



INNOVATIVE: Journal Of Social Science Research

Volume 4 Nomor 4 Tahun 2024 Page 9291-9300

E-ISSN 2807-4238 and P-ISSN 2807-4246

Website: <https://j-innovative.org/index.php/Innovative>

## Kepastian Hukum Pendaftaran Hak Tanggungan Elektronik oleh PPAT Pada Kantor Pertanahan Terkait dengan Nomor Induk Kependudukan Debitur yang Tidak Terverifikasi di Dinas Kependudukan dan Catatan Sipil

Nadya Mutiara Kusumadewi<sup>1✉</sup>, Yani Pujiwati<sup>2</sup>, Elis Nurhayati<sup>3</sup>

Universitas Padjadjaran

Email: [nadyamutiara50@gmail.com](mailto:nadyamutiara50@gmail.com)<sup>1✉</sup>

### Abstrak

Implementasi Hak Tanggungan Elektronik yang tiba-tiba tanpa adanya transisi dan sosialisasi yang cukup, menimbulkan permasalahan seperti terdapat beberapa Kartu Tanda Penduduk dengan Nomor Induk Kependudukan yang tidak terdaftar yang mengakibatkan Akta Pemberian Hak Tanggungan tidak dapat didaftarkan, sehingga mengakibatkan Pejabat Pembuat Akta Tanah tidak dapat melanjutkan pendaftaran tersebut. Penelitian ini menerapkan metode yuridis normatif. Hasil dari bahwa NIK yang tidak terdaftar menghambat proses registrasi Hak Tanggungan Elektronik apabila pendaftaran Hak Tanggungan. Apabila APHT dibuat berdasarkan KTP palsu, maka identitas yang tercantum di dalam APHT pun palsu sehingga APHT tersebut sama sekali tidak dapat didaftarkan sehingga harus dibuat APHT baru dengan identitas yang sesungguhnya serta upaya yang dilakukan untuk permasalahan NIK debitur tidak terdaftar di Disdukcapil terkait pendaftaran Hak Tanggungan yaitu membuat KTP baru sesuai dengan identitas asli dan didaftarkan ke Disdukcapil setempat, Pembuatan APHT baru ke PPAT setempat.

Kata Kunci : *Nomor Induk Kependudukan, Hak Tanggungan Elektronik, Pendaftaran Tanah*

## Abstract

The sudden implementation of Electronic Mortgage Rights without sufficient transition and socialization has caused problems such as there are several Identity Cards with unregistered Population Identification Numbers that result in the Deed of Granting Mortgage Rights not being registered, resulting in the Land Deed Official being unable to continue the registration. This research applies the normative juridical method. The result is that the unregistered NIK hampers the Electronic Mortgage Registration process when registering Mortgage Rights. If the APHT is made based on a fake KTP, the identity stated in the APHT is also fake so that the APHT cannot be registered at all so that a new APHT must be made with a real identity and the efforts made for the problem of the debtor's NIK not being registered at Disdukcapil related to the registration of Mortgage Rights, namely making a new KTP according to the original identity and registering it with the local Disdukcapil, making a new APHT to the local PPAT.

*Keyword: Population Identification Number, Electronic Mortgage Rights, Land Registration*

## PENDAHULUAN

Sebagai negara berkembang, Indonesia masih sangat menggantungkan kehidupan pada pertanian sebagai mata pencaharian sehari-hari. Hal itu tentu tidak bisa dilepaskan dari pentingnya peran tanah dalam menopang seluruh aspek kehidupan masyarakat di Indonesia.

Tanah sangat bernilai esensial bagi kehidupan serta menjadi sumber kebutuhan yang penting bagi manusia, sebab segala kebutuhan untuk bertahan hidup manusia semuanya tersedia dari tanah baik itu untuk tempat tinggal, tempat mencari makan dan lain sebagainya.

Tanah memainkan peran penting dalam pembangunan, dengan mengatasi masalah pertanahan yang ada saat ini sangat penting untuk menghindari terhambatnya pembangunan yang sedang berjalan. Oleh karena itu, reformasi hukum pertanahan nasional sangat diperlukan. Untuk mencapai masyarakat yang adil, makmur serta sejahtera seperti tertuang dalam Pancasila dan juga Undang-Undang Dasar 1945, sangat penting untuk membentuk lembaga yang kuat yang menjamin kepastian hukum bagi para pemangku kepentingan, sehingga mendorong keterlibatan masyarakat yang lebih besar dalam pembangunan (Adrian, 2006).

Pemerintah Indonesia menawarkan berbagai layanan terkait perkembangan Hak Tanggungan di tanah air. Salah satu layanan tersebut adalah Pendaftaran Hak Tanggungan yang terintegrasi secara elektronik, yang didasarkan pada Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 2019. Peraturan ini telah diubah dengan Permen ATR/BPN Nomor 5 Tahun 2020 atau dikenal sebagai Permen ATR/BPN Nomor 5 Tahun 2020. Menurut konsideran huruf a Permen ATR/BPN Nomor 5 Tahun 2020, maksud dari

peraturan ini ialah mengimplementasikan pelayanan pertanahan secara elektronik yang terintegrasi. Tujuannya adalah memaksimalkan layanan hak tanggungan dengan asas keterbukaan, akurasi waktu, efektivitas, efisiensi, serta aksesibilitas bagi masyarakat. Selain itu, peraturan ini juga berorientasi pada penyesuaian dengan perkembangan hukum, kemajuan teknologi, serta keperluan masyarakat. Hak Tanggungan Elektronik terutama melibatkan hubungan pendaftaran antara PPAT dan/atau kreditur di Kantor Pertanahan setempat.

Selain PPAT, pengguna Hak Tanggungan Elektronik juga mencakup kreditur, umumnya lembaga keuangan (seperti bank) dan perorangan. Di sektor perbankan, layanan Hak Tanggungan Elektronik diharapkan dapat bermanfaat, antara lain pendaftaran Hak Tanggungan yang tepat waktu dalam waktu tujuh hari sejak pendaftaran dan konektivitas yang lancar.

Dalam hal Hak Tanggungan Konvensional, Bank memberikan kuasa kepada PPAT serta melimpahkan pembayaran biaya registrasi Hak Tanggungan. PPAT menangani pembayaran biaya registrasi, menerima sertifikat dari Kantor Pertanahan, dan selanjutnya Bank menerima sertifikat yang telah dicatat. Pada dasarnya, dalam sistem konvensional, sebagian besar tugas dilakukan oleh PPAT.

Terhitung sejak tanggal 8 Juli 2020 sesuai dengan Permen ATR/ BPN Nomor 5 Tahun 2020, penerapan Hak Tanggungan Elektronik secara nasional telah membuat layanan Hak Tanggungan konvensional dari BPN menjadi tidak sah lagi. Namun, implementasi Hak Tanggungan Elektronik yang tiba-tiba tanpa adanya transisi dan sosialisasi yang cukup, menimbulkan permasalahan yang cukup besar bagi para pengguna Hak Tanggungan Elektronik.

Banyak masalah yang muncul akibat penerapan Layanan HT-el secara bersamaan. Salah satunya adalah Kartu Tanda Penduduk (KTP) yang belum terverifikasi terkait dengan Nomor Induk Kependudukan (NIK) atau tidak terdaftar yang mengakibatkan Akta Pemberian Hak Tanggungan tidak bisa didaftarkan, sehingga mengakibatkan Pejabat Pembuat Akta Tanah tidak dapat melanjutkan pendaftaran tersebut.

NIK yang tidak terdaftar dapat diakibatkan karena adanya pemalsuan KTP. Seperti yang terjadi di Kantor Notaris dan PPAT TR di Kota Tasikmalaya. Pada saat seorang debitur ingin mendaftarkan HT-elektronik, nama didalam KTP seorang debitur tersebut berbeda dengan yang tercatat di Dinas Kependudukan dan Catatan Sipil (yang dikenal sebagai Disdukcapil), yang terdata di KTP nama debitur tersebut adalah Dadang sedangkan nama aslinya Udin. Pada praktiknya, terdapat pula NIK yang tidak dapat terhubung dengan Disdukcapil karena adanya penggantian alamat dimana KTP dengan alamat baru sudah

terbit sedangkan KTP lama belum dicabut.

Hal tersebut dapat menghambat proses registrasi Hak Tanggungan Elektronik dimana apabila registrasi Hak Tanggungan melewati 7 hari maka pendaftaran tersebut batal karena yang bersangkutan telah memalsukan KTP.

NIK diperlukan untuk melakukan suatu perbuatan hukum salah satunya untuk melakukan Pendaftaran Hak Tanggungan, dimana debitur harus memberikan syarat administrasi terutama dalam hal kartu tanda penduduk yang harus didaftarkan saat mendaftarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan pada kantor pertanahan sebagai persyaratan pendaftaran, sebagaimana yang termuat dalam Juknis Peraturan Menteri ATR/KBPN 2/2020. Kantor pertanahan meminta kepada Pejabat Pembuat Akta Tanah untuk mengsubmit data kartu tanda penduduk yang telah terverifikasi oleh Dinas Kependudukan dan Catatan Sipil. Dalam proses tersebut NIK yang tidak terverifikasi di Disdukcapil menjadi hambatan selama tahap pendaftaran tanah serta hak tanggungan tidak dapat didaftarkan yang menjadikan tidak adanya sebuah kepastian hukum seperti tertulis pada Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

#### METODE PENELITIAN

Penelitian ini menerapkan metode yuridis normatif (*normatif legal research*) bersifat Deskriptif Analitis. Tujuan dari penelitian deskriptif analitis ialah memberi gambaran secara akurat situasi yang sebenarnya. Setelah itu, data yang diperoleh dinilai secara kualitatif. Guna memaparkan gambaran umum mengenai pokok permasalahan dan mengumpulkan, menyusun, mengkategorikan, menjelaskan, menganalisis, dan menginterpretasikan data, penelitian deskriptif diawali dengan menggambarkan skenario yang menjadi topik permasalahan. Akan ada dua tahap dalam penelitian ini yakni penelitian kepustakaan dan penelitian lapangan. Untuk tujuan penelitian ini, wawancara serta analisis dokumen akan digunakan sebagai metode pengumpulan data. Penulis memanfaatkan analisis data yuridis kualitatif. Metode yuridis kualitatif yaitu metode yang diawali dengan pemaparan data sekunder yang memiliki keterkaitan dengan objek penelitian. Selanjutnya paparan data sekunder tersebut dianalisis. Dalam penelitian ini dimaksudkan untuk menyajikan ilustrasi mengenai masalah serta fakta pada penerapan proses registrasi Hak Tanggungan Elektronik (HT-el). Hal tersebut juga sejalan dengan tujuan penelitian deskriptif, yaitu menggambarkan secara akurat dan metodis mengenai objek penelitian.

## HASIL DAN PEMBAHASAN

Hak Tanggungan Elektronik (HT-el) yang Tidak Dapat Didaftarkan oleh PPAT Karena NIK Debitur yang Tidak Terverifikasi di Disdukcapil Berdasarkan Asas Kepastian Hukum Dalam Pendaftaran Tanah dan Upaya Hak Tanggungan Dapat Didaftarkan di Kantor Pertanahan Terkait dengan NIK Debitur yang Tidak Terverifikasi di Disdukcapil

Hak Tanggungan ialah hak jaminan atas tanah yang memberi prioritas untuk kreditur tertentu dibandingkan kreditur lainnya untuk pelunasan suatu piutang tertentu. Menurut Pasal 13, ayat (2) UUHT, APHT yang disusun oleh PPAT wajib terregistrasi di Kantor Pertanahan dalam waktu tujuh hari kerja setelah penandatanganannya. Saat ini, pendaftaran APHT dilakukan secara elektronik. APHT harus memberikan kepastian hukum sehingga kreditur dapat melakukan eksekusi terhadap jaminan.

Selaku pejabat umum yang berotoritas, PPAT dapat menerbitkan akta otentik terkait hak atas tanah, meliputi peralihan dan pembebanan hak tanah, serta pembebanan hak tanggungan. Pemberian Hak Tanggungan yang memerlukan perjanjian tertulis atau disebut APHT ialah tindakan hukum yang memerlukan akta yang disusun oleh PPAT. Persetujuan para pihak dalam perjanjian kredit pokok menjadi dasar pemberian Hak Tanggungan oleh PPAT.

Prosedur pembebanan hak tanggungan, terdiri dari dua tahap, digunakan untuk memastikan apakah hak tanggungan itu ada. Langkah pertama melibatkan pemberian hak tanggungan, yakni dengan meminta PPAT menerbitkan APHT. Dalam konteks ini, PPAT berwenang sebagai pejabat yang menerbitkan APHT sesuai dengan UUHT Hak Tanggungan.

Pemerintah telah memperbaharui layanan Hak Tanggungan dan menyusun Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 2020. Peraturan yang juga dikenal sebagai Permen ATR/BPN Nomor 5 Tahun 2020 ini bertujuan menyederhanakan proses layanan pendaftaran Hak Tanggungan secara elektronik. Hal ini merupakan bagian dari usaha pemerintah guna memudahkan masyarakat dalam memperoleh layanan jaminan tanah Hak Tanggungan sebagai keperluan bisnisnya tanpa harus mendatangi Kantor Pertanahan setempat. Dengan adanya Permen ATR/BPN No. 5 Tahun 2020, kini Hak Tanggungan dapat didaftarkan secara elektronik, sehingga tidak diperlukan penyerahan bukti secara fisik di loket Kantor Pertanahan.

Saat ini, Badan Pertanahan Nasional (BPN) di Indonesia menawarkan layanan registrasi hak tanggungan secara online. Tujuan utama dari layanan ini adalah untuk menjaga keakuratan data pertanahan. Pendaftaran hak tanggungan secara online ini

dirancang agar cepat, sederhana, akuntabel, dan terjangkau, sehingga mudah diakses oleh masyarakat umum. Dahulu, hak tanggungan diregistrasikan di Kantor Pertanahan secara langsung, menggunakan bukti fisik yang disediakan di loket. Proses ini memakan waktu dan membutuhkan penyerahan secara manual oleh orang yang berwenang. Namun, dengan diperkenalkannya layanan HT-el di Kantor Pertanahan, yang mengikutsertakan pihak-pihak seperti PPAT serta Kreditur, proses pendaftaran menjadi lebih efisien.

Pendaftaran hak tanggungan bertujuan untuk menciptakan kepastian hukum antara kreditur dan debitur, serta memudahkan proses eksekusi. Penting untuk diketahui bahwa Hak Tanggungan baru dianggap sah apabila telah dicatatkan dalam buku tanah di Kantor Pertanahan. Selain terdapat ketentuan yang mewajibkan pendaftaran dari APHT tersebut terdapat tenggat waktu dalam pengiriman berkas pendaftaran.

Dalam hal pelayanan permohonan pendaftaran Hak Tanggungan dalam Sistem HT-el, PPAT memiliki tugas dan kewenangan untuk menyampaikan APHT sebagai dokumen elektronik kepada Kantor Pertanahan. APHT tersebut harus sesuai dengan Asas Spesialitas serta Asas Publisitas, sebagaimana tertuang pada Pasal 11 UUHT. Hal ini mencakup pemberian informasi seperti:

1. Identitas pemegang serta pemberi Hak Tanggungan;
2. Domisili pemegang serta pemberi Hak Tanggungan;
3. Jumlah utang yang dijamin;
4. Nilai hak tanggungan;
5. Benda ataupun objek Hak Tanggungan;
6. Selain itu, Hak Tanggungan wajib diregistrasikan di kantor pertanahan setempat guna melengkapi asas publisitas.

Tidak dicantumkannya ketentuan-ketentuan di atas dalam APHT menyebabkan APHT tersebut batal demi hukum, sesuai tertulis pada Penjelasan Pasal 11 ayat (1) UUHT. Apabila tidak mendaftarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) ke Kantor Pertanahan, maka Kreditur hanya berkedudukan sebagai Kreditur konkuren.

Berdasarkan wawancara dengan Yupi Nurlia Dewi, Notaris dan PPAT di Kabupaten Bandung menjelaskan bahwa syarat Pendaftaran HT yaitu:

1. KTP (jika sudah suami istri KTP keduanya dilampirkan);
2. Kartu Keluarga;
3. Buku Nikah;
4. PBB;
5. Sertifikat Tanah.

Keberadaan KTP memainkan peran penting dalam kehidupan seseorang karena

berfungsi sebagai identitas kependudukan. Selain itu, KTP juga dapat dilihat sebagai simbol kewarganegaraan seseorang. Sebagaimana yang tercantum dalam Pasal 1 ayat 14 UU No. 23 Tahun 2006 tentang Administrasi Kependudukan, Kartu Tanda Penduduk (KTP) ialah tanda pengenal resmi yang dikeluarkan oleh Instansi Pelaksana dan dapat dipergunakan di setiap wilayah Negara Kesatuan Republik Indonesia. Oleh karena itu, wajib hukumnya bagi setiap penduduk Indonesia untuk memiliki KTP, sesuai dengan peraturan yang telah tertulis dalam UU No. 23 Tahun 2006 tentang Administrasi Kependudukan.

NIK diperlukan untuk melakukan suatu perbuatan hukum salah satunya untuk melakukan Pendaftaran Hak Tanggungan, dimana debitur harus memberikan syarat administrasi terutama dalam hal kartu tanda penduduk yang harus didaftarkan saat pendaftaran Akta Pemberian Hak Tanggungan pada kantor pertanahan sebagai syarat pendaftaran, sebagaimana yang termuat dalam Juknis Peraturan Menteri ATR/KBPN 2/2020.

Namun dalam praktiknya, sering kali pada saat pendaftaran APHT ke Kantor Pertanahan, terdapat NIK yang tidak terdaftar yang diakibatkan karena adanya pemalsuan KTP maupun KTP lama yang belum dicabut (ganda). Dalam hal ini, NIK yang tidak terdaftar di Disdukcapil dapat menghambat proses pendaftaran APHT, apabila pendaftaran Hak Tanggungan melewati 7 hari maka pendaftaran tersebut batal dan tidak memiliki kepastian hukum.

Tujuan utama dari APHT adalah untuk menetapkan pendaftaran hak atas tanah yang dibebankan Hak Tanggungan. Hal ini sebagai penjamin kepastian hukum baik dari segi subjek maupun objek haknya. Pada Pasal 10 Ayat (2) tertulis jika Hak Tanggungan diberikan dengan penyusunan APHT oleh PPAT.

Konsep kepastian hukum menekankan bahwa peraturan perundang-undangan harus dibuat dengan pertimbangan yang cermat terhadap asas kepastian hukum. Hal ini memastikan bahwa aturan yang dibuat jelas dan logis, meminimalkan potensi multitafsir kecuali jika bertentangan dengan norma atau peraturan lain. Untuk memahami nilai kepastian hukum, penting untuk mengenali hubungan eratnya dengan perangkat hukum positif serta peran negara dalam menerapkan hukum positif. Terdapat tiga elemen yang menjadi perhatian dalam menegakkan hukum menurut Sudikno Mertokusumo yakni, kepastian hukum, kemanfaatan, serta keadilan. Kepastian hukum adalah prinsip fundamental yang menjamin pelaksanaan hukum secara tepat dan benar. Tujuan utama hukum adalah untuk memberikan kepastian, karena tanpa kepastian, hukum akan kehilangan identitas dan maknanya, sehingga menjadi tidak efektif sebagai pedoman bagi masyarakat. Kepastian hukum menjadi dasar bagi suatu negara untuk menerapkan hukum

dan peraturannya.” Sudikno Mertokusumo mendefinisikan kepastian hukum sebagai perlindungan bagi individu yang mencari keadilan, memastikan bahwa mereka mendapatkan apa yang diinginkan dalam keadaan tertentu. Masyarakat menginginkan kepastian hukum sebab hal ini dapat menciptakan ketertiban.

Pendaftaran tanah, sesuai tertuang dalam Pasal 3 PP No. 24 Tahun 1997, ditujukan untuk memberi kepastian hukum serta perlindungan kepada perseorangan yang berhak akan sebidang tanah, satuan rumah susun, serta hak yang tercatat lainnya. Dengan demikian, mereka tidak mengalami kesulitan memverifikasi diri bahwa mereka adalah pemegang hak yang sah. Namun, jika NIK tidak didaftarkan pada saat pendaftaran APHT di Kantor Pertanahan, maka APHT tersebut kehilangan kepastian hukum dan tidak dapat didaftarkan atau dieksekusi.

Terjadinya gangguan pada saat penginputan hingga pengunggahan APHT serta dokumen pendukung dalam jangka waktu 7 hari, yang menyebabkan proses penginputan melewati batas waktu oleh PPAT dan pendaftaran Hak Tanggungan oleh Kreditor, maka hal tersebut dianggap sebagai keadaan darurat diluar kemampuan manusia atau disebut dengan Keadaan *Force Major*. Apabila terjadi keadaan ini ataupun keadaan tertentu lainnya yang menghalangi penerbitan Hak Tanggungan secara Elektronik, maka permohonan layanan Hak Tanggungan secara Elektronik dianggap batal, seperti tercantum pada Pasal 25 Permen ATR/BPN Nomor 5 Tahun 2020.

Upaya yang dapat dijalankan untuk permasalahan tersebut yaitu membuat KTP baru ke Disdukcapil sesuai dengan identitas yang sebenarnya, lalu didaftarkan ke Disdukcapil setempat, selanjutnya pembuatan APHT yang baru ke PPAT setempat.

Berdasarkan penjelasan Ibu Rohmatika, selaku Jabatan Fungsional Muda Administrator Database Kependudukan Bidang Pendaftaran Penduduk bahwa pembuatan KTP baru ada 2 syarat, yaitu:

1. KTP baru yang sama sekali belum pernah dibuat, hal yang utamanya Masyarakat yang belum memiliki KTP diwajibkan untuk melakukan perekaman pada saat ia ingin memiliki KTP.
2. KTP yang dicetak ulang, memiliki syarat utama yaitu terdapatnya data perekaman artinya dia sudah direkam yang bukan hanya difoto tetapi juga dilakukan cek *biometric* iris mata, sidik jari, tanda tangan, hingga foto untuk visualisasinya.

Proses pencetakan KTP sangat bergantung pada optimalisasi jaringan dan sistem yang digunakan sehingga proses pencetakan KTP akan bisa selesai dalam 30 menit pengerjaan jika jaringan dan sistem tersebut tidak bermasalah, namun jika terjadi gangguan pada jaringan dan sistem pencetakan bisa dilakukan sampai 1 hari kerja. Jika

terdapat KTP ganda, KTP yang diakui dan valid adalah KTP yang berbentuk e-KTP dan untuk KTP terdahulu yang belum berbentuk e-KTP secara otomatis dibatalkan dan tidak berlaku lagi dan secara otomatis datanya akan terhapus di *database* oleh sistem karena KTP terdahulu belum adanya *biometric* yang dapat memvalidasi kepemilikan kartu kependudukan itu.

Jangka waktu untuk pembuatan KTP baru memerlukan waktu paling singkat 4-5 hari tergantung pada jaringan, sistem *database*, dan juga antrian verifikasi *database* pada Direktorat Jenderal Kependudukan Dan Pencatatan Sipil, Kementerian Dalam Negeri Republik Indonesia, apabila terdapatnya gangguan pada jaringan, sistem *database* ataupun antrian verifikasi *database*, pembuatan KTP baru bisa memakan waktu lebih dari 7 hari, hal itu jarang terjadi namun dalam beberapa kasusnya ada saja.

Untuk mengkonfirmasi kepemilikan KTP palsu dapat dilakukan, namun untuk melakukan pencetakan ulang KTP, namun orang yang bersangkutan harus datang secara langsung dengan terlebih dahulu melakukan pendaftaran nomor antrian setelah itu baru pencetakan ulang KTP bisa dilaksanakan. Namun jika hanya sekedar melakukan pengecekan data atau validasi data KTP seseorang bisa langsung dilakukan dengan melampirkan surat permohonan data terlebih dahulu kemudian setelah itu Dinas Kependudukan Dan Pencatatan Sipil akan melakukan validasi KTP tersebut.

Validasi KTP Sebelum Tanda Tangan APHT sangat penting karena hal tersebut bertujuan untuk menghindari masalah yang sering terjadi. NIK di cek terlebih dahulu di sistem validasi sebelum tanda tangan APHT. Hal ini dapat memastikan bahwa NIK yang dimasukkan benar dan terdaftar di Disdukcapil, sehingga proses selanjutnya dapat berjalan dengan lancar.

Tetapi apabila registrasi Hak Tanggungan terhambat maka tidak dapat mendaftarkan Hak Tanggungan, contohnya KTP palsu yang identitasnya tidak terdaftar di Disdukcapil, apabila APHT telah dibuat, maka identitas yang tercantum didalam APHT pun identitasnya palsu sehingga APHT tersebut sama sekali tidak dapat didaftarkan karena seharusnya debitur yang sebenarnya yang namanya tercantum dalam APHT, bukan yang tercantum di KTP sehingga harus dibuat APHT baru dengan identitas yang sesungguhnya yang belum tentu pula yang bersangkutan bersedia tanda tangan ulang. Hal tersebut memungkinkan karena tidak ada jaminan untuk kredit yang telah di cantumkan sehingga bank tidak dapat mengeksekusi jaminan.

## SIMPULAN

Jika pendaftaran Hak Tanggungan terhambat maka tidak dapat mendaftarkan Hak Tanggungan, apabila APHT telah dibuat dengan identitas palsu, maka identitas yang tercantum di dalam APHT pun palsu sehingga APHT tersebut sama sekali tidak dapat didaftarkan karena seharusnya identitas debitur yang sebenarnya yang namanya tercantum dalam APHT, bukan yang tercantum di KTP maka harus dibuatkan identitas baru agar APHT dapat didaftarkan. Dengan demikian tidak ada jaminan untuk kredit yang telah diberikan kepada debitur. Jika hal tersebut terjadi maka tidak ada kepastian hukum terhadap hak tanggungan yang dibuat dengan KTP palsu, serta upaya jika NIK Debitur yang tidak Terdaftar Di Disdukcapil Untuk Pendaftaran APHT adalah debitur harus mengurus KTP yang terdahulu supaya dinonaktifkan supaya tidak terjadi kepemilikan KTP ganda, dan apabila KTP yang terdahulu telah dicabut maka debitur tersebut tidak perlu membuat APHT baru dan dapat melanjutkan pendaftaran APHT ke Kantor Pertanahan.

## DAFTAR PUSTAKA

- Abdul Kholiq Imron and Moch Najib Imanullah, "Pembebanan Hak Tanggungan Terhadap Objek Tanah Yang Belum Terdaftar Bersamaan Permohonan Pendaftaran Tanah Pertama Kali," *Repertorium* 4, No. 2, 2017.
- Adrian Sutedi, *Implikasi Hak Tanggungan Terhadap Pemberian Kredit Oleh Bank dan Penyelesaian Kredit Bermasalah*, Jakarta: BP.Cipta Jaya, 2006.
- Argi Putra Finalo1 dkk, "Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Pendaftaran Hak Tanggungan Secara Elektronik Di Kota Padang", *UNES Journal of Swara Justisia*, Volume 7 No. 2, Juli 2023.
- Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, isi dan Pelaksanaannya*, Jakarta: Penerbit Universitas Trisakti, 2013.
- Jovan Pratama dan Shenti Agustini, "Pendampingan Proses dalam Pembuatan Sertipikat Hak Tanggungan Elektronik di Kantor Notaris, PPAT & PL II Wany Thamrin S.H., M.Kn.", *Jurnal UIB*, Vol.4. No 1, 2022.
- Pandam Nurwulan, "Implementasi Pelayanan Hak Tanggungan Elektronik Bagi Kreditor dan Pejabat Pembuat Akta Tanah", *Jurnal Hukum Ius Quia Iustum*, Vol.28 No. 1, 2021.
- Ronny Hanitijo Soemitro, *Metodologi Penelitian hukum dan Jurimetri*, Jakarta:Ghalia Indonesia, 1998.
- Sudikno Mertokusumo, *Mengenal Hukum*, Yogyakarta:Liberty, 1999.
- Sugiyono, *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif, dan R&D*, Bandung: Alfabeta, 2009.