

PELAKSANAAN DAN TANGGUNG JAWAB PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH DALAM PENDAFTARAN HAK TANGGUNGAN DI KOTA SEMARANG

Diah Ayu Permata Sari, Yudhitiya Dyah Sukmadewi, Supriyadi, Endang Setyowati

Fakultas Hukum Universitas Semarang

diahay1233@gmail.com

Abstrak

Adanya perkembangan zaman mengenai sektor properti meningkatkan permintaan pembiayaan, berkaitan dengan tanah yang akan digunakan sebagai jaminan kredit dilakukan melalui pengikatan Akta Pemberian Hak Tanggungan. Dalam pengikatan tersebut Pejabat Pembuat Akta Tanah memiliki peran yang sangat penting hingga terbitnya Sertifikat Hak Tanggungan. Pelaksanaan dan Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah di Kota Semarang dilakukan di 3 Kantor yaitu Kantor Notaris- Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Jatmiko Nugroho, SH., M.Si, Kantor Notaris-PPAT Sasmito Raharjo, SH., MH, dan Kantor Notaris Dr, Muhammad Hafidh, SH., M.Kn dalam penelitian ini akan membahas mengenai Pelaksanaan dan Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam Pendaftaran Hak Tanggungan, hambatan dan bagaimana penyelesaiannya. Metode yang digunakan adalah metode penelitian yuridis sosiologis, dengan spesifikasi penelitian yaitu deskriptif analitis. Data yang digunakan dalam penelitian ini yaitu data primer dan data sekunder melalui analisis kualitatif. Hasil penelitian menunjukkan bahwa pelaksanaan dan tanggung jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam pendaftaran hak tanggungan di Kota Semarang adalah sebagai berikut yaitu sebagaimana pelaksanaan dan tanggung jawab Pejabat mencakup pengecekan sertipikat, pembuatan akta tanah, penjelasan kepada pihak yang terlibat, verifikasi dokumen, penandatanganan akta tanah, pendaftaran ke kantor pertanahan hingga penerimaan Sertifikat Hak tanggungan. Adapun hambatan dalam penelitian ini yaitu jaringan yang kurang stabil, kesalahan penulisan pada akta, keterbatasan waktu, pihak bank/kreditur yang kurang memahami aplikasi, pergantian staff kreditur dengan penyelesaian yaitu peningkatan sistem jaringan internet, upaya pengkoreksian data, pelatihan aplikasi dan ketelitian dari berbagai pihak.

Kata Kunci: Pelaksanaan, Tanggung Jawab, Pendaftaran, Hak Tanggungan.

Abstract

Recent developments in the property sector have increased the demand for financing, with regards to land that will be used as collateral for credit, this is done through the binding of a Deed of Granting Mortgage Rights. In this binding, the Land Deed Official has a very important role until the Mortgage Rights Certificate is issued. The implementation and responsibilities of Land Deed Making Officials in the City of Semarang are carried out in 3 offices, namely the Office of the Notary-Land Deed Making Official (PPAT) Jatmiko Nugroho, SH., M.Si, the Notary-PPAT Office Sasmito Raharjo, SH., MH, and the Office Notary Dr, Muhammad Hafidh, SH., M.Kn in this research will discuss the Implementation and Responsibilities of Land Deed Officials in Registration of Mortgage Rights, obstacles and how to resolve them. The method used is a sociological juridical research method, with research specifications namely analytical descriptive. The data used in this research are primary data and secondary data through qualitative analysis. The research results show that the implementation and responsibilities of the Land Deed Official in registering mortgage rights in Semarang City are as follows, namely the implementation and responsibilities of the Official include checking certificates, making land deeds, explaining to the parties involved, verifying documents, signing land deeds, registration at the land office until receipt of the Mortgage Rights Certificate. The obstacles in this research are an unstable network, writing errors in the deed, time constraints, banks/creditors who don't understand the application, changing creditor staff with solutions namely improving the internet network system, data correction efforts, application training and thoroughness from various parties. .

Keywords: *implementation, responsibility, registration, mortgage rights.*

A. Pendahuluan

Seiring perkembangan zaman, sektor properti Kota Semarang menjadi salah satu sektor dengan pertumbuhan terpesat. Hal ini menjadikan permintaan akan pembiayaan properti, seperti kredit perumahan, kredit komersial, serta kredit konsumtif semakin meningkat. Pengertian menurut kredit pembiayaan berdasarkan peraturan Menteri Negara Agraria yaitu “Peraturan Menteri Negara Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 22 Tahun 2017 tentang Penetapan Batas Waktu Penggunaan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan untuk menjamin pelunasan Kredit tertentu Peraturan Menteri Negara Agraria pasal 1 ayat (5) yang dimaksud dengan Kredit/Pembiayaan/ Pinjaman adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam meminjam antara kreditur dengan debitur yang mewajibkan debitur untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga.¹

Adanya kredit pembiayaan mendorong banyaknya kredit properti yang dimana terdapat peran Pejabat Pembuat Akta Tanah yang sangat penting berkaitan dengan jaminan tanah yang diberikan oleh debitur kepada kreditur untuk dilakukan pengikatan melalui Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) dan dilanjutkan dengan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) dengan terpasangnya Hak Tanggungan atas tanah yang dijadikan sebagai jaminan oleh debitur kepada kreditur maka kedudukan dari Kreditur pemegang Hak Tanggungan berbeda dengan kreditur lainnya. Hak Tanggungan sebagai salah satu instrument hukum dalam memberikan kepastian hukum dan perlindungan bagi kreditur dan debitur dalam transaksi kredit. Berdasarkan Pasal 13 ayat (1) Undang-Undang nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang berkaitan dengan Tanah yaitu Pemberian Hak Tanggungan wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan. Selain itu, aturan tersebut juga menetapkan batasan waktu pengiriman dokumen pendaftaran, sebagaimana dijelaskan dalam Pasal 13 ayat (2) Undang-Undang nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang berkaitan dengan Tanah yang menyatakan bahwa proses pendaftaran harus dilakukan selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja setelah akta pemberian hak tanggungan ditandatangani. Dengan diberlakukannya Peraturan Menteri Negara Agraria dan Tata Ruang/ Badan Pertanahan Nasional nomor 5 tahun

¹ Indra S and Etya Pradana, “Implementasi Prosedur Pelayanan,” *ECONOMI*, 2020.

2020, Pejabat Pembuat Akta Tanah memiliki peran dan tanggung jawab. Pentingnya tanggung jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah menjadi jelas, karena dampaknya yang sangat besar pada transparansi, keamanan hukum dan kepercayaan dalam industri properti.²

Oleh karena itu, seorang Pejabat Pembuat Akta Tanah bertanggung jawab untuk menjaga reputasinya dengan menghindari pelanggaran aturan yang dapat merugikan orang lainnya. Namun dalam prakteknya Pejabat Pembuat Akta tanah mengalami hambatan dalam pelaksanaan pendaftaran Hak Tanggungan. Pada Kantor Notaris dan PPAT Jatmiko Nugroho, SH., M.Si terdapat kendala mengenai pendaftaran Hak Tanggungan yang dilaksanakan pada tanggal akta 12 April 2023 dengan salah satu Lembaga Keuangan Swasta di Kota Semarang yang mengalami kendala yaitu Aplikasi yang bermasalah, pada Kantor Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Sasmito Raharjo, SH., MH pada tanggal 24 November 2023 dengan Bank Swasta Swasta yang mengalami Keterbatasan Waktu dalam pendaftaran yang Menimbulkan keterlambatan, dan permasalahan jaringan yang kurang stabil. Sedangkan pada Kantor Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Dr. Muhammad Hafidh, SH., M.Kn terdapat permasalahan dalam pendaftaran Hak Tanggungan yang didaftarkan pada tanggal 15 November 2023 dengan salah satu Bank milik Pemerintah³

B. Metode

Pelaksanaan penelitian ini penulis menggunakan metode yuridis sosiologis, yaitu jenis penelitian yang didasarkan atas kajian terhadap bekerjanya hukum di dalam masyarakat selain menggunakan asas dan prinsip hukum dalam meninjau, melihat dan menganalisa masalah-masalah, penelitian ini juga meninjau bagaimana pelaksanaan dalam prakteknya. Penelitian ini mencakup penyelidikan dalam situasi masyarakat nyata. Tujuan utama dari penelitian lapangan adalah untuk memahami dan mengumpulkan data serta fakta yang diperlukan oleh penulis. Setelah data dan fakta terkumpul, langkah berikutnya adalah mengidentifikasi masalah yang dihadapi dan mengusahakan solusinya. Dalam pelaksanaan penelitian ini penulis menggunakan metode yuridis sosiologis, yaitu jenis penelitian yang didasarkan atas kajian terhadap bekerjanya hukum di dalam

² Shirley Zerlinda Anggraeni and Marwanto Marwanto, "Kewenangan Dan Tanggung Jawab Hukum Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Pelaksanaan Pendaftaran Hak Tanggungan Secara Elektronik," *Acta Comitas* 5, no. 2 (August 7, 2020): 261, <https://doi.org/10.24843/ac.2020.v05.i02.p05>.

³ Tagor Mulya Parinduri, "Peran PPAT Dalam Proses Pendaftaran Hak Tanggungan Secara Elektronik Berdasarkan PERMEN ATR/BPN Nomor 5 Tahun 2020," n.d.

masyarakat selain menggunakan asas dan prinsip hukum dalam meninjau, melihat dan menganalisa masalah-masalah, penelitian ini juga meninjau bagaimana pelaksanaan dalam prakteknya.⁴

Dalam penelitian ini, menggunakan spesifikasi penelitian deskriptif analitis yaitu metode yang dipakai untuk menggambarkan satu kondisi atau keadaan yang sedang berlangsung yang tujuannya agar dapat memberikan data mengenai objek penelitian sehingga mampu menggali hal-hal yang bersifat ideal, kemudian dianalisis berdasarkan teori hukum atau peraturan perundang-undangan yang berlaku. Pemaknaan analitis dengan tujuan memberikan gambaran serta analisis mengenai pelaksanaan peraturan yang berdasarkan pada ketentuan hukum yang berlaku. Penelitian ini juga dimaksudkan untuk menggambarkan keadaan objek atau permasalahan yang sedang diteliti, sehingga memungkinkan dilakukannya analisis dan menyimpulkan secara umum mengenai Pelaksanaan Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam Pendaftaran Hak Tanggungan di Kota Semarang.⁵

Data primer merujuk pada data yang diperoleh secara langsung dari sumber asli atau pihak pertama melalui metodewawancara. Wawancara merupakan proses dialog yang berlangsung secara lisan dalam konteks penelitian di mana dua individu atau lebih bertemu secara langsung untuk mendengarkan informasi atau keterangan secara langsung. Data primer yang digunakan oleh peneliti yaitu pengamatan, dan wawancara. Pengamatan dan wawancara ini akan dilaksanakan di Kota Semarang dan melibatkan 3 (tiga) Pejabat Pembuat Akta Tanah di wilayah Kota Semarang yaitu Kantor Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Jatmiko Nugroho, SH., M.Si, Kantor Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Sasmito Raharjo, SH., MH dan Kantor Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Dr. Muhammad Hafidh, SH., M.Kn. ⁶

Metode analisis data adalah tahap yang penting dalam menentukan suatu penelitian, analisis data dalam suatu penelitian adalah menguraikan atau memecahkan masalah yang diteliti berdasarkan data yang diperoleh kemudian diolah ke dalam pokok permasalahan yang diajukan terhadap penelitian yang bersifat deskriptif. Analisis deskriptif adalah peneliti dalam menganalisa keinginan untuk memberikan gambaran atau pemaparan atas subjek dan objek penelitian. Metode analisis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode analisis data

⁴ Wahyudin Darmalaksana, "Metode Penelitian Kualitatif Studi Pustaka Dan Studi Lapangan," *Pre-Print Digital Library UIN Sunan Gunung Djati Bandung*, 2020, 1–6.

⁵ Muhammad Rijal Fadli, "Memahami Desain Metode Penelitian Kualitatif," *Humanika* 21, no. 1 (2021): 33–54, <https://doi.org/10.21831/hum.v21i1.38075>.

⁶ Marinu Waruwu, "Pendekatan Penelitian Pendidikan: Metode Penelitian Kualitatif, Metode Penelitian Kuantitatif Dan Metode Penelitian Kombinasi (Mixed Method)," *Jurnal Pendidikan Tambusai* 7, no. 1 (2023): 2896–2910.

kualitatif, yaitu proses memilih, memilah dan mengorganisasikan data yang terkumpul dari catatan lapangan, hasil observasi, wawancara mendalam dan dokumentasi, sehingga diperoleh pemahaman yang mendalam, bermakna, unik dan temuan baru yang bersifat deskriptif, kategorisasi dan atau pola-pola hubungan antar kategori dari objek yang diteliti. Mengorganisasikan data berarti dapat membuat struktur hubungan antar kategori satu dengan kategori lain sehingga mudah dipahami. Hasil analisis selanjutnya dapat dideskripsikan dalam bentuk narasi singkat dan jelas, dilanjutkan pada tingkat yang lebih tinggi dengan membandingkan satu kategorisasi/kelompok data satu dengan yang lain, dan dilanjutkan pada tingkat yang tertinggi yaitu mengkonstruksikan hubungan antar kategori dalam pola tertentu.⁷

C. Hasil dan Pembahasan

1. Pelaksanaan dan Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam Pendaftaran Hak Tanggungan. Pelaksanaan dan Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam Pendaftaran Hak Tanggungan.

Pelaksanaan dan Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah mengenai Hak Tanggungan dalam pendaftarannya, Pejabat Pembuat Akta Tanah memiliki kewajiban penyampaian Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan warkahnya apabila diartikan dalam arti sempit sebagai pengiriman dan penyerahan yang wajib dilakukan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) akan tetapi tidak wajib dalam kewenangan, hak, kewajiban, dan tugas untuk mengurus penyelesaian dan pengambilan serta penerimaan setelah dilakukan pendaftaran Hak Tanggungan dan penerimaan Sertipikat Hak Tanggungan. Kewajiban dalam arti luas sebagai penyempurnaan untuk tertib administrasi agar akta yang dibuat segera didaftarkan dan terdaftar di Kantor pertanahan Kota Semarang, agar tercipta dan terwujudnya kepastian hukum bagi para pihak yang ada didalam Hak Tanggungan tersebut. Dalam hal ini permohonan disampaikan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah sebagaimana dalam Pasal 10 ayat (2) yaitu penyampaian APHT dilakukan melalui sistem elektronik yang terintegrasi dengan sistem HT-el. Apabila permohonan telah diterima maka diberikan tanda bukti pendaftaran permohonan yang memuat mengenai: nomor berkas pendaftaran, tanggal pendaftaran permohonan, nama pemohon, dan kode pembayaran biaya layanan. Layanan ini dikenai biaya sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan mengenai Penerimaan Negara Bukan Pajak (PNBP).⁸

Menurut Undang-Undang nomor 20 tahun 1997 tentang Penerimaan Negara Bukan Pajak,

⁷ Abdulkadir Muhammad, "Hukum Dan Penelitian Hukum," *Jurnal Ilmu Hukum* 8, no. 1 (2004): 15–35.

⁸ S and Pradana, "Implementasi Prosedur Pelayanan."

PNBP adalah seluruh penerimaan Pemerintah Pusat yang tidak berasal dari penerimaan perpajakan. Pembayaran PNBP sesuai dengan SPS (Surat Perintah Setor). Berikut merupakan besaran biaya PNBP pembayaran SPS Hak Tanggungan yang diatur dalam Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 128 Tahun 2015 Tentang Jenis Dan Tarif Atas Jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak Yang Berlaku Pada Kementerian Agraria Dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional. Pembayaran dilakukan paling lambat 3 (tiga) hari setelah tanggal pendaftaran permohonan. Permohonan diproses setelah dilakukan pembayaran dan terkonfirmasi oleh sistem elektronik. Berdasarkan hasil layanan Hak Tanggungan melalui sistem elektronik berupa : Sertipikat Hak Tanggungan dan Catatan Hak Tanggungan.

Berdasarkan hasil wawancara dengan bapak Dr. Muhammad Hafidh, SH., M.Kn selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di Kota Semarang, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) berdasarkan ketentuan yang ada, untuk mengajukan permohonan Hak Tanggungan atas tanah yang dibuatnya kepada Kantor Pertanahan dilakukan selambat-lambatnya 7 hari setelah akta di tandatangani, selain itu wajib juga menyampaikan dan menyerahkan akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) berdasarkan Undang-Undang nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, Peraturan Pemerintah nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Peraturan Pemerintah nomor 24 tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.⁹

Undang-Undang nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan Tanah. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) memiliki tugas mengenai pendaftaran hak tanggungan dari awal hingga akhir, Pejabat Pembuat Akta Tanah bertanggung jawab dalam pembuatan akta yang akurat dan lengkap mengenai pihak-pihak yang terlibat, objek hak tanggungan, serta ketentuan sesuai dengan hukum pertanahan. Secara khusus PPAT hanya menyesuaikan syarat-syarat formal dari penyampaian para pihak lalu dituangkan dalam suatu bentuk akta. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) tidak memiliki kewajiban ataupun kewenangan untuk menelisik kebenaran materiil dari isi akta yang dibuatnya. Menurut teori Hans Kelsen tentang tanggung jawab hukum menjelaskan bahwa seseorang dikatakan secara hukum untuk suatu perbuatan tertentu adalah bahwa dia dapat dikenakan suatu sanksi dalam kasus perbuatan yang berlawanan. Tanggung jawab muncul dikarenakan adanya wewenang, tanggung

⁹ Anggraeni and Marwanto, "Kewenangan Dan Tanggung Jawab Hukum Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Pelaksanaan Pendaftaran Hak Tanggungan Secara Elektronik."

jawab yang dimaksud dalam peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional yaitu dalam hak Pejabat Pembuat Akta Tanah untuk menjalan tugas dan kewajibannya. Wewenang PPAT terdapat dalam pasal 2 ayat (1), (2) , pasal 3 ayat (1),(2) dan pasal 4 ayat (1),(2). Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Seorang PPAT dalam Menjalankan jabatannya walaupun PPAT telah memiliki keterampilan , akan tetapi jika tidak di landasi dengan tanggung jawab terhadap jabatannya serta nilai-nilai dan ukuran etika, tidak akan dapat menjalankan tugas jabatannya sebagaimana yang di tuntutan oleh hukum dan kepentingan masyarakat. Pejabat Pembuat Akta Tanah didefinisikan sebagai pejabat umum yang berwenang membuat akta otentik, maka akta otentik merupakan alat bukti yang kuat apabila terjadi suatu sengketa dipengadilan kecuali dapat dibuktikan kebenarannya, dalam pasal 1870 KUH Perdata dijelaskan bahwa Bagi para pihak yang berkepentingan beserta para ahli warisnya ataupun bagi orang-orang yang mendapatkan hak dari mereka, suatu akta otentik memberikan suatu bukti yang sempurna tentang apa yang termuat di dalamnya. Kepada para pihak yang membuatnya, apabila terjadi sengketa maka akta tersebut dapat dibatalkan atau batal demi hukum.¹⁰

Dalam proses pendaftaran hak tanggungan Pejabat Pembuat akta Tanah bertanggung jawab mengenai pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan untuk mendukung tanggung jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah sebagaimana Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah Pasal 55 yang menjelaskan bahwa Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) bertanggung jawab secara pribadi atas pelaksanaan tugas dan jabatannya dalam setiap pembuatan akta, Pejabat Pembuat Akta Tanah, peran Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam pendaftaran Hak Tanggungan. Berdasarkan hasil analisis penelitian yang telah penulis uraikan bahwa terhadap tiga Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di Kota Semarang yaitu terkait pelaksanaan dan tanggung jawab dalam pendaftaran hak tanggungan maka penulis memiliki analisa sebagai berikut, dalam mendaftarkan Hak Tanggungan ketiga Pejabat Pembuat Akta tanah sudah sesuai dengan prosedur dan telah melaksanakan sesuai dengan syarat formil yang dituangkan dalam bentuk akta yang didaftarkan pada Kantor Pertanahan Kota Semarang terkait dengan pendaftaran Hak Tanggungan. Terkait dengan pertanggungjawaban Pejabat Pembuat Akta Tanah, maka pejabat pembuat akta tanah bertanggung jawab dalam pembuatan akta otentik sebagaimana diatur dalam Pasal 1 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006 dan pelaksanaannya secara elektronik yang mekanismenya diatur dalam Peraturan Menteri Negara

¹⁰ Dewi Rasda et al., "LITIGASI Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Dalam Pendaftaran Peralihan Hak Milik Atas Tanah," 2021.

Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Republik Indonesia No 9 Tahun 2019 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Secara Elektronik yang tercantum pada pasal 9 dan Pejabat Pembuat Akta Tanah telah melaksanakan tanggungjawabnya dalam menyelesaikan pendaftaran Hak Tanggungan. Pada tanggung jawab tersebut sudah dilaksanakan pada saat melakukan pembebanan Hak Tanggungan. Namun dalam prakteknya masih memiliki kendala yang akan disebutkan dibawah.¹¹

2. Hambatan dan penyelesaian terkait dengan pendaftaran Hak Tanggungan di Kota Semarang

Pada saat melakukan pendaftan hak tanggungan Kantor Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) mengalami kendala dan hambatan dalam mengenai kesiapan Sumber Daya Manusia, Ketersediaan Jaringan yang memadai. Sebagai contoh saya akan mengambil tiga Pejabat Pembuat Akta Tanah di Kota Semarang yaitu Bapak Jatmiko Nugroho, SH., M.Si, Bapak Sasmito Raharjo, SH., MH dan Bapak Dr. Muhammad Hafidh, SH., M.Kn. Berdasarkan hasil wawancara dengan bapak Jatmiko Nugroho, SH., M.Si selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di Kota Semarang berikut hambatan mengenai pendaftaran Hak Tanggungan di Kota Semarang yang terjadi dikantor yaitu kesalahan penulisan pada akta. Pendaftaran hak tanggungan memerlukan ketelitian dalam pengkoreksian data, hambatan yang terjadi dalam pendaftaran ini yaitu adanya kesalahan penulisan pada akta, apabila terdapat kesalahan penulisan akta maka harus dilakukan renvooi (pembetulan) akta yang diikuti dengan paraf para pihak yang terlibat. Validasi data tanah. Validasi data tanah dalam sistem pendaftaran hak tanggungan, menjadi salah satu hambatan dalam pelaksanaan pendaftaran hak tanggungan adanya kesalahan dalam sistem bahwa sertipikat yang akan diinput masih tertulis bidang tumpang tindih sedangkan dalam pengecekan tidak terdapat masalah. Hal ini menimbulkan adanya keterlambatan pendaftaran dikarenakan dalam memvalidasi melalui sistem kantor pertanahan di Kota Semarang validasi buku tanah dilakukan dengan sistem aplikasi_ [---

¹¹ Anggraeni and Marwanto, "Kewenangan Dan Tanggung Jawab Hukum Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Pelaksanaan Pendaftaran Hak Tanggungan Secara Elektronik."](https://new.lentera-</p></div><div data-bbox=)

kotasemarang.id/ yang dalam prakteknya memakan waktu lebih dari 3 hari.¹²

Selanjutnya dalam uraian permasalahan tersebut penulis memberikan solusi sebagai berikut, dengan melakukan pemeliharaan jaringan yang dilakukan dengan peningkatan jaringan pada kantor, dan memberikan tenggang waktu pembetulan berkas selama 5 hari untuk menghindari keterlambatan berkas serta pengecekan jaringan secara berkala sehingga tidak menimbulkan keterlambatan pengecekan serta saling melakukan pengkoreksian data dalam *draft* yang disiapkan guna pendaftaran Hak Tanggungan yang akan dilakukan keesokan harinya karena dalam pembuatan akta membutuhkan ketelitian. Namun kesalahan jaringan tidak bisa kita hindari, dikarenakan tidak bisa diperkirakan kapan akan terjadi, sehingga sebaiknya dalam melakukan pengecekan maupun pembuatan *draft* akta dilakukan jauh-jauh hari sebelum penandatanganan akta . Selanjutnya hasil penelitian ini memerlukan pengecekan berkas secara berkala sehingga tidak menimbulkan keterlambatan dalam pendaftarannya. Solusi dari permasalahan tersebut adalah pihak debitur maupun kreditur harus saling memahami satu sama lain sehingga tidak menimbulkan keterlambatan antara pendaftaran hak tanggungan sehingga dapat menghindari kesalahan pendaftaran hak tanggungan yang dilakukan karena jaringan yang kurang stabil.¹³

Berdasarkan hasil wawancara dengan bapak Dr. Muhammad Hafidh, SH., M.Kn selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di Kota Semarang berikut hambatan mengenai pendaftaran Hak Tanggungan di Kota Semarang. Pihak bank yang kurang memahami aplikasi. Pihak bank kurang memahami aplikasi <https://akta.atrbpn.go.id/HakTanggungan/APHT>, pada kasus ini yang terjadi pada tanggal 15 November 2023 oleh salah satu bank milik pemerintah, sehingga menimbulkan keterlambatan pendaftaran dikarenakan staff dari kreditur yang kurang memahami aplikasi tersebut. Dalam pendaftaran hak tanggungan baiknya pihak kreditur memahami terlebih dahulu aplikasi yang digunakan dalam pendaftaran hak tanggungan. Pergantian staff kreditur. Apabila terjadi pergantian staff kreditur hal yang menjadi penghambat yaitu

¹² Ahmad Ramdani Chairi, Aris Munandar, and Djumardin Djumardin, "Pendaftaran Hak Atas Tanah Pada Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (Ptl)," *Kertha Semaya : Journal Ilmu Hukum* 10, no. 8 (2022): 1740, <https://doi.org/10.24843/ks.2022.v10.i08.p03>.

¹³ Reda Manthovani and Istiqomah Istiqomah, "Pendaftaran Tanah Di Indonesia," *Jurnal Magister Ilmu Hukum* 2, no. 2 (2021): 23, <https://doi.org/10.36722/jmih.v2i2.744>.

mengenai pemahaman berkas, karena tidak dilakukan penyerahan berkas hingga menimbulkan ketidakpahaman berkas yang ada. Solusi dari permasalahan tersebut hendaknya kantor pertanahan melakukan pelatihan terhadap staff bank betul-betul mengetahui mekanisme pendaftaran hak tanggungan melalui aplikasi <https://akta.atrbpn.go.id/HakTanggungan/APHT> . Hambatan yang terjadi pada ketiga Kantor Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) tersebut berdasarkan uraian terkait hambatan dalam pendaftaran hak tanggungan diatas, maka dalam hal ini simpulkan bahwa rata-rata permasalahan mengenai pendaftaran hak tanggungan yaitu jaringan yang kurang stabil sehingga server tidak bisa merespon dengan baik, dalam hal ini memerlukan evaluasi pusat kepala badan pertanahan apakah dalam prakteknya perlu adanya peningkatan aplikasi atau website sehingga mengurangi permasalahan tersebut. Dalam hal ini hambatan memiliki penyelesaian sebagai berikut yaitu, memastikan ketersediaan internet yang stabil saat pendaftaran, peningkatan jaringan atau dengan alternatif lain jika mengalami gangguan dengan menambah alat yang digunakan dalam pendaftaran Hak Tanggungan, keterbatasan waktu dapat diatasi dengan menyusun jadwal yang efisien, memastikan pendaftaran pengecekan serta penulisan draft akta dilakukan jauh-jauh hari sebelum pendaftaran. Untuk memastikan pemahaman yang baik dari pihak bank terhadap aplikasi yaitu dengan memberikan pelatihan serta mendokumentasikan proses, apabila kreditur memiliki pergantian staff maka dapat diantisipasi dengan melakukan pengecekan terlebih dahulu sebagaimana data yang ada di kantor.¹⁴

Menurut analisa penulis yang telah diuraikan diatas, penyelesaian terhadap berbagai macam hambatan belum mencapai optimal dikarenakan perlu adanya evaluasi yang mendalam terhadap strategi yang diterapkan. Seperti ketersediaan internet yang tidak stabil seringkali terjadi meskipun telah melakukan langkah-langkah penyelesaian tersebut diatas dan perlu adanya pemeriksaan faktor-faktor lain yang menjadi penyebabnya seperti kapasitas server, atau infastruktur yang kurang memadai. Pergantian staff secara berkala yang tidak memahami aplikasi yang tidak dapat diprediksi sebelumnya dan apabila pelatihan tidak dilakukan secara rutin maka akan selalu menjadi penyebab utama dari hambatan pemasangan Hak

¹⁴ Suparman, "Peranan Undang-Undang Pokok Agraria Bagi Masyarakat Indonesia Yang Bersifat Agraris," *Jurnal Warta* Volume 54 (2017): hlm. 1-13.

Tanggung jawab ini menjadi tidak maksimal.¹⁵

D. Simpulan

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan yang telah penulis jelaskan diatas maka dapat ditarik kesimpulan yaitu Pelaksanaan pendaftaran hak tanggungan di Kota Semarang melibatkan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang memiliki peranan penting dan tanggung jawab, dikarenakan akta yang dibuat sebagai Akta Pemberian Hak Tanggungan merupakan akta otentik. Selanjutnya mekanisme pendaftaran hak tanggungan di Kota Semarang diatur dalam Peraturan Menteri Negara Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Republik Indonesia Nomor 9 Tahun 2019 pasal 9 telah dijalankan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah di Kota Semarang. Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam pendaftaran Hak Tanggungan memiliki tugas yang mencakup, pengecekan sertifikat, pembuatan akta tanah, memberikan penjelasan kepada pihak yang terlibat, melakukan verifikasi dokumen, menandatangani akta, mendaftarkan ke kantor pertanahan, dan menerima sertifikat Hak Tanggungan. Pejabat Pembuat Akta Tanah telah melaksanakan tanggungjawabnya dalam menyelesaikan pendaftaran Hak Tanggungan.

Hambatan dan penyelesaian dalam pendaftaran Hak Tanggungan dengan ketiga Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di Kota Semarang, yaitu bapak Jatmiko Nugroho, SH., M.Si, bapak Sasmito Raharjo, SH., MH, dan bapak Dr. Muhammad Hafidh, SH., M.Kn, memiliki kendala yaitu, jaringan yang tidak stabil, kesalahan pada akta, pihak bank yang kurang memahami aplikasi <https://akta.atrbpn.go.id/HakTanggungan/APHT>, serta pergantian staff kreditur. Untuk mengurangi kendala yang terjadi dilapangan saat melakukan pendaftaran hak tanggungan baiknya melakukan peningkatan jaringan, melakukan pendaftaran hak tanggungan jauh-jauh hari, hingga melaksanakan pelatihan terhadap kreditur maupun staff notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

DAFTAR PUSTAKA

Anggraeni, Shirley Zerlinda, and Marwanto Marwanto. "Kewenangan Dan Tanggung Jawab Hukum Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Pelaksanaan Pendaftaran Hak Tanggungan Secara Elektronik." *Acta Comitatus* 5, no. 2 (August 7, 2020): 261. <https://doi.org/10.24843/ac.2020.v05.i02.p05>.

¹⁵ Manthovani and Istiqomah, "Pendaftaran Tanah Di Indonesia."

- Chairi, Ahmad Ramdani, Aris Munandar, and Djumardin Djumardin. "Pendaftaran Hak Atas Tanah Pada Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (Ptl)." *Kertha Semaya : Journal Ilmu Hukum* 10, no. 8 (2022): 1740. <https://doi.org/10.24843/ks.2022.v10.i08.p03>.
- Darmalaksana, Wahyudin. "Metode Penelitian Kualitatif Studi Pustaka Dan Studi Lapangan." *Pre-Print Digital Library UIN Sunan Gunung Djati Bandung*, 2020, 1–6.
- Fadli, Muhammad Rijal. "Memahami Desain Metode Penelitian Kualitatif." *Humanika* 21, no. 1 (2021): 33–54. <https://doi.org/10.21831/hum.v21i1.38075>.
- Manthovani, Reda, and Istiqomah Istiqomah. "Pendaftaran Tanah Di Indonesia." *Jurnal Magister Ilmu Hukum* 2, no. 2 (2021): 23. <https://doi.org/10.36722/jmih.v2i2.744>.
- Muhammad, Abdulkadir. "Hukum Dan Penelitian Hukum." *Jurnal Ilmu Hukum* 8, no. 1 (2004): 15–35.
- Parinduri, Tagor Mulya. "Peran PPAT Dalam Proses Pendataran Hak Tanggungan Secara Elektronik Berdasarkan PERMEN ATR/BPN Nomor 5 Tahun 2020," n.d.
- Rasda, Dewi, Muhammad Sabir Rahman, Bakhtiar Tijjang, Agraria Dan, Tata Ruang, / Badan, Pertanahan Nasional, and Kota Parepare. "LITIGASI Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Dalam Pendaftaran Peralihan Hak Milik Atas Tanah," 2021.
- S, Indra, and Etya Pradana. "Implementasi Prosedur Pelayanan." *ECONOMI*, 2020.
- Suparman. "Peranan Undang-Undang Pokok Agraria Bagi Masyarakat Indonesia Yang Bersifat Agraris." *Jurnal Warta* Volume 54 (2017): hlm. 1-13.
- Waruwu, Marinu. "Pendekatan Penelitian Pendidikan: Metode Penelitian Kualitatif, Metode Penelitian Kuantitatif Dan Metode Penelitian Kombinasi (Mixed Method)." *Jurnal Pendidikan Tambusai* 7, no. 1 (2023): 2896–2910.