

Peran Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Dalam Melakukan Pendaftaran Hak Tanggungan Berbasis Elektronik

Ellena Balqis Sekti, Budi Santoso
Program Studi Magister Kenotariatan
Fakultas Hukum, Universitas Diponegoro
Email : ellenabalqiss@students.undip.ac.id

Abstract

As technology develops, the registration of Mortgage Rights is carried out electronically, PPAT plays a role in the registration of Electronic Mortgage Rights. The purpose of writing this article is to determine the role of PPAT in registering Electronic-Based Mortgage guarantees and to find out how to improve Electronic Mortgage Rights that have been issued. The research method used is normative research. The result of the discussion of this article is that the collateral right imposition agreement is set out in the form of a Deed of Granting Mortgage Rights (APHT) drawn up by PPAT as the authorized official. Application for HT-el repair is submitted through the HT-el System no later than 30 (thirty) days from the date the HT-el Certificate is issued. The conclusion of this article is the role of PPAT in registering electronic-based Mortgage Rights, namely by making APHT and submitting deeds and documents that are complete requirements in the form of registration of Mortgage Rights through an electronic system of partners that are integrated with the HT-el system. HT-el is no later than 30 (thirty) days from the date the HT-el Certificate is issued.

Keywords: *bank; land deed official; mortgage right*

Abstrak

Semakin berkembangnya teknologi maka pendaftaran Hak Tanggungan dilakukan secara elektronik, PPAT berperan dalam pendaftaran Hak Tanggungan Elektronik. Tujuan penulisan artikel ini untuk mengetahui peran PPAT dalam pendaftaran jaminan Hak Tanggungan Berbasis Elektronik dan mengetahui cara memperbaiki Hak Tanggungan Elektronik yang sudah diterbitkan. Metode penelitian yang digunakan yaitu penelitian normatif. Hasil pembahasan artikel ini yaitu Perjanjian pembebanan hak tanggungan dituangkan dalam bentuk Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) yang dibuat oleh PPAT selaku pejabat berwenang. Permohonan perbaikan HT-el diajukan melalui Sistem HT-el paling lama 30 (tiga puluh) hari sejak tanggal Sertipikat HT-el diterbitkan. Simpulan dari artikel ini adalah peran PPAT dalam melakukan pendaftaran Hak Tanggungan berbasis elektronik yaitu dengan pembuatan APHT dan menyampaikan akta dan dokumen kelengkapan persyaratan berupa pendaftaran Hak Tanggungan melalui sistem elektronik mitra kerja yang terintegrasi dengan Sistem HT-el, Permohonan perbaikan HT-el diajukan melalui Sistem HT-el paling lama 30 (tiga puluh) hari sejak tanggal Sertipikat HT-el diterbitkan.

Kata kunci : **bank; PPAT; hak tanggungan**

A. PENDAHULUAN

Pada zaman yang semakin berkembang seperti sekarang, peran bank sangat pokok dalam menciptakan pertumbuhan ekonomi pada sebuah negara. Perbankan sebagai sebuah lembaga dalam

bidang keuangan yang memiliki nilai yang sangat baik. Pada lembaga ini menyediakan berbagai jasa seperti tindakan perkreditan ataupun yang lainnya. Bank memberikan pelayanan untuk keperluan pembiayaan dan juga memberikan kelancaran sistem pembayaran untuk seluruh aspek yang berhubungan dengan ekonomi. Lembaga ini termasuk lembaga pada bidang keuangan yang mempunyai orientasi pada berbagai transaksi. Penghimpunan dana serta penyaluran dana ialah transaksi perbankan yang sering dilakukan, selain itu lembaga perbankan juga mempunyai berbagai transaksi lainnya yang berguna untuk memberikan dukungan terhadap upaya penghimpunan dana serta penyaluran dana yaitu memberi berbagai jasa perbankan lainnya (*services*) (Usanti, 2013).

Pada tindakan yang dilakukan untuk menyalurkan dana, harga tertentu akan diberikan oleh pihak bank pada pihak yang memerlukan dana dan dia kan juga akan memberikan harga tertentu pada yang memiliki peran tersebut. Dari selisih harga penjualan serta pembelian tersebut lah bank akan mendapatkan suatu keuntungan. Bunga pinjaman merupakan sebutan dari harga jual dana, yakni bunga yang dilakukan pembebanan kepada pihak yang melakukan peminjaman dana pada pihak bank. Sedangkan bunga simpanan merupakan sebutan dari harga beli, yakni bunga yang yang harus dibayarkan oleh pihak bank pada pihak yang melakukan penyimpanan dana di dalam sebuah bank (Ismail, 2010)

Pasal 1 angka 11 UU Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan menjelaskan bahwa perbankan menyediakan dana ataupun tagihan yang bisa dilakukan bersamaan dengan hal tersebut sesuai kesepakatan ataupun persetujuan bersama di antara pihak bank dengan pihak yang terkait dengan memberikan kewajiban kepada pihak yang melakukan peminjaman untuk bisa melakukan pelunasan terhadap hutangnya sesudah jangka waktu yang telah ditentukan dengan memberikan bunga (Usman, 1999). Pada upaya memberikan kredit diperlukan suatu barang untuk dipakai ataupun digunakan sebagai jaminan oleh pihak debitur yang melaksanakannya, serta dilaksanakan pada waktu pengikatan jaminan. Hal ini bisa dipakai oleh pihak bank untuk memberikan jaminan Terhadap hutang yang akan dilunasi oleh pihak debitur dan jika pada suatu saat debitur tidak menepati janji ataupun wanprestasi. Tindakan ini termasuk aspek untuk memberikan penilaian yang dilaksanakan oleh pihak bank sebelum memberi fasilitas kredit pada seseorang yang membutuhkannya.

Pada umumnya pihak bank mendapatkan jaminan yang berbentuk kendaraan, saham, emas, hak-hak atas tanah serta wujud jaminan yang lainnya. Sehingga dalam memberikan kredit kepada pihak yang membutuhkan dana tersebut dibutuhkan suatu keyakinan pihak bank pada kesanggupan

pihak debitur untuk melakukan pembayaran hutangnya atau melunasi hutangnya dengan melakukan atau memerhatikan terhadap berbagai aspek perkreditan bank yang baik. Misalnya memerhatikan mengenai berbagai aspek seperti kepribadian, kemampuan, modal, keadaan ekonomi serta agunan (Eriza, 2016). Perjanjian kredit bank dilaksanakan dengan cara tertulis serta dengan wujud perjanjian baku, perjanjian ini bisa dilakukan dengan cara pembuatan akta bawah tangan ataupun akta otentik. Terdapat berbagai tindakan yang dilakukan supaya bisa memberikan kemudahan dalam melaksanakan pembuatan dokumen yang berhubungan dengan kredit, pada kasus ini yaitu akta otentik, sehingga pihak bank akan melakukan penunjukan terhadap suatu PPAT/notaris sebagai rekan. Akta otentik dibutuhkan pada berbagai perjanjian kredit, karena hal ini tidak bisa dihindarkan untuk kedua pihak, akta otentik tersebut memiliki fungsi untuk dijadikan sebagai bukti sesudah dilakukannya suatu tindakan hukum.

Seiring berkembangnya zaman pendaftaran Hak Tanggungan dapat dilakukan melalui media elektronik dan dilakukan secara online. Pendaftaran Hak Tanggungan Elektronik diatur dalam Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 5 Tahun 2020 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik (Permen HT-el). PPAT mempunyai peran penting dalam pendaftaran Hak Tanggungan Elektronik dimana dalam pelaksanaannya sering terjadi permasalahan ataupun kendala dalam proses pendaftaran Hak Tanggungan Elektronik hal ini dikarenakan penyesuaian pendaftaran Hak Tanggungan dari manual ke elektronik atau secara online dan melalui sistem. Permasalahan yang sering terjadi yaitu terkait dengan kesalahan dalam menginput data dalam sistem maupun kendala dari sistem HT-el itu sendiri. Peran dari PPAT sangat penting dalam pendaftaran HT-el ini maka PPAT wajib memahami terkait dengan sistem pendaftaran HT-el.

Dari uraian tersebut, maka artikel ini akan membahas permasalahan yaitu pertama, bagaimana peran PPAT dalam pendaftaran jaminan Hak Tanggungan berbasis Elektronik ? dan kedua, bagaimana cara perbaikan HT-el yang sudah diterbitkan ?

Beberapa artikel yang membahas terkait dengan tema atau topik pembahasan yang sama dengan artikel ini, diantaranya yaitu: penelitian yang dilakukan oleh Nadia Imanda mengenai lahirnya hak tanggungan menurut peraturan pemerintah agraria tentang pelayanan hak tanggungan terintegrasi secara elektronik. Penelitian tersebut lebih memfokuskan kepada lahirnya HT-el yang mempunyai tujuan untuk memberikan kemudahan dalam pendaftaran Hak Tanggungan (Imanda, 2020).

Penelitian yang dilakukan oleh Nurul Nadira mengenai pendaftaran hak tanggungan elektronik yang akan mulai dilaksanakan di badan pertanahan. Penelitian tersebut lebih memfokuskan kepada menganalisis tentang dimulainya pendaftaran HT-el pada Badan Pertanahan (Nadira, 2019).

Penelitian yang dilakukan oleh Ricco Survival Yubaidi mengenai faktor kesiapan ppat dalam pelaksanaan pendaftaran hak tanggungan terintegrasi secara elektronik. Penelitian tersebut lebih memfokuskan kepada Menganalisis tentang kesiapan PPAT dalam pelaksanaan pendaftaran HT-el (Yubaidi, 2019).

Artikel ini mempunyai perbedaan dengan jurnal atau artikel penelitian lainnya, yaitu membahas mengenai peran PPAT dalam melakukan pendaftaran hak tanggungan berbasis elektronik yang dikhususkan pada Bank Perkreditan Rakyat.

B. METODE PENELITIAN

Metode penelitian yang digunakan artikel ini adalah metode penelitian normatif. Penelitian hukum normatif merupakan penelitian hukum yang dilakukan dengan cara meneliti bahan pustaka atau data sekunder (Soekanto, 2003). Pada penelitian hukum normatif, seringkali hukum dikonsepsikan sebagai apa yang tertulis dalam peraturan perundangundangan atau hukum dikonsepsikan sebagai kaidah atau norma yang merupakan patokan berperilaku manusia yang dianggap pantas (Amiruddin, 2006). Bahan hukum yang digunakan yaitu bahan hukum primer berupa Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan atas Undang-Undnag Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris, KUHPerdara dan peraturan lain yang terkait, bahan hukum sekunder berupa literatur seperti buku, jurnal, dan lainnya, terakhir bahan hukum tersier seperti internet, ataupun kamus hukum dan sejenisnya. Teknik pengumpulan data yang digunakan yaitu studi dokumen. Metode analisis data yang digunakan oleh artikel ini untuk menganalisis dengan analisis kualitatif.

C. HASIL DAN PEMBAHASAN

1. Peran PPAT Dalam Pendaftaran Jaminan Hak Tanggungan Berbasis Elektronik

Perbankan termasuk suatu industri yang penting dan menjadi urat nadi pada perekonomian sebuah negara. Bagi para pelaku bisnis keberadaan bank ini termasuk sebuah aspek yang pokok. hal ini dikarenakan bank memiliki peranan yang sangat strategis pada upaya membangun negara untuk menjalankan pembangunan yang bisa dilakukan secara terus-menerus pada upaya untuk

mewujudkan keadilan serta kemakmuran untuk masyarakat Indonesia yang sesuai dengan Pancasila serta UUD 1945 (Usanti, 2013). Bank memiliki peranan yang sangat penting pada suatu negara hal ini dikarenakan bank mempunyai fungsi untuk melakukan penghimpunan dana yang diterima dari masyarakat serta mempunyai fungsi untuk melakukan penyaluran kembali dana yang telah didapatkan dari masyarakat tersebut dengan wujud kredit. Berbagai sektor, hampir seluruhnya mempunyai hubungan dengan berbagai aspek keuangan, dan jasa bank ini selalu dibutuhkan. Bank di Indonesia mempunyai sisi strategis yang melakukan pembangunan dengan tujuan untuk memberikan tunjangan pada terlaksananya pembangunan nasional yang mengalami peningkatan terhadap kesejahteraan seluruh rakyat (Usanti, 2014).

Posisi ini termasuk perwujudan dari bank selaku *agent of development* yang pada khususnya ialah mempunyai peran pada aktivitas dalam menyalurkan kredit. Kredit mempunyai peran yang sangat penting pada suatu pembangunan, hal ini dikarenakan pada aspek perkreditan suatu negara yang bisa memberikan penentuan terhadap volume pertumbuhan ekonomi negara secara menyeluruh. Fungsi Bank yang mempunyai resiko paling besar ialah dalam menyalurkan dana pada wujud memberikan kredit ataupun pembiayaan serta berbagai jenis aset produktif lainnya, hal ini dikarenakan bank dituntut untuk melakukan analisa pada setiap kredit yang dilakukan pengajuan oleh pihak debitur dengan secara teliti serta akurat. Fenomena ini merupakan fenomena yang wajar karena tidak ada suatu pihak yang bisa memastikan terhadap kejadian pada dirinya di kemudian hari, sehingga tindakan usaha perbankan ini mempunyai resiko oleh karena itu bisa dinyatakan sebagai aset yang beresiko.

Apabila bank tidak bisa melakukan pengendalian terhadap berbagai risiko, maka hal ini bisa memicu munculnya kredit yang mengalami masalah ataupun pembiayaan yang mengalami masalah yang bisa menyebabkan kemacetan dalam pembayaran oleh karena itu hal ini bisa memberikan dampak dalam keberlangsungan sebuah bank, untuk pihak nasabah yang melakukan penyimpanan dana serta hal ini bisa memberikan dampak terhadap ekonomi secara menyeluruh. Risiko sistemik merupakan istilah yang dikenal karena adanya dampak kejadian ini. Resiko ini secara khusus ialah resiko terhadap gagalnya perbankan yang bisa mengakibatkan perusakan terhadap ekonomi secara menyeluruh serta secara langsung bisa memberikan dampak pada pegawai, nasabah serta pihak investor.

Dapat diketahui bahwa jaminan merupakan unsur penting dalam perjanjian kredit guna memberikan kepercayaan kepada kreditur, maka perlu adanya jaminan dari debitur bahwa ia dapat mengembalikan pinjaman tersebut. Jaminan berfungsi agar kreditur dapat segera mendapatkan pelunasan utangnya apabila debitur wanprestasi dengan melalui pelelangan atas jaminan tersebut. Pemberian jaminan ini harus dengan perjanjian pembebanan jaminan, selaku perjanjian tambahan karena adanya perjanjian pokok. Perjanjian pembebanan jaminan ini berupa jaminan hak tanggungan. Perjanjian pembebanan hak tanggungan dituangkan dalam bentuk Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) dan pembuatan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) sebagai dasar dalam pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) selaku pejabat berwenang dalam membuat APHT yang ditentukan Pasal 1 angka 4 Peraturan Menteri ATR/Kepala BPN Republik Indonesia Nomor 5 tahun 2020 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Secara Elektronik.

PPAT dapat melakukan kerjasama untuk saling memberikan bantuan dan juga saling melengkapi dengan pihak bank dalam menghasilkan ataupun membuat sebuah akta otentik. Dalam APHT agar memiliki kekuatan hukum perlu dilakukan suatu pendaftaran, pendaftaran tersebut dilakukan secara elektronik setelah berlakunya Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 2019 Tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi secara elektronik. Hak Tanggungan Elektronik merupakan sekumpulan tindakan pemberian layanan hak tanggung untuk melakukan pemeliharaan data tanah yang telah didaftarkan yang dilakukan dengan cara sistem elektronik yang telah terintegrasi. Sistem Hak Tanggungan elektronik dilakukan oleh kantor pertanahan dengan cara bertahap dan disesuaikan dengan kesiapan data pendukung (Guntoro, 2020).

Mekanisme pendaftaran Hak Tanggungan secara elektronik di atur dalam Pasal 9 hingga Pasal 23 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 2020, yaitu bank mengajukan permohonan Pelayanan HT-el melalui Sistem HT-el yang disediakan oleh Kementerian, dokumen kelengkapan persyaratan disampaikan oleh PPAT, kelengkapan persyaratan disampaikan dalam bentuk Dokumen Elektronik. PPAT menyampaikan akta dan dokumen kelengkapan persyaratan berupa pendaftaran Hak Tanggungan atau peralihan Hak Tanggungan melalui sistem elektronik mitra kerja yang terintegrasi dengan Sistem HT-el. Pelayanan HT-el dikenakan biaya Penerimaan Negara Bukan Pajak, Penyampaian dokumen

dilengkapi dengan Surat Pernyataan mengenai pertanggungjawaban keabsahan dan kebenaran data Dokumen Elektronik yang diajukan.

PPAT wajib menyimpan Seluruh dokumen kelengkapan persyaratan tersebut. Apabila permohonan Pelayanan HT-el yang telah diterima oleh Sistem HT-el akan diberikan tanda bukti pendaftaran permohonan yang diterbitkan oleh sistem HTel. Permohonan diproses setelah data permohonan dan biaya Penerimaan Negara Bukan Pajak terkonfirmasi oleh Sistem HT-el. Sebelum hasil Pelayanan HT-el diterbitkan, Kepala Kantor Pertanahan atau pejabat yang ditunjuk harus memeriksa kesesuaian dokumen persyaratan dan konsep Sertipikat HT-el. Apabila hasil pemeriksaan terdapat dokumen yang tidak lengkap atau tidak sesuai, diberitahukan kepada pihak Bank dan/atau PPAT untuk segera melengkapi berkas. Apabila terdapat kesalahan atau kekurangan berkas maka dokumen persyaratan harus dilengkapi paling lama hari ke 5 (lima) sejak permohonan pelayanan diterima oleh Sistem HT-el. Dalam hal jangka waktu tersebut berakhir dan Kreditor dan/atau PPAT tidak melengkapi berkas, maka permohonan dinyatakan batal. Apabila dokumen persyaratan telah sesuai, Kepala Kantor Pertanahan atau pejabat yang ditunjuk memberikan persetujuan atas unggahan dokumen persyaratan dan konsep Sertipikat HT-el.

Apabila Kepala Kantor Pertanahan atau pejabat yang ditunjuk tidak melakukan pemeriksaan sampai pada hari ke-7 (tujuh) dan hasil Pelayanan HT-el diterbitkan oleh Sistem HT-el, dianggap memberikan persetujuan dan/atau pengesahan, Kepala Kantor Pertanahan atau pejabat yang ditunjuk bertanggung jawab secara administratif atas hasil Pelayanan HT-el. Pencatatan Hak Tanggungan pada Sertipikat Hak Atas Tanah atau Hak Milik Satuan Rumah Susun dilakukan pihak Bank pada Sertipikat Hak Atas Tanah atau Hak Milik Satuan Rumah Susun yang dijamin. Catatan tersebut menjadi satu kesatuan dengan Sertipikat Hak Atas Tanah atau Hak Milik Satuan Rumah Susun. Hasil Pelayanan HT-el disampaikan kepada pihak Bank melalui Sistem HT-el dan/atau melalui Domisili Elektronik. Hasil Pelayanan HT-el disahkan dengan Tanda Tangan Elektronik oleh Kepala Kantor Pertanahan atau pejabat yang diberi kewenangan, untuk menjaga keutuhan dan keautentikan Dokumen Elektronik. Tanda Tangan Elektronik dilakukan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Penerbitan Sertipikat HT-el dilakukan pada hari ke-7 (tujuh) setelah permohonan Pelayanan HT-el terkonfirmasi Sistem HT-el. Dokumen Elektronik yang diterbitkan oleh Sistem HT-el, meliputi: Sertipikat HT-el; Catatan Hak Tanggungan pada buku tanah hak atas tanah atau Hak

Milik Atas Satuan Rumah Susun; dan Catatan Hak Tanggungan pada Sertipikat Hak Atas Tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun. Pencatatan Hak Tanggungan pada buku tanah hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun dilakukan pada Buku Tanah Elektronik oleh Kepala Kantor Pertanahan atau pejabat yang diberi kewenangan.

2. Permohonan Perbaikan Data Hak Tanggungan Setelah Hasil Pelayanan HT-el yang Sudah Diterbitkan

Perolehan modal kerja atau modal usaha dalam bentuk kredit sangat diperlukan bagi pelaku usaha, Untuk menjamin pembayaran kredit yang dikeluarkan kreditur kepada debitur biasanya diperlukan jaminan, dapat berupa benda bergerak atau benda tidak bergerak. Adanya pemberian jaminan dalam perjanjian pinjam meminjam antara debitur dengan kreditur dalam hal ini berupa benda tetap yaitu berupa tanah dilakukan dengan pemasangan Hak Tanggungan. Di era digital seperti saat ini, Menteri ATR / Kepala BPN menerbitkan Peraturan Menteri ATR/Kepala BPN Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 2020 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Secara Elektronik.

Ketentuan tersebut dikeluarkan karena menyesuaikan perkembangan hukum, teknologi dan kebutuhan masyarakat dan mempertimbangan peningkatan pelayanan, ketepatan waktu, kecepatan, kemudahan dan keterjangkauan dalam rangka pelayanan publik, maka perlu memanfaatkan teknologi informasi agar prosedur pelayanan hak tanggungan dapat terintegrasi secara elektronik sehingga menjadi lebih efektif dan efisien. Pada Pasal 22 Peraturan Menteri ATR/Kepala BPN Republik Indonesia Nomor 5 tahun 2020 dijelaskan tentang larangan untuk pengguna terdaftar dalam hal ini kreditur dan PPAT dalam pengisian saat pendaftaran Hak Tanggungan berbasis elektronik, bahwa pengguna terdaftar dilarang memalsukan identitas, memberikan *username* atau *password* kepada pihak lain yang menyebabkan terbukanya akses informasi, memalsukan dokumen dan/atau memberikan informasi yang tidak benar yang menyebabkan kesalahan dalam hasil pelayanan Hak Tanggungan elektronik. Namun kecanggihan teknologi tersebut tidak luput dari suatu kesalahan. Apabila terdapat kesalahan data pada sertifikat Hak Tanggungan yang sudah terbit dapat melakukan perbaikan data seperti yang dijelaskan dalam Pasal 6 ayat 1 Peraturan Menteri ATR/Kepala BPN Republik Indonesia Nomor 5 tahun 2020 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Secara Elektronik, jenis pelayanan dalam sistem Hak Tanggungan berbasis elektronik salahsatunya ialah perbaikan data.

Pasal 19 ayat 1 Peraturan Menteri ATR/Kepala BPN Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 2020 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Secara Elektronik menjelaskan, apabila terjadi kesalahan dalam pengisian data permohonan Pelayanan HT-el yang diketahui setelah hasil Pelayanan HT-el diterbitkan, pemegang Sertipikat HT-el dapat mengajukan perbaikan. Perbaikan data Hak Tanggungan ditujukan apabila terjadi ketidaksesuaian data fisik dengan data digital contoh kasus seperti nilai hak tanggungan berbeda, Nama bank yang terdaftar berbeda dan lain-lain.

Permohonan perbaikan HT-el diajukan melalui Sistem HT-el paling lama 30 (tiga puluh) hari sejak tanggal Sertipikat HT-el diterbitkan. Dokumen Hak Tanggungan yang dapat diperbaiki meliputi peringkat, Nomor Akta, Pemegang Hak, Penunjuk, Nilai Partial, Jenis dan Nomor Hak dan Benda Lain, bentuk catatan perbaikan ini juga dicetak dan ditempel pada catatan pembebanan dalam Sertipikat Hak Atas Tanah yang menjadi objek jaminan. Perbaikan Sertipikat HT-el dikenakan biaya penggantian sertipikat sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan mengenai Penerimaan Negara Bukan Pajak yang berlaku pada Kementerian. Sertipikat HT-el baru yang telah diterbitkan memiliki nomor yang sama dengan sertipikat sebelumnya, yang berisikan data perubahan terakhir.

D. SIMPULAN

Peran PPAT dalam pembuatan Hak Tanggungan adalah PPAT melakukan kerjasama dengan pihak Bank untuk saling memberikan bantuan dan juga saling melengkapi dengan pihak bank dalam membuat sebuah akta otentik. Peran PPAT dalam pendaftaran Hak Tanggungan berbasis elektronik tersebut adalah yang pertama melakukan penandatanganan atau sering disebut pengikatan/akad perjanjian kredit yang dituangkan dalam akta Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) sebagai dasar pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT), dasar dari Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) selaku pejabat berwenang dalam membentuk APHT ditentukan dalam Pasal 1 angka 4 Peraturan Menteri ATR/Kepala BPN Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 2020 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Secara Elektronik. Dalam APHT agar memiliki kekuatan hukum perlu dilakukan suatu pendaftaran, pendaftaran tersebut dilakukan secara elektronik setelah berlakunya Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 2019 Tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi secara elektronik. Permohonan

perbaikan HT-el diajukan melalui Sistem HT-el paling lama 30 (tiga puluh) hari sejak tanggal Sertipikat HT-el diterbitkan Perbaikan Sertipikat HT-el dikenakan biaya penggantian sertipikat sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan mengenai Penerimaan Negara Bukan Pajak yang berlaku pada Kementerian.

DAFTAR PUSTAKA

- Amiruddin. (2006). *Pengantar Metode Penelitian Hukum*. Jakarta: Raja Grafindo Persada.
- Eriza, A.J. (2016). *Prosedur Pemberian Kredit Pt. Bank Pembangunan Daerah (Bpd) Sumatera Barat*
- Djumhana, M. (1993). *Hukum Perbankan di Indonesia*. Bandung: Citra aditya bakti.
- Imanda, N. (2020). *Lahirnya Hak Tanggungan Menurut Peraturan Pemerintah Agraria Tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik*.
- Guntoro, J. (2020). *Tinjauan Yuridis Pendaftaran Hak Tanggungan Dalam Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik*
- Moloeng, L. J. (2004). *Metode Penelitian Kualitatif*. bandung: PT Remaja Rosdakarya.
- Nadira, N. (2019). *Pendaftaran Hak Tanggungan Elektronik Yang Akan Mulai Dilaksanakan Di Badan Pertanahan*.
- Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 37 tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah
- Peraturan Menteri ATR/Kepala BPN Republik Indonesia Nomor 5 tahun 2020 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Secara Elektronik
- Sjahdeni, S.R. (1999). *Hak Tanggungan Asas-Asas Ketentuan-Ketentuan Pokok dan Masalah Yang Dihadapi Oleh Perbankan*. bandung: alumni.
- Soekanto, S. (2003). *Penelitian Hukum Normatif: Suatu Tinjauan Singkat*. Jakarta: Raja Grafindo Persada.
- Soemitro, R. H. (1985). *Metode Penelitian Prosedur Dan Strategi*. Jakarta: Remaja Karya.
- Undang-Undang Nomor 10 tahun 1998 tentang Perbankan
- Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris
- Usanti, Trisdini Prasastinah., & N. (2014). *Model Penyelesaian Kredit Bermasalah*. Surabaya: Revka Petra Media.
- Usanti, T. P. (2013). *Prinsip-Prinsip Kehati-Hatian Pada Transaksi Perbankan*. Surabaya: Revka Petra Media.

Usman, R. (1999). *Pasal-Pasal Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah*. Jakarta: Sinar Harapan.

Yubaidi, R.S. (2019). *Faktor Kesiapan PPAT Dalam Pelaksanaan Pendaftaran Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik*.