

KEUDUDUKAN PPAT DALAM PELAKSANAAN HAK TANGGUNGAN SECARA ELEKTRONIK DALAM HUKUM POSITIF INDONESIA

HARNIWATI

Sekolah Tinggi Ilmu Hukum Padang
harniwati@gmail.com

Abstract: *PPAT in carrying out his position must be careful. As an official whose signature is capable of causing a transfer of rights, it is only natural that the PPAT act prudently in carrying out the duties of his position. Because every form of authority is given by law, there is also legal responsibility. There will be no authority that is not accompanied by legal responsibility. In addition to the installation of electronic Mortgages raises legal responsibility, the process of installing electronic Mortgages also raises obstacles. A very influential constraint is the internet network. This is because the process of installing Mortgage Rights is already electronic, so of course this will depend on the internet network itself. The process of validation, checking certificates, and registration of Mortgage are very dependent on good internet quality. The validation process is carried out by the Land Office, if the internet network is bad, it will take more time in the validation process. During the process of moving until the internet network is installed at the new Land Office, certificate validation services cannot be performed. Then this also has an impact on certificate checking services by PPAT and electronic Mortgage registration, because the network on the Partner Application is directly connected to the internet network at the Land Office. So that PPAT in the installation of electronic Mortgage, is not only faced with its responsibilities in carrying out the position but also must be ready to face the existing obstacles, especially obstacles in the installation of electronic Mortgage.*

Keywords: *PPAT, Mortgage, Electronic.*

Abstrak: PPAT di dalam menjalankan jabatannya harus berhati-hati. Sebagai pejabat yang tanda tangannya mampu mengakibatkan terjadinya peralihan hak, maka sudah sewajarnya PPAT bertindak penuh kehati-hatian dalam melaksanakan tugas jabatannya. Karena setiap bentuk kewenangan yang diberikan oleh hukum, maka disitu juga terdapat tanggung jawab hukum. Tidak akan ada suatu kewenangan yang tidak dibarengi dengan tanggung jawab hukum. Selain pemasangan Hak Tanggungan elektronik memunculkan tanggung jawab hukum, proses pemasangan Hak Tanggungan elektronik juga memunculkan kendala. Kendala yang sangat berpengaruh yaitu jaringan internet. Hal ini dikarenakan proses pemasangan Hak Tanggungan yang sudah elektronik, maka tentu hal ini akan bergantung pada jaringan internet itu sendiri. Proses validasi, pengecekan sertifikat, serta pendaftaran Hak Tanggungan sangat bergantung pada kualitas internet yang bagus. Proses validasi dilakukan sendiri oleh Kantor Pertanahan, apabila jaringan internet buruk, maka akan memakan waktu lebih dalam proses validasi. Selama proses pindah sampai dengan di pasang jaringan internet pada Kantor Pertanahan baru tersebut, tidak dapat dilakukan layanan validasi sertifikat. Kemudian hal ini juga berdampak pada layanan pengecekan sertifikat oleh PPAT dan pendaftaran Hak Tanggungan elektronik, karena jaringan pada Aplikasi Mitra terhubung langsung dengan jaringan internet pada Kantor Pertanahan. Sehingga PPAT dalam pemasangan Hak Tanggungan elektronik, tidak hanya dihadapkan pada tanggung jawabnya dalam menjalankan jabatan tetapi juga harus siap menghadapi kendala yang ada, terutama pemasangan Hak Tanggungan elektronik.

Kata Kunci: PPAT, Hak Tanggungan, Elektronik.

A.Pendahuluan

Kewajiban PPAT setelah pembuatan akta SKMHT yaitu ditindaklanjuti dengan pembuatan APHT (Harniwati, 2019). SKMHT mengenai hak atas tanah yang sudah terdaftar wajib diikuti dengan pembuatan APHT selambat-lambatnya satu bulan setelah ditandatangani SKMHT. Adapun SKMHT mengenai hak atas tanah yang belum terdaftar

wajib diikuti dengan pembuatan APHT selambat-lambatnya tiga bulan setelah ditandatanganinya SKMHT. SKMHT mengenai tanah yang sudah bersertipikat, namun belum atas nama dari pemegang hak wajib diikuti dengan pembuatan APHT selambat-lambatnya tiga bulan setelah ditandatanganinya SKMHT.

SKMHT untuk menjamin kredit tertentu diatur dalam Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 22 Tahun 2017 tentang Penetapan Batas Waktu Penggunaan Surat Kuasa Pada Permen ATR/ Kepala BPN Nomor 22 Tahun 2017 diatur mengenai jangka waktu berlakunya SKMHT sebagai berikut: a) SKMHT untuk menjamin pelunasan kredit/ pembiayaan/ pinjaman berlaku sampai dengan berakhirnya perjanjian pokok yaitu dalam hal: Kredit/ pembiayaan/ pinjaman yang diberikan kepada nasabah usaha mikro dan usaha kecil, dalam lingkup pengertian usaha produktif milik perorangan dan/atau badan usaha perorangan. Kredit/ pembiayaan/ pinjaman yang ditujukan untuk pengadaan perumahan (Harniwati, 2019) yaitu: 1) Kepemilikan atau perbaikan rumah inti, rumah sederhana atau rumah susun dengan luas tanah maksimum 200 m² (dua ratus meter persegi) dan luas bangunan tak lebih dari 70 m² (tujuh puluh meter persegi); dan 2) Kepemilikan atau perbaikan Kapling Siap Bangun (KSP) dengan luas tanah 54 m² (lima puluh empat meter persegi) sampai dengan 72 m² (tujuh puluh dua meter persegi) dan kredit yang diberikan untuk membiayai bangunannya, dan b) Kredit/ pembiayaan/ pinjaman produktif lainnya dengan plafon sampai dengan Rp200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah).

SKMHT yang berlaku sampai 3 (tiga) bulan, terhadap hak atas tanah yang sertipikatnya sedang dalam masa pengurusan, dengan kriteria sebagai berikut: a) Kredit/ pembiayaan/ pinjaman produktif untuk usaha mikro/ usaha kecil dengan plafon kredit Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) sampai dengan Rp250.000.000,00 (dua ratus lima puluh juta rupiah); dan b) Kredit/ pembiayaan/ pinjaman yang ditujukan untuk pengadaan rumah toko oleh usaha mikro/ usaha kecil dengan paling luas sebesar 200 m² (dua ratus meter persegi) dan luas bangunan paling luas 70 m² (tujuh puluh meter persegi) dengan plafon kredit/ pembiayaan/ pinjaman tidak melebihi Rp250.000.000,00 (dua ratus lima puluh juta rupiah) yang dijamin dengan hak atas tanah yang dibiayai pengadaannya dengan kredit/ pembiayaan/ pinjaman tersebut.

Apabila dalam jangka waktu berlaku SKMHT tersebut tidak dibuat APHT, maka APHT tersebut tidak lagi memiliki kekuatan hukum. Sedangkan APHT yang telah dibuat, dalam waktu 7 (tujuh) hari kerja harus didaftarkan pada sistem Akun Mitra untuk agar dapat didaftarkan HT-*el*. Tanggung jawab PPAT dalam membuat Akta Pemberian Hak Tanggungan harus sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Misalnya, sebelum membuat Akta Pemberian Hak Tanggungan maka PPAT harus meneliti dan memperhatikan identitas para pihak dan sertifikat atas tanah yang bersangkutan. Menurut Surat Edaran Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 640-1198 tanggal 1 April 1999, aspek dari perbuatan yang kejelasannya menjadi tanggung jawab PPAT adalah: 1) Mengenai kebenaran dari kejadian yang termuat dalam akta; 2) Mengenai objek perbuatan hukum, baik data fisik maupun data yuridisnya dan 3) Mengenai identitas para penghadap yang merupakan pihak-pihak yang melakukan perbuatan hukum.

Dalam praktik, banyak terjadi bahwa para pihak di dalam memberikan identitas kepada PPAT tidak kompleks dan banyak kekurangan. Kemudian juga terdapat identitas para pihak seperti Kartu Tanda Penduduk (selanjutnya disebut KTP) yang tidak link pada sistem Dinas Penduduk dan Catatan Sipil (selanjutnya disebut Dinas Dukcapil) Kota/Kabupaten setempat (Harniwati, 2021). Apabila hal ini terjadi maka PPAT tidak boleh membuat Akta Pemberian Hak Tanggungan pada para pihak. Oleh karena itu, hal ini menjadi tanggung jawab PPAT dalam memastikan identitas para pihak sebagai bentuk pelaksanaan prinsip kehati-hatian PPAT dalam menjalankan jabatannya. Hal di atas, biasanya tidak membuat PPAT untuk menolak dalam pembuatan akta tetapi berdasarkan data penelitian yang penulis dapatkan, PPAT akan memberikan suatu solusi pemecahan masalah (*problem solving*) yakni meminta para pihak tersebut untuk mengurus pada Dinas Dukcapil atau para pihak dapat memberikan kuasa kepada pegawai PPAT untuk melakukan pengurusan tersebut. Dengan catatan kuasa yang diberikan dalam bentuk tertulis dan menggunakan materai Rp10.000.

PPAT sebelum membuat Akta Pemberian Hak Tanggungan juga harus memastikan nama yang ada pada sertifikat yang akan dijadikan Hak Tanggungan dengan pihak yang menghadap. Apabila subjek hukum yang menghadap berbeda dengan subjek hukum pemilik sertifikat maka Akta Pemberian Hak Tanggungan harus dibuat berdasarkan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan dengan memperhatikan jangka waktu berlakunya.

B. Metodologi Penelitian

Metode penelitian merupakan cara untuk memperoleh data yang akurat, lengkap, serta dapat dipertanggungjawabkan secara ilmiah sehingga tujuan penelitian dapat dicapai. Kajian penelitian ini bersifat yuridis normatif sebagai pendekatan utama, dengan melihat hukum internasional sebagai kaidah/norma dan prinsip-prinsip hukum umum dalam penegakan hukum pidana internasional. Pendekatan penelitian yang digunakan adalah pendekatan kasus (*case approach*), dimana beberapa kasus ditelaah untuk referensi bagi suatu isu hukum (Peter Mahmud Marzuki, 2005). Sehubungan dengan topik penelitian ini, maka peneliti akan mendasarkan pada ketentuan dan prinsip-prinsip umum dalam hukum tanggungan.

C. Hasil dan Pembahasan

1. Akta Pemberian Hak Tanggungan

Berdasarkan Pasal 1 ayat (1) UUHT menyatakan bahwa Hak Tanggungan adalah hak jaminan yang dijamin 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 tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada Kreditor tertentu terhadap Kreditor-kreditor lain. Dari rumusan Pasal 1 angka 1 UUHT tersebut dapat diketahui bahwa pada dasarnya suatu Hak Tanggungan adalah suatu bentuk jaminan pelunasan utang, dengan hak mendahului, dengan objek jaminannya berupa hak-hak atas tanah yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (Rachmadi Usman, 2010).

Subjek Hak Tanggungan diatur dalam Pasal 8 sampai dengan Pasal 9 UUHT. Dalam kedua pasal itu ditentukan bahwa yang dapat menjadi subjek hukum dalam pembebanan Hak Tanggungan adalah pemberi Hak Tanggungan dapat perorangan atau badan hukum, yang mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap Objek Hak Tanggungan. Pemegang Hak Tanggungan terdiri dari perorangan atau badan hukum, yang berkedudukan sebagai pihak berpiutang. Biasanya dalam praktik pemberi Hak Tanggungan disebut sebagai Debitor, yaitu orang yang meminjam uang di lembaga perbankan.

Habib Adjie mengungkapkan bahwa dengan dicantumkannya janji-janji dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan, yang kemudian diikuti dengan pendaftaran Hak Tanggungan di Kantor Pertanahan, maka terpenuhi asas publisitas, dengan demikian janji-janji tersebut mempunyai kedudukan yang mengikat terhadap pihak ketiga (Habib Adjie, 2000). Mengenai wewenang, H.D. Stout mengatakan bahwa: "*Bevoegheid is een begrip uit het bestuurlijke organisatierecht, wat kan worden omschreven als het geheel van regels dat betrekking heft op de verkrijging en uitoefening van bestuursrechtelijke bevoegdheden door publiekrechtelijke rechtssubjecten in het bestuursrechtelijke rechtsverkeer*" (H.D. Stout, 1994). (Wewenang adalah pengertian yang berasal dari hukum organisasi pemerintahan, yang dapat dijelaskan sebagai keseluruhan aturan-aturan yang berkenaan dengan perolehan dan penggunaan wewenang pemerintahan oleh subjek hukum publik di dalam hubungan hukum publik).

Lebih lanjut, H.D. Stout, dengan menyitir pendapat Goorden, mengatakan bahwa wewenang adalah "*het geheel van rechten en plichten dat hetzij expliciet door de wetgever aan publiekrechtelijke rechtssubjecten is toegekend*" (H.D. Stout, 1994), (keseluruhan hak dan kewajiban yang secara eksplisit diberikan oleh pembuat undang-undang kepada subjek hukum publik). Secara teoretik, kewenangan yang bersumber dari peraturan perundang-undangan diperoleh melalui tiga cara yaitu atribusi, delegasi, dan mandate (Ridwan HR, 2014). Philipus M. Hadjon (2010) menyatakan bahwa istilah atribusi berasal dari bahasa Latin dari kata *ad tribuere* artinya memberikan kepada. Pasal 1 angka 22 Undang-Undang Nomor 30 Tahun

2014, menyatakan bahwa “Atribusi adalah pemberian kewenangan kepada Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan oleh Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 atau Undang-Undang”.

Jabatan PPAT merupakan jabatan yang dibentuk melalui Peraturan Pemerintah, yakni PP Nomor 24 Tahun 1997. Kemudian melalui PP Nomor 37 Tahun 1998 jo. PP Nomor 24 Tahun 2016, diberikan atau ditetapkan wewenang bagi PPAT sebagaimana diatur dalam Pasal 2 ayat (2) PP Nomor 37 Tahun 1998. Sehingga dapat disimpulkan bahwa wewenang PPAT tersebut merupakan wewenang atribusi karena bersumber dari peraturan perundang-undang, yakni PP Nomor 37 Tahun 1998 jo. PP Nomor 24 Tahun 2016. Pada dasarnya tidak setiap hak atas tanah dapat dijadikan jaminan utang, tetapi hak atas tanah yang dapat dijadikan jaminan harus memenuhi syarat sebagai berikut (Salim, 2012): 1) dapat dinilai dengan uang, karena utang yang dijamin berupa uang; 2) termasuk hak yang didaftarkan dalam daftar umum, karena harus memenuhi asas publisitas; 3) mempunyai sifat dapat dipindahtangankan, karena apabila Debitor cedera janji benda yang dijadikan jaminan utang akan dijual di muka umum; dan 4) memerlukan penunjukan dengan undang-undang.

Pasal 4 sampai dengan Pasal 7 UUHT telah ditunjuk secara tegas hak atas tanah yang dapat dijadikan jaminan hutang. Ada lima jenis hak atas tanah yang dapat dijamin dengan Hak Tanggungan, yaitu: Hak Milik; Hak Guna Usaha; Hak Guna Bangunan; Hak Pakai, baik Hak Milik maupun hak atas tanah negara; hak atas tanah berikut bangunan, tanaman, dan hasil karya yang telah ada atau akan ada merupakan Hak Milik pemegang hak atas tanah yang pembebanannya dengan tegas dan dinyatakan di dalam APHT yang bersangkutan.

Hapusnya Hak Tanggungan diatur dalam Pasal 18 sampai dengan Pasal 19 UUHT. Hapusnya Hak Tanggungan adalah tidak berlakunya lagi Hak Tanggungan. Ada 4 (empat) sebab hapusnya Hak Tanggungan, yaitu: Hapusnya utang yang dijamin dengan Hak Tanggungan; Dilepaskan Hak Tanggungan oleh pemegang Hak Tanggungan; Pembersihan Hak Tanggungan dengan berdasarkan peringkat oleh Ketua Pengadilan Negeri; Hapusnya hak atas tanah yang dibebani Hak Tanggungan.

2. Tanggung Jawab PPAT Dalam Pelaksanaan Hak Tanggungan Secara Elektronik

Kementerian ATR/BPN saat ini telah meluncurkan pelayanan elektronik yang dapat digunakan oleh PPAT dan Jasa Keuangan, untuk mendaftarkan permohonan layanan informasi pertanahan secara langsung tanpa perlu ke kantor pertanahan lagi. Jenis layanan pertanahan yang disediakan saat ini adalah Pengecekan Sertipikat, Surat Keterangan Pendaftaran Tanah, Informasi Nilai Tanah atau Nilai Aset Properti dan Hak Tanggungan yang meliputi pendaftaran Hak Tanggungan, peralihan Hak Tanggungan, perubahan nama Kreditur, penghapusan Hak Tanggungan, dan perbaikan data.

Sebelum dilakukan proses pendaftaran HT-*el*, ada beberapa proses yang harus dilaksanakan terlebih dahulu, yaitu: 1) Validasi Sertipikat; 2) Pengecekan Sertipikat; 3) Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (jika proses untuk pembebanan Objek Hak Tanggungan dikuasakan); 4) Akta Pemberian Hak Tanggungan; dan 5) Pendaftaran Hak Tanggungan

Validasi Sertipikat. Sebelumnya validasi sertipikat disebut dengan plotting. Sekarang validasi itu ada 2, pertama validasi pada sertipikat dan buku tanah, itu diperiksa oleh petugas validasi kemudian diperiksa kembali dengan Aplikasi KKP. Tanda sertipikat telah divalidasi, apabila yang tertera pada sertipikat sama dengan yang ada di buku tanah dan di Aplikasi KKP. Kemudian validasi terkait dengan bidang tanah (persil), harus disesuaikan bidang tanah yang ada pada sertipikat dengan peta tanah yang dimiliki oleh BPN.

Syarat-syarat validasi sertipikat pada Kantor Pertanahan adalah: Fotocopy sertipikat, Fotocopy Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan (selanjutnya disebut SPPT PBB), Titik koordinat bidang tanah, dan Fotocopy Kartu Tanda Penduduk (selanjutnya disebut KTP) pemilik. Setelah validasi selesai maka baru dapat dilakukan proses pengecekan sertipikat. Validasi sertipikat bukan termasuk kedalam tanggung jawab PPAT. Validasi sertipikat seharusnya dilakukan oleh pemilik sertipikat sendiri. Namun dalam praktiknya, ketika para pihak (calon Debitur dan Kreditur) akan melakukan transaksi termasuk

pemasangan Hak Tanggungan, para pihak langsung menyerahkan sertipikat kepada PPAT. Sehingga PPAT sendiri yang harus melakukan pengurusan validasi sertipikat.

Hal ini tentu bukan menjadi suatu hal yang baru ataupun suatu hal yang mengejutkan, mengingat kesadaran hukum masyarakat masih rendah. Biasanya untuk melakukan validasi sertipikat, PPAT menyiapkan Surat Kuasa di bawah tangan dimana pemilik tanah memberikan kuasa kepada salah satu karyawan PPAT untuk melakukan pengurusan validasi. Validasi merupakan pintu pertama dalam melakukan proses atas suatu sertipikat yang akan dijadikan objek transaksi, termasuk pemasangan Hak Tanggungan sehingga validasi sertipikat harus dilakukan sesuai dengan prosedur yang telah ditetapkan.

Di dalam praktik yang penulis temukan, validasi sertipikat di Kantor Pertanahan hanya cukup dengan fotocopy sertipikat dan titik koordinat bidang tanah. Hal ini tentu akan menjadi celah hukum yang suatu saat berpotensi memunculkan masalah ataupun konflik. Untuk menghindari konflik pertanahan dikemudian hari, seyogyanya Kantor Pertanahan lebih teliti lagi dalam menerapkan aturan yang ada. Karena apabila suatu hak atas tanah yang proses validasinya dilakukan oleh orang selain pemilik tanah tanpa didasarkan pada kewenangan yang jelas, hal ini tentu akan berpotensi menjadi suatu persoalan dikemudian hari apabila terjadi sengkata tanah.

Tanggung jawab PPAT sebelum membuat Akta Pemberian Hak Tanggungan adalah harus melakukan pengecekan sertifikat. Secara normatif, kewenangan PPAT melakukan pengecekan atau pemeriksaan sertifikat tanah disebutkan dalam Pasal 54 ayat (1) Perkabang Nomor 1 Tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Di dalam Pasal 54 ayat (1) Perkabang Nomor 1 Tahun 2006 menyatakan bahwa “Sebelum pembuatan akta mengenai perbuatan hukum seperti jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan ke dalam perusahaan, pembagian hak bersama, pemberian Hak Guna Bangunan/Hak Pakai atas tanah hak milik, pemberian Hak Tanggungan, dan pemberian kuasa membebaskan Hak Tanggungan, PPAT wajib melakukan pemeriksaan kesesuaian/keabsahan sertipikat dan catatan lain pada Kantor Pertanahan setempat dengan menjelaskan maksud dan tujuannya”.

Pasal 97 Permen ATR/BPN Nomor 3 Tahun 1997 juga menyatakan bahwa “Sebelum melaksanakan pembuatan akta mengenai pemindahan atau pembebanan hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, PPAT wajib terlebih dahulu melakukan pemeriksaan pada Kantor Pertanahan mengenai kesesuaian sertifikat hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang bersangkutan dengan daftar-daftar yang ada di Kantor Pertanahan setempat dengan memperlihatkan sertifikat asli” dan “Pemeriksaan sertipikat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan untuk setiap pembuatan akta oleh PPAT, dengan ketentuan bahwa untuk pembuatan akta pemindahan atau pembebanan hak atas bagian-bagian tanah hak induk dalam rangka pemasaran hasil pengembangan oleh perusahaan *real estat*, kawasan industri dan pengembangan sejenis cukup dilakukan pemeriksaan sertipikat tanah induk satu kali, kecuali apabila PPAT yang bersangkutan menganggap perlu pemeriksaan sertipikat ulang”.

Pengecekan sertifikat untuk keperluan pembuatan akta oleh PPAT, harus dilakukan secara elektronik dengan berdasarkan Surat Edaran Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor: DI.01.01/361-100/II/2020 tertanggal 17 Februari 2020 perihal pengecekan secara elektronik terhadap bidang tanah, PPAT memiliki kewajiban melakukan pengecekan sertifikat tanah secara elektronik sehingga pengecekan sertifikat tanah secara manual ditutup pada tanggal 30 Juli 2020. Pengecekan sertipikat dilakukan dari aplikasi <https://mitra.atrbpn.go.id/> oleh user yang terdaftar sebagai PPAT dan Jasa Keuangan. Semua dokumen tersebut, wajib diupload ke dalam sistem agar dapat melanjutkan ke tahap selanjutnya. Setelah semua dokumen diupload maka akan muncul pernyataan kesesuaian data. Pada pernyataan kesesuaian data tersebut, di klik kolom ceklis “*saya menyatakan dengan sesungguhnya*” dan klik lanjut. Tahap selanjutnya adalah konfirmasi. Untuk melanjutkan berkas, user harus melakukan konfirmasi data yang sebelumnya diinputkan, kemudian baru klik tombol lanjut.

Apabila konfirmasi data telah selesai maka akan muncul Surat Perintah Setor. Surat Perintah Setor memuat informasi nama lengkap, kode *billing* pembayaran, daftar biaya serta

cara pembayarannya. Untuk melakukan pembayaran, klik tombol lanjut kemudian Surat Perintah Setor akan otomatis dikirim ke alamat email terdaftar.

Setelah Surat Perintah Setor dibayar, akan muncul Status Pembayaran. Pada Status Pembayaran memuat informasi tentang Nomor NTPN, Tanggal Pembayaran, Jumlah Pembayaran, Nama Wajib Bayar, Kode Billing, Tanggal Kode Biling, Kadaluarsa Kode Billing. Untuk melanjutkan pada proses selanjutnya, klik lanjutkan. Apapun yang diinput oleh PPAT ke dalam Aplikasi Mitra, semuanya menjadi tanggung jawab PPAT, sehingga dalam proses penginputan diperlukan ketelitian. Untuk melakukan penginputan pengecekan sertipikat dilakukan oleh pegawai PPAT tetapi tetap dalam pengawasan PPAT, begitu juga setelah menginput, pegawai PPAT tersebut harus melaporkan kepada PPAT. Hal ini merupakan suatu bentuk kehati-hatian oleh PPAT dalam menjalankan jabatannya.

Di dalam praktik, nama yang ada pada sertifikat dengan nama orang yang menghadap tidak sama. Kasus yang ditemukan dalam praktik, biasanya nama pada KTP pakai gelar akademis sedangkan nama pada sertifikat tidak pakai gelar akademis atau sebaliknya. Kemudian ada juga pemilik tanah orang keturunan Tionghoa (Warga Negara Indonesia), sertifikat masih menggunakan nama keturunan Tionghoa padahal orang tersebut telah mengubah namanya. Peristiwa seperti ini biasanya harus dicantumkan dalam identitas diri Akta Pemberian Hak Tanggungan dengan warkahnya juga mencantumkan akta perubahan nama bagi keturunan Tionghoa atau surat pernyataan beda nama yang diketahui oleh Lurah dan/atau Camat. Pengecekan atau pemeriksaan kesesuaian sertifikat tanah terkait pembebanan Hak Tanggungan secara elektronik bersifat imperatif bagi PPAT karena apabila PPAT tidak melakukan pengecekan atau pemeriksaan kesesuaian sertifikat tanah elektronik, maka Kantor Pertanahan setempat akan menolak.

Hal ini tercantum dalam Pasal 24 Permen ATR/BPN Nomor 5 Tahun 2020 yang menyatakan bahwa Kepala Kantor Pertanahan dapat menolak pelayanan Hak Tanggungan elektronik, antara lain: 1) terdapat sita dan/atau blokir dalam jangka waktu proses pelayanan Hak Tanggungan elektronik; dan 2) terdapat alasan lain berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan. Penolakan permohonan pelayanan Hak Tanggungan elektronik diberitahukan kepada Kreditor melalui sistem Hak Tanggungan elektronik, domisili elektronik dan/atau media elektronik lainnya. PPAT wajib menolak pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan jika ternyata sertifikat yang diserahkan kepadanya bukan dokumen atau sertifikat yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan (sertifikat palsu) atau data yang dimuat di dalamnya tidak sesuai lagi dengan daftar yang ada di Kantor Pertanahan.¹

Akta Pemberian Hak Tanggungan yang dibuat oleh PPAT terdiri dari 2 (dua) lembar yang semuanya asli (*In Originali*), yaitu lembar pertama beserta warkahnya disimpan di Kantor PPAT, lembar kedua beserta warkahnya diberikan dan disimpan oleh Kantor Pertanahan untuk keperluan pendaftaran, sedangkan kepada para pihak diberikan salinannya. Dengan selesai dibuatnya Akta Pemberian Hak Tanggungan dihadapan PPAT, baru terpenuhi syarat spesialisitas, karena dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan selain nama, identitas, dan domisili Debitor dan Kreditor, wajib disebut juga secara jelas dan pasti jumlah utang, hak atas tanah yang dijadikan Hak Tanggungan, serta nilai tanggungannya. Setelah selesainya baru ada kewajiban yang sekaligus menjadi tanggung jawab PPAT untuk mendaftarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan secara elektronik.

Akta yang dibuat oleh PPAT akan menjadi tanggung jawab PPAT itu sendiri. Tanggung jawab tersebut dapat mintakan baik dalam bentuk tanggung jawab administrasi, tanggung jawab perdata, tanggung jawab pidana. Masing-masing tanggung jawab tersebut dapat dimintakan sepanjang para pihak dapat membuktikan bahwa PPAT tersebut bersalah. Tanggung jawab administrasi, dapat dimintakan kepada PPAT dalam hal terjadi suatu pelanggaran dalam pembuatan akta. Misalnya PPAT dalam membuat APHT antara nomor akta dengan nomor di reportorium tidak sesuai, maka hal ini dapat PPAT harus bertanggung jawab secara administrasi, karena memang kesalahan berasal dari PPAT tersebut. Pada tanggung jawab secara perdata, apabila akta PPAT (APHT) digugat ke pengadilan kemudian majelis

¹ Boedi Harsono, *Op. Cit.*, hlm. 434.

hakim dalam putusannya membatalkan akta PPAT tersebut, maka hal ini membuka peluang PPAT untuk bertanggung jawab secara perdata. Dalam hal seperti ini, tanggung jawab perdata dapat digugat ke Pengadilan agar PPAT membayar ganti rugi atas batalnya akta tersebut. Hal ini dikarenakan batalnya suatu akta, jelas merugikan para pihak.

Ada 4 (empat) sanksi administratif, di mana sanksi ini berjenjang dimulai dari teguran lisan, sampai dengan pemberhentian jabatan. Sanksi yang dikenakan bagi PPAT apabila melanggar atau lalai memenuhi kewajiban pendaftaran Akta Pemberian Hak Tanggungan dalam waktu selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari setelah Akta Pemberian Hak Tanggungan ditandatangani dapat berupa teguran lisan untuk sanksi ringan dan sampai pemberhentian dari jabatan untuk sanksi berat.

D, Penutup

PPAT di dalam menjalankan jabatannya harus berhati-hati. Sebagai pejabat yang tanda tangannya mampu mengakibatkan terjadinya peralihan hak, maka sudah sewajarnya PPAT bertindak penuh kehati-hatian dalam melaksanakan tugas jabatannya. Karena setiap bentuk kewenangan yang diberikan oleh hukum, maka disitu juga terdapat tanggung jawab hukum. Tidak akan ada suatu kewenangan yang tidak dibarengi dengan tanggung jawab hukum. Selain pemasangan Hak Tanggungan elektronik memunculkan tanggung jawab hukum, proses pemasangan Hak Tanggungan elektronik juga memunculkan kendala. Kendala yang sangat berpengaruh yaitu jaringan internet. Hal ini dikarenakan proses pemasangan Hak Tanggungan yang sudah elektronik, maka tentu hal ini akan bergantung pada jaringan internet itu sendiri. Proses validasi, pengecekan sertifikat, serta pendaftaran Hak Tanggungan sangat bergantung pada kualitas internet yang bagus. Proses validasi dilakukan sendiri oleh Kantor Pertanahan, apabila jaringan internet buruk, maka akan memakan waktu lebih dalam proses validasi. Selama proses pindah sampai dengan di pasang jaringan internet pada Kantor Pertanahan baru tersebut, tidak dapat dilakukan layanan validasi sertifikat. Kemudian hal ini juga berdampak pada layanan pengecekan sertifikat oleh PPAT dan pendaftaran Hak Tanggungan elektronik, karena jaringan pada Aplikasi Mitra terhubung langsung dengan jaringan internet pada Kantor Pertanahan. Sehingga PPAT dalam pemasangan Hak Tanggungan elektronik, tidak hanya dihadapkan pada tanggung jawabnya dalam menjalankan jabatan tetapi juga harus siap menghadapi kendala-kendala yang ada, terutama kendala dalam pemasangan Hak Tanggungan elektronik.

Daftar Pustaka

- Habib Adjie, *Hak Tanggungan Sebagai Lembaga Jaminan Atas Tanah*, Mandar Maju, Bandung, 2000.
- Harniwati, *Peralihan Hak Ulayat Menurut Undang-Undang Nomor 18 Tahun 2004*, Ensiklopedia Sosial Review Vol 1, No 3 (2019)
- Harniwati, *Jaminan Perlindungan Hukum Terhadap Simpanan Nasabah Pada Bank Umum*, Ensiklopedia of Journal Vol 1, No 2 (2019).
- Harniwati, *Perjanjian Dengan Jaminan Fidusia Berdasarkan Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 130/Pmk.010/2012*, Ensiklopedia of Journal Vol 3, No 4 (2021).
- H,D. Stout, *de Betekenissen van de Wet, Theoretisch-Kritische Beschouwingen over het Principe van Wetmatigheid van Bestuur*, W.E.J. Tjeenk Willink, Zwolle, 1994.
- Philippus M. Hadjon, et.al, *Hukum Administrasi dan Good Governance*, Universitas Trisakti, Jakarta, 2010.
- Rachmadi Usman, *Hukum Jaminan Keperdataan*, Sinar Grafika, Jakarta, 2010.
- Ridwan HR, *Hukum Administrasi Negara*, Rajawali Pers, Jakarta, 2014.
- Salim, *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2012.