

Prinsip Kehati-Hatian Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Pendaftaran Hak Tanggungan

Katrine Novia^{1*}, Pieter Everhardus Latumeten²

^{1,2}Magister Kenotariatan, Fakultas Hukum Universitas Indonesia

*email: katrine.otto.fhui@ui.ac.id

Diterima: 16 Maret 2023

Direvisi: 14 Mei 2023

Disetujui: 8 Juni 2023

Abstrak

Penelitian ini dilakukan untuk mengkaji dan menganalisis prinsip kehati-hatian PPAT dalam pendaftaran hak tanggungan serta tugas dan kewenangan PPAT dalam proses pendaftaran hak tanggungan. Metode penelitian adalah yuridis normatif dan tipologi penelitian dilihat dari sisi sudutnya adalah penelitian preskriptif. Jenis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah data sekunder. Hasil penelitian menunjukkan bahwa Notaris IRW selaku PPAT tidak bertindak secara hati-hati, sehingga akta pemberian hak tanggungan yang telah berlaku tidak dapat membawa akibat hukum baik kepada debitur maupun kreditur. Tugas dan kewenangan PPAT dalam proses pendaftaran hak tanggungan adalah membuat dan menandatangani APHT serta mengajukan permohonan kepada kantor pertanahan setempat. Dalam perkembangan digitalisasi pada saat ini, pendaftaran hak tanggungan dapat dilakukan melalui sistem *HT-el* yang memudahkan PPAT dalam pembebanan hak tanggungan hak atas tanah.

Kata Kunci: Hak Tanggungan; Pendaftaran; PPAT; Prinsip Kehati-Hatian.

Abstract

This research is conducted to examine and analyze the principle of PPAT's prudence in registering mortgage rights as well as the duties and authority of PPAT in the process of registering mortgage rights. The research method is normative-juridical, and the typology of research in terms of its angle is prescriptive research. The type of data used in this research is secondary data. The results showed that the Notary IRW as a PPAT did not act carefully, so that the deed of granting mortgage rights that had taken effect could not bring legal consequences to either the debtor or the creditor. The duties and authority of PPAT in the process of registering mortgage rights are to make and sign APHT and submit applications to the local land office. In the current development of digitalization, registration of mortgage rights can be done through the HT-el system, which makes it easier for PPATs to encumber land rights.

Keywords: Mortgage Rights; Registration; PPAT; Precautionary Principle.

A. PENDAHULUAN

Dalam pendaftaran Hak Tanggungan, Pejabat Pembuat Akta Tanah (selanjutnya disebut dengan "PPAT") seharusnya bertindak secara hati-hati. Hal ini disebabkan dapat mencegah dan menghindari terjadinya permasalahan hukum yang menimbulkan akibat hukum dalam proses pelunasan nilai tanggungan dan sita jaminan.

Pada era sekarang, dalam perkembangan dunia khususnya di bidang ekonomi dalam suatu negara mengalami peningkatan kebutuhan, sehingga masyarakat memerlukan uang yang banyak untuk mencukupi kebutuhan tersebut. Salah satu cara yang dapat dilakukan adalah dengan meminjam uang kepada bank. Bank merupakan salah satu lembaga keuangan yang berperan dalam perekonomian suatu negara.

Bank sebagai salah satu lembaga keuangan dalam suatu negara mempunyai fasilitas pinjaman yang disediakan kepada masyarakat sebagai salah satu cara untuk memenuhi kebutuhan. Fasilitas pinjaman yang diberikan dituangkan dalam suatu perjanjian kredit antara masyarakat sebagai debitur dan bank sebagai kreditur. Perjanjian kredit memuat kesepakatan antara debitur dan kreditur di mana debitur meminjam sejumlah uang kepada kreditur yang harus dibayarkan dalam jangka waktu tertentu. Perjanjian kredit juga memuat hak dan kewajiban dari debitur dan kreditur yang diatur dalam klausul-klausul perjanjian.¹

Selain perjanjian kredit, agar adanya kepastian hukum pelunasan antara debitur dan kreditur perlu adanya jaminan atas pinjaman. Jaminan ini diperlukan jika debitur tidak sanggup membayar kembali pinjaman yang diberikan (atau wanprestasi dalam pelunasan kewajibannya) maka kreditur dapat melakukan sita jaminan atas pinjaman yang diberikan sebagai bentuk pelunasannya. Jaminan atas pinjaman dituangkan dalam bentuk perjanjian pembebanan jaminan berupa jaminan hak tanggungan.²

Pengertian Hak Tanggungan diatur dalam Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan Dengan Tanah (selanjutnya disebut dengan "UU No. 4 Tahun 1996") menjelaskan:

*"Hak Tanggungan adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lain."*³

Perjanjian pembebanan jaminan hak tanggungan dituangkan dalam bentuk Akta Pemberian Hak Tanggungan (selanjutnya disebut dengan "APHT") yang dibuat oleh PPAT sesuai dengan Pasal 1 angka (5) UU No. 4 Tahun 1996, yaitu:

¹ Muhammad Khoidin, *Hukum Jaminan (Hak-Hak Jaminan, Hak Tanggungan dan Eksekusi Hak Tanggungan)* (Surabaya: Laksbang Yustisia, 2017), hlm. 36.

² Jefri Guntoro, Emelia Kontesa, dan Herawan Sauni, "Tinjauan Yuridis Pendaftaran Hak Tanggungan Dalam Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik," *Bengkoelen Justice: Jurnal Ilmu Hukum* 10, no. 2 (2020): 212-225, https://doi.org/10.33369/j_bengkoelenjust.v10i2.13806.

³ Indonesia, Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan Dengan Tanah (LN No. 42 Tahun 1996, TLN No. 3632).

“Akta Pemberian Hak Tanggungan adalah Akta PPAT yang berisi pemberian Hak Tanggungan kepada kreditur tertentu sebagai jaminan untuk pelunasan piutangnya.”⁴

Kekuatan hukum APHT dapat berlaku setelah dilakukan pendaftaran hak tanggungan di kantor pertanahan dalam wilayah objek hak tanggungan. Pendaftaran hak tanggungan diawali dengan permohonan kepada kantor pertanahan yang dimohonkan oleh PPAT paling lambat 7 (tujuh) hari setelah APHT ditandatangani dengan membawa APHT serta warkah yang diperlukan dalam proses pendaftaran.⁵ Pendaftaran Hak Tanggungan pada era digital sekarang dilakukan melalui elektronik atau *online* yang dikenal dengan pelayanan sistem HT-*el*.⁶

PPAT dalam menjalankan tugas, kewenangan dan kewajibannya sebagai pejabat umum, adakalanya melakukan suatu kesalahan dalam proses pendaftaran hak tanggungan. Kenyataannya dapat dibuktikan bahwa masih terdapat PPAT yang tidak bertindak secara hati-hati dalam pendaftaran hak tanggungan, sehingga pelaksanaan pelunasan pinjaman maupun proses sita jaminan tidak dapat dilakukan. Salah satu kasus yang terjadi dalam dunia praktik dapat dilihat dalam Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat Nomor 1003/Pdt.G/2019/PN.Jkt.Br. Kasus ini diawali dengan dibuatnya suatu Perjanjian Fasilitas Kredit Modal Kerja tanggal 18 September 2014, Nomor 32, dibuat di hadapan Notaris IRW antara TH dengan Bank CTBC. Perjanjian Fasilitas Kredit tersebut sudah mengalami perubahan selama 3 (tiga) kali di mana perubahan terakhir sebagaimana ternyata dalam Perjanjian Fasilitas Kredit tanggal 22 September 2017, Nomor 065/AMAND-SME/IX/2017.⁷

Isi Perjanjian Fasilitas Kredit Modal Kerja antara TH dengan Bank CTBC adalah TH menerima fasilitas pinjaman sebesar Rp4.000.000.000,00 (empat miliar rupiah) yang harus dibayarkan sampai tanggal 18 September 2018. Jaminan atas pinjaman yang diberikan adalah sebidang tanah berupa Hak Guna Bangunan Nomor 567/Kedoya Utara, seluas 322 m² (tiga ratus dua puluh dua meter persegi), terdaftar atas nama TH.⁸

Bahwa menindaklanjuti Perjanjian Fasilitas Kredit Modal Kerja dibuatlah Akta Pemberian Hak Tanggungan tanggal 18 September 2014, Nomor 311/2014, yang dibuat di hadapan Notaris IRW selaku PPAT untuk memasang Hak Tanggungan terhadap jaminan atas pinjaman tersebut. Dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan, jaminan atas pinjaman tersebut ditemukan ketidaksesuaian identitas hak atas tanah. Diketahui bahwa dalam Perjanjian Fasilitas Kredit Modal Kerja tercantum identitas hak atas tanah adalah Hak Guna Bangunan sedangkan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan tercantum identitas hak atas tanah adalah Hak Milik. Pelaksanaan hak tanggungan yang didasari Akta Pemberian Hak Tanggungan telah diterbitkan Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 08961/2014.⁹

Adanya perbedaan dan ketidaksesuaian penulisan identitas hak atas tanah yang

⁴ *Ibid.*, Pasal 1 angka 5.

⁵ *Ibid.*, Pasal 13.

⁶ Indonesia, Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 9 Tahun 2019 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik (BN No. 686 Tahun 2019) Pasal 3 ayat (2).

⁷ Indonesia, Putusan Pengadilan Nomor 1003/Pdt.G/2019/PN.Jkt.Br.

⁸ *Ibid.*

⁹ *Ibid.*, hlm. 3.

tercantum dalam Perjanjian Fasilitas Kredit Modal Kerja dan Akta Pemberian Hak Tanggungan menimbulkan permasalahan hukum ketika TH hendak melakukan restrukturisasi hutang yang disebabkan karena kondisi usaha TH dalam keadaan sulit di mana TH tidak bisa memenuhi pengembalian fasilitas pinjaman, sehingga pada akhirnya harus menyelesaikannya melalui putusan pengadilan.

Berdasarkan uraian latar belakang dan kasus posisi di atas, permasalahan yang hendak diteliti, yaitu: Pertama, bagaimana prinsip kehati-hatian Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam pendaftaran Hak Tanggungan? Kedua, bagaimana tugas dan kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam proses pendaftaran Hak Tanggungan?

B. METODE PENELITIAN

Bentuk penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah yuridis-normatif. Penelitian yuridis-normatif adalah penelitian hukum yang mempergunakan sumber data sekunder yang dilakukan dengan menekankan dan berpegang pada segi-segi yuridis.¹⁰

Tipologi penelitian yang digunakan dalam penelitian ini, apabila ditinjau dari segi bentuknya maka penelitian ini merupakan penelitian preskriptif. Penelitian preskriptif adalah penelitian untuk menggambarkan masalah hukum dan mengusulkan saran penyelesaiannya.¹¹

Jenis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah studi kepustakaan (*library research*) sehingga dapat dikatakan data yang diperoleh dan digunakan adalah data sekunder. Data sekunder berupa bahan pustaka, literatur, penelitian terdahulu, buku, dan lain sebagainya.¹²

C. HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

1. Prinsip Kehati-Hatian Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Pendaftaran Hak Tanggungan

PPAT adalah pejabat umum yang diberi wewenang untuk membuat akta-akta autentik mengenai perbuatan hukum tertentu yang berkaitan dengan hak atas tanah atau Hak Milik Satuan Rumah Susun. Akta-akta autentik yang berkaitan dengan perbuatan hukum dimaksud adalah akta pemindahan dan pembebanan hak atas tanah dan Hak Milik Satuan Rumah Susun dan akta pemberian kuasa untuk membebankan Hak Tanggungan. PPAT adalah seorang pejabat umum, maka dapat disimpulkan bahwa PPAT adalah orang yang diangkat oleh instansi yang berwenang dengan tugas melayani masyarakat umum di bidang atau kegiatan tertentu.¹³ PPAT mempunyai peran dalam pembebanan Hak Tanggungan, yaitu menjadi jembatan antara debitur dan kreditur agar keduanya mendapatkan kepastian hukum yang sama dalam jaminan Hak Tanggungan.

Akta PPAT adalah akta autentik dan sebagai sebuah akta autentik terdapat persyaratan ketat dalam hal prosedur pembuatan, bentuk dan formalitas yang harus

¹⁰ Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif: Suatu Tinjauan Singkat* (Jakarta: RajaGrafindo Persada, 2012), hlm. 24.

¹¹ Sri Mamudji, *Metode Penelitian dan Penulisan Hukum* (Jakarta: Badan Penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2005), hlm. 4.

¹² Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, Cet. 2 (Jakarta: UI Press, 2019), hlm. 51.

¹³ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya* (Jakarta: Universitas Trisakti, 2016), hlm. 483.

dilakukan, sehingga akta tersebut berhak disebut akta autentik.¹⁴ Salah satu tugas pokok PPAT adalah membuat, menandatangani dan mengeluarkan salinan APHT. APHT memuat syarat dan ketentuan mengenai pembebanan Hak Tanggungan antara debitur dan kreditur disertai juga dengan nilai tanggungan dan objek yang dijadikan jaminan dalam pelunasan nilai tanggungan.¹⁵

Hak Tanggungan adalah penguasaan sebidang hak atas tanah yang memuat wewenang kreditur untuk melakukan perbuatan hukum terkait dengan tanah yang menjadi objek jaminan. Penguasaan dilakukan bukan secara fisik menempati tanah tersebut tetapi penguasaan dilakukan dengan cara menjual sebidang tanah tersebut dan hasil penjualan menjadi bentuk pelunasan atas jaminan yang dilakukan.¹⁶

Dalam pelaksanaannya, APHT mulai berlaku pada saat Perjanjian Kredit telah ditandatangani dan berkekuatan hukum tetap. Perjanjian Kredit termasuk dalam perjanjian induk. APHT termasuk dalam perjanjian tambahan di mana baru dibuat pada saat perjanjian induknya telah ditandatangani dan mempunyai kekuatan hukum.

Pada praktiknya, PPAT dalam menjalankan jabatannya harus bertindak secara hati-hati (menerapkan prinsip kehati-hatian) dan memperhatikan setiap tata cara dalam pembebanan Hak Tanggungan. Bertindak secara hati-hati berarti meneliti semua dokumen dan membacakan isi akta kepada para penghadap dan saksi-saksi. Prinsip kehati-hatian harus diterapkan agar PPAT selalu dalam prosedur yang benar dan dengan demikian tingkat kepercayaan masyarakat terhadap PPAT semakin meningkat juga.

Penerapan prinsip kehati-hatian yang harus diperhatikan oleh PPAT dalam proses pembuatan APHT antara lain:

- a) Melakukan proses pengecekan sertifikat secara mandiri atau elektronik.
Proses pengecekan sertifikat dilakukan untuk memastikan objek jaminan atas pinjaman tidak dalam keadaan sengketa, tidak sedang dijaminakan atau diblokir.
- b) Memastikan kedudukan dari para penghadap.
Kedudukan para penghadap dibuktikan dengan identitas para pihak serta dokumen-dokumen lain yang dianggap perlu dalam pembuatan APHT.
- c) Mencocokkan semua dokumen yang diterima.
Dokumen dicocokkan dengan tujuan untuk mendapatkan informasi yang sama dengan dokumen yang diberikan dari pihak kreditur, termasuk di dalamnya mencocokkan objek jaminan atas pinjaman yang terdapat di dalam Perjanjian Kredit. Pembuatan APHT tentunya harus sesuai dengan dokumen-dokumen yang diterima dari para pihak untuk menghindari masalah hukum di kemudian hari.

Pembuatan APHT harus memuat janji-janji yang diatur dalam Pasal 11 UU No. 40 Tahun 1996, yaitu:

- 1) Janji yang membatasi kewenangan pemberi Hak Tanggungan untuk menyewakan objek Hak Tanggungan dan/atau menentukan atau

¹⁴ Addien Iftitah, "Kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Dalam Membuat Akta Jual Beli Tanah Beserta Akibat Hukumnya," *Lex Privatum* 2, no. 3 (2014): 49–55, <https://ejournal.unsrat.ac.id/index.php/lexprivatum/article/view/6158>.

¹⁵ Ahmad Matori Azzam Lubis, "Penerapan Prinsip Kehati-Hatian Dalam Pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan" Tesis (Universitas Islam Indonesia, 2019), hlm. 51-52.

¹⁶ Riky Rustam, *Hukum Jaminan* (Yogyakarta: UII Press, 2017), hlm. 47.

mengubah jangka waktu sewa dan/atau menerima uang sewa di muka, kecuali dengan persetujuan tertulis lebih dahulu dari pemegang Hak Tanggungan;

- 2) Janji yang membatasi kewenangan pemberi Hak Tanggungan untuk mengubah bentuk atau tata susunan objek Hak Tanggungan, kecuali dengan persetujuan tertulis lebih dahulu dari pemegang Hak Tanggungan;
- 3) Janji yang memberikan kewenangan kepada pemegang Hak Tanggungan untuk mengelola objek Hak Tanggungan berdasarkan penetapan Ketua Pengadilan Negeri yang daerah hukumnya meliputi letak objek Hak Tanggungan apabila debitur sungguh-sungguh cedera janji;
- 4) Janji yang memberikan kewenangan kepada pemegang Hak Tanggungan untuk menyelamatkan objek Hak Tanggungan, jika hal itu diperlukan untuk pelaksanaan eksekusi atau untuk mencegah menjadi hapusnya atau dibatalkannya hak yang menjadi objek Hak Tanggungan karena tidak dipenuhi atau dilanggarnya ketentuan undang-undang;
- 5) Janji bahwa pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual atas kekuasaan sendiri objek Hak Tanggungan apabila debitur cedera janji;
- 6) Janji yang diberikan oleh pemegang Hak Tanggungan pertama bahwa objek Hak Tanggungan tidak akan dibersihkan dari Hak Tanggungan;
- 7) Janji bahwa pemberi Hak Tanggungan tidak akan melepaskan haknya atas objek Hak Tanggungan tanpa persetujuan tertulis lebih dahulu dari pemegang Hak Tanggungan;
- 8) Janji bahwa pemegang Hak Tanggungan akan memperoleh seluruh atau sebagian dari ganti rugi yang diterima pemberi Hak Tanggungan untuk pelunasan piutangnya apabila objek Hak Tanggungan dilepaskan haknya oleh pemberi Hak Tanggungan atau dicabut haknya untuk kepentingan umum;
- 9) Janji bahwa pemegang Hak Tanggungan akan memperoleh seluruh atau sebagian dari uang asuransi yang diterima pemberi Hak Tanggungan untuk pelunasan piutangnya, jika objek Hak Tanggungan diasuransikan;
- 10) Janji bahwa pemberi Hak Tanggungan akan mengosongkan objek Hak Tanggungan pada waktu eksekusi Hak Tanggungan; dan
- 11) Janji yang dimaksud dalam Pasal 14 ayat (4) UU No. 4 Tahun 1996.

Proses pembebanan Hak Tanggungan diatur dalam UU No. 4 Tahun 1996, di mana dilaksanakan melalui 2 tahap kegiatan, yaitu:

- 1) Tahap pemberian Hak Tanggungan.
Pemberian Hak Tanggungan dimulai dengan membuat janji untuk memberikan Hak Tanggungan sebagai jaminan pelunasan utang tertentu, yang dituangkan di dalam dan merupakan bagian tak terpisahkan dari perjanjian utang-piutang yang bersangkutan atau perjanjian lainnya yang menimbulkan utang tersebut. Pemberian Hak Tanggungan dilakukan dengan pembuatan APHT oleh PPAT sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- 2) Tahap pendaftaran Hak Tanggungan.

Pemberian Hak Tanggungan wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan setempat. Dalam tahap ini adapun tata cara pendaftaran hak tanggungan yang diatur dalam Pasal 13 UU No. 4 Tahun 1996.

Berdasarkan kasus posisi yang timbul dalam Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat Nomor 1003/Pdt.G/2019/PN.Jkt.BrT ditemukan bahwa dalam penerapan prinsip kehati-hatian PPAT, Notaris IRW sebagai PPAT dalam menjalankan proses pembebanan Hak Tanggungan tidak bekerja dengan hati-hati atau tidak menerapkan prinsip kehati-hatian. Notaris IRW sebagai PPAT seharusnya terlebih dahulu mencocokkan semua dokumen yang ada dengan dokumen yang diberikan dari kreditur (dalam hal ini bank), termasuk di dalamnya mencocokkan objek jaminan atas pinjaman yang terdapat di dalam Perjanjian Kredit. Dengan demikian identitas hak atas tanah yang terdapat dalam Perjanjian Fasilitas Kredit Modal Kerja dengan APHT akan sama dan tidak ada kesalahan dalam penulisan identitas hak atas tanah objek jaminan atas pinjaman.¹⁷

Salah satu upaya yang dapat dilakukan oleh PPAT adalah dengan melakukan perbaikan Akta Pemberian Hak Tanggungan tanggal 18 September 2014, Nomor 311/2014, yang dibuat di hadapan Notaris IRW selaku PPAT beserta dengan dokumen-dokumen yang berkaitan termasuk Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 08961/2014 ke Kantor Pertanahan setempat dan melampirkan surat permohonan perbaikan pembebanan Hak Tanggungan. Upaya lain yang dapat dilakukan adalah mengajukan pembatalan APHT berdasarkan putusan pengadilan yang dilakukan oleh Seksi Hak Tanah dan Pendaftaran Tanah pada sertifikat yang menjadi objek jaminan atas tanah,¹⁸ serta demi meningkatkan nilai autentik dari suatu akta, APHT dapat memuat janji-janji apabila APHT terdapat cacat administrasi maka batal demi hukum.¹⁹

2. Tugas dan Kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Proses Pendaftaran Hak Tanggungan

PPAT mempunyai tugas dan kewenangan dalam proses pendaftaran Hak Tanggungan. Tugas PPAT dalam pendaftaran hak tanggungan adalah membuat APHT sebagai bukti telah dilakukannya pembebanan Hak Tanggungan atas sebidang tanah jaminan atas pinjaman kredit yang kemudian menjadi dasar atas perubahan data tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum tersebut.²⁰ Selain itu PPAT wajib memberikan salinan APHT kepada pihak yang berkepentingan dalam pembebanan hak tanggungan.

Kewenangan PPAT adalah melakukan proses pendaftaran Hak Tanggungan

¹⁷ Ayu Sulviani Mega Saputri, Hartono Widodo, dan Verawati Br Sitompul, "Tinjauan Yuridis Terhadap Pembatalan Sertifikat Hak Atas Tanah Karena Cacat Hukum," *Krisna Law* 3, no. 2 (2021): 1-10.

¹⁸ Hendra, "Analisis Yuridis Terhadap Pembatalan Akta Pemberian Hak Tanggungan Serta Upaya Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Meminimalisasi Resiko Pembatalan Akta Pemberian Hak Tanggungan dan Sertipikat Hak Tanggungan (Studi Putusan Pengadilan Tinggi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 72/Pdt/2013/PT.DKI jo. Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor 373/Pdt.G/2020/PN.Jkt.Pst)" Tesis (Program Magister Kenotariatan Universitas Indonesia, 2014), hlm. 108.

¹⁹ Fasatama Prakasa, Mada Apriani Zuhir, dan Herman Adriansyah, "Pembatalan Sertifikat Hak Milik Dibebeani Hak Tanggungan (Putusan Mahkamah Agung Nomor 1138 K/Pdt/2012)," *Recital Review* 2, no. 1 (2020): 39-53, <https://mail.online-journal.unja.ac.id/RR/article/view/8660>.

²⁰ Esterina Kaligis, "Fungsi PPAT dan BPN Dalam Penerbitan Sertifikat Hak Tanggungan," *Lex Privatum* 3, no. 2 (2015): 94-100, <https://ejournal.unsrat.ac.id/index.php/lexprivatum/article/view/7836>.

secara mandiri diatur dalam Pasal 13 UU No. 4 Tahun 1996. Sebelum melakukan proses pendaftaran Hak Tanggungan, PPAT harus melakukan pengecekan sertifikat terlebih dahulu. Pasal 13 UU No. 4 Tahun 1996 menjelaskan bahwa PPAT sebagai kuasa dari debitur harus mengirimkan APHT kepada Kantor Pertanahan setempat dalam kurun waktu paling lambat 7 (tujuh) hari disertai dengan warkah lain yang diperlukan dalam proses pendaftaran Hak Tanggungan. Aturan teknis yang berkaitan dengan pendaftaran Hak Tanggungan diatur dalam Pasal 40 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (selanjutnya disebut dengan "PP No. 24 Tahun 1997") yang menjelaskan selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja setelah penandatanganan akta yang berkaitan, PPAT wajib menyampaikan akta beserta warkah lain yang diperlukan kepada Kantor Pertanahan untuk didaftarkan. Sebagai tanda bukti sebidang tanah hak atas tanah telah dibebani Hak Tanggungan, Kantor Pertanahan setempat akan menerbitkan Sertifikat Hak Tanggungan.

Seiring perkembangan waktu proses pendaftaran Hak Tanggungan dapat dilakukan secara elektronik atau *online*. Pendaftaran Hak Tanggungan didasari oleh Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 2020 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik (selanjutnya disebut dengan "Permen Agraria No. 5 Tahun 2020"). Proses pendaftaran hak tanggungan secara elektronik dapat diajukan oleh kreditur dan PPAT.

Berdasarkan Pasal 10 Permen Agraria No. 5 Tahun 2020, proses pendaftaran secara elektronik diawali dengan PPAT mengunggah APHT dan dokumen persyaratan lainnya melalui sistem elektronik mitra kerja yang termasuk dalam sistem HT-*el* serta melampirkan juga surat pernyataan keabsahan dan kebenaran dokumen. Pasal 11 Permen Agraria No. 5 Tahun 2020 menjelaskan setelah melakukan pengunggahan dokumen, sistem HT-*el* akan memberikan tanda bukti dan biaya yang harus dibayarkan. Setelah semua persyaratan sudah diunggah dan dibayar, sesuai dengan Pasal 13 Permen Agraria No. 5 Tahun 2020, Kepala Kantor Pertanahan akan memeriksa kesesuaian dokumen. Pasal 15 Permen Agraria No. 5 Tahun 2020 menjelaskan bahwa hasil dari permohonan pendaftaran hak tanggungan secara elektronik adalah sertifikat HT-*el*, catatan Hak Tanggungan pada buku tanah dan catatan Hak Tanggungan pada sertifikat hak atas tanah.

Hak Tanggungan lahir pada saat pendaftaran Hak Tanggungan di dalam buku tanah telah dibebankan dengan hak atas tanah. Pendaftaran Hak Tanggungan yang dilakukan di Kantor Pertanahan setempat berdasarkan APHT dan warkah lainnya dimuat dalam buku tanah.²¹ Ketentuan mengenai bentuk dan isi buku tanah Hak Tanggungan diatur dalam Peraturan Menteri Agraria Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Hasil dari pendaftaran Hak Tanggungan yang dilakukan di Kantor Pertanahan setempat adalah diterbitkannya Sertifikat Hak Tanggungan paling lambat 7 (tujuh) hari setelah diajukannya permohonan pendaftaran Hak Tanggungan, dan sebagai tanda bukti telah dibebankannya Hak Tanggungan atas tanah kepada kreditur,

²¹ Indonesia, Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan Dengan Tanah (LN No. 42 Tahun 1996, TLN No. 3632) Pasal 13 ayat (5).

diberikan juga buku tanah Hak Tanggungan dan salinan APHT.²² Sedangkan pendaftaran Hak Tanggungan yang dilakukan secara elektronik atau *online* adalah diterbitkannya sertifikat HT-*el*, catatan Hak Tanggungan pada buku tanah hak atas tanah dan catatan Hak Tanggungan pada sertifikat hak atas tanah melalui sistem HT-*el*.

D. SIMPULAN

Berdasarkan hasil pembahasan yang diuraikan di atas, dapat ditarik kesimpulan bahwa Notaris IRW selaku PPAT dalam menjalankan proses pembebanan Hak Tanggungan tidak bekerja secara teliti atau tidak menerapkan prinsip kehati-hatian yang menyebabkan debitur tidak bisa melakukan restrukturisasi hutang dengan tujuan untuk melaksanakan kewajiban pengembalian fasilitas pinjaman. Hendaknya PPAT dapat lebih teliti, sehingga mengecilkkan kemungkinan terjadinya kesalahan dalam proses pendaftaran Hak Tanggungan. Dalam hal APHT yang terdapat kesalahan dalam penulisan identitas hak atas tanah objek Hak Tanggungan, PPAT dapat melakukan perbaikan dengan membawa dokumen-dokumen yang bersangkutan ke Kantor Pertanahan setempat dan melampirkan surat permohonan perbaikan pembebanan Hak Tanggungan.

Tugas dan kewenangan PPAT dalam proses pendaftaran hak tanggungan adalah membuat dan menandatangani APHT serta mengajukan permohonan kepada kantor pertanahan yang dimohonkan paling lambat 7 (tujuh) hari setelah APHT ditandatangani dengan membawa APHT dan warkah yang diperlukan dalam proses pendaftaran sesuai dengan Pasal 13 UU No. 4 Tahun 1996. Aturan teknis yang berkaitan dengan pendaftaran Hak Tanggungan diatur dalam Pasal 40 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997. Pada era digitalisasi yang terjadi sekarang ini, pendaftaran hak tanggungan dapat dilakukan melalui pelayanan sistem HT-*el* di mana diawali dengan pengecekan sertifikat secara mandiri atau elektronik, membuat dan menandatangani APHT serta melakukan proses *scanning* dokumen dan warkah yang diperlukan. Kemudian PPAT melakukan proses pengunggahan yang disertai dengan surat pernyataan keabsahan dan kebenaran atas dokumen yang diunggah.

DAFTAR PUSTAKA

- Guntoro, Jefri, Emelia Kontesa, dan Herawan Sauni. "Tinjauan Yuridis Pendaftaran Hak Tanggungan Dalam Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik." *Bengkoelen Justice: Jurnal Ilmu Hukum* 10, no. 2 (2020): 212–225. https://doi.org/10.33369/j_bengkoelenjust.v10i2.13806.
- Harsono, Boedi. *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*. Jakarta: Universitas Trisakti, 2016.
- Hendra. "Analisis Yuridis Terhadap Pembatalan Akta Pemberian Hak Tanggungan Serta Upaya Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Meminimalisasi Resiko Pembatalan Akta Pemberian Hak Tanggungan dan Sertipikat Hak Tanggungan (Studi Putusan Pengadilan Tinggi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 72/Pdt/2013/PT.DKI jo. Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor 373/Pdt.G/2020/PN.Jkt.Pst)." Tesis. Program Magister Kenotariatan

²² Hukum Online, "APHT (Akte Pemberian Hak Tanggungan)," [hukumonline.com](https://www.hukumonline.com/klinik/a/apht-akte-pemberian-hak-tanggungan-cl944), 2002, <https://www.hukumonline.com/klinik/a/apht-akte-pemberian-hak-tanggungan-cl944>.

- Universitas Indonesia, 2014.
- Hukum Online. "APHT (Akte Pemberian Hak Tanggungan)." hukumonline.com, 2002. <https://www.hukumonline.com/klinik/a/apht-akte-pemberian-hak-tanggung-an-cl944>.
- Iftitah, Addien. "Kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Dalam Membuat Akta Jual Beli Tanah Beserta Akibat Hukumnya." *Lex Privatum* 2, no. 3 (2014): 49–55. <https://ejournal.unsrat.ac.id/index.php/lexprivatum/article/view/6158>.
- Indonesia. Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 9 Tahun 2019 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik (BN No. 686 Tahun 2019).
- . Putusan Pengadilan Nomor 1003/Pdt.G/2019/PN.Jkt.Br.
- . Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan Dengan Tanah (LN No. 42 Tahun 1996, TLN No. 3632).
- Kaligis, Esterina. "Fungsi PPAT dan BPN Dalam Penerbitan Sertifikat Hak Tanggungan." *Lex Privatum* 3, no. 2 (2015): 94–100. <https://ejournal.unsrat.ac.id/index.php/lexprivatum/article/view/7836>.
- Khoidin, Muhammad. *Hukum Jaminan (Hak-Hak Jaminan, Hak Tanggungan dan Eksekusi Hak Tanggungan)*. Surabaya: Laksbang Yustisia, 2017.
- Lubis, Ahmad Matori Azzam. "Penerapan Prinsip Kehati-Hatian Dalam Pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan." Tesis. Universitas Islam Indonesia, 2019.
- Mamudji, Sri. *Metode Penelitian dan Penulisan Hukum*. Jakarta: Badan Penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2005.
- Prakasa, Fasatama, Mada Apriani Zuhir, dan Herman Adriansyah. "Pembatalan Sertifikat Hak Milik Dibeberani Hak Tanggungan (Putusan Mahkamah Agung Nomor 1138 K/Pdt/2012)." *Recital Review* 2, no. 1 (2020): 39–53. <https://mail.online-journal.unja.ac.id/RR/article/view/8660>.
- Rustam, Riky. *Hukum Jaminan*. Yogyakarta: UII Press, 2017.
- Saputri, Ayu Sulviani Mega, Hartono Widodo, dan Verawati Br Sitompul. "Tinjauan Yuridis Terhadap Pembatalan Sertifikat Hak Atas Tanah Karena Cacat Hukum." *Krisna Law* 3, no. 2 (2021): 1–10.
- Soekanto, Soerjono. *Pengantar Penelitian Hukum*. Cet. 2. Jakarta: UI Press, 2019.
- Soekanto, Soerjono, dan Sri Mamudji. *Penelitian Hukum Normatif: Suatu Tinjauan Singkat*. Jakarta: RajaGrafindo Persada, 2012.