



**TANGGUNG JAWAB PPAT(PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH)
TERHADAP PELAKSANAAN PENDAFTARAN HAK TANGGUNGAN
SECARA ELEKTRONIK DALAM PERJANJIAN KREDIT BANK**

TESIS

Disusun

**Dalam Rangka Menyusun Tesis S2
Program Studi Magister Kenotariatan**

Disusun Oleh:

Tita Istiani, S.H.

211003741020616

PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN

UNIVERSITAS 17 AGUSTUS 1945 SEMARANG

2024



**TANGGUNG JAWAB PPAT (PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH)
TERHADAP PELAKSANAAN PENDAFTARAN HAK TANGGUNGAN
SECARA ELEKTRONIK DALAM PERJANJIAN KREDIT BANK**

TESIS

Disusun

**Dalam Rangka Menyusun Tesis S2
Program Studi Magister Kenotariatan**

Pembimbing,

Dr. Hj. Yulies Tiena Masriani, S.H., M.Hum., M.Kn.

NIDN. 0608076201

Peneliti,

Tita Istiani, S.H.

NPM. 211003741020616

Mengetahui,

**Ketua Program Studi Magister Kenotariatan
Universitas 17 Agustus 1945 Semarang**



Prof. Dr. Setiyowati, S.H., M.H.

NIDN. 0609096301

**PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
UNIVERSITAS 17 AGUSTUS 1945 SEMARANG**

2024



**TANGGUNG JAWAB PPAT(PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH)
TERHADAP PELAKSANAAN PENDAFTARAN HAK TANGGUNGAN
SECARA ELEKTRONIK DALAM PERJANJIAN KREDIT BANK**

TESIS

**Tesis ini telah dipertahankan dihadapan Penguji pada tanggal 18 Maret 2024
dan disahkan pada tanggal 22 Maret 2024**

Penguji I,

Dr.Hj.Yulies Tiena Masriani S.H.,M.Hum,M.Kn.

NIDN 0608076201

Penguji II,

Dr.Sri Mulyani,S.H.,M.Hum.

NIDN.0614096602

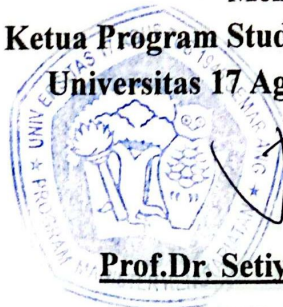
Penguji III,

Dr.Siti Mariyam,S.H.,M.H.

NIDN.0624056601

Mengetahui,

**Ketua Program Studi Magister Kenotariatan
Universitas 17 Agustus 1945 Semarang**



Prof.Dr. Setiyowati, S.H., M.H.

NIDN.0609096301

**PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
UNIVERSITAS 17 AGUSTUS 1945 SEMARANG
2024**

SURAT PERNYATAAN KEASLIAN KARYA ILMIAH

Saya yang bertanda tangan dibawah ini :

Nama : Tita Istiani, S.H.

NPM : 211003741020616

Program Studi : Magister Kenotariatan

Dengan ini saya menyatakan bahwa tesis ini adalah hasil pekerjaan saya sendiri dan didalamnya tidak terdapat karya ilmiah yang pernah diajukan untuk memperoleh kesarjanaan baik strata satu, strata dua, dan atau strata tiga di suatu perguruan tinggi dan atau pendidikan lain. Pengetahuan yang diperoleh dari hasil penerbitan yang belum atau tidak diterbitkan, sumber dijelaskan di dalam tulisan dan daftar pustaka. Apabila saya melanggar pernyataan tersebut, maka saya bersedia menerima sanksi sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Semarang, 22 Maret 2024

Penulis,



TITA ISTIANI, S.H.

KATA PENGANTAR

Puji syukur yang sedalam-dalamnya penulis panjatkan kehadirat Tuhan Yang Maha Esa atas segala berkat dan limpahan rahmat-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan tesis dengan judul “TANGGUNG JAWAB PPAT (PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH) TERHADAP PELAKSANAAN PENDAFTARAN HAK TANGGUNGAN SECARA ELEKTRONIK DALAM PERJANJIAN KREDIT BANK”.

Tujuan dari penulisan tesis ini adalah untuk memenuhi syarat dalam mencapai derajat Magister Kenotariatan pada Program Studi Pasca Sarjana Universitas 17 Agustus 1945 Semarang.

Di dalam proses penulisan tesis ini, penulis banyak mendapatkan bimbingan dan dukungan dari berbagai pihak sehingga penulisan tesis ini dapat terselesaikan tepat waktu. Oleh karena itu, ucapan terimakasih yang sebesar-besarnya dan penghargaan setinggi-tingginya penulis sampaikan kepada :

1. Bapak Prof. Dr. Drs. H. Suparno, M.Si., selaku Rektor Universitas 17 Agustus Semarang.
2. Bapak Prof. Dr. Edy Lisdiyono, S.H., M.Hum., selaku Dekan Magister Kenotariatan Universitas 17 Agustus Semarang.
3. Ibu Prof. Dr. Setiyowati, S.H., M.H., selaku Kepala Program Studi Magister Kenotariatan Universitas 17 Agustus Semarang.
4. Bapak Dr. Suroto, S.H., M.Hum., selaku Sekretaris Bidang Akademik.
5. Ibu Dr. Hj. Yulies Tiena Masriani, S.H., M.Hum., M.Kn., selaku dosen pembimbing yang telah banyak memberikan bimbingan, dukungan, serta

masukannya sehingga penulisan tesis ini dapat terlaksana dengan baik dan lancar.

6. Seluruh Bapak/Ibu dosen Magister Kenotariatan UNTAG Semarang yang telah memberikan pengetahuan dan ilmu yang sangat bermanfaat selama masa perkuliahan.
7. Seluruh staf dan karyawan Magister Kenotariatan UNTAG Semarang yang telah memberikan bantuan kepada Penulis.
8. Wahyu Permana Sakti., selaku pasangan penulis yang telah memberikan semangat dan doa setiap waktu dalam penyelesaian Tesis ini.
9. Alfaeza Tyu Viscara yang telah memberikan motivasi dalam penyusunan Tesis ini.
10. Seluruh teman-teman se-angkatan 20 Tahun 2021 yang tidak dapat disebutkan satu persatu, yang selalu memberikan masukan-masukan yang berguna kepada penulis untuk penyusunan Tesis ini.

Penulis menyadari ada banyak kekurangan dalam menyusun Tesis ini, sehingga kritik dan saran yang bersifat membangun dari para pembaca sangat penulis harapkan. Semoga segala bantuan, bimbingan serta petunjuk yang telah diberikan berbagai pihak akan memperoleh imbalan yang setimpal dari Tuhan Yang Maha Esa senantiasa melimpahkan hikmat dan rahmatnya kepada kita semua.

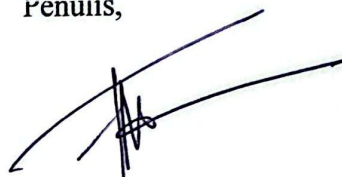
Akhir kata, saya berharap Tuhan Yang Maha Esa berkenan membalas segala kebaikan semua pihak yang telah membantu. Semoga tesis ini dapat

bermanfaat bagi pengembangan ilmu dan semua pihak. Penulis juga meminta maaf yang sebesar-besarnya apabila terdapat kesalahan kata dalam Tesis ini.

Terimakasih.

Semarang, 22 Maret 2024

Penulis,

A handwritten signature in black ink, consisting of several fluid, overlapping strokes that form a stylized representation of the author's name.

TITA ISTIANI, S.H

ABSTRAK

Sehubungan dibuatnya pelayanan Sistem Hak Tanggungan Elektronik dengan diterapkannya Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 2020 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi secara elektronik. Penelitian yang disusun oleh penulis ini tentang Tanggung Jawab PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) Terhadap Pelaksanaan Pendaftaran Hak Tanggungan Secara Elektronik Dalam Perjanjian Kredit Bank, Rumusan yang dibahas dalam masalah ini: 1. Bagaimana tanggung jawab PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) terhadap pelaksanaan pendaftaran Hak tanggungan secara elektronik dalam perjanjian kredit bank?, 2. Bagaimana kedudukan PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) dalam pendaftaran hak tanggungan elektronik?, 3. Bagaimana kendala-kendala pelaksanaan pendaftaran Hak Tanggungan secara elektronik dalam perjanjian kredit bank?. Metode penelitian yang digunakan yuridis normatif, spesifikasi penelitian diskriptis analitis, Jenis data yang digunakan data sekunder dan pendukung data primer, metode pengumpulan data melalui wawancara studi kepustakaan, analisis data secara kualitatif. Hasil dari penelitian ini adalah 1. Tanggung jawab PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) sebatas menyampaikan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) dan bertanggung jawab atas kebenaran data dokumen yang di unggah dalam sistem Hak Tanggungan Elektronik, 2. Kedudukan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) hanya membuat Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) sebagai jaminan untuk pelunasan piutang, 3. Kendala lebih cenderung pada kendala-kendala teknis yang berkaitan dengan system elektronik.

Kata Kunci: *Elektronik; Hak Tanggungan; Kredit Bank; PPAT; Perjanjian.*

ABSTRACT

In connection with the creation of the Electronic Mortgage System service with the implementation of the Regulation of the Minister of Agrarian and Spatial Planning/Head of the National Land Agency of the Republic of Indonesia Number 5 of 2020 concerning Electronically Integrated Mortgage Rights Services. The research prepared by this author is about the Responsibilities of PPAT (Land Deed Making Official) towards the Implementation of Electronic Registration of Mortgage Rights in Bank Credit Agreements, the formulations discussed in this problem: 1. How is the responsibility of PPAT (Land Deed Making Official) towards the implementation of electronic registration of mortgage rights in bank credit agreements?, 2. How is the position of PPAT (Land Deed Official) in electronic registration of mortgage rights?, 3. How are the obstacles to the implementation of electronic registration of Mortgage Rights in bank credit agreements?. The research method used is normative juridical, analytical descriptive research specifications, the type of data used is secondary data and supporting primary data, data collection methods through interviews, literature studies, qualitative data analysis. The results of this study are: 1. The responsibility of the PPAT (Land Deed Official) is limited to submitting the Deed of Granting Mortgage Rights (APHT) and is responsible for the correctness of the document data uploaded in the Electronic Mortgage system. 2. The position of the Land Deed Official (PPAT) only makes the Deed of granting Mortgage Rights (APHT) as collateral for the repayment of receivables, 3. The obstacles are more likely to be technical obstacles related to the electronic system.

Keywords: Electronic ; Mortgage; Bank Credit; PPAT; Agreement.

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL.....	i
HALAMAN PERSETUJUAN.....	ii
HALAMAN PENGESAHAN.....	iii
SURAT PERNYATAAN KEASLIAN KARYAI ILMIAH.....	iv
KATA PENGANTAR.....	v
ABSTRAK.....	viii
ABSTRACT.....	x
DAFTAR ISI.....	xii
BAB I PENDAHULUAN.....	1
A.Latar Belakang.....	1
B.Rumusan Masalah.....	6
C.Tujuan Penelitian	7
D.Manfaat Penelitian.....	7
1. Manfaat Teoritis.....	7
2. Manfaat Praktis.....	8
E.Kerangka Pemikiran.....	8
F.Metode Penelitian.....	8
1.Metode Pendekatan.....	10
2.Spesifikasi Penelitian.....	10
3.Sumber dan Jenis Data.....	11
4.Metode Pengumpulan Data.....	12
5.Metode Analisis Data.....	13
BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....	14
A.Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).....	14
1. Pengertian Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).....	14
B.Tinjauan Umum Perjanjian.....	18
1.Pengertian Perjanjian Kredit Pada Umumnya.....	18
2. Perjanjian Kredit.....	20
3. Bentuk Perjanjian Kredit.....	23
4. Asas-Asas Perjanjian.....	27

5. Syarat Syah Perjanjian.....	30
6. Unsur-Unsur Perjanjian.....	32
7. Berakhirnya Perjanjian Kredit.....	34
C. Tinjauan Umum Tentang Hak Tanggungan.....	35
1. Pengertian Hak Tanggungan.....	35
2. Ciri-Ciri Sifat Hak Tanggungan.....	37
3. Subyek Hak Tanggungan.....	40
4. Obyek Hak Tanggungan.....	41
5. Tata Cara Pembebanan Hak Tanggungan	44
D. Tinjauan Umum Tentang Kredit.....	50
1. Pengertian Kredit	50
E. Hapusnya Hak Tanggungan.....	53
F. Eksekusi Hak Tanggungan.....	54
BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN.....	56
A. Tanggung Jawab PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) terhadap pelaksana pendaftaran Hak tanggungan secara Elektronik dalam perjanjian kredit bank.....	55
1. Mekanisme Dan Tahap Pemberian Hak Tanggungan Dalam Pelayanan Hak Tanggungan Elektronik.....	59
a. Tentang Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT).....	59
b. Tentang Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT).....	64
c. Proses Pendaftaran Hak Tanggungan Secara Elektronik.....	68
B. Kedudukan PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) dalam pendaftaran Hak Tanggungan Elektronik dalam perjanjian kredit	82
C. Kendala-Kendala Pelaksanaan Pendaftaran Hak Tanggungan Elektronik secara Elektronik dalam Perjanjian Kredit Bank.....	86
1. Kendala Yang Dihadapi Oleh PPAT.....	86
2. Kendala Yang Dihadapi Kreditur.....	88
a. Kendala Pada Saat Pendaftaran Hak Tanggungan Elektronik.....	88
b. Kendala Pada Saat Sertifikat Hak Tanggungan Elektronik yang sudah terbit terjadi Kesalahan.....	92

3. Kendala Yang Dihadapi Oleh Kantor Pertanahan.....	94
BAB IV PENUTUP.....	98
A. Kesimpulan.....	97
B. Saran.....	99
DAFTAR PUSTAKA.....	102
A. Buku.....	102
B. Peraturann.....	103
C. Jurnal.....	103
D. Internet.....	103