

Tanggung Jawab Kreditor dan PPAT dalam Pelaksanaan Pendaftaran Hak Tanggungan Secara Elektronik

Sounda Daniawijaya, Budi Ispriyarso
Program Studi Magister Kenotariatan
Fakultas Hukum, Universitas Diponegoro
soundadaniawijaya97@gmail.com

Abstract

In order to protect the interests of creditors, the implementation of mortgage loan guarantees or debts between creditors and debtors is protected by the imposition of mortgage rights. In the era of 4.0 technology digital, the encumbrance of Mortgage Rights is carried out electronically, namely the HT-el Registration system. Of course, in the implementation of the registration of Mortgage Electronically there are responsibilities that are owned by each interested party, in this case PPAT and Creditors, namely Banking Institutions. This study aims to determine the duties and responsibilities of PPAT and creditors in terms of Mortgage Registration. The research method used is the normative legal research method. The results of the study indicate that each creditor and PPAT must have a user first in order to be able to carry out the registration of mortgage rights. PPAT's responsibility is to check the certificate, make a Deed of Granting Mortgage and upload it to the ht-el web system. The task of the creditor is to register mortgage rights on partner applications, pay the Order for Depositing Non-Tax State Revenue, print and affix proof of mortgage registration on land certificates.

Keywords: *mortgage rights; electronic; creditors; ppat*

Abstrak

Dalam rangka melindungi kepentingan Kreditor, Pelaksanaan Jaminan Kredit Pemilikan Rumah ataupun Utang Piutang antara Kreditor dan Debitor dengan objek jaminan hak atas tanah dilindungi dengan Pembebanan Hak Tanggungan. Era Industri 4.0 Teknologi Digital, Pembebanan Hak Tanggungan dilakukan secara elektronik yaitu dengan sistem Pendaftaran HT-el. Tentunya, dalam pelaksanaan pendaftaran Hak Tanggungan secara Elektronik terdapat tanggung jawab yang dimiliki setiap pihak yang berkepentingan, dalam hal ini PPAT dan Kreditor yaitu Lembaga Perbankan. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui tugas dan tanggung jawab PPAT maupun kreditor dalam hal Pendaftaran Hak Tanggungan. Metode penelitian yang digunakan yaitu metode penelitian hukum yuridis normatif. Hasil penelitian menunjukkan bahwa masing-masing Kreditor maupun PPAT harus mempunyai *user* terlebih dahulu agar bisa menjalankan pendaftaran hak tanggungan. Tanggung jawab PPAT adalah melaksanakan pengecekan sertipikat, membuat Akta Pemberian Hak Tanggungan dan meng-*upload* ke sistem *web* ht-el. Tugas Kreditor yaitu melakukan pendaftaran hak tanggungan pada aplikasi mitra, membayar Surat Perintah Setor Penerimaan Negara Bukan Pajak, mencetak dan membubuhkan bukti pendaftaran hak tanggungan pada sertipikat tanah.

Kata kunci: *hak tanggungan; elektronik; kreditor; ppat*

A. PENDAHULUAN

Pemerintah menyediakan fasilitas kredit bagi masyarakat guna Kredit Pemilikan Rumah yang bertujuan meningkatkan kegiatan pembangunan nasional, tentunya terdapat bentuk perlindungan bagi kreditor melalui jaminan kebendaan yaitu hak tanggungan agar para pihak dapat mengetahui hak dan kewajiban (Sutedi, 2012).

Hak Tanggungan yakni salah satu jaminan kebendaan dalam hukum jaminan. Hak Tanggungan dirumuskan dalam UUHT Nomor 4 Tahun 1996. Hak Tanggungan adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah yang tercantum pada UUPA Nomor 5 Tahun 1960, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diprioritaskan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lainnya. Selain itu, HT tercantum pada UUPA Nomor 5 Tahun 1960, bahwa hak atas tanah mencakup Hak Milik, Hak Guna Usaha dan Hak Guna Bangunan dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani dengan hak tanggungan yang termaktub dalam Pasal 25, 33 dan 39 UUPA (Arba, 2020).

Perkembangan zaman pada era industri 4.0 teknologi digital dalam hal ini adalah pemanfaatan *e-government*, yaitu pelayanan pemerintah secara elektronik. Pendaftaran Hak Tanggungan saat ini menggunakan sistem HT-el atau Hak Tanggungan elektronik. Pendaftaran HT tidak dilakukan secara manual oleh Kantor Pertanahan setempat, tetapi dilaksanakan secara elektronik oleh Kreditor yaitu lembaga keuangan bank ataupun lembaga keuangan bukan bank serta PPAT.

Era Industri 4.0 teknologi digital membawa perubahan yang signifikan pada pelayanan publik yang dilakukan oleh pemerintah. Hal tersebut terjadi ekskalasi yang tidak terduga khususnya perihal *e-commerce* termasuk tata kelola elektronik. Transaksi yang dilaksanakan menggunakan sarana internet di Indonesia dalam tataran konvensional belum dapat dijangkau oleh hukum sepenuhnya, masih sering terjadi kendala yang dialami oleh pengguna (Sjahputra, 2002) . Pelaksanaan regulasi UU Nomor 19 Tahun 2016 tentang Perubahan atas UU Nomor 11 Tahun 2008 tentang Informasi Elektronik, menjadi fundamental yang penting dalam penyelenggaraan sistem elektronik di Indonesia.

Lebih lanjut, hal yang melatar belakangi adanya pengaturan mengenai pelayanan hak tanggungan secara elektronik yaitu dalam rangka mengoptimalkan pelayanan HT yang mencakup asas transparansi, efisiensi waktu, kecepatan dan kemudahan dan keterjangkauan pelayanan publik yang dilaksanakan oleh Pemerintah, serta dalam rangka menyelaraskan perkembangan hukum,

teknologi dan kepentingan masyarakat. Hal tersebut kemudian diakomodasi pada Permen ATR/KBPN RI Nomor 5 Tahun 2020 tentang Pelayanan HT Terintegrasi secara elektronik.

Tentunya, menarik dibahas karena sistem HT-el baru dilaksanakan beberapa tahun ini, dalam *penginputan* ke sistem pendaftaran hak tanggungan tidak sepenuhnya menjadi tanggung jawab Kantor Pertanahan dan PPAT setempat lagi tetapi juga menjadi tugas dan tanggung jawab Kreditor dalam hal ini lembaga jasa keuangan.

Dalam prakteknya, masih terdapat beberapa kasus seperti penggunaan akun layanan Hak Tanggungan Elektronik yang seharusnya dijalankan oleh Bank, tetapi pada prakteknya dioperasikan oleh PPAT, karena penguasaan teknologi yang belum mumpuni dari pihak perbankan, kesalahan *input* pada sistem yang dilakukan oleh petugas lembaga keuangan perbankan, lembaga keuangan bukan bank seperti *leasing* dan koperasi maupun PPAT pada Pendaftaran Hak Tanggungan Elektronik pada Layanan HT-el, sehingga dari kasus tersebut diatas, terdapat beberapa hal yang harus diperhatikan khususnya mengenai hak dan kewajiban serta tanggung jawab Kreditor dan PPAT sebagai pelaksana pendaftaran HT-el. Oleh karena itu, penulis akan membahas mengenai **“TANGGUNG JAWAB KREDITOR DAN PPAT DALAM PELAKSANAAN PENDAFTARAN HAK TANGGUNGAN SECARA ELEKTRONIK”**

Kerangka Teori yang digunakan penulis yaitu teori tanggung jawab. Teori tanggung jawab hukum merupakan teori yang menganalisis tentang tanggung jawab subjek hukum atau pelaku yang telah melakukan perbuatan melawan hukum atau perbuatan pidana untuk memikul biaya atau kerugian atau melaksanakan pidana atas kesalahannya maupun karena kealpaannya. (HS, Salim dan Nurbani, 2013)

Berdasarkan latar belakang yang disampaikan penulis, penulis merumuskan permasalahan dengan uraian sebagai berikut : Pertama, bagaimana pelaksanaan pendaftaran hak tanggungan secara elektronik yang dilaksanakan oleh PPAT dan Kreditor? dan kedua apa saja tanggung Jawab Kreditor dan PPAT dalam Pendaftaran Hak Tanggungan secara Elektronik?

Penelitian mengenai Pendaftaran Hak Tanggungan secara Elektronik pernah dilakukan sebelumnya. Anton Sofian Adiyama Tahun 2021 dengan judul Kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah dan Badan Pertanahan Nasional dalam Pelaksanaan Pendaftaran Hak Tanggungan Elektronik. Artikel tersebut membahas mengenai persiapan dan pelaksanaan HT oleh BPN, Kreditor dan PPAT dalam pendaftaran HT-el dan kewenangan yang dimiliki oleh BPN, Kreditor dan PPAT dalam Pendaftaran HT-el (Adiyama, 2021). Selanjutnya, Pandam Nurwulan Tahun 2021 dengan judul

Implementasi Pelayanan Hak Tanggungan Elektronik Bagi Kreditor dan Pejabat Pembuat Akta Tanah tersebut membahas tentang bagaimana pelaksanaan tata cara pelayanan HT-el bagi Kreditor dan PPAT dan bagaimana solusi terhadap kendala yang dihadapi oleh pengguna sistem HT-el (Nurwulan, 2021). Anis Eka Asriati Tahun 2022 dengan judul Wewenang Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam Pendaftaran Pembebanan Hak Tanggungan atas Tanah yang Belum Bersertifikat membahas tentang kajian yuridis kesesuaian pelaksanaan pendaftaran hak tanggungan dilaksanakan oleh PPAT sesuai regulasi dan kendala yang dihadapi PPAT dalam register pendaftaran hak tanggungan (Asriati, & Cahyarini, 2022).

Berdasarkan ketiga peneliti, adapun letak kebaharuan penulis dalam penelitian ini terdapat pada permasalahan penulis yang menitikberatkan pada pelaksanaan hak tanggungan secara elektronik, hak dan kewajiban para pihak serta tugas dan tanggung jawab yang dimiliki para pihak dalam pendaftaran Hak Tanggungan secara elektronik. Penelitian ini bertujuan untuk memberi pemahaman bagi masyarakat khususnya PPAT yang pelaksanaan diwakili oleh stafnya maupun kreditor yang akan melaksanakan perjanjian kredit dalam hal pelaksanaan pendaftaran HT-el agar para pihak dapat mengetahui hak dan kewajiban masing-masing dalam peranannya pada pendaftaran HT-el, serta dalam pelaksanaan Pendaftaran HT pada sistem layanan elektronik dapat berjalan dengan baik tanpa adanya kesalahan.

B. METODE PENELITIAN

Metode Penelitian yang diaplikasikan pada penelitian ini adalah yuridis normatif, yaitu penggunaan *legistis positivis* sebagai suatu pendekatannya. Konsep ini memiliki perspektif hukum erat kaitannya dengan kaidah-kaidah tertulis yang diciptakan atau dibandingkan oleh lembaga atau pejabat yang berwenang. Pada kajian ini hukum dipandang sebagai sistem kaidah yang otonom, tertutup dan lepas dari kehidupan masyarakat yang konkret dan menilik kaidah lain bukan sebagai kaidah hukum. Penelitian ini pula menggunakan metode pendekatan perundang-undangan atau disebut "*statute approach*" yakni pendekatan yang dilaksanakan dengan menafsirkan semua regulasi mulai dari aturan tertinggi hingga turunannya yang berkenaan dengan problematika hukum yang sedang dialami (Suteki & Taufani, 2018). Spesifikasi Penelitian yang digunakan dalam penelitian ini menggunakan penelitian deskriptif analitis, suatu penelitian yang berusaha menggambarkan suatu masalah hukum, sistem hukum dan mengkaji atau menganalisis sesuai dengan kebutuhan penulis. Teknik pengumpulan data yang dilakukan peneliti yakni penelusuran berdasarkan bahan pustaka.

Sumber data penelitian mencakup bahan hukum primer dan sekunder. Bahan hukum primer yang digunakan yaitu regulasi peraturan perundang-undangan meliputi UUPA Nomor 5 Tahun 1960, UU HT Nomor 4 Tahun 1996 dan Permen ATR/ KBPN RI Nomor 5 tahun 2020 tentang Pelayanan HT-el Terintegrasi Secara Elektronik. Sedangkan untuk bahan hukum sekunder meliputi semua publikasi hukum selain dokumen resmi yang mencakup buku teks berkenaan dengan penelitian, kamus hukum serta jurnal hukum. Metode analisis yang dipakai yaitu analisis deskriptif kualitatif, dengan memakai serta memperoleh kebenaran yang didapat pada bahan pustaka, peraturan perundang-undangan, buku-buku serta bahan pustaka lain yang berkenaan mengenai pembahasan yang diteliti, kemudian dianalisa dengan data yang didapat pada objek yang diteliti sebagai satu kesatuan yang utuh dan pada akhirnya ditarik sebuah konklusi.

C. HASIL DAN PEMBAHASAN

1. Pelaksanaan Pendaftaran Hak Tanggungan Secara Elektronik

Hak Tanggungan dilaksanakan oleh pemberi HT itu sendiri, sebagai pihak yang berwenang untuk melaksanakan perbuatan hukum khususnya berkenaan dengan melaksanakan pembebanan hak tanggungan atas objek yang dijadikan jaminan suatu utang. Apabila pihak yang berwenang atau yang bersangkutan berhalangan hadir, maka dapat menghadap pada Notaris atau PPAT melaksanakan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan untuk menguasai kepada pihak lain, umumnya yang diberi kuasa yaitu Kreditor (Pejabat Bank).

Pemberi kuasa melaksanakan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan dihadapan pejabat umum, Notaris atau PPAT, hal tersebut termaktub pada Permen ATR/KBPN Nomor 3 Tahun 1996 Pasal 15 ayat (1). SKMHT yang dibuat dalam 2 (dua) rangkap yang keduanya asli, in original yang terdapat tanda tangan masing-masing pihak baik debitor maupun kreditor. SKMHT tersebut ditandatangani oleh pemberi kuasa, penerima kuasa, 2 (dua) orang saksi dan Notaris atau PPAT sebagai pejabat yang berwenang membuat akta autentik. Lembar pertama disimpan pada notaris atau PPAT yang membuat akta tersebut, lembar kedua diberikan kepada penerima kuasa guna kebutuhan pembuatan Pemberian Hak Tanggungan serta akta pembebanan hak tanggungannya (Setiawan, 2019).

Pada Pendaftaran HT secara manual, PPAT wajib menyerahkan minuta APHT dan dokumen lain kepada petugas Kantor Pertanahan beserta surat permohonannya setelah tujuh hari kerja sejak penandatanganan APHT. Hak Tanggungan timbul pada hari tanggal buku tanah tersebut

didaftarkan. Berdasarkan regulasi pada Pasal 13 ayat (2) UUHT, bahwa selambat-lambatnya setelah dilaksanakan APHT, PPAT wajib menyerahkan akta yang bersangkutan dan warkah lain yang dibutuhkan kepada Kantor Pertanahan melalui petugas. Pencatatan register didalam buku tanah HT dilaksanakan oleh Kepala Kantor Pertanahan dimana objek tersebut didaftarkan. Begitu pula pendaftaran HT juga dilaksanakan oleh Kepala Kantor Pertanahan berdasarkan data yang terdapat dalam APHT serta dokumen pendaftaran yang diterima dari PPAT sebagai pemohon. Pada Pembukuan HT, sertipikat HT ditanggali pada hari ketujuh setelah penerimaan surat-surat secara lengkap, kecuali apabila pada hari ketujuh jatuh pada hari minggu, penanggalan HT dibuat pada hari berikutnya. Dengan dibuatnya buku tanah HT yang bentuknya ditetapkan berdasarkan UUHT, maka HT yang bersangkutan lahir dan saat itu kreditor menjadi “kreditor pemegang HT” yang berkedudukan mendahului dibandingkan kreditor-kreditor lain (Setiawan, 2019).

Setelah dibuatnya buku tanah, adanya HT dicatitkan pada buku tanah dan melekatkan pada sertipikat Objek HT yang dijadikan jaminan. Dengan demikian, proses pendaftaran HT telah selesai. Produk yang dikeluarkan oleh BPN atas tanda bukti pendaftaran HT berupa Sertipikat HT yang mencakup salinan buku tanah HT dan APHT yang keduanya dilekatkan oleh Kantor Pertanahan setempat dan dijahit didalam sertipikat HT. Pada sampul sertipikat dicantumkan irah-irah “DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA”, dimana sertipikat tersebut memiliki kekuatan eksekutorial, seperti halnya Putusan Pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap (Setiawan, 2019).

Seiring dengan perkembangan era teknologi, Pendaftaran HT-el melalui *website* Mitra Kerja ATR BPN yaitu <https://mitra.atrbpn.go.id/>, *website* ini dikelola oleh Kementerian ATR/BPN Pusat yang berkedudukan di Jakarta, Kementerian ATR/BPN tingkat Provinsi dan Kementerian ATR/BPN tingkat Kabupaten/Kota.

Dalam hal pelayanan HT-el, termasuk dalam Transaksi elektronik, dimana pada hakikatnya transaksi elektronik merupakan perbuatan hukum yang dioperasikan menggunakan komputer, jaringan komputer, maupun sarana elektronik lainnya. Selain itu, Layanan *Informasi* Pertanahan secara elektronik yakni serangkaian kegiatan proses memberikan sejumlah *informasi* secara elektronik mencakup konfirmasi kesesuaian data fisik maupun data yuridis sertipikat hak atas tanah serta *informasi* lainnya di pangkalan data Pusdatin (Pusat data dan *informasi*) Kementerian ATR BPN.

Dalam *website* tersebut, terdapat beberapa pihak yang melaksanakan proses pendaftaran hak tanggungan, yaitu PPAT sebagai pejabat umum yang ditunjuk oleh UU dan Bank sebagai Kreditor.

PPAT melakukan permohonan pendaftaran HT pada *web* <https://mitra.atrbpn.go.id/> oleh pengguna yang teregister sebagai PPAT. Pastikan sebelum masuk *web*, agar proses lancar, semua berkas-berkas yang diperlukan discan semua terlebih dahulu dalam bentuk pdf. Pelaksanaan Pendaftaran HT-el oleh PPAT meliputi (Kementerian Agraria dan Tata Ruang Republik Indonesia, 2020) :

- a. Masuk ke menu Akta, Pilih APHT, buat APHT baru;
- b. Pilih menu HT *online*, muncul *pop up* berhasil membuat APHT dengan kode akta (kode unik dalam bentuk campuran huruf dan angka);
- c. PPAT diminta melengkapi menu akta yang berisi nomor akta, tanggal, nilai hak tanggungan dan keterangan lain yang diperlukan;
- d. Selanjutnya, mengisi identitas *form* dan unggah *file* yang diperlukan debitur seperti pengajuan diajukan oleh debitur perorangan atau Badan Hukum, *email*, NPWP, identitas debitur, apabila perorangan identitas berupa scan KTP, scan KK, scan surat nikah, scan NPWP, ataupun kutipan akta nikah, apabila mewakili badan hukum identitas berupa akta pendirian, tempat kedudukan Badan Hukum, NPWP Badan;
- e. *User* diminta mengisi *form* Kreditor, seperti Kreditor Badan Hukum/Perorangan, Kode Kantor Bank (*informasi* dari pihak bank) klik cek kode bank apakah sudah sesuai, nama bank, NPWP Badan, *email* petugas bank, setelah kode bank *diinput* dan dicek, muncul Akta Pendirian Bank, NPWP Bank secara otomatis oleh sistem;
- f. *Input* data saksi-saksi yang tertera dalam bagian penutup akta APHT, dan unggah dokumen yang diperlukan berupa identitas data KTP masing-masing saksi PPAT;
- g. *Input* identitas dan unggah dokumen pihak persetujuan, misal dalam hal ini apabila debitur telah menikah, suami/istri debitur memberikan persetujuan atas jaminan yang dibebankan hak tanggungan;
- h. Selanjutnya pada *form* sertipikat, PPAT diminta untuk unggah sertipikat hak atas tanah asli dan *input* data sertipikat hak atas tanah seperti *input* provinsi, kabupaten/kota, kecamatan, desa, tipe hak atas tanah, nomor hak, nilai parsial (apabila HT terdiri dari beberapa objek bidang yang dijaminakan dalam 1 (satu) APHT);

- i. Pada menu unggah dokumen, dokumen yang diunggah meliputi asli SKMHT, Surat Perjanjian Kredit antara debitur dan kreditor (biasanya dibawah tangan bermaterai cukup atau dapat juga berupa akta Notaris), fotokopi SPPT PBB;
- j. Selanjutnya, muncul pratinjau dokumen-dokumen yang telah diunggah sebelumnya, PPAT wajib meneliti satu persatu dokumen yang akan dikirim ke sistem, setelah itu muncul *checklist* pernyataan bahwa dokumen yang diunggah telah sesuai dengan data yang sebenarnya dan menjadi tanggung jawab pengguna (PPAT); dan
- k. Muncul Surat Pengantar yang terbit secara elektronik berisi nama PPAT, nomor APHT, tanggal APHT, Kode Akta APHT dan nilai Hak Tanggungan serta Nama Badan Pertanahan Nasional setempat. Surat Pengantar tersebut ditandatangani oleh PPAT kemudian diserahkan kepada Kreditor (Bank) untuk diproses selanjutnya.

Setelah Kreditor (Lembaga Jasa Keuangan) mendapat Surat Pengantar Akta (SPA) yang diperoleh dari PPAT, kemudian pelaksanaan Hak Tanggungan Elektronik yang dilaksanakan oleh Kreditor yaitu (Kementerian Agraria dan Tata Ruang Republik Indonesia, 2020):

- a. Petugas Bank mengakses *web* <https://mitra.atrbpn.go.id/> dengan login pada aplikasi Layanan Pertanahan Elektronik;
- b. Setelah itu pilih Hak Tanggungan, pilih Kantor Wilayah (Jawa Tengah), Pilih Kantor Pertanahan setempat, *input* nomor berkas dan tahun berkas (apabila sebelumnya sudah pernah membuat berkas);
- c. Muncul konfirmasi pembuatan berkas HT, kemudian dari sistem muncul nomor berkas HT baru;
- d. Selanjutnya, melengkapi data entrian meliputi nama PPAT, nomor akta, kode akta yang didapat dari Surat Pengantar Akta (SPA) yang disampaikan oleh PPAT, klik cari akta, kemudian muncul otomatis data-data akta, para pihak maupun sertipikat yang telah *diinput* sebelumnya oleh PPAT, kemudian klik simpan akta;
- e. Untuk tahap berikutnya, muncul menu *Upload* Dokumen, dokumen yang harus diunggah meliputi: *Formulir* Permohonan yang ditanda tangani oleh Kuasa (Pejabat Bank), jika sebelumnya pernah mengunggah silahkan unduh untuk diperiksa kembali, jika ada kesalahan *input* dokumen, silahkan dapat menggugah kembali; Dokumen lainnya, yang dimaksud misal apabila dibutuhkan biasanya dari salah satu BPN setempat unggah Surat Keterangan Tidak Sengketa, hal ini kondisional, tergantung dari kebijakan BPN /Kantor Pertanahan setempat.

- f. Lanjut pada menu Konfirmasi berkas, dalam proses ini petugas Bank diminta untuk mengkoreksi kembali hal-hal yang perlu dicocokkan kembali seperti data-data yang *diinput* dari PPAT seperti daftar debitur, detail sertipikat, akta hak tanggungan, dokumen yang diunggah PPAT, detail dokumen kreditor, penting untuk meneliti dan mencermati dokumen-dokumen yang diunggah maupun *diinput* melalui sistem;
- g. Setelah lanjut, muncul surat perintah setor, yang masa berlaku SPS ini hanya 3 hari, lebih dari itu permohonan tidak dapat dijalankan (kadaluwarsa), dan harus didaftarkan kembali;
- h. Surat Perintah Setor (SPS) akan dikirim ke surel yang teregistrasi pada *web*;
- i. Setelah pembayaran dilaksanakan, muncul keterangan Nomor NTPN, nilai nominal pembayaran, Nama Wajib Bayar, Kode dan tanggal billing, klik lanjutkan;
- j. Setelah terbayar, 7 (tujuh) hari setelah pembayaran SPS (Surat Perintah Setor) dan berkas-berkas yang *diupload* telah terkonfirmasi sesuai Sertipikat HT-el terbit; dan
- k. Selain Sertipikat Hak Tanggungan, petugas bank juga wajib menempelkan Bukti Pendaftaran Hak Tanggungan berupa nomor HT, jenis HT (Peringkat 1 atau 2, nama PPAT, nomor dan tanggal akta APHT, nama kreditor, dan *barcode* HT-el ditempelkan pada asli sertipikat hak atas tanah bagian halaman pendaftaran Peralihan Hak, pembebanan dan pencatatan lainnya sebagai bukti sertipikat Hak atas tanah tersebut telah didaftarkan jaminan Hak Tanggungan.

2. Tanggung Jawab Kreditor dan PPAT dalam Pendaftaran Hak Tanggungan Secara Elektronik

Para pihak yang melaksanakan Pendaftaran HT-el adalah kreditor dan PPAT. Disebutkan bahwa pada Pasal 1 angka 3 UUHT, Kreditor merupakan pihak yang berpiutang dalam suatu hubungan utang piutang tertentu. Pengertian lain kreditor, yakni bank atau lembaga pembiayaan lainnya yang mempunyai hak tagih berdasarkan perjanjian atau undang-undang (Tobink, 2003).

Sedangkan menurut UU nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang, kreditor merupakan orang yang mempunyai piutang karena perjanjian atau undang-undang yang kemudian dapat dilaksanakan penagihan di muka pengadilan. Orang perseorangan yang dimaksud dapat perseorangan maupun badan hukum. Kreditor yang dimaksud disini adalah lembaga keuangan perbankan maupun lembaga keuangan bukan perbankan. Lembaga Keuangan Bank yang dimaksud mencakup bank umum dan bank perkreditan

rakyat yang bersifat konvensional maupun syariah. Sedangkan lembaga keuangan bukan bank yang dimaksud adalah perusahaan pegadaian, *leasing* ataupun koperasi (Wiwoho, 2014).

Tugas dan kewenangan seorang Kreditor tercantum pada Pasal 9 ayat (1) dan (2) Permen ATR/ KBPN Nomor 5 Tahun 2020 yakni kreditor hendaklah membuat berkas berkenaan dengan dokumen permohonan pendaftaran HT-el serta melaksanakan *penginputan* identitas mengenai subyek dan objek HT melalui aplikasi *online* mitra kerja yang disediakan oleh Kementerian. Berikutnya Pasal 9 ayat (2) menyebutkan bahwa setiap kelengkapan dokumen persyaratan pendaftaran HT-el wajib diserahkan kepada PPAT. Selain itu tugas kreditor yakni membayar biaya pendaftaran yakni berupa surat penerimaan setor penerimaan negara bukan pajak pada bank persepsi, memperoleh sertifikat hak tanggungan elektronik pada hari ketujuh melalui surel yang terdaftar secara otomatis, kemudian mencetak dan melekatkan dokumen elektronik pendaftaran pada sertifikat tanah (Adiyatma, Ratna, & Cahyaningtyas 2021).

Pihak lainnya yaitu PPAT, dalam bahasa Inggris disebut dengan *land deed officials*, kemudian dalam Bahasa Belanda disebut dengan *land titles registrar*, mempunyai kedudukan dan peranan yang essential bagi negara, hal tersebut dikarenakan PPAT mempunyai kewenangan untuk membuat akta pemindahan hak atas tanah dan akta lain diatur dalam undang-undang, baik untuk Negara Indonesia maupun akta dibuat untuk luar negeri (Ngadino, 2016).

PPAT yaitu pejabat umum yang berwenang dalam rangka pembuatan akta-akta autentik perihal perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun. Perbuatan hukum yang dimaksud membuat 8 (delapan) jenis akta bersifat PPAT yang salah satunya adalah APHT. Hal tersebut termaktub dalam PP Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan PPAT. Sedangkan, dalam hal Pendaftaran HT, PPAT dirumuskan pada UUHT Pasal 1 angka 4, PPAT adalah pejabat umum yang diberi wewenang untuk membuat akta pemindahan hak atas tanah, akta pembebanan hak atas tanah, dan akta pemberian kuasa membebaskan hak tanggungan.

PPAT sebagai pejabat yang ditunjuk oleh negara, memiliki peranan penting terkhusus mengenai pelayanan masyarakat di bidang pertanahan. Selain, regulasi peraturan perundang-undangan, PPAT juga memiliki kode etik yang dirumuskan dalam Keputusan Menteri ATR BPN nomor 112/KEP-4.1/IV/2017 tanggal 27 April 2017 mengenai kode etik ikatan PPAT, pada Pasal 3 diuraikan bahwa PPAT harus memprioritaskan diri untuk mengabdikan, memberikan penyuluhan

hukum dan bekerja dengan penuh itikad baik dan bertanggung jawab demi kebutuhan masyarakat dan negara dalam memberikan pelayanan jasa pertanahan.

Sedangkan Tugas dan Kewenangan seorang PPAT dalam pelaksanaan HT-el diatur dalam Pasal 10 Permen ATR/BPN RI Nomor 5 Tahun 2020 tentang Pelayanan HT Terintegrasi secara Elektronik dengan uraian sebagai berikut (Nurwulan, 2021):

- a. PPAT memberikan akta dan kelengkapan berkas persyaratan Hak Tanggungan secara elektronik melalui sistem *web* mitra kerja yang terintegrasi dengan sistem HT-el.
- b. Menyampaikan berkas permohonan HT-el ditambahkan pula dengan surat pernyataan pertanggungjawaban keabsahan dan kebenaran data dokumen elektronik yang *formatnya* terlampir pada peraturan tersebut diatas.
- c. Seluruh kelengkapan berkas persyaratan hak tanggungan secara elektronik wajib disimpan oleh PPAT.

Selanjutnya, tanggung jawab PPAT dan Kreditor dirumuskan dalam Pasal 20 ayat (2), (3) dan (4) Permen ATR/BPN RI Nomor 5 Tahun 2020 tentang Pelayanan HT Terintegrasi secara Elektronik, disebutkan bahwa Kebenaran materil dokumen yang menjadi dasar hasil Pelayanan HT-el bukan merupakan tanggung jawab Kantor Pertanahan, apabila terdapat dokumen yang dinyatakan palsu dan digunakan sebagai dasar penerbitan Sertipikat HT-el, maka pegawai Kantor Pertanahan tidak dapat dikenai pertanggungjawaban secara hukum, dokumen yang dinyatakan palsu tersebut sepenuhnya menjadi tanggung jawab pengirim dokumen, dalam hal ini Kreditor maupun PPAT baik secara pidana maupun perdata. Sehingga, perlu adanya prinsip kehati-hatian pada pengirim dokumen, agar tidak timbul permasalahan di kemudian hari.

D. SIMPULAN

Berdasarkan uraian tersebut diatas, penulis dapat menyimpulkan bahwa: Pertama, Pelaksanaan Pendaftaran HT secara Elektronik dilaksanakan oleh PPAT dan Kreditor. Pelaksanaan Pendaftaran HT-el dimulai dari *penginputan* data oleh PPAT, *upload* minuta akta lembar kedua yang telah ditandatangani para pihak dalam bentuk pdf, muncul Surat Pengantar Akta (SPA) kemudian diserahkan ke kreditor, setelah itu data *diinput* oleh kreditor dan unggah berkas muncul Surat Perintah Setor (SPS), setelah SPS dibayar oleh kreditor dan berkas-berkas yang *diinput* maupun diunggah telah terkonfirmasi, Sertipikat HT-el akan dikirim secara otomatis pada surel yang terdaftar yaitu pada 7 (tujuh) hari setelah pembayaran SPS dilakukan.

Kedua, tanggung jawab PPAT dan Kreditor dirumuskan dalam Pasal 20 ayat (2), (3) dan (4) Permen ATR/BPN RI Nomor 5 Tahun 2020 tentang Pelayanan HT Terintegrasi secara Elektronik, disebutkan bahwa kebenaran materiil dokumen yang menjadi dasar hasil Pelayanan HT-el menjadi tanggung jawab kreditor dan PPAT, sehingga apabila terdapat dokumen yang dinyatakan palsu sepenuhnya menjadi tanggung jawab pengirim dokumen, dalam hal ini Kreditor maupun PPAT dikenai pertanggungjawaban hukum baik secara pidana maupun perdata.

DAFTAR PUSTAKA

- Adiyatma, Anton Sofian., Ratna, Edith., & Cahyaningtyas, Irma. (2021). Kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah dan Kantor Pertanahan dalam Pelaksanaan Pendaftaran Hak Tanggungan Elektronik. *Notarius*, Vol. 14, (No. 1), p.89-105. <https://doi.org/10.14710/nts.v14i1.38830>.
- Asikin, Z. (2012). *Pengantar Tata Hukum Indonesia*. Jakarta: Raja Grafindo Persada.
- Asriati, Anis Eka., & Cahyarini, Luluk Lusiati. (2022). Wewenang Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam Pendaftaran Pembebanan Hak Tanggungan. *Notarius*, Vol. 15, (No. 1), p.1-17. <https://doi.org/10.14710/nts.v15i1.46020>.
- HS, Salim., & Nurbani, Erlies Septiana. (2013). *Penerapan Teori Hukum pada Penelitian Tesis dan Disertasi*. Jakarta: Rajawali Pers.
- Indroharto. (1994). Himpunan Makalah Asas-Asas Umum Pemerintahan yang Baik. In *Asas-Asas Umum Pemerintahan yang Baik*. Bandung: Citra Aditya Bakti.
- Kementerian Agraria dan Tata Ruang Republik Indonesia. (2020). *Informasi Elektronik Pendaftaran Hak Tanggungan Terintegrasi Elektronik*. Informasi Elektronik.
- Ngadino. (2016). *Ketentuan Umum Tata Cara Pembuatan dan Pengisian Akta*. Semarang: UPT Penerbitan Universitas PGRI Semarang Press.
- Nurwulan, P. (2021). Implementasi Pelayanan Hak Tanggungan Elektronik Bagi Kreditor dan Pejabat Pembuat Akta Tanah. *Jurnal Hukum Ius Quia Iustum*, Vol. 28, (No. 1), p.183-202. <https://doi.org/10.20885/iustum.vol28.iss1.art9>.
- Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 2017 Tentang Layanan Informasi Pertanahan Secara Elektronik.
- Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 5 tahun 2020 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik.
- Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37

Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Setiawan, I.K. O. (2019). *Hukum Pendaftaran dan Hak Tanggungan*. Jakarta: Sinar Grafika.

Sjahputra, I. (2002). *Problematika Hukum Internet di Indonesia*. Jakarta: PT. Prenhallindo.

Sutedi, A. (2012). *Hukum Hak Tanggungan*. Jakarta: Sinar Grafika.

Suteki, & Taufani, Galang. (2018). *Metode Penelitian Hukum (Filsafat, Teori dan Praktek)*. Jakarta: Raja Grafindo Persada.

Tobink, R. (2003). *Kamus Istilah Perbankan*. Jakarta: Atalya Rileni Sudeco.

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah.

Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2008 tentang Informasi dan Transaksi Elektronik.

Wiwoho, J. (2014). Peran Lembaga Keuangan Bank dan Lembaga Keuangan Bukan Bank dalam Memberikan Distribusi Keadilan Bagi Masyarakat. *Masalah-Masalah Hukum*, Vol. 43 ,(No. 1), p.87-97. <https://doi.org/10.14710/mmh.43.1.2014.87-97>.