elektronik, banyak kelebihan yang dirasakan oleh PPAT yaitu, pelaksanaan Layanan HT-el berpedoman pada Petunjuk Teknis 2 Tahun 2020, proses pendaftaran sampai penyerahan produk yang dilaksanakan secara online sehingga lebih praktis karena pemohon tidak perlu antri datang ke Kantor Pertanahan untuk mendaftarkan permohonan dan mendukung pencegahan penyebaran virus COVID-19.<sup>62</sup>

---

<sup>60</sup>Wawancara Sri Rejeki, staff Kantor Pertanahan

<sup>61</sup>Wawancara Fitri, staff Notaris-PPAT Dian Ekaningsih

<sup>62</sup>Wawancara Sri Rejeki, staff Kantor Pertanahan

Selain itu, waktu pelaksanaan Layanan HT-el menjadi lebihbaku karena diatur oleh sistem.<sup>63</sup>

Pencatatan dan tanda tangan dilaksanakan secara elektronik melalui sistem kemudian ditempelkan pada Buku Tanah dan Sertipikat. Dokumen permohonan HT-el disimpan oleh sistem sehingga tidak memerlukan ruangan untuk penyimpanannya dan mempermudah dalam proses pencarian dokumen. Akan tetapi tidak sedikit juga kekurangan yang ada di dalamnya. Salah satu kelebihan yang didapatkan dalam pendaftaran HT secara online ini adalah dapat menghemat waktu bagi para pengguna birokrasi pertanahan, tentu dapat efektif dan efisiensi birokrasi benar-benar dapat tercapai, seperti yang telah diterapkan dalam Kemenkumham.<sup>64</sup> Namun masih terdapat kekurangan Hak Tanggungan Elektronik ini yaitu rawannya kesalahan dalam penginputan data, dan kesalahan dalam masuk sistem yang dituju, semua tergantung kesiapan Sumber Daya Manusia. Oleh karena itu, penting adanya pelatihan operator-operator agar dapat bekerja secara profesional.

Kelemahan terhadap *society* atas kehadiran teknologi modern yaitu tidak sedikit dari masyarakat Indonesia yang masih gagap teknologi, bahkan pelaksana teknologi (Rule Sanctioning) terutama yang sudah usia lintas (limapuluh tahun ke atas) biasanya gagap teknologi, namun itu bukan menjadi halangan. Pada prinsipnya regulasi hukum jaminan hak atas tanah

---

<sup>63</sup>*Ibid*

<sup>64</sup>*Ibid*

dengan pelayanan terintegrasi Hak Tanggungan Elektronik ini memberi manfaat positif bagi masyarakat, Perbankan / kreditur dan PPAT. Manfaat yang diperoleh dari pelayanan Hak Tanggungan elektronik ini antara lain, mekanisme proses pengikatan dan pendaftaran hak Tanggungan efisien, cepat dan mudah, biaya lebih pasti dan kepastian hukum dan perlindungan hukum bagi kreditur lebih cepat dan terjamin`

Kehadiran sistem HT elektronik diharapkan dapat mempermudah proses birokrasi pendaftaran tanah, jangan sampai justru kontra produktif seperti pengecekan sertifikat on line, yang terjadi justru dua kali kerja dimana pengecekan harus secara on line tetapi pengecekan manual masih tetap dijalankan.

