

## **Pendampingan Hukum Dalam Pembuatan Akta Hak Tanggungan Di Kantor Notaris Dan Ppat Anly Cenggana S.H., Di Kota Batam**

**Sri Mulyeni<sup>1</sup>, Winda Fitri<sup>2</sup>**

Universitas Internasional Batam

Email: 1951089.sri@uib.edu, winda@uib.ac.id

### **Abstrak**

Bank merupakan lembaga yang melakukan usaha untuk menyalurkan kredit sebanyak-banyaknya dan berfungsi untuk meningkatkan kebutuhan pelayanan akan jasa-jasa perbankan untuk masyarakat. Peminjaman kredit ke bank tidak akan terlepas dari agungan yang akan dijamin untuk dijadikan agungan yang tujuannya untuk mendorong agar debitur melunasi pinjaman tepat waktu. Sebelum melakukan pinjaman akan dipastikan dulu kelayakan suatu objek yang akan diangungkan dimana objek tersebut sesuai apa tidak harganya dengan plafond yang akan di pinjam dengan memperhatikan asas-asas perkreditan yang sehat. Untuk itu setelah melakukan kelayakan objek, dan pihak Kreditur menerima objek tersebut untuk dijadikan sebagai agungan maka tahap selanjutnya menulis orderan untuk diberi ke pihak Notaris untuk mengurus akta-akta yg di perlukan untuk melakukan pemasangan Hak Tanggungan seperti Akta Perjanjian Kredit, Surat Kuasa Pembebanan Hak Tanggungan, Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT), dan dokumen lain yang dipergunakan untuk penginputan Hak Tanggungan Elektronik di Sistem Online Mitra BPN.

### **Abstract**

Banks are institutions that make efforts to channel credit as much as possible and function to increase the need for banking services for the community. Lending credit to banks will not be separated from the amount that will be guaranteed to be used as a loan whose purpose is to encourage debtors to pay off loans on time. Before making a loan, it will be ensured first the feasibility of an object to be carried where the object is appropriate or not in price with the ceiling to be borrowed by taking into account sound credit principles. For this reason, after carrying out the feasibility of the object, and the creditor receiving the object to be used as an honor, the next step is to write an order to be given to the Notary to take care of the deeds needed to install Mortgage Rights such as Credit Agreement Deeds, Power of Attorney for Encumbrance of Mortgage Rights, Deed of Granting Mortgage (APHT), and other documents used for inputting Electronic Collateral in the Online System of BPN Partners.

**Keywords:** *Bank, Credit Agreement, Mortgag*

## Pendahuluan

Kebutuhan ekonomi masyarakat di setiap harinya pasti akan bertambah, baik itu pangan ataupun pakan. Dalam rangka memenuhi kebutuhan hidup, masyarakat senantiasa berusaha semaksimal mungkin yaitu dengan menjadi karyawan ataupun pengusaha.

Bagi Sebagian orang yang ingin menjadi pengusaha ataupun yang telah menjadi pengusaha pasti membutuhkan modal untuk memulai atau mengembangkan bisnisnya. Untuk itu salah satu cara praktis dalam peminjaman uang dengan cara aman ialah dengan mengunjungi lembaga pengadaan dana yaitu Lembaga Perbankan.

Bank merupakan lembaga yang melakukan usaha untuk menyalurkan kredit sebanyak-banyaknya dan berfungsi untuk meningkatkan kebutuhan pelayanan akan jasa-jasa perbankan untuk masyarakat.<sup>1</sup> Peminjaman kredit atau peminjaman uang ke bank merupakan hal yang lumrah bagi masyarakat yang membutuhkan dana lebih. Tetapi dalam hal pinjaman kredit ke bank tidak akan terlepas dari agungan yang akan dijamin. Hal ini merupakan suatu bentuk pengamanan dalam hal pelunasan jaminan atau pendorong agar debitur melunasi pinjaman tepat waktu.

Mengenai jaminan, biasanya objek yang dijamin tidak lain ialah sertipikat seperti Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB), Sertipikat Hak Milik (SHM) dan Sertipikat

Satuan Rumah Susun, Fidusia dll. Tetapi sebelum objek itu sah dijadikan jaminan, pihak bank akan meneliti lebih lanjut terkait kesanggupan kreditur dalam melunasi pinjamannya dan meneliti objek yang dijamin, apakah objek tersebut layak atau tidak.

Disisi lain pemberian kredit tidak kalanya mengandung resiko, termasuk oleh bank, dimana pelaksanaannya harus memperhatikan asas perkreditan yang sehat. Untuk mengurangi resiko atas jaminan dari pemberian kredit yang dalam artian dapat memberikan keyakinan, kemampuan dan kesanggupan seseorang dalam melunasi hutangnya sesuai dengan apa yang di telah perjanjian.

## Masalah

Akibat hukum yang terjadi pada Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) jika dalam pembuatan akta belum melakukan pemeriksaan kesesuaian sertipikat di Kantor Pertahanan Nasional, dan bagaimana proses Penginputan HT Elektronik melalui sitem Online Mitra BPN.

## Metode

Dalam pemasangan Hak Tanggung memerlukan proses pengecekan sertipikat terlebih dahulu pada aplikasi BPN.

1. <https://htel.atrbpn.go.id/Berkas>

---

<sup>1</sup>Hakim, L., & Oktaria, T. (2018). Prinsip kehati-hatian pada lembaga perbankan dalam pemberian kredit. *Keadilan Progresif*, 9(2).



2. Lalu pilih berkas saya dan proses berkas



Setelah itu input Provinsi, Kota, Kecamatan, Kelurahan, Tipe Hak, Nomor sertipikat, NIB dan upload scan sertipikat asli.

3. Setelah itu lanjut pada bagian penginputan data atau dokumen yang diperlukan untuk pengecekan sertipikat.



Setelah itu melakukan penginputan Permohonan, Surat Kuasa, Identitas Pemohon dan Dokumen Lainnya yang di Perlukan untuk Pengecekan Sertipikat.

4. Setelah selesai Klik Lanjutkan dan akan Keluar Sps Pembayaran untuk Pengecekan Sertipikat.



5. Setelah Sps tersebut dibayar maka akan keluar hasil Preview hasil Pengecekannya.



Disini kita akan melakukan pengecekan terkait data fisik dengan yang ada di website. Data yang dicek ialah Nomor hak, Nomor Seri, NIB, Nomor SU, Luas, Asal Hak, Tanggal Penerbitan, Tanggal Berakhir Hak, Nama Pemilik Pertama, dan Nama Pemilik Terakhir. Jika sudah sesuai maka lanjut ke konfirmasi percetakan. Tetapi jika data fisik dengan yang ada di website tidak sesuai maka kita harus melakukan revisi terkait data tersebut di kantor BPN sebelum Klik percetakan

6. Setelah data dirasa sudah benar maka Klik Percetakan dan keluar terbit pengecekan



Setelah Pengecekan Sertipikat terlaksanakan dengan baik maka dapat dilanjutkan untuk penandatanganan

perjanjian dan melakukan proses Pemasangan Hak Tanggung.

### Pembahasan

Melakukan pemeriksaan kesesuaian sertipikat dalam pengecekan sertipikat sangatlah penting dilakukan agar dapat menghindari dari terjadinya suatu tindak penipuan dalam transaksi tanah, karena banyaknya kasus terjadi yaitu tanah yang dijual atau yang diangungkan bukanlah milik penjual atau terdapat hal lain yang dilarang menurut undang-undang. Jika berbicara mengenai kekuatan pembutiannya secara otomatis akan ikut berpengaruh. Pengecekan yang dilakukan oleh kantor pertanahan biasanya dibantu oleh pejabat PPAT. Dari ketentuan tersebut pertanggung jawaban PPAT dalam melakukan pemeriksaan yaitu harus mengikuti ketentuan atau syarat sahnya dalam melakukan perbuatan hukum dalam mencocokkan data fisik dengan data yang ada terdaftar di sistem kantor pertanahan.

Syarat pembuatan akta PPAT harus memiliki akta tanah yang dimana itu merupakan syarat dari prosedur sebelum membuat akta PPAT. Apabila PPAT melanggar maka akta PPAT hanya memiliki kekuatan pembuktian sebagai akta dibawah tangan sepanjang para pihak sudah menandatangani, dan dari kekuatan pembuktian, akta PPAT tersebut akan menjadi akta dibawah tangan sejak adanya putusan Pengadilan yang mempunyai kekuatan hukum tetap.<sup>2</sup> Tetapi Sepanjang perubahan tersebut tidak ada menimbulkan kerugian, maka yang bersangkutan tidak dapat dimintakan pertanggung jawaban. Tetapi jika menimbulkan kerugian dari salah satu pihak maka PPAT yang bersangkutan dapat digugat dengan perbuatan melanggar

hukum. sebagaimana diatur didalam Pasal 1365 KUHPerdota.

Tanggung jawab dari PPAT dibagi menjadi 2 (dua) yaitu etik dan hukum. Untuk tanggung jawab hukum dibagi menjadi 3 (tiga) macam yaitu 1) tanggung jawab berdasarkan hukum Administratif berbentuk kealpaan atau kelalaian yang menyimpang dari syarat formil, dimana penyimpangan tersebut dikategorikan sebagai penyalahgunaan wewenang. 2) Berdasarkan Hukum Perdata dimana saksi hukum bagi pelanggar perdata ialah ganti rugi, untuk itu dalam hal terkait kasus dalam pembuatan akta PPAT yang mengandung cacat hukum yang mengakibatkan seseorang akan mengalami kesulitan atas akta tersebut dalam melaksanakan haknya. 3) Berdasarkan Hukum Pidana yaitu penjatuhan sanksi pidana kepada seseorang dapat dilakukan sepanjang terdapat pemalsuan data yang dilakukan oleh seorang PPAT yaitu dengan memalsukan akta, membuat surat-surat palsu, mencantumkan keterangan palsu, memalsukan data-data otentik dan membantu membuat surat palsu.<sup>3</sup>

Setelah kita mengetahui seberapa pentingnya melakukan pengecekan sertipikat melalui website kantor pertanahan, untuk selanjutnya kita akan membahas mengenai pembenanan objek Hak Tanggungan atau pemberian hak tanggungan terhadap suatu objek tanah adalah sebagai pengikat dari suatu perjanjian kredit yang di buat di hadapan PPAT. Pelaksanaan PkM dilakukan agar penulis dapat menambah Pengetahuan dan Wawasan serta mengetahui bagaimana proses atau cara kerja di Kantor Notaris dan PPAT Anly Cenggana S.H.,

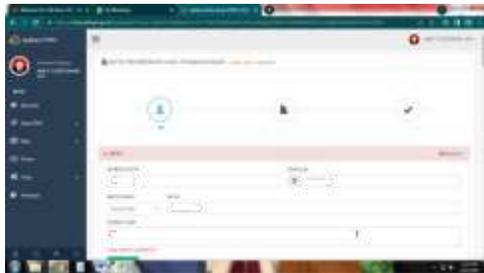
<sup>2</sup> NURWIYANTI, D. (2021). KEABSAHAN VALIDITAS DATA HASIL PENGECEKAN SERTIPIKAT ELEKTRONIK DAN PENGECEKAN ELEKTRONIK DAN PENGECEKAN LANGSUNG. *Otentik's: Jurnal Hukum Kenotariatan*, 3(2), 123-137.

Pelaksanaan PkM ini diawali dengan belajar Mengumpulkan Data untuk Pengikatan, prosedur Akad, melakukan Pembuatan Akta, memahami cara kerja untuk Pembuatan Akta dan Penulis mulai melakukan menginput pengecekan sertipikat dan melakukan penginputan HT Elektronik melalui sistem BPN. Berikut merupakan cara Penginputan Hak Tanggung Elektronik melalui Sistem Online Mitra BPN.

1. Buka Buka aplikasi Bpn dan Klik masuk <https://mitra.atrbpn.go.id/>



2. Selanjutnya Klik Membuat Akta Baru



Lalu mengisi Nomor Akta APHT, Tanggal Akta, Nilai Hak Tanggungan, dan Klik simpan

3. Memasukan Data Debitur (KTP dan KK yang telah di leges)



4. Masukkan data Kreditur



5. Input Data Saksi (KTP Leges)



6. Menginput Pihak Persetujuan

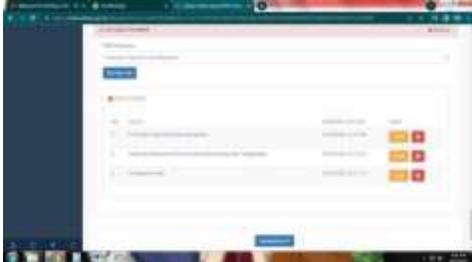


- Jika sudah kawin cantumkan persetujuan istri atau suami yang telah di leges
- Jika belum kawin cantumkan surat pernyataan tidak kawin yang telah di leges

7. Menginput Sertipikat

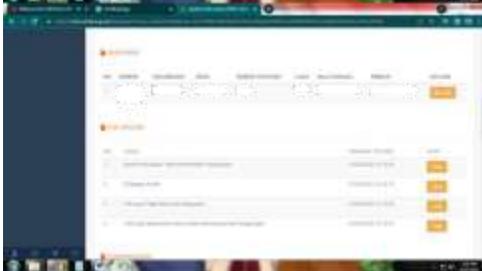


8. Menginput Dokumen lainnya



- Dokumen yang di upload yaitu PBB, SKMHT, PK (yang telah dileges dan di tandatangi)

9. Setelah itu Klik Lanjutkan untuk proses pada Step kedua yaitu Pratinjau Akta atau cek Kembali dokumen yang telah di upload agar tidak ada kesalahan penginputan data



10. Menginput Akta Pemberian Hak Tanggungan dan surat Keabsahan Dokumen dan Klik simpan dan oke untuk melanjutkan ketahap akhir



11. Di tahap ketiga download Surat Pengantar Akta (SPA), dan di tanda tangan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).



Setelah penginputan yang diinput oleh pihak Notaris dan PPAT selesai maka akan dilanjutkan oleh pihak Bank.

**Simpulan**

Setelah melakukan Penginputan Pengecekan Sertipikat dan penginputan HT Elektronik maka dapat diketahui proses untuk pemasangan Hak Tanggungan memerlukan data dari dokumen Kreditur dan Debitur dan ada beberapa tahap yang harus dilaksanakan dulu seperti penandatanganan Perjanjian Kredit.

**Daftar Pustaka**

**Peraturan Pemerintah**

Peraturan Menteri Negara

Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

**Jurnal**

Hakim, L., & Oktaria, T. (2018).

Prinsip kehati-hatian pada lembaga perbankan dalam pemberian kredit. *Keadilan Progresif*, 9(2).

NURWIYANTI, D. (2021). KEABSAHAN VALIDITAS DATA HASIL PENGECEKAN SERTIPIKAT ELEKTRONIK DAN PENGECEKAN LANGSUNG. *Otentik's: Jurnal Hukum Kenotariatan*, 3(2), 123-137.