



AKIBAT HUKUM PENDAFTARAN HAK TANGGUNGAN SECARA ELEKTRONIK TERHADAP KEPASTIAN HUKUM AKTA PEMBERIAN HAK TANGGUNGAN YANG DIBUAT DIHADAPAN PPAT YANG PENDAFTARANNYA MELEWATI JANGKA WAKTU.

Suryo Adhi Pratomo¹, Erny Kencanawati², Refki Ridwan³

¹Prodi Kenotariatan, Pascasarjana Universitas Jayabaya

²Prodi Kenotariatan, Pascasarjana Universitas Jayabaya

³Prodi Kenotariatan, Pascasarjana Universitas Jayabaya

E-mail: 2021010462008@pascajayabaya.ac.id¹

Article History:

Received :30-01-2024

Revised : 07-02-2024

Accepted :30-02-2024

Keywords:

Electronic Registration Of

Liability Rights,

Legal Certainty Deed Of

Assignment,

PPAT registration deadline

Abstract : *This study aims to analyze the legal consequences of electronic registration of mortgage rights to the legal certainty of mortgage deed made in the presence of the land deed officer (PPAT) whose registration passes the specified period. This study examines the impact of the use of electronic mortgage registration system on the validity, validity, and enforceability of deeds carried out under the supervision of PPAT, by raising the issue of how the legal consequences of the deed of Mortgage made before the land deed officer if the electronic mortgage registration past the term and how the legal certainty of the deed. The method used in this research is a normative juridical approach method, namely the fact and legislation approach. The specification of this research is descriptive analysis, namely by describing a condition or position of legal or nonlegal propositions. In this research, the author used primary data types through interviews and observations in the field supported by secondary data in the form of literature studies. Although there is a delay in the registration of the deed of granting mortgage rights (APHT) and the issuance of a Certificate of mortgage rights (HT), it does not cause the cancellation of APHT, as long as it meets the requirements as an authentic deed, because the HT registration process is considered an administrative activity. With the issuance of HT certificate by the Land Office, the creditor obtains legal certainty and preference rights to the HT object in accordance with the provisions of the law. The electronic signing of the HT certificate guarantees the issuance of the HT-EL certificate on the 7th day after receipt of the complete file and payment of non-tax state revenues, even if it falls on a Sunday or holiday. Although the delay in the registration of HT has no legal consequences, it should be noted that in the grace period before the issuance of the HT-EL certificate, the application for confiscation of collateral by the court can potentially harm the creditor because their preference rights may be lost.*

© 2024 SENTRI: Jurnal Riset Ilmiah

PENDAHULUAN

Dalam dunia usaha para pelaku usaha membutuhkan modal usaha untuk memajukan usaha/perusahaannya, sehingga banyak pelaku usaha yang memperoleh modal usaha dengan meminjam kepada bank selaku kreditur dengan cara memberikan jaminan. Bank dikenal sebagai lembaga keuangan yang utamanya berkegiatan untuk menerima simpanan giro, tabungan dan deposito serta sebagai tempat untuk meminjam uang untuk modal (kredit) bagi masyarakat yang membutuhkan (Kasmir, 2018).

Pinjaman modal usaha yang diperoleh pelaku usaha dari bank dimana pelaksanaannya dalam sebuah perjanjian. Suatu perjanjian adalah suatu peristiwa di mana seorang berjanji kepada orang lain atau di mana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal (Subekti, 2005).

Dalam suatu perjanjian terdapat beberapa persyaratan agar perjanjian tersebut bisa dikatakan sah sesuai dengan ketentuan Pasal 1320 KUHPerdota. Dalam ketentuan ayat 1 Pasal 1320 KUHPerdota terdapat asas konsensualisme yaitu asas yang menyatakan bahwa perjanjian pada umumnya tidak diadakan secara formal, tetapi cukup dengan adanya kesepakatan kedua belah pihak (Taufani, 2023).

Bentuk perjanjian pokok dalam pinjaman modal usaha yang paling sering digunakan yaitu Perjanjian Kredit yang dibuat dibawah tangan atau dihadapan pejabat yang berwenang/Notaris, yang kemudian diikuti dengan perjanjian *accessoir* yang merupakan pemberian jaminan dari pelaku usaha selaku debitur kepada bank selaku kreditur.

Setelah ditandatangani perjanjian kredit oleh debitur dan kreditur maka perjanjian kredit tersebut mengikat serta berlaku sebagai undang-undang bagi kedua belah pihak (Ni Ny. Mariadi dan I Komang Kawi Arta, 2021). Di dalam praktik perbankan, setiap bank telah menyediakan blangko/formulir perjanjian kredit yang isinya telah disiapkan terlebih dahulu. Blangko tersebut diserahkan kepada pihak debitur untuk disetujui dan tanpa memberikan kebebasan sama sekali untuk melakukan negosiasi atas syarat-syarat yang diberikannya. Perjanjian ini dikenal dengan perjanjian standar atau perjanjian baku atau perjanjian adhesi (Haykal, 2021).

Perjanjian kredit juga bisa dikatakan sebuah hubungan hukum antara debitur dan kreditur karena memenuhi unsur : ada dua pihak yang saling berhadapan dimana yang satu sebagai orang yang berhak dan yang lain dibebani suatu kewajiban, ada objek yang menjadi sasaran hak dan kewajiban serta ada hubungan antara orang-orang tersebut dengan objek yang bersangkutan (Burhan Ashshofa, 2013).

Jaminan atau agunan yang paling sering digunakan untuk menjadi obyek dalam peminjaman modal usaha adalah tanah karena memiliki nilai ekonomis tinggi dan juga aman. Barang jaminan bukan dimaksudkan untuk dimiliki kreditur, karena perjanjian utang-piutang/perjanjian kredit bukanlah perjanjian jual beli yang mengakibatkan beralihnya hak milik atas suatu barang. Barang jaminan ini digunakan untuk pelunasan utang yang dijaminnya melalui cara yang ditetapkan oleh peraturan perundangan, yaitu dijual melalui lelang (Waskito dan Hadi Arnowo, 2017). Oleh karena lembaga jaminan mempunyai tugas untuk mengamankan pemberian kredit maka jaminan yang baik (ideal) adalah yang dapat mudah membantu perolehan kredit itu oleh pihak yang memerlukan, yang tidak melemahkan potensi (kekuatan) si pencari kredit untuk melakukan (meneruskan) usahanya, dan yang memberikan kepastian kepada si pemberi kredit dalam arti bahwa barang jaminan setiap waktu tersedia untuk dieksekusi yaitu bila perlu dapat

mudah diuangkan untuk melunasi utangnya si penerima (pengambil) kredit (Subekti, 1991).

Pelaku usaha selaku debitur menyerahkan jaminan atau agunan berupa hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun dalam bentuk pembebanan Hak Tanggungan (HT) melalui pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) selaku pejabat yang berwenang.

HT sebagai satu-satunya hak jaminan atas tanah dalam Hukum Tanah Nasional, merupakan hak penguasaan atas tanah yang memberikan kewenangan kepada kreditor tertentu untuk menjual lelang bidang tanah tertentu yang dijadikan jaminan bagi pelunasan piutang tertentu dalam hal debitur wanprestasi dan mengambil pelunasan dari hasil penjualan tersebut, dengan hak mendahului daripada kreditor-kreditor lain (Boedi Harsono, 2019). HT adalah suatu lembaga jaminan yang mampu memberikan kepastian hukum bagi para pihak yang berkepentingan di dalamnya berdasarkan ketentuan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (UUHT) sebagaimana dimaksud Pasal 51 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. Dimana sekarang pendaftaran HT telah menggunakan sistem HT terintegrasi secara elektronik (Sistem HT-EL) berdasarkan ketentuan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 9 Tahun 2019 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik yang kemudian dicabut dengan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 2020 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik.

Ciri-ciri lembaga hak jaminan atas tanah yang kuat dan dapat memberikan kepastian hukum kepada pihak-pihak yang berkepentingan yaitu :

1. Memberikan kedudukan yang diutamakan kepada pemegangnya;
2. Mengikuti objek yang dijaminakan dalam tangan siapa pun objek itu berada;
3. Memenuhi asas spesialisitas dan publisitas sehingga dapat mengikat pihak ketiga dan dapat memberikan kepastian hukum kepada pihak-pihak yang berkepentingan;
4. Mudah dan pasti pelaksanaan eksekusinya (Waskito dan Hadi Arnowo, 2017).

Dengan berlakunya UUHT tersebut tanggal 9 April 1996 maka HT merupakan satu-satunya lembaga hak jaminan atas tanah dalam Hukum Tanah Nasional yang tertulis (Boedi Harsono, 2019). HT atas tanah memiliki sifat yang berbeda dengan hak jaminan kebendaan lainnya dimana sifat HT ini adalah tidak dapat dibagi-bagi berdasarkan Pasal 2 UUHT tersebut.

Hukum tanah nasional berlandaskan kepada hukum adat dengan asas pemisahan horizontal. Benda-benda yang berdiri di atas tanah menurut hukum bukan merupakan satu kesatuan dengan tanah yang bersangkutan sehingga perbuatan hukum mengenai hak-hak atas tanah tidak selalu meliputi benda-benda yang ada di atasnya. PPAT dalam membuat APHT harus juga menentukan apakah objek jaminan yang dicantumkan didalamnya meliputi benda yang berada di atas tanah atau tidak (Hatta Isnaini Wahyu Utomo, 2020).

Berdasarkan ketentuan Pasal 2 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan PPAT, tugas PPAT adalah melaksanakan sebagian kegiatan Pendaftaran Tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukan perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang akan

dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum tersebut (Dyara Radhite Oryza Fea, 2021).

Luas wilayah kewenangan PPAT untuk membuat akta otentik juga dibatasi dengan luasnya daerah kerja PPAT sehingga PPAT hanya berwenang untuk membuat akta otentik terhadap hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang berada di dalam daerah kerjanya (Akur Nurasa dan Dian Aries Mujiburohman, 2020).

APHT yang dibuat oleh PPAT harus memenuhi syarat spesialisitas yaitu harus memuat nama, identitas, domisili kreditur selaku penerima HT dan debitur selaku pemberi HT, piutang yang dijamin dan jumlahnya atau nilai tanggungannya serta harus memenuhi syarat publisitas yaitu APHT tersebut harus didaftarkan ke kantor pertanahan beserta dokumen-dokumen lainnya yang terkait dalam pemberian HT (Boedi Harsono, 2019). Tujuan akta pemberian HT, yaitu memberikan hak kepada penerima HT melakukan pelepasan terhadap objek HT manakala pemberi HT wanprestasi (Salim HS, 2019).

Pendaftaran HT ke kantor pertanahan dahulu dilakukan secara konvensional atau manual dengan cara PPAT harus datang ke kantor pertanahan dengan membawa fisik dari APHT beserta dokumen-dokumen lainnya yang diperlukan untuk pendaftaran HT ke kantor pertanahan serta menyerahkan lembar kedua APHT untuk disimpan di Kantor Pertanahan selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja setelah penandatanganan APHT (Zaeni Asyhadie dan Rahma Kusumawati, 2018) dan HT lahir pada hari ketujuh sejak penerimaan warkah pendaftaran lengkap diterima oleh kantor pertanahan yang dicatat pada buku tanah HT dan buku tanah hak atas tanah yang menjadi obyek HT kemudian kantor pertanahan menerbitkan sertifikat HT sebagai bukti adanya HT (H.M. Arba dan Diman Ade Mulada, 2020).

Tetapi semenjak berlakunya Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 9 Tahun 2019 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik yang kemudian dicabut dengan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 2020 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik, pendaftaran HT tidak lagi dilakukan secara konvensional atau manual tetapi sudah dilakukan secara elektronik. Pendaftaran HT Elektronik (HT-EL) melibatkan pihak kreditor, PPAT atau pihak lain yang ditunjuk oleh kementerian. Kreditor mengajukan permohonan pelayanan HT-EL melalui sistem HT-EL dan peran PPAT adalah menyampaikan akta dan dokumen kelengkapan persyaratan yang berkaitan melalui sistem elektronik mitra kerja yang tersambung dengan sistem HT-EL melalui website (akta.atrbpn.go.id), melampirkan Surat Pernyataan mengenai Pertanggungjawaban Keabsahan dan Kebenaran data dokumen elektronik serta menyimpan seluruh dokumen kelengkapan persyaratan tersebut di atas (akta dan warkah-warkah) di kantor PPAT.

Kendala setelah diberlakukannya sistem HT-EL antara lain :

- (1) Pada saat dilakukan pengecekan online terhadap sertifikat hak atas tanah yang akan dijamin ternyata pada hasilnya belum ada Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB). Karena hal tersebut maka tidak bisa dilakukan pembuatan APHT dan harus dilakukan pemetaan bidang tanah tersebut dengan cara mencari titik koordinat yang akurat terlebih dahulu secara fisik atau disebut juga *ploting*.
- (2) Sistem HT-EL yang belum stabil atau sering mengalami gangguan (*error*) dan/atau sering *offline* sehingga menyebabkan terlambatnya pendaftaran HT secara elektronik.

LANDASAN TEORI

Menurut Soeroso, akibat hukum adalah segala akibat yang terjadi dari segala perbuatan hukum yang dilakukan oleh subjek hukum terhadap objek hukum ataupun akibat-akibat lain yang disebabkan karena kejadian-kejadian tertentu yang oleh hukum yang bersangkutan sendiri telah ditentukan atau dianggap sebagai akibat hukum (Yati Nurhayati, 2020). Dan Menurut Van Apeldoorn, kepastian hukum dapat juga berarti hal yang dapat ditentukan oleh hukum dalam hal-hal yang konkret (Aili Papang Hartono, 2020).

METODE PENELITIAN

Jenis penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah yuridis normatif. Pendekatan penelitian yang digunakan Pendekatan Perundang-Undangan, Pendekatan Kasus, Pendekatan Konseptual. Penelitian ini dilakukan dengan menelaah ketentuan dan akibat hukum. Akibat Hukum berkaitan dengan dampak hukum dari tindakan atau peristiwa tertentu menurut peraturan perundang-undangan.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Penelitian ini terdiri dari dua analisis yakni Akibat Hukum Terhadap Akta Pemberian Hak Tanggungan Yang Dibuat Dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah Yang Pendaftarannya Melewati Jangka Waktu dan Kepastian Hukum Terhadap Akta Pemberian Hak Tanggungan Yang Dibuat Dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah Yang Pendaftarannya Melewati Jangka Waktu.

Akibat Hukum Terhadap Akta Pemberian Hak Tanggungan Yang Dibuat Dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah Yang Pendaftarannya Melewati Jangka Waktu.

Ketika seorang Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) membuat Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) dan kemudian mengalami keterlambatan dalam proses pendaftarannya, konsekuensi hukum yang mungkin timbul menjadi titik perhatian utama. Pada dasarnya, APHT memiliki peran penting dalam memberikan kepastian hukum terkait hak tanggungan atas suatu properti, dan keterlambatan pendaftaran dapat membuka pintu terhadap sejumlah implikasi hukum yang potensial.

Konsekuensi hukum pertama yang patut diperhatikan adalah potensi gangguan terhadap kepastian hukum. Pendaftaran APHT yang melewati batas waktu yang telah ditetapkan dapat menciptakan ketidakpastian terkait status hukum properti yang bersangkutan. Kepastian hukum, yang seharusnya dijamin oleh proses hukum yang teratur, menjadi terancam akibat dari keterlambatan ini. Pihak-pihak yang berkepentingan, seperti pemilik properti atau kreditur, mungkin menghadapi ketidakjelasan mengenai status sah dan berlakunya hak tanggungan yang tercantum dalam APHT.

Dampak lanjutnya terkait dengan hak dan kewajiban pihak-pihak yang terlibat dalam transaksi hak tanggungan. Pihak yang menerima hak tanggungan, seperti pemberi pinjaman atau kreditur, mungkin menemui kendala dalam melindungi hak-hak mereka akibat dari keterlambatan pendaftaran APHT. Kesulitan ini dapat mencakup penundaan atau bahkan ketidakmungkinan untuk mengamankan hak preferensi mereka terhadap properti, yang pada gilirannya dapat merugikan pihak kreditur.

Selanjutnya, keterlambatan pendaftaran APHT dapat memberikan dampak negatif pada reputasi Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Sebagai pejabat umum yang memiliki tanggung jawab untuk membuat akta secara otentik dan melaksanakan proses pendaftaran

tepat waktu, PPAT dapat dikenakan sanksi administratif sesuai dengan ketentuan yang berlaku. Sanksi ini dapat meliputi lisan, teguran, tertulis dan pemberhentian sementara, atau bahkan pemberhentian dari jabatan, menciptakan beban tambahan bagi PPAT yang terlibat

konsekuensi hukum yang dapat timbul adalah potensi adanya sengketa atau ketidaksepakatan di antara pihak-pihak yang terlibat. Ketidakpastian yang muncul akibat keterlambatan pendaftaran APHT dapat menciptakan kondisi yang memungkinkan timbulnya sengketa hukum. Pihak-pihak yang merasa dirugikan atau meragukan keabsahan hak tanggungan mungkin mengambil langkah hukum untuk menyelesaikan ketidakpastian tersebut, menambah kompleksitas dan biaya secara keseluruhan.

Dalam kerangka analisis ini, perlu dipertimbangkan norma-norma hukum yang berlaku, terutama Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT) dan ketentuan perundang-undangan terkait. Bagaimana regulasi ini membentuk landasan untuk memahami akibat hukum dari keterlambatan pendaftaran APHT? Pertanyaan ini memberikan dasar bagi evaluasi dampak terhadap kejelasan dan kepastian hukum.

Kejelasan dan kepastian hukum merupakan elemen krusial dalam sistem hukum. Dengan keterlambatan pendaftaran APHT, pertanyaan muncul: apakah kepastian hukum tetap terjaga atau malah terancam? Pihak yang terlibat perlu mengetahui konsekuensi hukum agar dapat mengambil keputusan yang tepat dalam konteks peraturan hukum yang berlaku.

Mengeksplorasi dampak keterlambatan pendaftaran APHT terhadap pihak yang terlibat, seperti pemberi Hak Tanggungan, kreditur (bank), dan PPAT. Bagaimana keterlambatan ini dapat mempengaruhi hak dan kewajiban mereka? Apakah pemberi Hak Tanggungan tetap memiliki keamanan atas propertinya atau apakah kreditur menghadapi risiko kehilangan hak preferensi mereka?

Pertimbangan tentang sanksi hukum juga menjadi bagian penting dari analisis. Apakah Undang-Undang Hak Tanggungan atau regulasi lainnya mengatur sanksi terhadap PPAT atau pihak lain jika pendaftaran APHT tidak dilakukan tepat waktu? Memahami sanksi hukum dapat memberikan gambaran lebih jelas tentang tekanan hukum yang mungkin dihadapi oleh pihak terkait.

Berikut adalah beberapa urgensi hukum yang dapat diidentifikasi dari judul tersebut:

1. Perlindungan Hak Pihak Terlibat: Urgensi hukum pertama adalah perlindungan hak dan kepentingan pihak yang terlibat dalam transaksi properti. Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) merupakan dokumen hukum yang mencatat hak dan kewajiban pihak-pihak terkait hak tanggungan. Urgensi ini menyoroti perlunya proses hukum yang jelas dan teratur untuk melindungi hak dan kepentingan pihak yang terlibat.
2. Kepastian Hukum: Kepastian hukum menjadi urgensi utama dalam judul tersebut. Proses pendaftaran APHT yang sesuai batas waktu memiliki peran krusial dalam menjaga kepastian hukum terkait dengan status properti dan hak tanggungan. Keterlambatan pendaftaran dapat merusak kepastian hukum dan menciptakan ketidakjelasan yang dapat berdampak pada keberlakuan hak tanggungan.
3. Reputasi Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT): Urgensi hukum juga terkait dengan reputasi Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). PPAT memiliki peran sentral dalam membuat APHT dan memastikan proses pendaftaran berjalan sesuai ketentuan

hukum. Keterlambatan dalam menjalankan tugasnya dapat merugikan reputasi PPAT dan bahkan menghadapkan mereka pada sanksi administratif.

4. Pencegahan Sengketa Hukum: Urgensi lainnya adalah mencegah timbulnya sengketa hukum. Proses hukum yang teratur dan tepat waktu dapat mengurangi risiko sengketa antara pihak-pihak yang terlibat. Keterlambatan pendaftaran APHT dapat menciptakan ketidakpastian yang memicu perselisihan, dan urgensi hukum melibatkan upaya pencegahan terhadap konflik tersebut.
5. Penerapan dan Keadilan Hukum: Urgensi hukum terkait dengan penerapan dan keadilan hukum mencakup aspek pemberian sanksi bagi pelanggar ketentuan waktu dalam pendaftaran APHT. Penerapan hukum yang adil dan konsisten merupakan aspek penting untuk menjaga integritas sistem hukum dan memberikan kepastian bagi semua pihak.

Dengan memahami urgensi-urgensi ini, dapat dilihat bahwa pemahaman dan penerapan hukum yang efektif dalam konteks APHT dan hak tanggungan sangat penting untuk menjaga keadilan, kepastian, dan perlindungan hak-hak pihak yang terlibat dalam transaksi properti

Kepastian Hukum Terhadap Akta Pemberian Hak Tanggungan Yang Dibuat Dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah Yang Pendaftarannya Melewati Jangka Waktu.

Pemberian Hak Tanggungan (HT) dilakukan melalui Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dengan status pejabat umum. APHT memenuhi syarat sebagai akta otentik dengan kekuatan pembuktian sesuai Pasal 1868 KUHPerdara dan Pasal 1870 KUHPerdara.

Terdapat tiga nilai dasar dalam pembentukan dan pelaksanaan hukum, yaitu kepastian hukum, keadilan, dan kemanfaatan. Kepastian hukum mencakup kejelasan skenario perilaku yang mengikat masyarakat. PPAT memiliki peran sebagai pejabat umum dengan fungsi dan tugas, termasuk pembuatan akta otentik.

APHT memiliki kekuatan pembuktian formil dan materiel, serta mengikat antara pihak yang bersangkutan. PPAT juga berfungsi sebagai alat bukti dan mengesahkan perbuatan hukum. Pendaftaran HT dilakukan secara elektronik/online melalui sistem HT-EL setelah pembuatan APHT.

Meskipun terdapat kendala dalam pendaftaran HT-EL, APHT tetap sah selama tidak ada putusan pengadilan yang membatalkannya. Pendaftaran terlambat tetap diterima, namun dapat berpotensi menimbulkan risiko bagi kreditur. Proses pendaftaran HT harus dilanjutkan untuk memenuhi publisitas dan syarat administrasi.

Kesalahan atau keterlambatan PPAT dalam pendaftaran HT dapat berakibat pada sanksi administratif, seperti teguran lisan, teguran tertulis, pemberhentian sementara, atau pemberhentian dari jabatan. Pihak yang dirugikan dapat menuntut PPAT karena ketidakpastian hukum yang diakibatkannya terhadap kreditur.

Kepastian hukum HT lahir pada saat Sertipikat HT terbit dan kreditur dijamin hak-hak preferensinya atau hak-hak mendahului daripada kreditur lainnya dan mengikat terhadap pihak ketiga.

Menurut Van Apeldoorn yang dimaksud dengan kepastian hukum dapat juga berarti hal yang dapat ditentukan oleh hukum dalam hal-hal yang konkret.

Sejak ditandatanganinya Perjanjian Kredit yang kemudian dilanjutkan dengan pembuatan APHT dihadapan PPAT secara otentik maka APHT dianggap sah dan

mempunyai kekuatan hukum namun belum mendapatkan kepastian hukum yang kuat. Dengan dilakukannya proses pendaftaran APHT dan kemudian diterbitkan sertipikat HT dan dicatatkan pada buku tanah HT maka pada saat itulah timbul kepastian hukum yang sempurna bagi kreditur yang mempunyai hak preference dari kreditur lainnya. Keterlambatan pendaftaran APHT tidak akan menyebabkan batal atau tidak sahnya APHT dan tidak pula mengurangi kepastian hukum terhadap HT. Kepastian hukum APHT akan tergantung pada obyek HT pada saat didaftarkan di Kantor Pertanahan. APHT akan ditolak pendaftarannya oleh Kantor Pertanahan apabila pada saat itu terhadap obyek HT ada perintah Sita Jaminan oleh Pengadilan (sengketa) yang berarti kreditur tidak mendapat kepastian hukum karena Sertipikat HT tidak bisa diterbitkan.

KESIMPULAN

Walaupun APHT terlambat didaftarkan dan terbitnya Sertipikat HT terlambat/melebihi batas waktu tanggal penerbitan HT tidak menyebabkan batalnya APHT sepanjang memenuhi syarat-syarat suatu akta otentik karena proses pendaftaran HT hanya suatu kegiatan administrasi. Dengan diterbitkannya Sertipikat HT oleh Kantor Pertanahan, maka sejak tanggal dan hari diterbitkannya Sertipikat HT, pihak kreditur sudah mendapatkan kepastian hukum dan mengikat kepada pihak ketiga, mengenai kedudukan *preference* terhadap objek HT karena sudah dilindungi oleh Undang-Undang. Penandatanganan Sertipikat HT sudah dilakukan secara elektronik dan memberikan kepastian bahwa Sertipikat HT-EL secara otomatis terbit pada hari ke 7 sejak diterima/dinyatakan berkas lengkap dan Penerimaan Negara Bukan Pajak sudah lunas pembayarannya, walaupun hari ke 7 jatuh pada hari minggu atau hari libur. Keterlambatan pendaftaran HT tidak ada akibat hukumnya, kecuali pada masa tenggang waktu sampai penerbitan Sertipikat HT-EL, jika terdapat permohonan sita jaminan yang diminta oleh pengadilan, maka potensi pihak kreditur dirugikan karena hak *preference* hilang.

PENGAKUAN/ACKNOWLEDGEMENTS

Penulis mengucapkan terimakasih kepada seluruh tenaga pendidik dan tenaga kependidikan Prodi Kenotariatan Program Pascasarjana Universitas Jayabaya yang telah selalu mensupport baik secara moral maupun material selama penulis menyusun penelitian ini.

DAFTAR REFERENSI

- [1] Aili Papang Hartono. (2020). Pemberian Kredit Dengan Jaminan Fidusia Hak Paten, . Bandung, : PT. Alumni, .
- [2] Akur Nurasa dan Dian Aries Mujiburohman. (2020). Buku Ajar Tuntunan Pembuatan Akta Tanah, . Yogyakarta, : STPN Pers, .
- [3] Boedi Harsono. (2019). Menuju Penyempurnaan Hukum Tanah Nasional Perkembangan Pemikiran & Hasilnya Sampai Menjelang Kelahiran UUPA Tanggal 24 September 2007, Cetakan Kelima, . Jakarta, : Universitas Trisakti,.
- [4] Burhan Ashshofa. (2013). Metode Penelitian Hukum, Cetakan Ketujuh, . Jakarta, : Rineka Cipta, .
- [5] Dyara Radhite Oryza Fea. (2021). Pedoman Lengkap Mengurus Perizinan Tanah Dan Rumah Lengkap dengan Mekanisme Pengurusan Tanah, Cara Memperoleh

- Hak Atas Tanah, Mekanisme Mendirikan Bangunan, Mekanisme Jual Beli dan Sewa Tanah, hingga Cara Menyelesaikan Sengketa Tanah. Jakarta.
- [6] H.M. Arba dan Diman Ade Mulada. (2020). Hukum Hak Tanggungan Hak Tanggungan Atas Tanah dan Benda-Benda di Atasnya, . Jakarta, : Sinar Grafika, .
- [7] Hatta Isnaini Wahyu Utomo. (2020). Memahami Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, . Jakarta, : Kencana, .
- [8] Haykal, J. I. (2021). Kasus Hukum Notaris Di Bidang Kredit Perbankan, . Jakarta, : Sinar Grafika, .
- [9] Kasmir. (2018). Bank dan Lembaga Keuangan Lainnya Edisi Revisi 2014, Cetakan Kesembilan Belas, . Depok: Rajawali Pers PT. RajaGrafindo Persada.
- [10] Ni Ny. Mariadi dan I Komang Kawi Arta. (2021). “Efektivitas Pengurusan Hak Tanggungan Elektronik di Kantor Pertanahan Kabupaten Buleleng”, . Jurnal Pertanahan, 423.
- [11] Salim HS. (2019). Peraturan Jabatan & Kode Etik Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), . Depok, : Rajawali Pers PT. RajaGrafindo Persada,.
- [12] Subekti. (1991). Jaminan-Jaminan Untuk Pemberian Kredit Menurut Hukum Indonesia, Cetakan Kelima, . Bandung, : PT. Citra Aditya Bakti, .
- [13] Subekti. (2005). Hukum Perjanjian, Cetakan Keduapuluh Satu, . Jakarta: Intermedia.
- [14] Taufani, G. (2023). Kamus Pintar Hukum Kamus Lengkap Dengan Asas-asas Hukum dan Pengantar Profesi Hukum, . Yogyakarta: PT. Anak Hebat Indonesia, .
- [15] Waskito dan Hadi Arnowo. (2017). Pertanahan, Agraria dan Tata Ruang, . Jakarta, : Kencana,.
- [16] Yati Nurhayati. (2020). Pengantar Ilmu Hukum, . Bandung, : Nusa Media, .
- [17] Zaeni Asyhadie dan Rahma Kusumawati. (2018). Hukum Jaminan Di Indonesia Kajian Berdasarkan Hukum Nasional Dan Prinsip Ekonomi Syariah, . Depok, : Rajawali Pers PT. RajaGrafindo Persada.