



## THE ROLE OF THE LAND DEED OFFICIAL IN THE ELECTRONIC REGISTRATION OF DEED OF GRANTING MORTGAGE RIGHTS

(A Study at the Office of PPAT Dr. H. Ikhsan Lubis, S.H., SPN., M.Kn)

## PERAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH DALAM PENDAFTARAN AKTA PEMBERIAN HAK TANGGUGAN SECARA ELEKTRONIK

(Studi di Kantor PPAT Dr. H. Ikhsan Lubis, S.H., SPN., M.Kn)

Steffy Sabatini<sup>1</sup>, Muhammad Syukran Yamin Lubis<sup>2</sup>, Ikhsan Lubis<sup>3</sup>, Dody Safnul<sup>4</sup>

Magister Kenotariatan Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara

E-mail: [steffylraja2@gmail.com](mailto:steffylraja2@gmail.com)<sup>1</sup>, [muhammadsyukran@umsu.ac.id](mailto:muhammadsyukran@umsu.ac.id)<sup>2</sup>, [ikhsanlubis67@yahoo.com](mailto:ikhsanlubis67@yahoo.com)<sup>3</sup>, [dodysafnul@dharmawangsa.ac.id](mailto:dodysafnul@dharmawangsa.ac.id)<sup>4</sup>

### ARTICLE INFO

#### Correspondent

Steffy Sabatini

[steffylraja2@gmail.com](mailto:steffylraja2@gmail.com)

#### Key words:

Role, PPAT, Registration, Deed of Grant of Mortgage Rights

#### Website:

<https://idm.or.id/JSER/index.php/JSER>

Page: 306 – 326

### ABSTRACT

As times change, registration of mortgage rights can be done electronically and online. The research method used is normative legal research. This research was conducted by collecting and examining literature from books, papers, journals, scientific articles, and the internet written by experts, as well as primary and secondary data. The research approach used was a regulatory and conceptual approach. The nature of the research was descriptive. Data analysis used qualitative data analysis. The results of this study are as follows: 1). The legal framework for electronic APHT in Indonesia has a clear basis through Law No. 4 of 1996, Government Regulation No. 18 of 2021, and Minister of Agrarian Affairs and Spatial Planning/National Land Agency Regulation No. 5 of 2020, which stipulate that APHT can be created and registered electronically with the same legal force as physical deeds; 2). The role of PPAT in the implementation of electronic registration of deeds of mortgage is to internally ensure that electronic APHTs are prepared in accordance with regulations, complete documents, and ensure that the office system is ready to carry out the process. Externally, PPAT interacts with the HT-el system and coordinates with the Land Office in the event of technical or system problems; 3). The obstacles faced by PPAT in the implementation of electronic registration of deeds of mortgage at the PPAT Office of Dr. Ikhsan Lubis, S.H., SPN., M.Kn, are: technical disruptions to the HT-el system, unstable internet connection, uneven understanding among service users and officials, and the transition process from manual to electronic systems, which requires time for adaptation. The PPAT's solutions are: staff training and improvement of digital literacy, active coordination with the Land Office, education for the community, strengthening of technological infrastructure in the office, and adjustment of internal procedures in accordance with the digital system.

Copyright © 2025 JSER. All rights reserved

| INFO ARTIKEL                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | ABSTRAK                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p><b>Koresponden</b><br/> <b>Steffy Sabatini</b><br/> <i>steffylraja2@gmail.com</i></p> <p><b>Kata kunci:</b><br/> <b>Peran, PPAT, Pendaftaran, Akta Pemberian Hak Tanggungan</b></p> <p><b>Website:</b><br/> <a href="https://idm.or.id/JSER/index.php/JSER">https://idm.or.id/JSER/index.php/JSER</a></p> <p><b>Hal: 306 – 326</b></p> | <p>Seiring berkembangnya zaman pendaftaran Hak Tanggungan dapat dilakukan melalui media elektronik dan dilakukan secara online. Metode penelitian yang digunakan adalah penelitian hukum normatif. Penelitian ini dilakukan dengan cara mengumpulkan dan meneliti bahan kepustakaan dari buku-buku, makalah, jurnal, artikel ilmiah dan internet yang ditulis oleh ahli serta data primer maupun data sekunder. Pendekatan penelitian yang digunakan adalah pendekatan peraturan perundang-undangan dan pendekatan konsep. Sifat penelitian adalah bersifat deskriptif. Analisis data menggunakan analisis data kualitatif. Hasil penelitian ini adalah 1). Pengaturan hukum APHT elektronik di Indonesia telah memiliki dasar yang jelas melalui UU No. 4 Tahun 1996, PP No. 18 Tahun 2021, dan Permen ATR/BPN No. 5 Tahun 2020, yang menegaskan bahwa APHT dapat dibuat dan didaftarkan secara elektronik dengan kekuatan hukum setara akta fisik; 2). Peran PPAT dalam pelaksanaan pendaftaran akta pemberian hak tanggungan secara elektronik yakni secara internal memastikan penyusunan APHT elektronik sesuai ketentuan, melengkapi dokumen, dan memastikan sistem kantor siap menjalankan proses. Secara eksternal berinteraksi dengan sistem HT-el dan berkoordinasi dengan Kantor Pertanahan apabila terjadi kendala teknis atau sistem; 3). Kendala PPAT dalam pelaksanaan pendaftaran akta pemberian hak tanggungan secara elektronik di Kantor PPAT Dr. Ikhsan Lubis, S.H., SPN., M.Kn, yakni: gangguan teknis pada sistem HT-el, jaringan internet tidak stabil, pemahaman pengguna jasa dan aparatur yang belum merata, dan proses transisi dari manual ke elektronik yang membutuhkan waktu adaptasi. Solusi PPAT, yakni: pelatihan staf dan peningkatan literasi digital, koordinasi aktif dengan Kantor Pertanahan, edukasi kepada masyarakat, penguatan infrastruktur teknologi di kantor, dan penyesuaian prosedur internal sesuai sistem digital.</p> <p style="text-align: right;"><i>Copyright © 2025 JSER. All rights reserved.</i></p> |

## 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 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*).<sup>1</sup>

<sup>1</sup> Trisdini Prasastinah Usanti, & N., *Model Penyelesaian Kredit Bermasalah*, (Surabaya: Revka Petra Media, 2014), hlm. 209.

Pada tindakan yang dilakukan untuk menyalurkan dana, harga tertentu akan diberikan oleh pihak bank pada pihak yang memerlukan dana dan 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 harus dibayarkan oleh pihak bank pada pihak yang melakukan penyimpanan dana di dalam sebuah bank.

Pasal 1 angka 11 Undang-Undang 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.<sup>2</sup> Pada upaya memberikan kredit diperlukan suatu barang untuk dipakai ataupun digunakan sebagai jaminan 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.

Dana yang dipinjamkan oleh bank dalam pemberian fasilitas kredit kepada debitur adalah dana yang berasal dari simpanan nasabah yang harus dikembalikan berikut dengan bunganya sesuai dengan perjanjian yang telah disepakati. Untuk mendapatkan kepastian pengembalian pinjaman debitur tersebut, dibutuhkan jaminan yang pasti, sehingga jaminan memiliki peranan yang sangat penting bagi bank dalam memberikan fasilitas kredit jika suatu hari nanti terjadi hambatan dalam pengembalian kredit oleh debitur.<sup>3</sup>

Pada dasarnya jaminan adalah sesuatu yang diberikan debitur kepada kreditur untuk memberikan keyakinan kepada kreditur bahwa debitur akan membayar hutangnya sesuai dengan yang diperjanjikan.<sup>4</sup> Lembaga jaminan mempunyai tempat yang sangat penting dalam kegiatan perkreditan. Lembaga jaminan hak tanggungan digunakan untuk mengikat objek jaminan hutang yang berupa tanah atau benda-benda yang berkaitan dengan tanah yang bersangkutan.<sup>5</sup>

Berkenaan dengan pemberian jaminan dalam perjanjian pinjam-meminjam antara debitur dengan kreditur berkaitan dengan benda tetap berupa tanah dilakukan dengan pemasangan Hak Tanggungan (HT). Di era percepatan teknologi elektronik, Menteri ATR/Kepala BPN menerbitkan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 2020 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik yang mulai berlaku sejak diundangkan tanggal 21 Juni 2019 (Permen ATR/KBPN 9/2019). Ketentuan ini dikeluarkan karena mempertimbangkan peningkatan pelayanan, ketetapan waktu, kecepatan, kemudahan dan keterjangkauan dalam rangka pelayanan publik, serta untuk menyesuaikan

---

<sup>2</sup> R. Usman, *Pasal-Pasal Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah*, (Jakarta: Sinar Harapan, 1999), hlm. 32.

<sup>3</sup> Yulia Risa, "Perlindungan Hukum Terhadap Kreditur Atas Wanprestasi Debitur Pada Perjanjian Kredit Dengan Jaminan Hak Tanggungan", *Normative Jurnal Ilmu Hukum*, Vol. 5, No. 2, 2017, hlm. 79.

<sup>4</sup> Hartono Hadisaputro, *Pokok-Pokok Hukum Perikatan dan Jaminan*, (Yogyakarta: Liberty, 2011), hlm. 31.

<sup>5</sup> Eeugema Liliawati Mulyono, *Tinjauan Yuridis Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Dalam Kaitannya Dengan Pemberian Kredit Oleh Perbankan*, (Jakarta: Haryarindo, 2003), hlm. 1.

perkembangan hukum, teknologi dan kebutuhan masyarakat maka perlu memanfaatkan teknologi informasi agar prosedur pelayanan hak tanggungan dapat terintegrasi secara elektronik sehingga menjadi lebih efektif dan efisien. Ketentuan tentang Hak Tanggungan sebelumnya telah diatur dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda Yang Berkaitan Dengan Tanah.

Tanah sebagai salah satu kebutuhan dasar dalam kehidupan masyarakat, baik sebagai tempat hidup, tempat usaha, juga dapat digunakan sebagai jaminan untuk mendapatkan dana dalam bekerja dan untuk memenuhi kebutuhan hidup lainnya.<sup>6</sup> Salah satu tempat untuk menjaminkan tanah agar mendapatkan dana adalah Bank. Bank merupakan badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkannya kepada masyarakat dalam bentuk kredit, yang dilakukan dengan penagihan uang yang dipinjam oleh peminjam melalui jaminan tanah dengan jangka waktu tertentu berdasarkan perjanjian yang sudah disepakati.<sup>7</sup>

Menurut Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan dengan Tanah, Hak Tanggungan adalah Hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana yang dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria berikut atau tidak berikut benda-benda yang lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu untuk pelunasan hutang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lainnya.<sup>8</sup> Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum terhadap Hak Tanggungan, Hak Tanggungan wajib dilakukan pendaftaran.

Pendaftaran Hak Tanggungan diatur dalam Pasal 13 sampai Pasal 14 Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT). Pelaksanaan pendaftarannya, diawali terlebih dahulu dengan membuat perjanjian kredit dan perjanjian pembebanan jaminan (*accessoir*), yang dimuatkan ke dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Setelah pemberian Hak Tanggungan dilakukan dihadapan PPAT, maka Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) tersebut harus dilakukan pendaftaran di Kantor Pertanahan setempat, selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja setelah penandatanganan Akta Pemberian Hak Tanggungan, PPAT wajib mengirimkan Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan dan warkah lainnya yang diperlukan kepada Kantor Pertanahan.

Seiring berkembangnya zaman, pendaftaran Hak Tanggungan yang semula dilakukan dengan secara manual, yang mana pihak berkepentingan datang secara langsung ke Kantor Pertanahan (*face to face*) untuk melakukan pendaftaran, sekarang telah beralih ke media elektronik. Hal ini diakibatkan dari pesatnya akselerasi penggunaan teknologi informasi di bidang Pemerintahan (*e-governance*).<sup>9</sup> Oleh karena itu, Pemerintah melalui Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional mempunyai terobosan baru meluncurkan pelayanan pendaftaran tanah yang berlaku secara elektronik, yang diatur dalam Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala

---

<sup>6</sup> Zidna Aufima, "Peran PPAT Selaku Pengguna Layanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik", ISSN 1907-6479 JJR 22 (2) Desember 2020, hlm. 260.

<sup>7</sup> Pasal 1 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan.

<sup>8</sup> Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah.

<sup>9</sup> Rizky Amelya Wirasti, "Pertanggung Jawaban Kantor Pertanahan Atas Kendala Dan Sistem Pemasangan Hak Tanggungan Elektronik", *Officium Notarium*, Vol. 1, No. 2, Agustus 2021, hlm. 371.

Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 2020 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik.<sup>10</sup>

Dalam pendaftaran Hak Tanggungan Secara Elektronik, keberadaan PPAT sangat penting, selain menjembatani antara kepentingan debitur dengan kepentingan kreditur untuk mendapatkan rasa keadilan, kemanfaatan, dan kepastian hukum. Pasal 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) merupakan pejabat umum yang diberikan kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun. PPAT mempunyai tugas pokok untuk melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum mengenai hak atas tanah, salah satunya Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT). Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) tersebut merupakan akta otentik yang akan dijadikan sebagai bukti dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah atas objek hak atas tanah yang dijadikan jaminan Hak Tanggungan.

Berdasarkan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan (UUHT), objek APHT yang bisa didaftarkan meliputi, antara lain:<sup>11</sup>

1. Hak atas tanah seperti Hak Milik, HGU, dan HGB;
2. Hak Milik atas Satuan Rumah Susun (HMASRS); dan
3. Benda-benda yang menjadi satu kesatuan dengan tanah seperti tanaman, bangunan, dan hasil karya tetap

Objek tersebut harus dapat dinilai dengan uang, termasuk dalam daftar umum, dan dapat dipindahtangankan.

Dalam menjalankan tugasnya untuk melaksanakan sebagian pendaftaran tanah dengan membuat akta otentik sebagai dasar pendaftaran tanah, PPAT wajib tunduk pada norma-norma dan asas hukum dalam pendaftaran tanah, serta Peraturan Jabatan PPAT. Sehingga, dengan demikian seorang PPAT berkewajiban menjaga martabatnya dengan tidak melakukan kesalahan profesi dan menghindari pelanggaran aturan yang dapat merugikan orang lain.<sup>12</sup> Sebagai pejabat yang berwenang membuat akta otentik, maka dalam melaksanakan tugasnya PPAT diberikan batas waktu selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja sejak akta ditandatangani untuk menyampaikan aktanya berikut dokumen yang bersangkutan ke Kantor Pertanahan.<sup>13</sup> Sehubungan Pendaftaran Hak Tanggungan Elektronik ini merupakan bagian dari pendaftaran tanah, berdasarkan ketentuan Pasal 40 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, PPAT dalam melakukan pendaftaran Hak Tanggungan diwajibkan menyampaikan APHT yang dibuat beserta dokumen pendukung ke Kantor Pertanahan

---

<sup>10</sup> I Putu Asa Jania dan I made Dedy Priyanto, "Kedudukan Hukum Pemilik Jaminan Dan Debitur Dalam Pendaftaran Hak Tanggungan Yang Terintegrasi Secara Elektronik", *Acta Comitatus: Jurnal Hukum Kenotariatan*, Vol. 6, No. 1, Maret 2021, hlm. 32.

<sup>11</sup> Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah.

<sup>12</sup> Adrian Sutedi, *Implikasi Hak Tanggungan Terhadap Pemberian Kredit Oleh Bank dan Penyelesaian Kredit Bermasalah*, (Jakarta: BP. Cipta Jaya, 2006), hlm. 136

<sup>13</sup> Siti Romlah, Eka Putri Fauzia Ikromi, Fairuz Zahirah Zihni Hamdan, "Keterlambatan Penyampaian Dokumen Peralihan Hak Atas Tanah Kepada Kantor Pertanahan Selama Pandemi Covid 19", *Notarie*, Vol. 5, No. 2, Juni 2022, hlm. 314.

untuk didaftar selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja sejak tanggal ditandatangani akta tersebut. Secara hukumnya, akta tersebut wajib disampaikan untuk didaftar, karena menentukan lahirnya Hak Tanggungan. Menurut Pasal 14 Peraturan Menteri.

ATR/KBPN Nomor 5 Tahun 2020, PPAT memiliki batas waktu sampai hari ke 7 untuk melakukan pemeriksaan dokumen akta dan dokumen pendukung lainnya, apabila lewat dalam waktu 7 hari, dokumen yang diunggah PPAT terkirim secara otomatis melalui sistem, dan dianggap memberikan persetujuan. Sehingga dapat dilihat, layanan sistem elektronik ini telah membatasi waktu kepada PPAT dalam mendaftarkan aktanya ke Kantor Pertanahan.

Proses dalam pendaftaran APHT secara elektronik PPAT membuat APHT secara elektronik, lalu mengunggah dokumen ke sistem HT-el. Dokumen diverifikasi oleh Kantor Pertanahan, dan apabila memenuhi syarat, hak tanggungan akan diterbitkan secara elektronik yang terintegrasi dalam sistem pertanahan nasional.

Pelayanan pendaftaran Hak Tanggungan secara elektronik ini diberlakukan secara serentak di Kantor Pertanahan, guna meningkatkan kualitas pendaftaran Hak Tanggungan yang terbuka, ketetapan waktu, kecepatan, kemudahan, dan keterjangkauan untuk pelayanan publik, serta untuk menyesuaikan perkembangan hukum. Namun, karena layanan pendaftaran Hak Tanggungan elektronik ini masih tergolong baru dan pemberlakuan sistem pelaksanaannya tanpa melalui masa transisi dan sosialisasi yang memadai, mengakibatkan pelaksanaannya tidak selalu berjalan dengan lancar dan sering menimbulkan suatu kendala dan permasalahan yang berpengaruh terhadap PPAT dalam menjalankan tugas yang tidak sesuai dengan ketentuan yang berlaku.<sup>14</sup>

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 memperhatikan mengenai berbagai aspek seperti kepribadian, kemampuan, modal keadaan ekonomi serta agunan.<sup>15</sup> Perjanjian kredit bank dilaksanakan dengan cara tertulis serta dengan wujud perjanjian buku, 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.

Kantor PPAT Dr. Ikhsan Lubis berdomisili di Kota Medan, Provinsi Sumatera Utara. Wilayah kerja saya sebagai PPAT ditetapkan berdasarkan domisili tersebut, sehingga seluruh kegiatan profesi saya dilakukan dalam cakupan wilayah kerja yang telah ditentukan. Profesi Dr. Ikhsan Lubis sebagai PPAT telah membuat membuat akta- akta

---

<sup>14</sup> Pujha Setiawan J, Azmi Fendri, Syofiarti, "Peranan PPAT dalam Pendaftaran Hak Tanggungan Secara Elektronik di Kota Sungai Penuh", *UNES Law Review*, Vol. 6, No. 1, September 2023, hlm. 282.

<sup>15</sup> A. J. Eriza, *Prosedur Pemberian Kredit Pt. Bank Pembangunan Daerah (Bd) Sumatera Barat*, (Sumatera Barat: Media, 2016), hlm. 80.

otentik yang berhubungan dengan peralihan, pembebanan, atau pengakuan hak atas tanah dan/atau bangunan, seperti:

1. Akta Jual Beli;
2. Akta Hibah;
3. Akta Pembagian Hak Bersama;
4. Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT); dan
5. Akta Tukar Menukar.

Akta-akta tersebut telah didaftarkan melalui sistem elektronik Kantor Pertanahan sesuai ketentuan yang berlaku.

PPAT Dr. Ikhsan Lubis mulai menerapkan APHT elektronik sejak terbitnya Permen ATR/BPN No. 5 Tahun 2020, yang mewajibkan penggunaan sistem Hak Tanggungan Elektronik (HT-el) untuk penyampaian dan pendaftaran APHT. Jumlah APHT elektronik yang telah dibuat dalam 3 tahun terakhir PPAT Dr. Ikhsan Lubis tidak memiliki akses langsung terhadap rekapitulasi jumlah APHT, karena data tersebut dikelola oleh sistem HT-el dan Kantor Pertanahan. Jumlahnya sangat bergantung pada volume transaksi tanah di wilayah kerja masing-masing PPAT.

Peran PPAT Dr. Ikhsan Lubis dalam pelaksanaan pendaftaran APHT secara elektronik, baik secara internal berperan untuk memastikan penyusunan APHT elektronik sesuai ketentuan, melengkapi dokumen, dan memastikan sistem kantor siap menjalankan proses. Secara eksternal berperan untuk berinteraksi dengan sistem HT-el dan berkoordinasi dengan Kantor Pertanahan bila terjadi kendala teknis atau sistem. 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. PPAT mempunyai peran penting dalam pendaftaran akta pemberian hak tanggungan secara elektronik, di mana dalam pelaksanaannya sering terjadi permasalahan ataupun kendala dalam proses pendaftaran hak tanggungan 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 PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) sebagai salah satu sumber penyalur pajak di Indonesia, khususnya dalam konteks BPHTB (Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan) dan PPh atas pengalihan hak atas tanah/bangunan:

1. PPAT sebagai “Gatekeeper” Pembayaran Pajak

Peran utama PPAT terkait pajak BPHTB adalah sebagai pejabat yang hanya dapat menandatangani akta pemindahan hak setelah wajib pajak menyerahkan bukti pembayaran pajak. Dengan demikian:<sup>16</sup>

“Pejabat Pembuat Akta Tanah hanya dapat menandatangani akta pemindahan hak atas tanah dan atau bangunan setelah wajib pajak telah menyerahkan bukti pembayaran pajak”.

Ini menjadikan PPAT sebagai “sumber penyalur pajak”, yakni memastikan pajak telah dipenuhi sebelum hak resmi dipindahkan.

---

<sup>16</sup> Harits Manggala Tama, Anis Mashdurohatun, “Peran Badan Pengelolaan Pendapatan Daerah Dan Pejabat Pembuat Akta Tanah Terhadap Wajib Pajak Bea perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan Yang Kurang Bayar Didalam Pembayaran Pajak”, *Jurnal Akta*, Vol. 4, No. 4, Desember 2017, hlm. 524.

## 2. PPAT sebagai Pengawas Pertama atas Pembayaran

PPAT memiliki tanggung jawab untuk memeriksa kesesuaian pembayaran pajak yang harus dilakukan, dan jika ada kekeliruan atau kurang bayar, PPAT berkewajiban untuk melakukan koreksi:

“Pejabat Pembuat Akta Tanah memiliki kewajiban memeriksa mengenai pajak yang harus dibayarkan tersebut sesuai dengan jumlah yang harus dibayarkan atau terdapat kesalahan di dalam pembayarannya”.

Dengan demikian, PPAT membantu memastikan koreksi dan ketaatan dalam pemenuhan kewajiban pajak oleh para pihak.

## 3. Pelaporan Bulanan oleh PPAT

Selain peran dalam akta, PPAT juga diwajibkan menyampaikan laporan bulanan kepada Kantor Pelayanan Pajak (KPP) tentang penerbitan akta pengalihan hak:

“Notaris/PPAT wajib untuk menyampaikan laporan bulanan mengenai penerbitan akta, keputusan, kesepakatan, atau risalah lelang atas PHTB paling lama 20 hari setelah bulan pengalihan hak ke KPP terdaftar”.

Ketentuan sejenis juga tercantum dalam Pasal 5 PER-261/PMK.03/2016, yang menyebutkan bahwa pejabat yang menandatangani akta harus menyampaikan laporan bulanan kepada KPP paling lambat 20 hari setelah bulan pelaksanaan pengalihan hak.<sup>17</sup>

## 4. Digitalisasi & Fasilitasi melalui e-PHTB

Untuk mempercepat dan mempermudah proses prosedural, Direktorat Jenderal Pajak (DJP) telah memperkenalkan aplikasi e-PHTB Notaris/PPAT. Aplikasi ini memungkinkan validasi SSP (Surat Setoran Pajak) serta permohonan penelitian formal bukti penyetoran PPh atas pengalihan hak atas tanah/bangunan secara digital, melalui notaris atau PPAT yang terdaftar.

# METODE PENELITIAN

## Jenis Penelitian

Jenis penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah penelitian hukum normatif atau yuridis normatif, di mana penelitian hukum normatif adalah suatu prosedur penelitian ilmiah untuk menemukan kebenaran berdasarkan logika keilmuan dipandang dari sisi normatifnya. Penelitian hukum normatif juga merupakan suatu kegiatan ilmiah, yang didasarkan pada metode, sistematika dan pemikiran tertentu yang bertujuan untuk mempelajari satu atau beberapa gejala hukum tertentu dengan jalan menganalisisnya.<sup>18</sup>

Penelitian ini dilakukan dengan cara mengumpulkan dan meneliti bahan kepustakaan dari buku-buku, makalah, jurnal, artikel ilmiah dan internet yang ditulis oleh ahli serta data sekunder yang berkaitan dengan peran PPAT dalam pendaftaran akta pemberian hak tanggungan secara elektronik.

<sup>17</sup> Peraturan Menteri Keuangan Nomor 261/PMK.03/2016 tentang Tata Cara Penyetoran, Pelaporan, dan Pengecualian dari Pengalihan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan, dan Perjanjian Pengikatan Jual Beli atas Tanah dan/atau Bangunan Berserta Perubahannya.

<sup>18</sup> Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, Cetakan III, (Jakarta: UI Press, 1986), hlm. 43.

### **Pendekatan Penelitian**

Pendekatan penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah

- a. Pendekatan peraturan perundang-undangan (*statute approach*)  
Pendekatan perundang-undangan (*statute approach*) merupakan suatu pendekatan yang tidak dapat melepaskan diri dari ketentuan perundang-undangan. Pendekatan yang dilakukan terhadap berbagai aturan hukum yang berkaitan dengan objek penelitian.<sup>19</sup>
- b. Pendekatan konsep (*conceptual approach*)  
Pendekatan konseptual (*conceptual approach*) dilakukan ketika belum atau tidak ada aturan hukum yang mengatur mengenai permasalahan yang dihadapi. Pendekatan konseptual digunakan untuk memahami konsep-konsep yang berkaitan kerangka sistem hukum Indonesia. Ditemukannya konsep yang jelas maka diharapkan penorma-an dalam aturan hukum ke depan tidak lagi terjadi pemahaman yang kabur dan bersifat ambigu.<sup>20</sup>

### **Sifat Penelitian**

Sifat penelitian dalam penelitian ini adalah bersifat deskriptif (*just to describe something as it is*), yaitu dengan menggambarkan keadaan atau suatu fenomena yang berhubungan dengan permasalahan yang akan diteliti. Penelitian deskriptif ini dimulai dengan pengumpulan data yang berhubungan dengan pembahasan di atas, lalu menyusun, mengklasifikasi dan menganalisisnya serta kemudian menginterpretasikan

### **Sumber Data**

Sumber data yang digunakan dalam penelitian ini adalah sumber data primer dan data sekunder.<sup>21</sup> Data sekunder dalam penelitian hukum adalah data yang diperoleh dari hasil penelaahan kepustakaan atau penelaahan terhadap berbagai literatur atau bahan pustaka yang berkaitan dengan masalah atau materi penelitian yang sering disebut sebagai bahan hukum. Data primer diperoleh melalui studi lapangan (*field research*) dengan melakukan wawancara terhadap PPAT Dr. Ikhsan Lubis, S.H., SPN., M.Kn.

Bagi penelitian hukum normatif yang seluruhnya menggunakan data sekunder, data penelitian dapat juga disebut sebagai bahan hukum. Bahan hukum terdiri dari bahan hukum primer, bahan hukum sekunder dan bahan hukum tertier. Bahan-bahan hukum yang digunakan dalam penelitian sebagai berikut:

- a. Bahan hukum primer (*primer sources*) yang digunakan di sini meliputi:
  - 1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria;
  - 2) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah;
  - 3) Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan;
  - 4) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;

---

<sup>19</sup> Salim H. S dan Erlies Septiana Nurbani, *Penerapan Teori Hukum pada Penelitian Tesis dan Disertasi*, (Jakarta: Rajagrafindo Persada, 2013), hlm. 17-18.

<sup>20</sup> *Ibid.*, hlm. 19. data yang diperoleh mendapat gambaran yang jelas dan tentang fenomena yang diteliti.

<sup>21</sup> Mukti Fajar dan Yulianto Achmad, *Dualisme Penelitian Hukum Normatif & Empiris*, (Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2010), hlm. 156.

- 5) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah; dan
  - 6) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 2020 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik.
- b. Bahan hukum sekunder, yakni bahan-bahan yang memberikan penjelasan bahan hukum primer, berupa literatur-literatur, buku-buku, makalah, jurnal, artikel ilmiah dan internet yang ditulis oleh ahli atau yang pernah dikemukakan dihadapan publik dan berbagai dokumen yang berkaitan dengan masalah yang dibahas dan diteliti dalam penelitian ini.
  - c. Bahan hukum tertier, yaitu bahan yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder, seperti ensiklopedia, kamus hukum, kamus bahasa Indonesia, kamus bahasa Inggris dan bahan-bahan yang relevan digunakan untuk melengkapi data dalam penelitian ini.

### **Alat Pengumpulan Data**

Teknik pengumpulan data pada penelitian ini menggunakan teknik pengumpulan data melalui studi kepustakaan (*library research*) dan studi lapangan (*field research*). Alat pengumpulan data dari teknik pengumpulan data melalui studi kepustakaan (*library research*), yaitu menganalisis bahan hukum yang diperoleh melalui penelusuran kepustakaan (*library research*) berupa data sekunder ditabulasi yang kemudian disistimatisasikan dengan memilih perangkat-perangkat hukum yang relevan dengan objek penelitian. Selanjutnya bahan hukum yang dianalisis dilakukan sinkronisasi dengan topik dan permasalahan pada penelitian ini. Kemudian alat pengumpulan data dari studi lapangan (*field research*) melalui wawancara kepada PPAT Dr. H. Ikhsan Lubis, S.H., SPN., M.Kn, dengan cara mengumpulkan data dan dokumentasi terkait dengan pembahasan penelitian ini.

### **Analisis Data**

Metode analisis yang akan digunakan dalam menguji dan mencari jawaban atas permasalahan penelitian ini adalah metode analisis kualitatif, setelah data penelitian atau bahan hukum yang diperlukan dalam penelitian ini dikumpul dengan baik maka selanjutnya akan dilakukan analisis.<sup>22</sup>

## **HASIL DAN PEMBAHASAN**

### **Kendala PPAT Dalam Pelaksanaan Pendaftaran Akta Pemberian Hak Tanggungan Secara Elektronik Di Kantor PPAT Dr. Ikhsan Lubis, S.H., SPN., M.Kn**

Implementasi pendaftaran Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) secara elektronik, atau yang dikenal sebagai sistem Hak Tanggungan Elektronik (HT-el), memang membawa efisiensi. Namun, dalam praktiknya, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) menghadapi sejumlah kendala yang cukup signifikan. Kendala-kendala ini umumnya terkait dengan aspek teknis, regulasi, dan sumber daya manusia.

#### **1. Kendala Teknis dan Sistem**

Ini adalah permasalahan paling umum yang dihadapi PPAT, yakni:

- a. Sistem Sering Bermasalah: Server sering mengalami gangguan, error, atau lambat, terutama saat jam kerja di mana banyak PPAT mengakses sistem

---

<sup>22</sup> Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, (Jakarta: Kencana, 2005), hlm. 171.

secara bersamaan. Hal ini menghambat proses unggah dokumen dan pendaftaran, seringkali memaksa PPAT untuk mengulangi pekerjaan.

- b. Koneksi Jaringan yang Tidak Stabil: PPAT, terutama yang berada di daerah dengan infrastruktur internet yang belum memadai, kesulitan untuk mengunggah berkas berukuran besar.
  - c. Ketidaksesuaian Data: Sering terjadi ketidaksesuaian antara data yang diinput oleh PPAT dengan data yang ada di basis data Kantor Pertanahan, yang mana hal ini bisa memicu penolakan permohonan.
  - d. Kendala Unggah Dokumen: Ada kasus di mana dokumen yang diunggah PPAT ditolak oleh sistem karena masalah format, ukuran, atau hasil pindai (scan) yang kurang jelas.
  - e. Kesalahan Input Data: Kesalahan pengetikan, misalnya pada nama atau nomor sertifikat, sering terjadi. Jika tidak segera diperbaiki, hal ini dapat menyebabkan permohonan ditolak dan PPAT harus mengajukan pendaftaran ulang serta membayar biaya administrasi lagi.
2. Kendala Hukum dan Regulasi
- Sistem HT-el juga menimbulkan beberapa tantangan yuridis yang belum sepenuhnya terakomodasi.
- a. Ketidakjelasan Tanggung Jawab: Belum ada peraturan yang secara tegas dan rinci mengatur sejauh mana tanggung jawab PPAT jika terjadi kesalahan pada dokumen elektronik atau sistem. Meskipun PPAT bertanggung jawab atas keabsahan dokumen, sistem HT-el juga menuntut PPAT memastikan keabsahan data elektronik, yang mana hal ini berada di luar kewenangan tradisional PPAT.
  - b. Kekuatan Hukum Salinan Pindai (Scan): Dalam sistem HT-el, PPAT mengunggah dokumen APHT dalam bentuk salinan pindai. Pertanyaan tentang kekuatan hukum salinan digital ini jika terjadi sengketa di pengadilan masih menjadi perdebatan.
  - c. Waktu Pendaftaran yang Terbatas: Berdasarkan peraturan, PPAT wajib mendaftarkan APHT ke Kantor Pertanahan paling lambat 7 hari kerja setelah akta ditandatanganinya. Kendala teknis di atas seringkali menyebabkan PPAT melewati batas waktu ini, yang dapat berpotensi menimbulkan sanksi hukum.

Adanya ketentuan batas waktu terkait pelaksanaan pengiriman berkas pendaftaran yaitu diatur di dalam Pasal 13 Ayat (2) disebutkan bahwa paling lambat 7 hari kerja setelah penandatanganan APHT, PPAT wajib mengirimkan APHT tersebut dan warkah lain yang diperlukan ke Kantor Pertanahan. Tenggang waktu 7 hari tersebut dihitung sejak APHT ditandatanganinya, jadi dapat disimpulkan bahwa ketentuan batas waktu tersebut boleh diberikan tanpa memandang apakah berkas-berkas atau warkah yang diperlukan untuk pendaftaran sudah diterima lengkap oleh PPAT atau belum, namun demi keamanan PPAT, APHT seharusnya baru ditandatanganinya jika semua berkas atau warkah yang diperlukan untuk pendaftaran telah lengkap. Apabila terjadi keterlambatan dalam pendaftaran Hak Tanggungan yang melebihi waktu 7 hari kerja tersebut, misalnya kelalaian dari para pihak yang belum melengkapi dokumen yang diperlukan, PPAT tidak bertanggung jawab atas kejadian tersebut,

tetapi jika keterlambatan tersebut merupakan kelalaian dari PPAT, maka PPAT tersebut bertanggung jawab atas kerugian yang diderita oleh kreditor dalam hal terjadi blokir terhadap objek Hak Tanggungan sehingga proses pendaftarannya terhambat, atau PPAT dikenakan sanksi tertentu sesuai dengan Pasal 23 UUHT. Pertanggung jawaban PPAT terhadap pelaksanaan pembuatan APHT dapat disimpulkan bahwa dimulai dari pengecekan data yuridis dengan menjamin keaslian dan kebenaran dari dokumen- dokumen tersebut termasuk identitas para pihak, PPAT bertanggung jawab juga selama pengurusan pendaftaran Hak Tanggungan di Kantor Pertanahan sampai dengan penerimaan SKMHT dan penyerahan SKMHT kepada kreditor.<sup>23</sup>

Terdapat beberapa faktor yang dapat menghambat pelaksanaan pembuatan APHT itu sendiri, baik faktor dari para pihak, Kantor Pertanahan ataupun dari PPAT. Hambatan yang biasanya dialami oleh kreditor yaitu terkait dengan pengumpulan dokumen-dokumen yang banyak dengan jangka waktu yang terbilang cukup singkat sedangkan dokumen yang dibutuhkan banyak. Kendala yang sering dialami oleh PPAT yaitu pengecekan sertifikat Hak Atas Tanah di Kantor Pertanahan yang terbilang terlalu lama (30 hari) hal ini dikarenakan banyaknya pengecekan sertifikat hak atas tanah untuk pegajuan APHT, selain itu masih terdapat data dalam sertifikat Hak Atas Tanah yang tidak sesuai dengan buku tanah di Kantor Pertanahan dan harus diukur lagi atau ganti blanko, dalam hal sertifikat harus dilakukan plotting daerah untuk menentukan titik tanah objek Hak Tanggungan terbilang cukup lama prosesnya.<sup>24</sup>

### 3. Kendala Non-Teknis dan Sumber Daya Manusia

Aspek ini juga memegang peranan penting dalam menghambat kelancaran proses, diantaranya:

- a. Minimnya Sosialisasi dan Pelatihan: Masih banyak PPAT dan staf Kantor Pertanahan yang belum sepenuhnya memahami operasional sistem HT-el, yang mengakibatkan proses menjadi tidak efisien.
- b. Koordinasi yang Kurang Efektif: Meskipun sistem HT-el bertujuan untuk mengintegrasikan proses, masih sering terjadi kurangnya komunikasi dan koordinasi yang efektif antara PPAT, bank selaku kreditor, dan Kantor Pertanahan.
- c. Keterbatasan Sumber Daya di Kantor Pertanahan: Beberapa Kantor Pertanahan mengalami kekurangan sumber daya manusia yang terampil dalam mengelola sistem elektronik, yang memperlambat proses validasi dan verifikasi dokumen.

Selain faktor-faktor di atas kendala atau kesalahan yang sering terjadi yaitu terdapat kesalahan penulisan pada saat pembuatan akta, disini dalam hal kesalahan penulisan akta sudah sering terjadi dalam pelaksanaan pembuatan akta yang dilakukan oleh Notaris/PPAT. Maka dari itu PPAT harus melakukan *renvoi* atau pembetulan untuk mengatasi dan memperbaiki kesalahan penulisan tersebut. *Renvoi* atau pembetulan ini dapat berupa coretan dengan penggantian disahkan apabila salah penulisan kata atau kalimat, penambahan disahkan apabila terdapat

---

<sup>23</sup> Rosalina Simanungkalit, Mella Ismelina Farma Rahayu, "Implikasi dan Faktor yang Mempengaruhi Keterlambatan PPAT dalam Mendaftarkan APHT Ke Kantor Pertanahan", *Unes Law Review*, Vol. 6, No. 3, Maret 2024, hlm. 8616.

<sup>24</sup> *Ibid.*, hlm. 8616-8617.

kata atau kalimat yang hilang atau belum ditulis, dan coretan tanpa penggantian disahkan apabila terdapat kata atau kalimat yang diulang. Di mana di bawah kalimat pembetulan atau renvoi tersebut harus ditandatangani atau diparaf para pihak yaitu pemberi dan pemegang hak tanggungan, saksi-saksi dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

Beberapa kendala utama yang sering dialami oleh PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) dalam pelaksanaan pendaftaran Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) secara elektronik (HT-el), yakni:

- a. Lambatnya Proses Validasi & Cek Sertifikat
- b. Gangguan Sistem dan Infrastruktur
- c. Beban Hukum dan Pertanggungjawaban PPAT

Bagi Notaris/PPAT, hal ini menimbulkan ketidakadilan karena walaupun ia yang melaksanakan penyampaian akta dan membantu kreditur/bank untuk mendaftarkan hak tanggungan elektronik ke dalam sistem HT-el, sejatinya pertanggungjawaban ini tidak serta merta dilimpahkan kepada PPAT. Berdasarkan data kualitatif dengan salah satu Notaris/PPAT, Kantor Pertanahan terkadang menyalahkan permasalahan dalam pelaksanaan sistem hak tanggungan elektronik sepenuhnya kepada Notaris/PPAT. Seharusnya dari pihak pengguna dapat belajar dari permasalahan pada sistem hak tanggungan elektronik agar kedepannya sistem hak tanggungan elektronik ini dapat dijalankan dengan baik dan benar.

Adapun kendala PPAT Dr. Ikhsan Lubis S.H., SPN., M.Kn dalam pendaftaran APHT secara elektronik, antara lain:<sup>25</sup>

1. Gangguan teknis pada sistem HT-el;
2. Jaringan internet tidak stabil;
3. Pemahaman pengguna jasa dan aparatur yang belum merata; dan
4. Proses transisi dari manual ke elektronik yang membutuhkan waktu adaptasi.

### **Solusi PPAT Dalam Mengatasi Kendala Pelaksanaan Pendaftaran Akta Pemberian Hak Tanggungan Secara Elektronik Di Kantor PPAT Dr. Ikhsan Lubis, S.H., SPN., M.Kn**

Mengenai hambatan yang terjadi akibat adanya materi atau substansi peraturan perundang-undangan yang bermasalah secara yuridis, solusi yang diusulkan adalah perubahan UUHT, Permen ATR/BPN Tentang Hak Tanggungan Elektronik beserta penyempurnaan Petunjuk Teknis Permen ATR/BPN Tentang Hak Tanggungan Elektronik agar terwujud pengaturan yang konsisten secara vertikal antara UUHT dengan Permen ATR/BPN Tentang Hak Tanggungan Elektronik. Selanjutnya perlu dilakukan sinkronisasi dan harmonisasi antara UUHT dengan UU ITE.<sup>26</sup>

Pertama, perlu dilakukan perubahan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan sehingga Konsisten dengan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 2020 Tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi secara Elektronik. Ditinjau dari UUHT, apabila dianalisis secara lebih menyeluruh dan mendalam peraturan-peraturan terbaru mengenai pendaftaran tanah termasuk pendaftaran hak tanggungan, UUHT dapat dikatakan sudah tidak sesuai dengan perkembangan zaman, terutama dengan perkembangan

---

<sup>25</sup> Hasil Wawancara dengan PPAT Dr. Ikhsan Lubis, S.H., SPN., M.Kn, pada tanggal 22 April 2025.

<sup>26</sup> Sandi Halim, dkk, "Pelaksanaan Pendaftaran Hak Tanggungan Secara Elektronik", *Locus Journal of Academic Literature Review*, Vol. 1, Issue 8, Desember 2022, hlm. 458.

terbaru yaitu Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja (selanjutnya disebut UU Cipta Kerja). Jadi, UU Cipta Kerja sudah mengenal nomenklatur sertifikat elektronik, akta elektronik, dokumen elektronik, sampai kepada sistem elektronik. Sementara UUHT sama sekali tidak mengenal nomenklatur tersebut. UUHT yang pada pembentukannya dimaksudkan sebagai payung hukum jaminan hak atas tanah, namun banyak pengaturan yang tidak relevan lagi dengan perkembangan zaman. Alhasil, banyak pengaturan hak tanggungan yang diambil alih peraturan perundang-undangan yang lain. Oleh karena itu, UUHT sebaiknya segera mengadopsi nomenklatur sertifikat elektronik, akta elektronik, dokumen elektronik, sampai kepada sistem elektronik agar terjadi sinkronisasi dan harmonisasi dengan peraturan perundang-undangan terbaru, sekaligus selaras juga dengan Permen ATR/BPN Tentang Hak Tanggungan Elektronik.

Kedua, pengintegrasian Sistem Pendaftaran Hak Atas Tanah Pertama Kali Dengan Sistem Hak Tanggungan Elektronik Dalam Hal Objeknya Adalah Tanah Belum Terdaftar. Sistem hak tanggungan elektronik secara tidak langsung menghambat pelaksanaan ketentuan Pasal 10 ayat 3 UUHT yang membolehkan objek hak tanggungan merupakan tanah belum terdaftar dengan syarat pemberian hak tanggungan dilakukan bersamaan dengan permohonan pendaftaran hak atas tanah yang bersangkutan. Petunjuk Teknis Permen ATR/BPN Tentang Hak Tanggungan Elektronik seakan membatasi objek hak tanggungan hanya terbatas pada tanah terdaftar dengan mewajibkan pengunggahan sertipikat hak atas tanah. Solusi yang diusulkan adalah Kantor Pertanahan harus mengintegrasikan sistem pendaftaran hak atas tanah pertama kali dengan sistem hak tanggungan elektronik. Diproses atau tidaknya sistem pendaftaran hak tanggungan tetap akan digantungkan pada hasil pendaftaran hak atas tanah pertama kalinya, yang akan dilaksanakan oleh tim adjudikasi sebagaimana diatur dalam Pasal 12 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Dengan terintegrasinya sistem pendaftaran hak atas tanah pertama kali dan sistem hak tanggungan elektronik, maka ketentuan Pasal 15 ayat 4 UUHT yang mengatur batasan jangka waktu SKMHT mengenai hak atas tanah yang belum terdaftar wajib diikuti dengan pembuatan APHT selambat-lambatnya 3 (tiga) bulan sesudah diberikan, dapat dijalankan. Justru pengintegrasian tersebut dapat memberikan kepastian hukum terkait waktu tanah yang belum terdaftar itu kemudian menjadi terdaftar karena terekam dengan jelas prosesnya oleh sistem elektronik. Pendaftaran hak atas tanah juga akan menghasilkan kepastian hak atas tanah, kepastian subjek hak atas tanah, kepastian objek hak atas tanah dan kepastian hukum hak atas tanah.<sup>27</sup>Perubahan ini dapat memperbaiki praktik yang ada sebelumnya dan praktik yang sekarang berjalan bahwa pendaftaran tanah memakan jangka waktu yang lama dan berbelit-belit.

Ketiga, Perlunya Pengiriman Dokumen Fisik Dasar Pendaftaran Hak Tanggungan Secara Langsung. Karena dengan pemberlakuan Permen ATR/BPN Tentang Hak Tanggungan Elektronik, kedudukan hukum lembar kedua APHT tidak jelas. Oleh karena itu, solusi yang diusulkan Penulis terhadap persoalan tersebut adalah harus adanya proses autentikasi. Menurut Peraturan Kepala Arsip Nasional Republik Indonesia Nomor 20 Tahun 2011 tentang Pedoman Autentikasi Arsip Elektronik, yang dimaksud dengan autentikasi adalah proses pemberian tanda dan/atau pernyataan

---

<sup>27</sup> Handayani, S., Triwahyudi, P., & Soehartono, S., *Pendaftaran Hak Atas Tanah Asal Leter C, Girik dan Petuk D Sebagai Alat Bukti Permulaan Di Kabupaten Sleman Daerah Istimewa Yogyakarta*, (Yogyakarta: Sebelas Maret University, 2015), hlm. 47.

tertulis atau tanda lainnya sesuai dengan perkembangan teknologi yang menunjukkan bahwa arsip yang diautentikasi adalah asli atau sesuai dengan aslinya.

Keempat, perlu dilakukan perluasan norma pengiriman dokumen dasar pendaftaran hak tanggungan dalam UUHT mencakup melalui sistem elektronik. Persoalan masalah keempat adalah terkait norma dalam Penjelasan Pasal 13 ayat 2 UUHT yang membatasi pengiriman dokumen dasar pendaftaran hak tanggungan dalam bentuk elektronik. Penjelasan Pasal 13 ayat 2 UUHT tersebut yang memberi penjelasan bahwa pengiriman oleh PPAT berarti APHT disampaikan ke Kantor Pertanahan melalui petugasnya atau dikirim melalui pos tercatat. PPAT wajib menggunakan cara yang paling baik dan aman dengan memperhatikan kondisi daerah dan fasilitas yang ada, serta selalu berpedoman pada tujuan untuk didaftarnya hak tanggungan itu secepat mungkin. Penjelasan Pasal tersebut jelas memiliki maksud bahwa pengiriman APHT adalah dokumen fisiknya, sama sekali tidak mengindikasikan kemungkinan bentuk lain dari dokumen tersebut. Solusi yang diusulkan Penulis adalah perubahan Penjelasan Pasal 13 ayat 2 UUHT“ dengan pengiriman oleh PPAT berarti akta dan warkah lain yang diperlukan itu disampaikan ke Kantor Pertanahan sesuai dengan tata cara pendaftaran hak tanggungan yang ditetapkan peraturan perundang-undangan. PPAT berkewajiban menggunakan cara yang paling baik dan aman, serta selalu berpedoman pada tujuan untuk didaftarnya Hak Tanggungan itu secepat mungkin.” Adapun rumusan norma tersebut bertujuan agar pengiriman dokumen dasar pendaftaran hak tanggungan dapat dilakukan melalui sistem elektronik dalam bentuk dokumen elektronik.

Kelima, mengenai bentuk sertifikat hak tanggungan elektronik. Keutuhan dan keotentikan data tidak hanya dijaga dari segi penandatanganan tersebut, namun juga Pasal 21 ayat 1 Permen ATR/BPN Tentang Hak Tanggungan Elektronik melarang pemegang sertifikat hak tanggungan elektronik untuk mengubah isi, melakukan manipulasi, penciptaan, perubahan, penghilangan, kerusakan Informasi Elektronik dan/atau Dokumen Elektronik dengan tujuan agar Informasi Elektronik dan/atau Dokumen Elektronik tersebut dianggap seolah-olah data yang otentik; dan/atau menggandakan, mendistribusikan dan/atau mentransmisikan, memindahkan atau mentransfer, mengakibatkan terbukanya Informasi Elektronik dan/atau Dokumen Elektronik atau salinannya kepada pihak lain yang tidak terkait dalam perbuatan hukum hak tanggungan. Selain lebih aman, kepastian waktu penerbitan sertifikat hak tanggungan elektronik juga lebih terjamin. Hal ini dikarenakan apabila menggunakan tandatangan manual pada sertifikat hak tanggungan maupun pencatatan manual pada buku tanah hak tanggungan maupun buku tanah, maka bisa terjadi waktu penandatangannya yang tidak sesuai dengan pencantuman tanggal pada buku tanah dan sertifikat tersebut sebab ada yang terlebih dahulu dicantumkan nomor dan tanggal buku tanah baru dilakukan penandatanganan.

Perubahan-perubahan yang dilakukan dalam rangka membuat sinkronisasi horizontal antara UUHT dengan UU ITE. Secara pokok, ketidaksinkronan terjadi karena norma norma pelayanan hak tanggungan terintegrasi secara elektronik mewajibkan PPAT untuk membuat bentuk dokumen elektronik dari APHT maupun SKMHT melalui scan akta tersebut, namun disisi lain proses tersebut tidak dilindungi oleh ketentuan Pasal 5 ayat 4 huruf b UU ITE yang pada pokoknya yang tidak mengakui bentuk dokumen elektronik dari SKMHT maupun APHT.

Usulan sinkronisasi dilakukan dengan perubahan Pasal 5 ayat 4 huruf b UU ITE menjadi mengakui bentuk dokumen elektronik dari suatu akta notariil atau akta yang dibuat oleh pejabat pembuat akta. Bentuk dokumen elektronik dari SKMHT maupun APHT tidak

lagi dikecualikan oleh ketentuan Pasal 5 ayat 4 huruf b UU ITE. Jadi sebetulnya perubahan ini tidak serta merta berimplikasi SKMHT maupun APHT dibuat secara elektronik, namun bentuk dokumen elektronik dari surat atau akta diakui juga sebagai alat bukti hukum yang sah dan diberi kekuatan pembuktian yang jelas. Hal ini tidak juga berarti bentuk dokumen elektronik dari SKMHT maupun APHT memiliki kekuatan seperti alat otentik sebagaimana diatur 1868 KUHPerdara, namun dokumen elektronik dari SKMHT maupun APHT merupakan alat bukti yang sah sebagaimana prinsip umum pengakuan informasi elektronik dan dokumen elektronik sebagai alat bukti sebagaimana diatur dalam Pasal 5 ayat 1 UU ITE.

Pengakuan bentuk dokumen elektronik dari SKMHT maupun APHT sebagai alat bukti adalah logis dikarenakan pembuatan bentuk dokumen elektronik tersebut merupakan kewajiban yang diperintahkan oleh UUHT dan juga dibuat oleh pejabat umum yang berwenang untuk itu yaitu PPAT. Hal ini dikarenakan menurut Penulis kedua hal tersebut sudah cukup untuk memberikan kekuatan pembuktian dari dokumen elektronik dari aspek hukum dan teknis.

Dalam konteks dokumen elektronik dari SKMHT dan APHT, belum ada sistem elektronik yang akuntabel dan reliabel. Oleh karena itu, perlu pengaturan untuk sistem komputer yang digunakan untuk mengalihmediakan SKMHT maupun APHT menjadi dokumen elektronik. Namun hal ini tidak serta merta membuat dokumen elektronik tersebut tidak mempunyai kekuatan pembuktian. Untuk menganalisis kekuatan dari alat bukti dokumen elektronik tersebut, maka Penulis menggunakan metode analogis. Dokumen elektronik yang diperoleh dari hasil scan SKMHT dengan APHT dapat dipandang kedudukannya sebagai salinan dari akta aslinya. Hal ini dikarenakan menurut Pasal 6 UU ITE, sistem elektronik pada dasarnya beroperasi dengan cara penggandaan. Namun dikarenakan pengaturan hukum UUHT belum mampu menjamin sistem elektronik alih media yang akuntabel dan reliabel, maka dokumen elektronik tersebut hanya dapat didudukkan sebagai salinan dari akta aslinya.

Perspektif lain, persoalan yang dihadapi oleh Kantor Pertanahan adalah Buku Tanah dan Surat Ukur yang belum secara keseluruhan divalidasi pada Sistem Komputerisasi Kantor Pertanahan (KKP), akibatnya pemeliharaan data termasuk pelayanan hak tanggungan belum terintegrasi secara elektronik. Solusi yang diusulkan Penulis adalah percepatan validasi buku tanah dan surat ukur, dan peningkatan kualitas data pertanahan. Percepatan dapat dilakukan dengan membentuk tim khusus yang dasar kewenangannya adalah Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan setempat. Tim khusus terdiri dari Kepala Kantor Selaku Mentor, Kepala Seksi Hubungan Hukum selaku Project Leader dan jajaran Pegawai di Kantor Pertanahan sebagai Anggota. Kepala Kantor selaku mentor memberikan arahan dan masukan serta strategi bekerja kepada project leader dan seluruh anggota tim agar dapat bekerja sebagaimana tugas, fungsi masing-masing dan menyelesaikannya sesuai waktu yang telah ditentukan.

Persoalan lainnya yang dihadapi Kantor Pertanahan adalah Kantor Pertanahan tidak dapat melaksanakan kewajiban mencatatkan catatan pembebanan hak tanggungan pada sertifikat hak atas tanah sebagaimana diamanatkan pasal 13 ayat 3 UUHT karena Kantor Pertanahan tidak lagi mengecek sertifikat hak atas tanah secara langsung pada dokumen fisik, melainkan hanya mengecek dokumen elektronik yang diunggah PPAT. Terhadap hambatan ini, Penulis mengusulkan solusi berkas-berkas dasar pendaftaran hak tanggungan fisik tetap dikirimkan kepada Kantor Pertanahan dan dipelihara oleh Kantor Pertanahan. Solusi ini selaras dengan solusi yang Penulis usulkan pada persoalan tingkat kepercayaan dokumen-dokumen dasar pendaftaran hak tanggungan berbentuk elektronik yang tidak diperiksa secara langsung dokumen fisiknya oleh

Kantor Pertanahan. Dengan dikirimkannya dokumen-dokumen tersebut secara fisik, maka Kantor Pertanahan dapat membebaskan catatan pembebanan hak tanggungan pada sertifikat hak atas tanah tersebut, lalu kemudian diserahkan kepada pihak yang berhak memegang sertifikat tersebut sesuai kesepakatan para pihak dalam APHT.

Hal lainnya mengenai persoalan budaya koruptif oknum Kantor Pertanahan dapat diminimalisir dengan cara mencegah adanya tatap muka secara langsung. Meskipun pelayanan hak tanggungan sudah terintegrasi secara elektronik, namun oknum Kantor Pertanahan memanfaatkan celah-celah peraturan yang memungkinkan adanya tatap muka secara langsung kepada pemohon pendaftaran hak tanggungan. Kemungkinan tersebut dibuka pada Petunjuk Teknis Permen ATR/BPN Tentang Hak Tanggungan Elektronik yaitu pada tahap Kreditor dapat segera memeriksa (pratinjau) draft sertifikat hak tanggungan elektronik dan catatan dimaksud, dan apabila terdapat ketidaksesuaian maka Kreditor dapat berkoordinasi langsung dengan Kantor Pertanahan untuk dilakukan perbaikan.

Kepala Kantor Pertanahan juga harus melakukan evaluasi terhadap kinerja bawahannya. Adapun parameter yang harus dinilai adalah kecepatan dalam pemrosesan permohonan hak tanggungan, dan ketepatan dalam menginput data-data permohonan hak tanggungan. Apabila pejabat Kantor Pertanahan melakukan kesalahan-kesalahan yang sudah melampaui sebagaimana ditetapkan dalam parameter evaluasi, maka pejabat tersebut harus diberi sanksi administratif. Apabila ditemukan adanya unsur-unsur tindak pidana, maka Kantor Pertanahan harus berkoordinasi dengan aparat penegak hukum untuk menindak tegas bawahannya.

Lebih lanjut, sebelum pelayanan hak tanggungan elektronik, pelaksanaan pendaftaran hak tanggungan ada pada PPAT karena pengaturan Pasal 13 UUHT yang diejawantahkan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah mengatur bahwa pelaksanaan pendaftaran hak tanggungan ada pada PPAT. Hal ini dikuatkan pula dengan praktik pemberian kuasa dari kreditor penerima hak tanggungan kepada PPAT untuk mengurus proses pemasangan hak tanggungan dan pengambilan sertifikat di Kantor Pertanahan. Dengan penyelenggaraan pendaftaran hak tanggungan elektronik, pelaksanaan prosesnya terbagi antara PPAT dengan kreditor penerima hak tanggungan dan tidak ada lagi pemberian kuasa dari kreditor penerima hak tanggungan kepada PPAT. Oleh karena itu, demi mencapai kejelasan pelaksanaan antara PPAT, kreditor penerima hak tanggungan, dan Kantor Pertanahan maka perlu dilakukan revisi mengenai peraturan perundang-undangan mengenai pembagian tugas serta sanksi bagi pengguna serta pelaksana sistem hak tanggungan elektronik. Pengaturan pembagian tugas tersebut mencakup pelaksanaan pendaftaran hak tanggungan diletakkan pada PPAT dengan pelaksanaan pemantauan diletakkan pada kreditor penerima hak tanggungan, sementara tanggungjawab atas kegagalan sistem hak tanggungan elektronik ada pada Kantor Pertanahan.

Adapun pembagian tugas dan fungsi tersebut didasarkan PPAT dan Kantor Pertanahan jauh lebih mengerti prosedur teknis pendaftaran hak tanggungan dibandingkan dengan kreditor penerima hak tanggungan yang dilaksanakan oleh operator yang merupakan karyawan perbankan yang dapat berganti sewaktu-waktu. Sementara, jangka waktu yang diberikan sistem hak tanggungan elektronik relatif singkat yaitu 3 (tiga) hari untuk pembayaran biaya PNBP sejak SPS diterbitkan, dan 5 (lima) hari untuk melengkapi atau memperbaiki ketidaksesuaian berkas. Sementara PPAT sebagai pejabat pembuat akta

tanah adalah pribadi yang dibekali kompetensi dan terampil karena harus lulus jenjang strata dua kenotariatan, lulus ujian PPAT yang diselenggarakan Kementrian, dan telah menjalani magang minimal 1 (satu) tahun dengan pembagian waktu 6 (enam) bulan di Kantor Pertanahan dan 6 (enam) bulan di kantor PPAT. Namun Kreditor penerima hak tanggungan tetap akan terlibat yaitu memantau pekerjaan yang dikerjakan PPAT dan Kantor Pertanahan, karena bagaimanapun juga kreditor penerima hak tanggungan adalah pihak yang berkepentingan terdapatnya hak tanggungan tersebut.

Solusi PPAT Dr. Ikhsan Lubis dalam mengatasi kendala tersebut antara lain dengan: <sup>28</sup>

1. Pelatihan staf dan peningkatan literasi digital;
2. Koordinasi aktif dengan Kantor Pertanahan;
3. Edukasi kepada masyarakat;
4. Penguatan infrastruktur teknologi di kantor; dan
5. Penyesuaian prosedur internal sesuai sistem digital.

## SIMPULAN

Berdasarkan uraian pembahasan di atas, terdapat beberapa kesimpulan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Pengaturan hukum tentang pendaftaran akta pemberian hak tanggungan secara elektronik, di mana pengaturan hukum APHT elektronik di Indonesia telah memiliki dasar yang jelas melalui UU No. 4 Tahun 1996, PP No. 18 Tahun 2021, dan Permen ATR/BPN No. 5 Tahun 2020, yang menegaskan bahwa APHT dapat dibuat dan didaftarkan secara elektronik dengan kekuatan hukum setara akta fisik. Sistem ini menghadirkan efisiensi, transparansi, dan kepastian hukum, meskipun masih menghadapi tantangan literasi digital, infrastruktur, dan keamanan siber. Secara teoritis, pengaturan tersebut telah memenuhi prinsip kepastian hukum melalui kejelasan normatif, jaminan kekuatan hukum, serta prediktabilitas proses, sehingga menjadi langkah strategis transformasi digital pertanahan di Indonesia.
2. Peran PPAT dalam pelaksanaan pendaftaran akta pemberian hak tanggungan secara elektronik yakni secara internal memastikan penyusunan APHT elektronik sesuai ketentuan, melengkapi dokumen, dan memastikan sistem kantor siap menjalankan proses. Secara eksternal berinteraksi dengan sistem HT-el dan berkoordinasi dengan Kantor Pertanahan apabila terjadi kendala teknis atau sistem.
3. Kendala PPAT dalam pelaksanaan pendaftaran akta pemberian hak tanggungan secara elektronik di Kantor PPAT Dr. Ikhsan Lubis, S.H., SPN., M.Kn, yakni:
  - a. Gangguan teknis pada sistem HT-el;
  - b. Jaringan internet tidak stabil;
  - c. Pemahaman pengguna jasa dan aparatur yang belum merata; dan
  - d. Proses transisi dari manual ke elektronik yang membutuhkan waktu adaptasi.

Solusi PPAT dalam mengatasi kendala pelaksanaan pendaftaran akta pemberian hak tanggungan secara elektronik di Kantor PPAT Dr. Ikhsan Lubis, S.H., SPN., M.Kn, dengan:

- a. Pelatihan staf dan peningkatan literasi digital;
- b. Koordinasi aktif dengan Kantor Pertanahan;
- c. Edukasi kepada masyarakat;
- d. Penguatan infrastruktur teknologi di kantor; dan

---

<sup>28</sup> Hasil Wawancara dengan PPAT Dr. Ikhsan Lubis, S.H., SPN., M.Kn, pada tanggal 22 April 2025.

- e. Penyesuaian prosedur internal sesuai sistem digital.

## **DAFTAR PUSTAKA**

### **Buku**

- Eriza, A. J. 2016. *Prosedur Pemberian Kredit Pt. Bank Pembangunan Daerah (Bd) Sumatera Barat*. Sumatera Barat: Media.
- Fajar, Mukti dan Yulianto Achmad. 2010. *Dualisme Penelitian Hukum Normatif & Empiris*. Yogyakarta: Pustaka Pelajar.
- Laoly, Yasona. 2019. *Birokrasi Digital*. Jakarta: PT. Pustaka Alvabet.
- HS, Salim dan Erlies Septiana Nurbani, 2013. *Penerapan Teori Hukum pada Penelitian Tesis dan Disertasi*. Jakarta: Rajagrafindo Persada.
- Hadisaputro, Hartono. 2011. *Pokok-Pokok Hukum Perikatan dan Jaminan*. Yogyakarta: Liberty.
- Handayani, S., Triwahudi, P., & Soehartono, S. 2015. *Pendaftaran Hak Atas Tanah Asal Leter C, Girik dan Petuk D Sebagai Alat Bukti Permulaan Di Kabupaten Sleman Daerah Istimewa Yogyakarta*. Yogyakarta: Sebelas Maret University.
- Liliawati Mulyono, Eeugema. 2003. *Tinjauan Yuridis Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Dalam Kaitannya Dengan Pemberian Kredit Oleh Perbankan*. Jakarta: Haryarindo.
- Mahmud Marzuki, Peter. 2005. *Penelitian Hukum*. Jakarta: Kencana. Mahmud Marzuki, Peter. 2008. *Pengantar Ilmu Hukum*. Jakarta: Kencana.
- Mahmud Marzuki, Peter. 2010. *Penelitian Hukum*. Jakarta: Kencana Prenada Media Group.
- Prasastinah Usanti, Trisdini & N. 2014. *Model Penyelesaian Kredit Bermasalah*. Surabaya: Revka Petra Media.
- Salim, 2012. *Perkembangan Jaminan Hukum Indonesia*. Cet. 6. Jakarta: PT. RajaGrafindo Persada.
- Salim, HS., H. 2016. *Teknik Pembuatan Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah*. Jakarta: Raja Grafindo Persada.
- Soekanto, Soerjono. 1986. *Pengantar Penelitian Hukum*. Cetakan III. Jakarta: UI Press.
- Sutedi, Adrian. 2006. *Implikasi Hak Tanggungan Terhadap Pemberian Kredit Oleh Bank dan Penyelesaian Kredit Bermasalah*. Jakarta: BP. Cipta Jaya.
- Usman, R. 1999. *Pasal-Pasal Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah*. Jakarta: Sinar Harapan.

### **Jurnal, Karya Ilmiah**

- Amelya Wirasti, Rizky. "Pertanggung Jawaban Kantor Pertanahan Atas Kendala Dan Sistem Pemasangan Hak Tanggungan Elektronik". *Officium Notarium*. Vol. 1. No. 2. Agustus 2021.

- Asa Jania, I Putu dan I made Dedy Priyanto. "Kedudukan Hukum Pemilik Jaminan Dan Debitur Dalam Pendaftaran Hak Tanggungan Yang Terintegrasi Secara Elektronik". *Acta Comitatus: Jurnal Hukum Kenotariatan*. Vol. 6. No. 1. Maret 2021.
- Aufima, Zidna. "Peran PPAT Selaku Pengguna Layanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik". *ISSN 1907-6479 JJR 22 (2)* Desember 2020.
- Halim, dkk, Sandi. "Pelaksanaan Pendaftaran Hak Tanggungan Secara Elektronik". *Locus Journal of Academic Literature Review*. Vol. 1. Issue 8. Desember 2022.
- Manggala Tama, Anis Mashdurohatun, Harits. "Peran Badan Pengelolaan Pendapatan Daerah Dan Pejabat Pembuat Akta Tanah Terhadap Wajib Pajak Bea perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan Yang Kurang Bayar Didalam Pembayaran Pajak". *Jurnal Akta*. Vol. 4. No. 4. Desember 2017.
- Risa, Yulia. "Perlindungan Hukum Terhadap Kreditur Atas Wanprestasi Debitur Pada Perjanjian Kredit Dengan Jaminan Hak Tanggungan". *Normative Jurnal Ilmu Hukum*. Vol. 5. No. 2. 2017.
- Romlah, Siti dan Eka Putri Fauzia Ikromi, Fairuz Zahirah Zihni Hamdan. "Keterlambatan Penyampaian Dokumen Peralihan Hak Atas Tanah Kepada Kantor Pertanahan Selama Pandemi Covid 19". *Notarie*. Vol. 5. No. 2. Juni 2022.
- Setiawan J, Pujha, Azmi Fendri, Syofiarti. "Peranan PPAT dalam Pendaftaran Hak Tanggungan Secara Elektronik di Kota Sungai Penuh". *UNES Law Review*. Vol.6. No. 1. September 2023.
- Simanungkalit, Mella Ismelina Farma Rahayu, Rosalina. "Implikasi dan Faktor yang Mempengaruhi Keterlambatan PPAT dalam Mendaftarkan APHT Ke Kantor Pertanahan". *Unes Law Review*. Vol. 6. No. 3. Maret 2024.
- Syukran Yamin Lubis, Muhammad. "Jual Beli Hak Milik Tanah Yang Di Beban Hak Tanggungan". *IURIS STUDIA: Jurnal Ilmu Hukum*. Vol. 5. Issue 2. Tahun 2024.

### **Peraturan Perundang-Undangan**

- Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah.
- Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan.
- Peraturan Menteri Keuangan Nomor 261/PMK.03/2016 tentang Tata Cara Penyetoran, Pelaporan, dan Pengecualian dari Pengalihan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan, dan Perjanjian Pengikatan Jual Beli atas Tanah dan/atau Bangunan Beserta Perubahannya.
- Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 2020 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik.

### **Internet**

- Ikhsan Lubis, "Tanggung Jawab Yuridis PPAT Dan Kreditor Dalam Pendaftaran Hak Tanggungan Secara Elektronik (HT-EL)", *Waspada*, 29 Oktober 2024, <https://www.waspada.id/opini/tanggung-jawab-yuridis-ppat-dan-kreditor-dalam-pendaftaran-hak-tanggungan-secara-elektronik-ht-el/>

**Informan**

Hasil Wawancara dengan PPAT Dr. Ikhsan Lubis, S.H., SPN., M.Kn.