

**TANGGUNG JAWAB PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT)
TERHADAP PENDAFTARAN HAK TANGGUNGAN SECARA
ELEKTRONIK
(STUDI DI KANTOR PERTANAHAN KOTA PEKANBARU)
THE RESPONSIBILITY OF LAND DEED OFFICIAL (PPAT) IN THE
REGISTRATION OF MORTGAGE RIGHTS ELECTRONICALLY (A STUDY
AT THE LAND OFFICE OF PEKANBARU CITY)**

Innegie Sevia, Hasim Purba dan Suprayitno

Magister Kenotariatan, Universitas Sumatera Utara

Korespondensi Penulis : innegiesevia18@gmail.com, hasimpurba@gmail.com,
suprayit91@gmail.com

Citation Structure Recommendation :

Sevia, Innegie, Hasim Purba, Suprayitno. *Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) terhadap Pendaftaran Hak Tanggungan secara Elektronik (Studi di Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru)*. Rewang Rencang : Jurnal Hukum Lex Generalis. Vol.6. No.4 (2025).

ABSTRAK

Dalam era digitalisasi pelayanan publik, pendaftaran Hak Tanggungan secara elektronik (HT-el) telah menjadi terobosan penting dalam meningkatkan efisiensi dan aksesibilitas layanan pertanahan, namun implementasinya menimbulkan tantangan baru terkait tanggung jawab hukum Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang terlibat langsung dalam proses pendaftaran melalui sistem elektronik. Penelitian yuridis empiris yang dilakukan di Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru menunjukkan bahwa ketika terjadi kesalahan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) maupun pada saat pendaftaran elektronik, PPAT diberikan waktu 5 (lima) hari untuk memperbaiki kesalahan tersebut, namun jika tidak dapat diperbaiki dalam jangka waktu tersebut maka permohonan akan dinyatakan batal. Kesalahan yang tidak diperbaiki dapat mengakibatkan akta kehilangan kekuatan autentiknya berdasarkan putusan pengadilan karena tidak memenuhi syarat formal dan materiil, sehingga kekuatan akta hanya sebagai akta di bawah tangan yang menyulitkan pihak-pihak yang berhak untuk menggunakan akta sebagai alat bukti yang sah, dan untuk mengatasi hal ini diperlukan solusi berupa perbaikan akta pada APHT dan perbaikan pendaftaran pada aplikasi HT-el melalui proses input ulang data yang tepat dan pembayaran ulang biaya administrasi.

Kata Kunci: Hak Tanggungan Elektronik, PPAT, Tanggung Jawab

ABSTRACT

In the era of public service digitalization, electronic mortgage registration (HT-el) has become an important breakthrough in improving the efficiency and accessibility of land services, but its implementation poses new challenges regarding the legal responsibility of Land Deed Making Officials (PPAT) who are directly involved in the registration process through electronic systems. Juridical empirical research conducted at the Land Office of Pekanbaru City shows that when errors occur in the Mortgage Granting Deed (APHT) or during electronic registration, PPAT is given 5 (five) days to correct the errors, but if they cannot be corrected within that timeframe, the application will be declared null and void. Uncorrected errors can result in the deed losing its authentic power based on court decisions for not meeting formal and material requirements, so that the power of the deed is only as an underhand deed which makes it difficult for the parties entitled to use the deed as valid legal evidence, and to overcome this requires solutions in the form of correcting the deed in APHT and correcting registration in the HT-El application through the process of re-inputting accurate data and re-paying administrative fees.

Keywords: *Electronic Mortgage, PPAT, Responsibility*

A. PENDAHULUAN

Indonesia merupakan sebuah negara berdaulat tentunya memiliki tujuan akhir yaitu terwujudnya kesejahteraan rakyat yang adil dan makmur berdasarkan Pancasila dan UUD NRI 1945. Salah satu cara dalam mewujudkan tujuan tersebut melalui instrumen pembangunan ekonomi sebagai suatu bagian dari pembangunan nasional. Terlebih Indonesia sebagai negara yang memiliki sumber kekayaan alam yang melimpah menjadi keuntungan sendiri dalam pemanfaatannya untuk pembangunan nasional.¹

Pemerintah Indonesia saat ini sedang melakukan pembangunan dengan tujuan untuk meningkatkan taraf hidup masyarakat Indonesia dan untuk terwujudnya masyarakat yang adil dan makmur. Salah satu upaya pemerintah untuk mendukung pembangunan tersebut adalah dengan menyediakan berbagai sarana dan prasarana, termasuk upaya untuk mendukung permodalan usaha atau sumber dana dengan memberikan fasilitas berupa kredit baik oleh bank maupun perusahaan finansial lainnya agar mampu mencukupi dalam mendukung peningkatan usahanya.²

¹ Adrian Sutedi, *Hukum Hak Tanggungan*, Sinar Grafika, Jakarta, 2010, p.2.

² Herowati Poesoko, *Parate Executie Objek Hak Tanggungan (Inkonsistensi, Konflik Norma dan Kesesatan Penalaran dalam UUHT)*, Lakbang Presindo, Yogyakarta, 2007, p.1.

Untuk memenuhi kebutuhan modal guna melaksanakan kegiatan usaha maka diperlukan peran penting dari lembaga perkreditan. Lembaga perkreditan ini yang nantinya akan bertugas untuk menghimpun dana dari masyarakat dan memberikan pinjaman dana kepada masyarakat. Untuk menghindari pengembalian dana wanprestasi, diperlukan adanya lembaga penjaminan yang kuat yang mampu memberikan kepastian pelunasan utang debitur.³ Dari sini dapat dipahami bahwa dikarenakan dana yang disediakan oleh lembaga perkreditan adalah milik, dari dan untuk masyarakat, maka pemberian kredit perlu untuk dilindungi yakni dengan memberikan jaminan.

Kebutuhan akan benda jaminan sebagai pegangan bagi bank atau lembaga keuangan lainnya yang juga memberikan kredit pada masyarakat, saat ini bersifat mutlak dengan berbagai macam jenisnya. Jenis benda jaminan yang ditawarkan oleh masyarakat yang membutuhkan kredit menentukan bentuk perjanjian penjaminannya.⁴

Dalam Pasal 51 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria disebutkan juga bahwa sudah disediakan lembaga jaminan yang kuat yang dapat dibebankan pada hak atas tanah, yaitu Hak Tanggungan, sebagai pengganti *hypotheek* dan *credietverband* yang selama 30 tahun lebih sejak berlakunya Undang-undang Pokok Agraria, lembaga hak tanggungan di atas belum dapat berfungsi sebagaimana mestinya, karena belum ada undang-undang yang mengatur secara lengkap, sesuai yang dikehendaki oleh ketentuan Pasal 51 Undang-Undang Pokok Agraria tersebut.

Dalam kurun waktu itu, berdasarkan ketentuan peralihan yang tercantum dalam Pasal 57 Undang-Undang Pokok Agraria, masih diberlakukan ketentuan *hypotheek* sebagaimana dimaksud dalam Buku II Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan ketentuan *credietverband* dalam *staatsblad* 1908-542 sebagaimana diubah dengan *Staatsblad* 1937-190, sepanjang mengenai hal-hal yang belum ada ketentuannya baik di dalam atau berdasarkan Undang-undang Pokok Agraria.

³ ST. Nurjannah, *Eksistensi Hak Tanggungan sebagai Lembaga Jaminan Hak Atas Tanah (Tinjauan Filosofis)*, Jurnal Jurisprudentie Universitas Islam Negeri (UIN) Alauddin Makassar, Vol.5, No.1 (Juni 2018), p.198.

⁴ Nurfaidah Said, *Hukum Jaminan Fidusia Kajian Yuridis dan Filosofis UU No. 42 TH. 1999*, Sinar Grafika, Makassar, 2010, p.2.

Oleh karena ketentuan itu tidak sesuai dengan asas-asas Hukum Tanah Nasional, karena dalam kenyataannya tak dapat menampung berbagai macam perkembangan bidang hak jaminan sebagai akibat dari kemajuan pembangunan ekonomi yang saat ini terus mengalami perkembangan dan kemajuan.

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), merupakan pejabat umum yang menjadi mitra Badan Pertanahan Nasional (BPN) dalam kegiatan pendaftaran tanah guna membantu/memformalkan setiap perbuatan hukum atas bidang tanah yang dilakukan oleh para pihak yang dituangkan dalam suatu akta otentik. Hal ini seperti dimuat dalam Pasal 6 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yaitu “dalam melaksanakan pendaftaran tanah, Kepala Kantor Pertanahan dibantu oleh PPAT dan Pejabat lain yang ditugaskan untuk melaksanakan kegiatan-kegiatan tertentu menurut Peraturan Pemerintah ini dan peraturan perundang-undangan yang bersangkutan”.

Secara normatif, PPAT adalah pejabat umum yang diberi wewenang untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai Hak Atas Tanah atau Hak Milik Satuan Rumah Susun, atau membuat alat bukti mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah yang akan dijadikan dasar pendaftarannya (Pasal 1 angka (1) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 jo. Pasal 1 angka (24) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997). Dalam peraturan tersebut dijelaskan bahwa PPAT adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah.

Tugas pokok PPAT adalah melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya 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 itu (Pasal 2 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998). Perbuatan hukum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tersebut adalah sebagai berikut :

1. Jual beli;
2. Tukar menukar;
3. Hibah;

4. Pemasukan ke dalam perusahaan (*inbrens*);
5. Pembagian hak bersama;
6. Pemberian Hak Guna Bangunan/Hak Pakai atas tanah Hak Milik;
7. Pemberian Hak Tanggungan; dan
8. Pemberian Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan.

Sehubungan dengan tugas dan wewenang PPAT membantu Kepala Kantor Pertanahan dalam melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta-akta yang akan dijadikan dasar pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah dan sesuai dengan jabatan PPAT sebagai Pejabat Umum, maka akta yang dibuatnya diberi kedudukan sebagai akta otentik. Akta PPAT dibuat sebagai tanda bukti yang berfungsi untuk memastikan peristiwa hukum dengan tujuan menghindarkan sengketa. Oleh karena itu pembuatan akta harus sedemikian rupa, artinya jangan memuat hal-hal yang tidak jelas agar tidak menimbulkan sengketa dikemudian hari.

PPAT dalam menjalankan tugas jabatannya menggunakan blangko akta yang disiapkan oleh BPN. Oleh karena kewenangan sebenarnya dari PPAT adalah membuat akta (*to make*) yaitu menciptakan, melakukan, dan mengerjakan sendiri akta PPAT, bukan mengisi (*to fill*) formulir atau blangko. Berdasarkan pengertian tersebut jika PPAT masih mengisi formulir atau blangko, membuktikan telah terjadi kesalahpahaman dan penyesatan (*misleading*) dalam memahami dan menerapkan kewenangan PPAT untuk membuat blangko akta sendiri sesuai aturan hukum yang benar.⁵

Kewenangan PPAT tersebut telah mengalami perjalanan atau tahap yang dapat diuraikan sebagai berikut :

1. Pada awal kelahiran institusi Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), maka para PPAT pada waktu itu dapat mencetak/membuat blangko akta PPAT sendiri dengan mempergunakan formulir-formulir (daftar isian) yang dibentuk sesuai dengan Peraturan Menteri Agraria Nomor 11 Tahun 1961 jo. Lampiran Surat Keputusan Menteri Dalam Negeri Nomor: SK. 104/DJA/77.

⁵ Habib Adjie, *Merajut Pemikiran dalam Dunia Notaris dan PPAT*, PT Citra Aditya Bakti, Bandung, 2010, p.103.

2. Blangko akta PPAT selanjutnya dibuat/dicetak dan diambil alih oleh sebuah yayasan milik (didirikan) oleh BPN sendiri. Dan sekarang ini yayasan tersebut sudah tidak mencetak dan menjual lagi (blangko) akta PPAT karena berdasarkan Undang-Undang Nomor 16 Tahun 2001 tentang Yayasan bahwa yayasan tidak diperbolehkan untuk berbisnis. Pencetakan/penjualan (blangko) akta PPAT tersebut salah satu bisnis yayasan tersebut. Pencetakan/penjualan blangko akta PPAT dilakukan oleh yayasan tersebut diakui oleh BPN dan keberadaan yayasan tersebut sudah dibekukan.
3. Karena pernah terjadi kekurangan/ketiadaan, BPN mengeluarkan keputusan bahwa blangko akta PPAT boleh difotokopi dengan memberlakukan kembali Surat Kepala BPN Nomor 640-1887, tanggal 16 juli 2002 jo. Nomor 640- 1884, tanggal 31 juli 2003 yang menegaskan blangko akta dapat difotokopi yang dilegalisasikan oleh Kepala Kanwil BPN atau Kantor Pertanahan/BPN Kota/Kabupaten setempat.
4. Pada bulan Maret 2009, pencetakan/pengadaan dilakukan oleh BPN dan dibagikan secara gratis kepada para PPAT.⁶

Perjalanan atau tahap keempat yang sekarang ini sedang dijalani oleh para PPAT. Pencetakan/pengadaan blangko akta PPAT gratis tersebut yang dibiayai oleh uang negara dan uang negara tersebut sebagian berasal dari uang rakyat melalui pajak-pajak karena pengadaan blangko gratis tersebut dibeli atau diperoleh atas beban APBN maka barang tersebut menjadi milik negara.⁷ Sehingga mau tidak mau perjalanan blangko akta PPAT akan wajib memasuki tahap kelima. Akan tetapi, untuk memasuki “tahap atau perjalanan kelima” ini memerlukan kebijakan dari BPN untuk mengambil suatu keputusan, yaitu BPN mengeluarkan surat keputusan yang berisi atau menyatakan bahwa PPAT berwenang mencetak/membuat blangko akta PPAT sendiri selama/sepanjang bentuk formatnya sesuai dengan ketentuan Pasal 96 ayat (1) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang

⁶ Habib Adjie, *Merajut Pemikiran dalam Dunia Notaris dan PPAT*, p.103-104.

⁷ *Ibid.*, p.104.

Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah jo. Pasal 2 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 jo. Pasal 2 ayat (2) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.⁸

Persyaratan yang harus dipenuhi dalam pembuatan akta otentik antara lain harus dibuat oleh pejabat umum yang khusus diangkat untuk itu dengan akta yang dibuat dalam bentuk tertentu, sehingga dapat dipastikan bahwa tindakan dalam pembuatan akta didasarkan atas hukum yang berlaku, aktanya dapat dijadikan sebagai dasar telah dilakukannya perbuatan hukum tersebut secara sah dan dapat dijadikan alat pembuktian di depan hukum.

Akta PPAT dalam hal ini berupa blangko akta, belum memenuhi syarat untuk dikatakan sebagai akta otentik, antara lain tidak dibuat langsung di hadapan pejabat umum dan blangko akta tersebut dibuat tidak dalam bentuk yang ditentukan undang-undang. Sehingga untuk memberikan suatu kepastian hukum yang pasti mengenai akta yang dibuat oleh PPAT, dan dikatakan sebagai akta otentik berdasarkan syarat-syarat akta dikatakan sebagai akta otentik sesuai KUHPerdata Pasal 1868 perlu adanya kebijakan dari pemerintah untuk membuat Undang-Undang Pejabat Pembuat Akta Tanah khususnya mengenai kewenangan dalam membuat akta otentik. Sehingga Undang-Undang tersebut dapat menjadi payung hukum bagi PPAT dalam menjalankan tugas dan kewenangannya dalam membuat akta. Karena sampai sekarang tugas dan kewenangan PPAT dalam membuat akta hanya di atur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 dan Peraturan kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006.

Akibatnya akan dapat menimbulkan berbagai perbedaan pandangan dan penafsiran mengenai berbagai masalah atau kasus dalam pelaksanaan hukum jaminan atas tanah, misalnya mengenai pencatuman titel ekskutorial, pelaksanaan esksekusi dan lain sebagainya, sehingga peraturan perundang-undangan tersebut sangat dirasa kurang memberikan adanya suatu garansi atau jaminan kepastian hukum.

⁸ Habib Adjie, *Merajut Pemikiran dalam Dunia Notaris dan PPAT*, p.105.

Innegie Sevia, Hasim Purba, Suprayitno
Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) terhadap Pendaftaran Hak Tanggungan secara Elektronik (Studi di Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru)

Atas dasar kenyataan tersebut, perlu segera ditetapkan undang-undang mengenai lembaga hak jaminan atas tanah yang kuat dengan ciri-ciri:

1. Memberikan kedudukan yang diutamakan atau mendahulukan kepada pemegangnya.
2. Selalu mengikuti objek yang dijaminakan dalam tangan siapapun objek itu berada.
3. Memenuhi asas spesialitas dan publisitas sehingga dapat mengikat pihak ketiga dan memberikan kepastian hukum kepada pihak-pihak yang berkepentingan.
4. Mudah dan pasti pelaksanaan eksekusinya.⁹

Hak Tanggungan merupakan jaminan yang diberikan pada hak atas tanah sesuai dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, objek yang diberikan hak tanggungan adalah satu kesatuan berikut dengan benda yang berada diatas tanah tersebut untuk melakukan pelunasan terhadap suatu utang dimana pemegang hak tanggungan dikategorikan sebagai Kreditor Preferen, yaitu Kreditor yang diutamakan dari kreditor-kreditor lainnya. Segala ketentuan mengenai hak tanggungan diatur dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan serta peraturan pelengkap lainnya.

Pendaftaran hak tanggungan sendiri merupakan suatu kewajiban, hal tersebut dapat ditemukan rumusannya berdasarkan Pasal 13 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda (UU Hak Tanggungan) yang menyatakan bahwa hak tanggungan lahir pada saat pendaftaran hak tanggungan pada buku tanah hak atas tanah yang dibebankan dengan hak tanggungan.¹⁰ Kepada pemilik hak, atau yang memperoleh hak lebih lanjut melalui pembebanan atas hak tersebut diberikan sertipikat yang merupakan *certificate of title* yang merupakan salinan dari register tersebut. Penerbitan sertifikat hak tanggungan sebagai bukti keberadaan atau eksistensi hak tanggungan diatur dalam ketentuan Pasal 14 UU Hak Tanggungan.¹¹

⁹ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Himpunan Peraturan-peraturan Hukum Tanah*, Djambatan, Jakarta, 2002, p.174.

¹⁰ Gunawan Widjaja dan Kartini Mulyadi, *Hak Tanggungan*, Kencana, Jakarta, 2008, p.213.

¹¹ *Ibid.*,

Fungsi hak tanggungan sangat penting sebagai salah satu lembaga jaminan yang mampu memberi kepastian hukum bagi pihak-pihak yang berkepentingan. Hak tanggungan yang merupakan satu-satunya lembaga hak jaminan atas tanah didasarkan pada pertimbangan bahwa tanah berkaitan erat dengan masyarakat umum dan hajat hidup orang banyak. UU Hak Tanggungan menjamin kepastian hukum terhadap hak-hak atas tanah yang dibebani oleh hak tanggungan.

Transformasi pelayanan hak tanggungan ini dipicu karena adanya kemajuan teknologi, khususnya teknologi informasi yang membawa banyak perubahan dalam kehidupan masyarakat. Dalam bidang pemerintahan, internet memicu tumbuhnya transparansi pelaksanaan pemerintahan. Banyak inovasi yang dilakukan pemerintah, di antaranya melalui *e-government* dan birokrasi digital. Layanan berbasis *online* ini akan memaksa birokrasi berlaku transparan dan akuntabel, ini juga akan membantu terbentuknya budaya berbagi data dan informasi diantara instansi pemerintah dalam pengambilan keputusan. Tak hanya transparansi, ini juga menjadi perbaikan dan penyempurnaan layanan publik untuk meningkatkan pelayanan dan efisiensi.¹²

Permasalahan yang sedang dihadapi dalam membangun sistem tata kelola administrasi pertanahan yaitu tidak terkonsolidasi dan penyamaan data yang akurat dengan menggunakan tata kelola yang cepat dan canggih, sehingga mudah untuk mencari dan menemukan data yang dibutuhkan terkait suatu objek tanah. Dalam hal keinginan masyarakat untuk mengajukan pinjaman pada bank yang diiringi dengan pemasangan hak tanggungan pada objek tanah sebagai objek jaminan menuntut adanya pendataan yang akurat dan canggih sehingga tidak terjadi kesalahan pendataan atau pembebanan terkait dengan data administrasi tanah objek jaminan, sehingga pemerintah mengeluarkan peraturan perundang-undang.¹³

¹² Yasonna Laoly, *Birokrasi Digital*, Pustaka Alvabet, Jakarta, 2019, p.32.

¹³ Nurul Nadira, *Pendaftaran Hak Tanggungan Elektronik yang Akan Mulai Dilaksanakan di Badan Pertanahan*, *Fairness and Justice: Jurnal Ilmiah Ilmu Hukum*, Vol.17, No.2 (November 2019), p.162.

Sistem elektronik pada dasarnya serangkaian perangkat dan prosedur elektronik yang berfungsi mempersiapkan, mengumpulkan, mengolah, menganalisis, menyimpan, menampilkan, mengumumkan, mengirimkan, dan/ atau menyebarkan informasi elektronik. Sehingga penyelenggaraan sistem elektronik dapat dilakukan oleh penyelenggara negara, orang, badan usaha, dan/atau masyarakat.¹⁴ Seiring perkembangan zaman, pemerintah Indonesia ingin menerapkan suatu kebijakan yang berfungsi sebagai peningkatan pembangunan ekonomi nasional, sehingga pemerintah membutuhkan aliran dana yang cukup. Maka dari itu, dibutuhkan suatu lembaga jaminan hak yang kuat, sehingga dapat memberikan suatu kepastian hukum terhadap para pihak pelaku bisnis untuk melaksanakan kegiatan secara efisien dan efektif. Sebelumnya perjanjian pembebanan Hak Tanggungan dibuat dalam bentuk Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) yang diterbitkan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), sesuai dengan ketentuan pasal 1 angka 4 Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT). Pada Akta Pemberian Hak Tanggungan harus didaftarkan di Kantor Pertanahan agar memiliki kekuatan hukum yang tetap, yang dilaksanakan secara manual, yang mana pada pasal 13 ayat (2) UUHT menyebutkan bahwa pihak pemohon dalam hal ini PPAT akan mengirim APHT serta warkah kepada Kantor Pertanahan selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari setelah penandatanganan akta.

Maka dari itu, penggunaan Hak Tanggungan sebagai lembaga jaminan disederhanakan dalam prosesnya dengan dikeluarkannya regulasi dalam bentuk Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang Nomor 9 Tahun 2019 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik, yang bertujuan untuk meningkatkan pelayanan berdasarkan asas efektifitas, efisiensi, keterbukaan, ketetapan waktu, kecepatan, kemudahan, yang mana dengan terbitnya peraturan ini konsekuensi hukum yang timbul adalah perubahan tata cara pemberian hak tanggungan yang sebelumnya hanya dilakukan secara manual kemudian berubah menjadi sistem elektronik yang terintegrasi dalam suatu sistem.

¹⁴ Begiyama Fahmi Zaki, *Kepastian Hukum dalam Pelelangan Objek Hak Tanggungan Secara Online*, *Fiati Justisia: Jurnal Ilmu Hukum*, Vol.16, No.10 (2016), p.3.

Pelaksanaan sistem Hak Tanggungan Elektronik dilaksanakan oleh Kantor Pertanahan secara bertahap dengan mempertimbangkan kesiapan data pendukungnya (Pasal 4 ayat 1 dan 2 Nomor 9 Tahun 2019). Layanan yang disediakan oleh sistem Hak Tanggungan Elektronik meliputi empat jenis layanan, yaitu di antaranya Pendaftaran Hak Tanggungan, peralihan Hak Tanggungan, perubahan nama kreditor dan penghapusan hak tanggungan (Pasal 6 Nomor 9 Tahun 2019).

Pada Tahun 2020 dilakukan beberapa perubahan pada pengaturan Hak Tanggungan Elektronik dengan diterbitkannya Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 2020 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik yang kemudian menggantikan Peraturan Menteri Tahun 2019.

Konsideran huruf a Permen ATR/BPN Nomor 5 Tahun 2020 tersurat bahwa peraturan ini ditujukan untuk menerapkan pelayanan hak tanggungan terintegrasi secara elektronik guna meningkatkan pelayanan hak tanggungan yang memenuhi asas keterbukaan, ketepatan waktu, kecepatan, kemudahan dan keterjangkauan untuk pelayanan publik, serta untuk menyesuaikan perkembangan hukum, teknologi dan kebutuhan masyarakat. Hak Tanggungan Elektronik menyangkut hubungan Pendaftaran dari Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan/atau kreditor pada Kantor Pertanahan setempat.¹⁵

Praktiknya HT-el memudahkan penggunaannya. Semula pengurusan hak tanggungan melalui Kantor Pertanahan terlebih dahulu untuk mendaftar dan jika terdapat kekurangan berkas harus kembali melengkapi keesokan harinya, berbeda dengan HT-el yang bisa mendaftar tanpa harus keluar kantor dan jika ada kekurangan berkas tidak perlu menyerahkan kekurangan berkas ke Kantor Pertanahan.¹⁶ Apabila sebelumnya memakan waktu tidak kurang dari 100 (seratus) hari, kini hanya dalam 7 (tujuh) hari sejak dilakukan pendaftaran.

¹⁵ Pandam Nurwulan, *Implementasi Pelayanan Hak Tanggungan Elektronik bagi Kreditor dan Pejabat Pembuat Akta Tanah*, Jurnal Hukum Ius Quia Iustum, No.1, Vol.28 (Januari 2021), p.186.

¹⁶ Nailu Vina Amalia, *Analisis Ketentuan Hak Tanggungan Elektronik pada Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang No. 9 Tahun 2019 tentang Pelayanan Hak Tanggungan*, Jurnal Ilmiah Pendidikan Pancasila dan Kewarganegaraan, Vol.5, No.2 (Desember 2020), p.337.

Innegie Sevia, Hasim Purba, Suprayitno
Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) terhadap Pendaftaran Hak Tanggungan secara Elektronik (Studi di Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru)

Pemerintah menerapkan sistem elektronik dalam pendaftaran hak tanggungan yang mana merupakan tindak lanjut dari program reforma agraria dengan melakukan legalisasi aset lewat Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL). Pengguna HT-el selain PPAT adalah kreditur yang biasanya adalah Institusi Keuangan (Perbankan) dan bisa juga perseorangan. Bagi dunia perbankan tentu diharapkan dengan adanya layanan HT-el dapat memberikan manfaat diantaranya adanya ketepatan waktu pendaftaran hak tanggungan pada hari ketujuh setelah didaftar. Pendaftaran tersebut dapat lebih ekonomis karena tidak perlu datang ke Kantor Pertanahan setempat.¹⁷

Keterlibatan PPAT secara langsung dalam proses pendaftaran HT-el, sejatinya menimbulkan suatu tanggung jawab hukum terutama menyangkut tanggung jawab hukum atas berkas dan dokumen yang diunggah oleh PPAT pada saat menggunakan akun terdaftar dalam sistem layanan pendaftaran hak tanggungan secara elektronik.¹⁸

Terdapat beberapa ketentuan yang berbeda pada Peraturan Menteri Nomor 5 Tahun 2020 dalam mekanisme pendaftaran Hak Tanggungan Elektronik di antaranya disebutkannya Pejabat Pembuat Akta Tanah sebagai salah satu pengguna sistem Hak Tanggungan Elektronik bersama dengan Kreditor sebagaimana yang termuat dalam Pasal 7 Peraturan Menteri Nomor 5 Tahun 2020 tersebut. Selanjutnya pada Pasal 9 Peraturan Menteri juga menjelaskan bahwa untuk permohonan pelayanan Hak Tanggungan Elektronik untuk pendaftaran Hak Tanggungan atau Peralihan Hak Tanggungan maka dokumen persyaratannya disampaikan oleh PPAT, sedangkan untuk permohonan berupa perubahan nama kreditor, penghapusan hak tanggungan, atau perbaikan data maka dokumen persyaratan disampaikan oleh kreditor.

¹⁷ Pandam Nurwulan, *Implementasi Pelayanan Hak Tanggungan Elektronik bagi Kreditor dan Pejabat Pembuat Akta Tanah*.

¹⁸ Shirley Zerlinda Anggraeni, *Kewenangan dan Tanggung Jawab Hukum Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam Pelaksanaan Pendaftaran Hak Tanggungan Secara Elektronik*, Acta Comitatus Jurnal Hukum K, Vol.5, No.2 (Agustus 2020), p.263.

Selain terkait kedudukan kreditor dan PPAT yang berbeda dengan peraturan menteri sebelumnya, terdapat tahapan yang berbeda yang termuat dalam Peraturan Menteri Nomor 5 Tahun 2020 tersebut dengan proses pendaftaran Hak Tanggungan secara konvensional yaitu dalam sistem pendaftaran Hak Tanggungan Elektronik, pada tahapan pemeriksaan dokumen persyaratan oleh kantor pertanahan.

Pada sistem konvensional pendaftaran yang tertuang dalam Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 1996 tentang Pendaftaran Hak Tanggungan pada Pasal 1 ayat (7) apabila terdapat kekeliruan atau kekurangan pada dokumen syarat pendaftaran Hak Tanggungan maka diberikan waktu selama 7 (tujuh) hari untuk melakukan perbaikan yang kemudian jika pendaftar dalam hal ini PPAT terlambat melengkapinya maka permohonan pendaftaran Hak Tanggungan akan tetap dilanjutkan dan diselesaikan.

Hal tersebut berbeda dengan mekanisme pendaftaran Hak Tanggung Elektronik yang tertuang pada pasal 13 Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 2020 yang mengatur pada proses pemeriksaan berkas pendaftaran Hak Tanggungan Elektronik oleh Kantor Pertanahan terdapat kekeliruan atau kekurangan maka diberikan waktu selama 5 (lima) hari kepada PPAT untuk segera melengkapi berkas yang apabila dalam jangka waktu tersebut PPAT tidak dapat melengkapi berkas maka permohonan dinyatakan batal.

Permen ATR/KBPN Nomor 5 Tahun 2020 tersebut juga memisahkan kebiasaan yang berlaku selama ini, yaitu perbuatan permohonan pendaftaran APHT dengan penyampaian APHT yang dilakukan oleh PPAT. Penyampaian APHT merupakan kewajiban PPAT dengan diancam sanksi apabila lalai.¹⁹ Fungsi utama hukum yaitu melindungi rakyat dari bahaya dan tindakan-tindakan lain yang dapat merugikan dan menyebabkan hidupnya menderita dari orang lain, masyarakat maupun penguasa.

¹⁹ Nelly Azwarni Sinaga, *Jaminan Kepastian Hukum Akta Pemberian Hak Tanggungan terhadap Pendaftaran Hak Tanggungan secara Elektronik yang Melebihi Ketentuan Jangka Waktu Terkait dengan Perlindungan Kreditor*, Jurnal Akrab Juara, Vol.6, No.4 (November 2021), p.169.

Dalam menjalankan tugas sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) akta-akta yang diterbitkan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) terutama Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) maupun pada saat dilakukan pendaftaran secara sistem elektronik yang terintegrasi dalam suatu sistem Hak Tanggungan Elektronik yang dilaksanakan oleh Kantor Pertanahan tidak dapat diproses penyelesaian penerbitan sertifikat hak tanggungan karena belum terpenuhi persyaratan.

Dalam pelaksanaan pendaftaran hak tanggungan secara sistem elektronik jika terjadi kesalahan wajib dilaksanakan perbaikan baik oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) maupun pada Sistem di Kantor Pertanahan Pekanbaru. Karena secara hukum tidak sesuai dengan ketentuan dalam aturan hak tanggungan secara elektronik.

Penelitian hukum ini menggunakan metode penelitian yuridis empiris yang bersifat deskriptif untuk memberikan gambaran lengkap, rinci, dan jelas terhadap tanggung jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) terhadap pendaftaran hak tanggungan secara elektronik, dengan pendekatan yuridis untuk menganalisis Hak Tanggungan Elektronik dan pendekatan empiris untuk menganalisis hukum dari perilaku masyarakat. Sumber data yang digunakan adalah data sekunder berupa bahan hukum primer (data langsung dari sumber melalui wawancara dan observasi), bahan hukum sekunder (dokumen resmi, buku, dan peraturan perundang-undangan seperti UU No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, PP No. 24 Tahun 2016, dan Permen ATR/BPN No. 5 Tahun 2020), serta bahan hukum tersier (kamus, ensiklopedia, dan publikasi penunjang). Teknik pengumpulan data dilakukan melalui wawancara semi terstruktur dengan informan yang ahli dan berwenang serta studi dokumen terhadap seluruh bahan hukum dengan memperhatikan validitas dan reliabilitasnya. Analisis data dilakukan secara kualitatif dengan metode berpikir deduktif, yaitu bertolak dari proposisi umum yang kebenarannya telah diketahui menuju kesimpulan yang bersifat lebih khusus untuk menghasilkan pengetahuan baru mengenai permasalahan yang diteliti.

B. PEMBAHASAN

1. Bila Terjadi Kesalahan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) Maupun pada Saat Pendaftaran Elektronik di Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru

Pada pendaftaran hak tanggungan konvensional, PPAT perlu berinteraksi secara tatap muka dengan cara datang dan mengantre di loket pendaftaran Kantor Pertanahan untuk mengajukan permohonan pendaftaran hak tanggungan. Sertipikat hak tanggungan yang telah diterbitkan juga akan diambil kembali oleh PPAT secara langsung ke Kantor Pertanahan.

Sementara itu, Pelaksanaan hak tanggungan elektronik baru terlaksana di tahun 2019, pada hak tanggungan elektronik permohonan pendaftaran disampaikan langsung oleh kreditor melalui sistem elektronik. Hal ini merupakan perbedaan paling signifikan karena pihak yang berkepentingan tidak lagi datang ke Kantor Pertanahan dan menyerahkan dokumen yang diperlukan secara fisik. Segala proses pendaftaran hak tanggungan mulai dari pengajuan permohonan, pengiriman dokumen yang diperlukan, pembayaran PNBPN, dan penerimaan hasil dilakukan melalui sistem elektronik hak tanggungan.

Sebagai sistem yang baru, Permen ATR/Kepala Badan Pertanahan Nasional No.5 Tahun 2020 pastilah ada kekurangan dan kelemahan yang mungkin menjadi hambatan dalam pelayanan pendaftaran hak tanggungan secara elektronik. Salah satu yang mempengaruhi pelaksanaan pendaftaran hak tanggungan terintegrasi secara elektronik ini yaitu Kesiapan kantor pertanahan dalam membenahan data serta kurangnya Sumber Daya Manusia (SDM) .

Faktor - faktor yang mempengaruhi pelaksanaan pendaftaran hak tanggungan secara elektronik antara lain:

- a. Server, rangkuman dari hasil wawancara dari PPAT dan staf pelaksana pendaftaran hak tanggungan secara elektronik ialah masih seringnya server *error*. Dikarenakan aplikasi mitra ini terpusat pada kementerian di Jakarta jadi ketika lagi *error* maka PPAT tidak bisa mengimput serta pihak Pelaksanana tidak dapat memeriksa. Sehingga dalam pendaftaran hak tanggungan tidak dapat dilakukan.

- b. Jaringan, Dalam hal ini ketika jaringan kurang baik maka tidak dapat di akses aplikasi mitra. Hal itu menyebabkan PPAT tidak dapat menginput berkas begitupun dengan pelaksana tidak dapat mengakses untuk memeriksa berkas.
- c. Yang dapat menggunakan layanan sistem hak tanggungan secara elektronik yaitu Kreditur dan PPAT atau pihak lain yang ditentukan oleh Kementerian. Kreditur yang dimaksud merupakan perorangan/badan hukum sebagaimana diatur dalam perundangundangan. Pengguna tersebut harus terdaftar dalam sistem, dimana syarat untuk menjadi pengguna hak tanggungan secara elektronik diatur dalam petunjuk teknis pelayanan hak tanggungan terintegrasi secara elektronik yaitu:
 - 1) PPAT yang dapat menggunakan sistem HT-el adalah PPAT yang sudah terdaftar di Aplikasi Mitra Kerja PPAT dan sudah melakukan validasi serta telah diverifikasi oleh Kantor Pertanahan.
 - 2) Kreditur dapat menggunakan Sistem HT-el Aplikasi mitra Jasa Keuangan dan sudah melakukan validasi serta telah diverifikasi oleh Kementerian.
- d. Permohonan Pendaftaran hak tanggungan secara elektronik menjadi kewajiban kreditur. Dalam Permen No. 5/2020, kewajiban untuk memohon pendaftaran Hak Tanggungan Elektronik menjadi tanggung jawab dari kreditur, sehingga apabila kreditur lalai dalam pendaftarannya atau tidak mendaftarkannya, maka segala resiko dan akibat hukumnya terhadap jaminan yang diberikan oleh debitur tersebut tidak memberikan hak-hak istimewa yang diberikan UUHT.
- e. Dari pihak PPAT pada saat menginput dokumen kadang KTP Debitur tidak sesuai, entah itu tanggal lahir, nama, dan bahkan nik debitur. Bahkan terkadang KTP debitur tidak terbaca sehingga PPAT belum bisa melanjutkan pengimputan data. Harus melapor dulu ke dukcapil untuk disesuaikan. Sehingga menambah pekerjaan serta menyita waktu dan biaya.

- f. Ketika Surat Perintah Setor terlambat dibayarkan maka pihak Bank harus mendaftarkan ulang permohonan hak tanggungan. Yang menjadi kendala ketika pada saat keluar surat perintah setor bertepatan dengan hari libur dan bank libur, maka pihak bank tidak dapat membayar tepat waktu sehingga harus mendaftar ulang dan ini menambah pekerjaan serta menyita waktu dan biaya.

Layanan Hak Tanggungan secara Online yang di tuntut dari segi waktu tentunya sangat mengutamakan kecermatan dan ketelitian. Adanya kesesuaian dalam suatu kegiatan pendaftaran hak tanggungan secara online dengan melaksanakan tugas dengan sasaran yang dituju dan tercapainya hasil yang efisien yang pada prinsipnya pelaksanaan pelayanan hak tanggungan secara online bertujuan untuk memenuhi ketepatan waktu, biaya, kecepatan pelayanan keterjangkauan, kemudahan pelayanan dan kepastian kualitas pelayanan yang tentunya lebih berkualitas dan akuntabel. Kepastian pada intinya merupakan tujuan utama dari hukum. Jika hukum tidak ada kepastian maka akan kehilangan jati diri serta maknanya. Kepastian hukum akan mengarahkan masyarakat untuk bersikap positif pada hukum negara yang telah ditentukan, kepastian hukum ini merujuk pada pelaksanaan tata kehidupan yang dalam pelaksanaannya jelas, teratur, konsisten, dan konsekuen serta tidak dapat dipengaruhi oleh keadaan-keadaan yang sifatnya subjektif dalam kehidupan masyarakat.

Pasal 13 Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 2020 yang mengatur pada proses pemeriksaan berkas pendaftaran Hak Tanggungan Elektronik oleh kantor pertanahan terdapat kekeliruan atau kekurangan maka diberikan waktu selama 5 (lima) hari kepada PPAT untuk segera melengkapi berkas yang apabila dalam jangka waktu tersebut PPAT tidak dapat melengkapi berkas maka permohonan dinyatakan batal.

Faktor kesalahan/kendala dalam penginputan pendaftaran Hak Tanggungan secara online biasa terjadi pada faktor manusia (kelalaian manusia), yang disebabkan oleh penyesuaian pelayanan pendaftaran dari sistem konvensional ke elektronik, Faktor sistem jaringan yang sangat Mempengaruhi proses penginputan data dan apabila terjadi kesalahan atau kendala tersebut dilakukan perbaikan pada sistem,

kemudian Faktor Berkas/Dokumen yang masuk seperti kesalahan data pada akta, kekurangan unggah dokumen persyaratan serta pengunggahan dokumen yang tidak sesuai.²⁰

2. Akibat Hukum Bila Terjadi Kesalahan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) Maupun pada Saat Pendaftaran Elektronik di Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru

Pelayanan HT-el di Kantor Pertanahan melibatkan beberapa pihak yaitu PPAT dan Kreditur serta Kantor Pertanahan. Pelaksanaan layanan HT-el dapat dilakukan jika para pihak tersebut telah memiliki akun pendaftaran yang digunakan dalam proses pendaftaran HT-el. Oleh karena itu pelaksanaan HT-el diawali dengan melakukan verifikasi dan validasi akun pengguna bagi kreditur dan PPAT. Pendaftaran akun untuk PPAT terlebih dahulu melakukan pendaftaran pada aplikasi mitra kerja PPAT yang kemudian dilakukan verifikasi.

Tahapan untuk melakukan pendaftaran HT-el, ialah pendaftaran akun mitra kerja, verifikasi akun, menu *log in*, proses pendaftaran, proses konfirmasi berkas, proses pembayaran, proses perbaikan data, proses pencetakan sertifikat, serta dokumen Hak Tanggungan. UU Hak Tanggungan bahwa mensyaratkan hak tanggungan wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan. Dikarenakan untuk memenuhi salah satu asas hak tanggungan, yakni asas publisitas. Pendaftaran hak tanggungan tersebut merupakan syarat yang mutlak untuk lahirnya hak tanggungan tersebut serta mengikatnya hak tanggungan terhadap pihak ketiga, atau dengan dapat disebut dengan kata lain ialah kreditur memperoleh kedudukan prefensi.²¹

Pendaftaran HT-el di Kantor Pertanahan diawali dengan melakukan pengecekan atas sertipikat secara elektronik oleh PPAT, tujuannya untuk menghindari pembuatan dokumen PPAT yang salah secara hukum dan untuk menyelaraskan data yang ada pada sertipikat Hak Atas Tanah dengan buku tanah.

²⁰ Wawancara dengan Andrias SH, MH, Kepala Seksi Penetapan Hak dan Pendaftaran Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru.

²¹ Nouvalia Mahardinia, *Pendaftaran Akta Jaminan Hak Tanggungan secara Elektronik di Hubungkan dengan Kepastian Hukum*, Prosiding Ilmu Hukum, Vol.7, No.1 (Februari 2021), p.196-197.

Apabila proses pengecekan telah dilakukan dan tidak terdapat masalah, selanjutnya PPAT membuat APHT, untuk proses pendaftaran HT-el, APHT yang telah dibuat dilaporkan oleh PPAT melalui Aplikasi Mitra Kerja PPAT diawali dengan membuat kode akta sebagai pengenal akta serta memasukkan data akta, selanjutnya PPAT mengunggah APHT beserta kelengkapan dokumen lainnya.²²

Setelah proses dari PPAT, kemudian dilanjutkan dengan pelaporan APHT oleh pihak bank yang akan memproses pendaftaran hak tanggungan berdasarkan APHT yang telah dilaporkan oleh PPAT sebelumnya tanpa mendatangi Kantor Pertanahan. Petugas bank dalam hal ini operator melakukan pembuatan berkas, menginput nomor dan kode akta dan melengkapi data APHT yang sudah dibuat oleh PPAT serta mengunggah *file* permohonan. Setelah mengunggah *file* kemudian operator bank mencetak surat perintah setor dan melakukan pembayaran PNPB, maka akan mendapatkan nomor transaksi penerimaan negara (NTPN).²³

Pemeriksaan berkas permohonan HT-el pada awal dilakukan oleh admin HT-el. Proses pemeriksaan menghasilkan dua keputusan yang pertama adalah berkas permohonan telah sesuai dengan prosedur dengan tidak ada masalah sedangkan yang kedua berkas tersebut masih terdapat kekurangan atau kesalahan. Jika tidak ada masalah maka akan langsung diterbitkan sertifikat hak tanggungan dan stiker HT-el, namun jika terdapat masalah atau kekurangan atau kesalahan maka akan dikembalikan kepada PPAT atau Bank untuk melengkapi atau memperbaiki baru nanti dikirimkan lagi ke Kantor Pertanahan. Pada langkah ini baik PPAT maupun Bank harus lebih teliti dalam memonitor pelayanan hak tanggungan apakah terdapat berkas yang ditangguhkan karena sesuatu hal yang tidak sesuai prosedur yang ada.²⁴

²² Agata Tri Putri Margaret, *Pelaksanaan Layanan Hak Tanggungan Terintegrasi secara Elektronik*, Widya Bhumi, Vol.1, No.2 (Oktober 2021), p.137.

²³ Krisnawan Andiyanto. *Penerapan Pendaftaran Hak Tanggungan Terintegrasi secara Elektronik di Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru*, Acta Comitas: Jurnal Hukum Kenotariatan, Vol.6, No.1 (April 2021), p.202-203.

²⁴ Krisnawan Andiyanto. *Penerapan Pendaftaran Hak Tanggungan Terintegrasi secara Elektronik di Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru*, p.205.

Pihak pelaksana (BPN) akan mengoreksi akta dan data-data yang di upload oleh PPAT dan yang disetujui oleh pihak jasa keuangan (bank). Data yang diajukan PPAT tersebut sudah sesuai atau tidak. Jika tidak sesuai pihak pelaksana (BPN) berhak mengajukan sanggahan, misalnya karena hasil *scan* yang buram yang diajukan dan salah upload data. Sanggahan yang di sampaikan oleh pihak pelaksana (BPN) disampaikan melalui email masing-masing baik PPAT atau Jasa Keuangan tergantung dari pihak yang mana salah mengunggah data dan yang di nyatakan tidak sesuai oleh pihak pelaksana (BPN). Kemudian mereka yang dinyatakan salah mengunggah data, maka melakukan perbaikan data tersebut dan kembali diunggah. Jika pihak yang dinyatakan salah unggah data oleh pihak pelaksana (BPN) tidak merubah atau membenarkan data yang dinyatakan salah dan diberikan waktu 5 (lima) hari untuk mengubah, tetapi jika tidak diindahkan, maka sistem otomatis akan ditutup dan perbaikan tidak bisa dilakukan. Kemudian jika tidak ada permasalahan data lagi, hak tanggungan tersebut langsung terbit dalam waktu 7 (tujuh) hari.²⁵

Jika pihak pelaksana (BPN) tidak melakukan pemeriksaan sampai pada hari ke-7 (tujuh) (14 ayat 1) dan hasil Pelayanan HT-el diterbitkan oleh Sistem HT-el, dianggap memberikan persetujuan dan/atau pengesahan. Pihak pelaksana (BPN) bertanggung jawab secara administratif atas hasil Pelayanan HT-el (Pasal 14 ayat 2). Setelah selesainya proses pembayaran dari pihak jasa keuangan (bank), maka 7 (tujuh) hari setelah pembayaran tersebut, keluarlah sertipikat HT-el. Pihak bank atau jasa keuangan diberikan waktu 30 (tiga puluh) hari untuk mengecek kebenaran sertifikat HT-el tersebut dan mengajukan perbaikan terhadap sertifikat HT-el. Dokumen hak tanggungan yang dapat diperbaiki meliputi peringkat, nomor akta, pemegang hak, penunjuk, nilai partial, jenis dan nomor hak dan benda lain, bentuk catatan perbaikan ini juga dicetak dan ditempel pada catatan pembebanan dalam sertifikat Hak Atas Tanah yang menjadi objek jaminan.²⁶

²⁵Ni Ny. Mariadi, *Efektivitas Pengurusan Hak Tanggungan Elektronik di Kantor Pertanahan Kabupaten Buleleng*, Jurnal Penelitian dan Pengembangan Sains dan Humaniora, Vol.5, No.3 (Agustus 2021), p.427-428.

²⁶ Ni Ny. Mariadi, *Efektivitas Pengurusan Hak Tanggungan Elektronik di Kantor Pertanahan Kabupaten Buleleng*, p.438.

Tanggung jawab yang dimiliki oleh PPAT menganut prinsip tanggung jawab berdasarkan kesalahan (*based on fault of liability*), dalam pembuatan akta autentik, PPAT harus bertanggung jawab apabila atas akta yang dibuatnya terdapat kesalahan atau pelanggaran yang disengaja oleh PPAT. Sebaliknya apabila unsur kesalahan atau pelanggaran itu terjadi dari para pihak penghadap, maka sepanjang PPAT melaksanakan kewenangannya sesuai peraturan PPAT bersangkutan tidak dapat diminta pertanggungjawabannya, karena PPAT hanya mencatat apa yang disampaikan oleh para pihak untuk dituangkan ke dalam akta. Keterangan palsu yang disampaikan oleh para pihak adalah menjadi tanggung jawab para pihak.²⁷

Apabila seorang PPAT melakukan kelalaian dalam pembuatan akta, dan mengakibatkan akta cacat hukum maka dapat dikatakan telah terjadi penyalahgunaan wewenang, karena PPAT bersangkutan menyadari bahwa sebagai pejabat umum yang diberikan kewenangan oleh undang-undang, maka setiap PPAT dituntut untuk menangani suatu kasus yang berkaitan dengan wewengannya, dan tidak dapat dilepaskan dari tuduhan adanya penyalahgunaan wewenang.

Keadaan penyalahgunaan wewenang ini semakin jelas jika ada unsur merugikan yang diderita oleh para pihak yang tampak pada saat dibatalkannya akta PPAT yang dibuat sebagai konsekuensi akta yang mengalami cacat hukum. Bentuk tanggung jawab PPAT akibat kesengajaan, kealpaan dan/atau kelalaiannya dalam syarat formal dan syarat materiel tata cara pembuatan akta, maka PPAT dapat dikenakan sanksi administratif sanksi pemberhentian dengan tidak hormat dari jabatannya oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional sesuai ketentuan PERKABAN 1/2006.

a. Tanggung Jawab PPAT Secara Administratif.

Sesuai dengan kewenangan yang dimiliki oleh PPAT dalam hal pembuatan akta autentik, PPAT diharuskan selalu mengambil sikap cermat dan hati-hati dalam menghadapi setiap kasus agar terhindar dari cacat hukum. Akibat kesalahan administratif yang dilakukan oleh PPAT, akan menimbulkan konsekuensi hukum bagi para pihak, sehingga PPAT dapat diminta pertanggungjawabannya oleh para pihak yang merasa dirugikan.

²⁷ Gabriel Amadeus Sitompul dan Albert Lodewyk Sentosa Siahaan, *Analisis terhadap Pembuatan Surat Pernyataan Keabsahan dan Kebenaran Dokumen Elektronik pada Sertifikat Hak Tanggungan*, Media Hukum Indonesia (MHI), Vol.2, No.4 (September-Desember 2024), p.28-29.

b. Tanggung Jawab PPAT Secara Perdata.

Pertanggungjawaban PPAT secara perdata terhadap semua akta yang dibuatnya, dapat dikatakan bahwa akta yang dibuat oleh PPAT berkaitan dengan masalah keperdataan yaitu mengenai perikatan yang dibuat oleh dua pihak atau lebih meskipun memungkinkan dibuat secara sepihak (sifatnya hanya menguatkan). Sifat dan asas yang dianut oleh hukum perikatan khususnya perikatan yang lahir karena perjanjian, bahwa undang-undang hanya mungkin dan boleh diubah atau diganti atau dinyatakan tidak berlaku, hanya oleh mereka yang membuatnya, maksudnya kesepakatan kedua belah pihak yang dituangkan dalam suatu akta autentik mengikat kedua belah pihak sebagaimana mengikatnya undang-undang.

Pertanggungjawaban PPAT secara perdata terkait dengan kesenjangan, kealpaan dan/atau kelalaiannya dalam pembuatan akta yang menyimpang dari syarat formal dan materiel. Dalam hal ini PPAT tidak saja hanya dapat dikenakan sanksi administratif tapi juga tidak menutup kemungkinan PPAT dituntut ganti kerugiann secara formal perdata oleh para pihak yang merasa dirugikan. PPAT dapat dituntut pertanggungjawabannya secara perdata apabila para pihak melakukan pengingkaran.

Berkaitan dengan kesalahan (*beroepsfout*) PPAT, maka PPAT terlebih dahulu harus menelaah mengenai bentuk dari kesalahan tersebut apakah kesalahan tersebut merupakan wanprestasi (didahului adanya perjanjian) ataukah perbuatan (*onrechtmatige daad*) melanggar hukum (tidak ada kaitannya dengan perjanjian).

Namun apabila dalam pelaksanaan tugas dan jabatan PPAT untuk mewujudkan akta autentik yang berkekuatan pembuktian sempurna, ternyata akta yang dibuatnya mengandung cacat hukum, yang kemudian oleh putusan pengadilan dinyatakan tidak autentik, karena tidak memenuhi syarat formal dan materiel, maka kekuatan akta hanya di bawah tangan,

sehingga hal ini akan mengakibatkan kesulitan bagi pihak-pihak atau orang yang berhak atas akta untuk melaksanakan haknya yang dijamin Undang-undang, yaitu hak untuk mempergunakan akta sebagai alat bukti hak yang sah; mendalilkan haknya, membantah hak orang lain. Oleh karena itu PPAT harus bertanggung jawab atas kerugian karena kesalahan, bukan karena adanya perjanjian.

c. Tanggung Jawab PPAT Secara Pidana.

Pidana dalam hal ini adalah perbuatan pidana yang dilakukan oleh seorang PPAT dalam kapasitasnya sebagai pejabat umum yang berwenang membuat akta, bukan dalam konteks individu sebagai warga negara pada umumnya.

Perbuatan PPAT yang diduga telah memasukkan keterangan palsu ke dalam suatu akta autentik dapat dikenakan sanksi pidana sebagaimana yang diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Pidana (selanjutnya disebut KUHP). Hal ini dimungkinkan dengan begitu banyaknya jenis akta autentik yang dapat dibuat oleh PPAT, dan atas dasar tersebut dibutuhkan suatu perlindungan hukum terhadap PPAT dalam menjalankan jabatannya selaku Pejabat Umum.²⁸

Penjatuhan sanksi pidana terhadap PPAT dapat dilakukan sepanjang seorang PPAT telah membuat surat palsu atau memalsukan akta dengan kualifikasi sebagai suatu tindak pidana. Syarat materiel dan syarat formal dari prosedur pembuatan akta PPAT merupakan aspek-aspek formal yang harus dilalui dalam pembuatan akta jual beli tanah berkaitan dengan tugas jabatan PPAT.

Pihak yang merasa dirugikan dan yang hendak menuntut PPAT tersebut terlebih dahulu harus dapat membuktikan beberapa hal berikut ini:

- 1) Adanya derita kerugian;
- 2) Antara kerugian yang diderita dan pelanggaran atau kelalaian dari notaris terdapat hubungan kausal;

²⁸ Sjaifurracman, *Aspek Pertanggung Jawaban Notaris dalam Pembuatan Akta*, Mandar Maju, Bandung, 2011, p.11.

- 3) Pelanggaran (perbuatan) atau kelalaian tersebut disebabkan kesalahan yang dapat dipertanggungjawabkan kepada Notaris/PPAT yang bersangkutan.

3. Solusi untuk Memperbaiki Kesalahan Pendaftaran Elektronik di Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru

PPAT dalam kewenangannya sebagai seorang pejabat umum adalah menjamin kebenaran perbuatan hukumnya, serta kebenaran formal dalam setiap akta otentik yang dibuatnya. PPAT juga memiliki peran dalam hal memeriksa semua kewajiban terkait dengan akta yang akan dibuat khususnya yang bersifat administratif yang harus dipenuhi oleh para pihak. Seperti diutarakan sebelumnya, bentuk pertanggungjawaban PPAT dalam kaitan dengan profesinya menganut prinsip tanggung jawab berdasarkan kesalahan, maka dari itu, PPAT wajib bertanggungjawab apabila terjadi kesalahan terhadap akta yang dibuat. Apabila unsur pelanggaran yang dimaksud bersumber dari para pihak, maka PPAT tidak dapat dimintakankan pertanggungjawaban. Pertanggungjawaban PPAT terhadap akta yang telah dibuat yang mana terbukti mengandung keterangan palsu tidak dapat dipertanggungjawabkan secara hukum terhadap PPAT sebagai pembuat akta, dikarenakan PPAT hanya mencatat atau menuangkan suatu perbuatan hukum yang dilakukan oleh para pihak/penghadap ke dalam akta. Keterangan palsu yang disampaikan oleh para pihak adalah merupakan tanggung jawab dari pihak yang bersangkutan.²⁹

PPAT hanya menyesuaikan syarat-syarat formal dari penyampaian para pihak lalu dituangkan dalam suatu bentuk akta. PPAT tidak memiliki kewajiban ataupun kewenangan untuk menelisik kebenaran materiil dari isi akta yang dibuatnya. Sementara itu, frasa yang tercantum dalam “Surat Pernyataan Pertanggungjawaban Keabsahan dan Kebenaran Data Dokumen Elektronik” dalam proses pendaftaran hak tanggungan secara elektronik, yang dalam redaksional alinea kedua mencantumkan frasa “...saya bertanggung jawab penuh atas keabsahan dan kebenaran isi dokumen secara formal maupun materiil.”

²⁹ A. Mamminanga, *Pelaksanaan Kewenangan Majelis Pengawas Notaris Daerah dalam Pelaksanaan Tugas Jabatan Notaris berdasarkan UUJN*, Tesis, Fakultas Hukum Universitas Gajah Mada, Yogyakarta, 2008, p.32.

Kalimat tersebut dapat memberi tanggung jawab hukum tersendiri bagi PPAT sebagai pihak yang terlibat langsung dalam proses pendaftaran hak tanggungan secara elektronik, terutama sepanjang mengenai pertanggungjawaban secara materiil. Sebagaimana ajaran hukum menyatakan bahwa kebenaran materiil adalah kebenaran sejati atau kebenaran yang sesungguhnya, yang di mana hal tersebut merupakan domain hukum pidana, sedangkan Notaris/PPAT berada dalam domain hukum perdata yang hanya bertanggung jawab terbatas pada kebenaran formal.

Surat pengantar keabsahan dan kebenaran dokumen yang disusun oleh PPAT memiliki peran ganda yang signifikan. Surat pernyataan tersebut tidak hanya bertujuan untuk melindungi kepentingan pihak yang terlibat dalam sistem HT-el, tetapi juga bertujuan untuk memitigasi potensi kerugian yang mungkin ditimbulkan oleh PPAT. Dengan menyertakan surat pernyataan, PPAT berusaha untuk memberikan jaminan atas kebenaran dan keabsahan dokumen yang mereka keluarkan, sehingga memastikan bahwa proses pendaftaran hak tanggungan dapat berjalan dengan lancar dan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku. Surat pernyataan ini juga menjadi alat kontrol yang penting dalam meminimalkan risiko terjadinya kesalahan oleh PPAT dalam menjalankan tugas mereka.

Penunjukan PPAT sebagai penanggung jawab atas keabsahan dan kebenaran dokumen persyaratan dalam sistem HT-el dapat menjadi beban tersendiri bagi PPAT. Hal ini karena ada potensi bahwa pihak-pihak terkait dalam sistem HT-el dapat melakukan penyimpangan. PPAT harus memastikan bahwa dokumen-dokumen yang diterbitkan dan disahkan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku, sehingga mereka harus melakukan pemeriksaan yang teliti untuk menghindari kesalahan atau penyalahgunaan yang mungkin terjadi. Dengan demikian, tanggung jawab PPAT sebagai penanggung jawab dalam sistem HT-el memerlukan kewaspadaan ekstra dan ketelitian dalam menjalankan tugas mereka. Kaitannya dengan prinsip kehati-hatian dalam menjalankan tugasnya, PPAT ketika merasa ragu tentang keterangan dan dokumen yang diberikan oleh para pihak penghadap berhak menggali informasi lebih dalam.³⁰

³⁰ Denny Saputra & Sri Endah Wahyuningsih, *Prinsip Kehati-Hatian bagi Notaris/ PPAT dalam Menjalankan Tugasnya dalam Upaya Pencegahan Kriminalisasi Berdasarkan Kode Etik*,

Mengenai pertanggung jawaban PPAT dalam sistem HT-el termasuk ke dalam tanggung jawab pelaku usaha jasa profesional. Di mana kata Profesional berasal dari kata dasar profesi yang menurut *Black's Law Dictionary*, diartikan sebagai “*A vocation or occupation requiring special, usually advanced, education, knowledge, and skill; e.g. law or medical profession*”. Berdasarkan pengertian tersebut dapat dipahami bahwa yang dimaksud dengan profesi adalah pekerjaan yang mensyaratkan adanya pendidikan di tingkat lanjut (*advanced*), seperti halnya profesi PPAT.³¹

Selain kata profesi, *Black's Law Dictionary* juga memberikan definisi terhadap kata Profesional, yakni “*One engaged in one of learned professions or in an occupation requiring a high level of training and proficiency*”. Dari pengertian tersebut dapat dipahami bahwa kata profesional bukan menunjuk pada sifat melainkan menunjuk pada orang sehingga profesional dapat diartikan sebagai orang yang memberi jasa. Jika demikian, maka yang tanggung jawab jasa profesional berarti tanggung jawab dari pelaku usaha jasa atau tanggung jawab dari pengembang profesi atas jasa yang diberikannya.

Konstruksi yuridis tanggung jawab profesional terbagi antara tanggung jawab secara internal dan tanggung jawab secara eksternal. Tanggung jawab secara internal ukurannya adalah kode etik organisasi profesi yang bersangkutan. Sedangkan yang dimaksud dengan tanggung jawab secara eksternal adalah tanggung jawab berdasarkan hukum. Tanggung jawab berdasarkan hukum ini kemudian di dasarkan pihak yang terlibat, yakni terhadap klien baik hubungan hukum berupa hubungan kontraktual maupun dengan prestasi yang tidak terukur.

Prinsip *Liability based on fault* atau pertanggungjawaban berdasarkan suatu kesalahan sendiri dapat menjadi landasan untuk menjatuhkan sanksi kepada Pejabat Pembuat Akta Tanah. Prinsip ini menekankan bahwa kesalahan dijadikan sebagai dasar tanggung jawab yang harus dipertimbangkan. George W. Orr yang berpendapat “*If justice is our objective, there must be equality to all to achieve real justice.*”

Jurnal Akta, Vol.4, No.3 (September 2017), p.352.

³¹ Fitriya Nurmayuvita, Indah Wahyuni Olli & Theanya Putri Azizah, *Batasan Pertanggungjawaban PPAT terhadap Ketidakabsahan Kelengkapan Persyaratan dalam Sistem Hak Tanggungan Elektronik (HT-El)*, Jurnal Hukum Caraka Justitia, Vol.4, No.1 (Mei 2024), p.39.

Dapat dipahami jika keadilan adalah sebuah tujuan haruslah ada kesetaraan bagi semua orang untuk mencapai keadilan yang sesungguhnya. Dengan demikian maka meskipun PPAT berperan sebagai penanggungjawab atas keabsahan suatu dokumen namun untuk mencapai keadilan terlebih dahulu untuk mempertimbangkan hubungan kesalahan sebagai dasar tanggung jawab terhadap keadilan bagi profesi PPAT jika terjadi sebuah permasalahan dalam proses pendaftaran HT-el.

Penting untuk mengidentifikasi secara cermat pihak yang bertanggung jawab dalam kasus hukum yang melibatkan seorang PPAT. Dalam konteks ini, apabila PPAT telah menjalankan tugas dan prosedur sesuai dengan ketentuan yang ditetapkan dalam undang-undang, maka ketentuan yang termuat dalam Pasal 51 ayat 1 KUHP menjadi relevan. Pasal tersebut menegaskan bahwa orang yang melakukan perbuatan untuk melaksanakan perintah jabatan yang diberikan oleh penguasa yang berwenang, tidak boleh dipidana” Prinsip ini kemudian dapat diterapkan pada profesi seorang PPAT, di mana selama mereka menjalankan tugas sesuai dengan ketentuan yang diatur dalam PP Nomor 24 Tahun 2016 atau peraturan perundang-undangan yang relevan, mereka tidak akan dianggap melakukan pelanggaran hukum, meskipun bertindak sebagai penanggung jawab atas keabsahan dan kebenaran dokumen kelengkapan persyaratan dalam sistem hak tanggungan elektronik.

Namun demikian, penting untuk diingat bahwa walaupun prinsip ini berlaku, PPAT tetap bertanggung jawab untuk menjalankan tugas mereka dengan integritas dan kepatuhan terhadap hukum. Meskipun mereka dilindungi oleh prinsip legalitas dalam menjalankan perintah jabatan, mereka tetap harus memastikan bahwa semua prosedur dan substansi yang terkait dengan tugas mereka dipenuhi dengan benar dan sesuai dengan aturan yang berlaku. Ini berarti bahwa meskipun tidak mungkin dipidana karena melaksanakan perintah jabatan, mereka masih harus memastikan bahwa tidak ada kesalahan atau pelanggaran hukum yang dilakukan dalam proses tersebut.

Perlindungan hukum yang kuat bagi PPAT dalam membuat akta autentik sangat penting untuk menjaga integritas sistem pendaftaran tanah secara elektronik. PPAT dihadapkan pada tantangan yang timbul akibat perubahan peraturan perundang-undangan terkait pendaftaran tanah secara elektronik.

Pada dasarnya perlindungan hukum terbagi menjadi dua jenis yakni perlindungan hukum preventif dan perlindungan hukum represif. Dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) preventif mengandung makna “bersifat mencegah (supaya jangan terjadi apaapa)”. Dapat dimaknai bahwa perlindungan hukum preventif adalah perlindungan yang ditujukan untuk mencegah suatu pelanggaran dan memberikan peringatan akan suatu kewajiban yang dilakukan. Sedangkan pengertian represif menurut KBBI adalah “bersifat represi atau bersifat menyembuhkan” sehingga dapat diartikan bahwa perlindungan hukum represif adalah suatu perlindungan yang diberikan ketika telah terjadi suatu pelanggaran guna memulihkan keadaan seperti semula.

a. Perlindungan hukum preventif.

Untuk mencegah timbulnya masalah maka pada saat proses pendaftaran melalui sistem HT-el, PPAT diwajibkan untuk menerapkan prinsip kehati-hatian dalam bertindak. Diperlukan kecermatan PPAT sebagai upaya menerapkan prinsip kehati-hatian dalam menentukan tindakan hukum dalam pembuatan akta, serta menganggapnya sebagai prinsip yang paling mendasar dalam menjalankan kewajibannya sebagai pejabat umum. Prinsip kehati-hatian harus menjadi pedoman utama dalam setiap langkah yang diambil oleh PPAT dalam menjalankan tugasnya, prinsip ini menjadi dasar untuk memastikan bahwa semua tindakan yang diambil memenuhi standar integritas dan kepatuhan terhadap hukum yang berlaku. Dengan menjadikan prinsip kehati-hatian sebagai pijakan utama, PPAT dapat memastikan bahwa proses pembuatan akta dilakukan dengan penuh tanggung jawab dan akurat, sesuai dengan kepentingan masyarakat serta kepatuhan terhadap norma-norma hukum yang berlaku.

Prinsip kehati-hatian bagi PPAT merupakan hal krusial dan mendasar, sebagaimana telah ditekankan dalam Permen ATR/BPN Nomor 24 Tahun 2016. Dalam peraturan tersebut, dikatakan bahwa PPAT memiliki tanggung jawab individual yang besar terhadap setiap tahap dalam proses pembuatan akta, mulai dari penyusunan, pembacaan di hadapan pihak yang terlibat, penandatanganan akta, hingga memastikan kelengkapan semua dokumen, termasuk penyusunan Akta Pembebanan Hak Tanggungan (APHT). Hal ini menegaskan bahwa PPAT memiliki kewajiban yang sangat spesifik dan memerlukan kehati-hatian yang tinggi dalam melaksanakan tugas dan jabatannya. Selain itu, dalam Kode Etik PPAT, Pasal 3 huruf f menegaskan bahwa PPAT harus bekerja secara mandiri, jujur, serta tidak berpihak, mencerminkan prinsip-prinsip integritas yang tinggi.

Dari ketentuan tersebut, dapat disimpulkan bahwa prinsip kehati-hatian merupakan hal yang fundamental dalam setiap langkah yang diambil oleh PPAT dalam menjalankan tugasnya. PPAT tidak hanya bertanggung jawab secara pribadi terhadap kelancaran proses pembuatan akta, tetapi juga harus memastikan bahwa setiap langkah yang diambil sesuai dengan standar etika dan norma-norma hukum yang berlaku. Prinsip kehati-hatian ini menjadi landasan utama bagi PPAT untuk menjalankan tugasnya dengan integritas dan akurasi, sehingga meminimalkan risiko kesalahan atau pelanggaran hukum yang dapat timbul dalam proses tersebut.

Dengan demikian, penting bagi PPAT untuk selalu mengimplementasikan dari prinsip kehati-hatian di dalam setiap tindakan yang mereka ambil. Prinsip ini tidak hanya mengatur tanggung jawab individual PPAT terhadap setiap aspek di dalam pembuatan akta, akan tetapi juga mencerminkan komitmen mereka untuk bekerja dengan integritas dan juga dengan profesionalisme yang tinggi. Adapun prinsip kehati-hatian ini perlu dilakukan oleh PPAT baik dalam proses pembuatan APHT maupun dalam pendaftaran hak tanggungan dalam sistem HT-el.

Banyak cara yang dapat dilakukan PPAT untuk melaksanakan prinsip kehati-hatian yakni sebagai berikut.³²

- 1) Membacakan dan menjelaskan isi akta yang dibuat kepada para pihak;
- 2) Memastikan telah dihadiri dan disaksikan oleh dua orang saksi yang telah memenuhi persyaratan perundang-undangan;
- 3) Pemindaian KTP untuk mencegah penggunaan KTP elektronik palsu sebagai dasar penerbitan sertifikat HT-el;
- 4) Pengecekan Sertifikat Hak Atas Tanah/ Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun;
- 5) Ketentuan di atas merupakan implementasi dari bentuk prinsip kehati-hatian. Dengan menerapkan prinsip tersebut maka PPAT dalam melaksanakan tugasnya akan mempunyai rasa aman, nyaman, dan tenteram serta tidak mempunyai rasa takut dan khawatir terhadap kemungkinan ancaman sanksi hukum atas kesalahannya.

b. Perlindungan hukum represif

Salah satu bentuk perlindungan hukum yang diberikan oleh negara adalah perlindungan hukum represif yakni sebuah perlindungan bagi rakyat yang bertujuan menyelesaikan suatu sengketa melalui lembaga peradilan, baik peradilan umum ataupun peradilan administrasi di Indonesia. Konsep perlindungan hukum oleh negara termanifestasi dalam berbagai instrumen hukum dan kebijakan yang dikeluarkan oleh pemerintah, yang dirancang untuk melindungi hak dan kepentingan warga negara serta menjamin penegakan hukum yang adil dan berkeadilan.

³² Hatta Isnaini, Wahyu Utomo dan Hendry Dwicahyo, *Prinsip Kehati-Hatian Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam Peralihan Tanah yang Belum Bersertifikat*, JH Ius Quia Iustum, Vol.24, No.3 (Juli 2017), p.478.

C. PENUTUP

Berdasarkan hasil penelitian, dapat disimpulkan bahwa dalam pelaksanaan pendaftaran hak tanggungan secara elektronik, PPAT memiliki tanggung jawab penuh untuk memastikan keakuratan data dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) dan proses pendaftarannya, di mana apabila terjadi kesalahan, PPAT diberikan waktu 5 (lima) hari untuk memperbaiki kesalahan tersebut dan jika tidak dapat diperbaiki dalam jangka waktu tersebut maka permohonan akan dinyatakan batal. Kesalahan dalam APHT maupun pendaftaran elektronik dapat mengakibatkan akta kehilangan kekuatan autentiknya berdasarkan putusan pengadilan karena tidak memenuhi syarat formal dan materiil, sehingga kekuatan akta hanya sebagai akta di bawah tangan yang akan menyulitkan pihak-pihak yang berhak untuk melaksanakan haknya sebagai alat bukti yang sah. Untuk mengatasi permasalahan ini, diperlukan upaya perbaikan melalui koreksi akta APHT dan pendaftaran pada aplikasi HT-EI dengan menginput ulang seluruh data sesuai dengan data yang benar serta pembayaran ulang Pendapatan Negara Bukan Pajak (PNBP), disertai dengan peningkatan sumber daya manusia PPAT, edukasi dan sosialisasi aktif dari Kantor ATR/BPN kepada seluruh *stakeholder*, serta peningkatan validasi data dalam sistem Hak Tanggungan Elektronik untuk meminimalisir kendala yang dihadapi dalam pelayanan publik.

DAFTAR PUSTAKA

Buku

- Adjie, Habib. 2010. *Merajut Pemikiran dalam Dunia Notaris dan PPAT*. (Bandung: PT Citra Aditya Bakti).
- Harsono, Boedi. 2002. *Hukum Agraria Indonesia, Himpunan Peraturan-peraturan Hukum Tanah*. (Jakarta: Djambatan).
- Laoly, Yasonna. 2019. *Birokrasi Digital*. (Jakarta: Pustaka Alvabet).
- Poesoko, Herowati. 2007. *Parate Executie Objek Hak Tanggungan (Inkonsistensi, Konflik Norma dan Kesesatan Penalaran dalam UUHT)*. (Yogyakarta: Lakbang Presindo).
- Said, Nurfaidah. 2010. *Hukum Jaminan Fidusia Kajian Yuridis dan Filosofis UU No. 42 TH. 1999*. (Makassar: Sinar Grafika).
- Sjaifurracman. 2011. *Aspek Pertanggung Jawaban Notaris dalam Pembuatan Akta*. (Bandung: Mandar Maju).
- Sutedi, Adrian. 2010. *Hukum Hak Tanggungan*. (Jakarta: Sinar Grafika).
- Widjaja, Gunawan, dan Kartini Mulyadi. 2008. *Hak Tanggungan*. (Jakarta: Kencana).

Publikasi

- Amalia, Nailu Vina. *Analisis Ketentuan Hak Tanggungan Elektronik pada Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang No. 9 Tahun 2019 Tentang Pelayanan Hak Tanggungan*. Jurnal Ilmiah Pendidikan Pancasila dan Kewarganegaraan. Vol.5. No.2 (Desember 2020).
- Andiyanto, Krisnawan. *Penerapan Pendaftaran Hak Tanggungan Terintegrasi secara Elektronik di Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru*. Acta Comitatus: Jurnal Hukum Kenotariatan. Vol.6. No.1 (April 2021).
- Anggraeni, Shirley Zerlind. *Kewenangan dan Tanggung Jawab Hukum Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam Pelaksanaan Pendaftaran Hak Tanggungan Secara Elektronik*. Acta Comitatus Jurnal Hukum K. Vol.5. No.2 (Agustus 2020).
- Isnaini, Hatta, Wahyu Utomo, & Hendry Dwicahyo. *Prinsip Kehati-Hatian Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam Peralihan Tanah yang Belum Bersertifikat*. JH Ius Quia Iustum. Vol.24. No.3 (Juli 2017).
- Mahardinia, Nouvalia. *Pendaftaran Akta Jaminan Hak Tanggungan secara Elektronik di Hubungkan dengan Kepastian Hukum*. Prosiding Ilmu Hukum. Vol.7. No.1 (Februari 2021).
- Margaret, Agata Tri Putri. *Pelaksanaan Layanan Hak Tanggungan Terintegrasi secara Elektronik*. Widya Bhumi. Vol.1. No.2 (Oktober 2021).
- Mariadi, Ni Ny.. *Efektivitas Pengurusan Hak Tanggungan Elektronik di Kantor Pertanahan Kabupaten Buleleng*. Jurnal Penelitian dan Pengembangan Sains dan Humaniora. Vol.5. No.3 (Agustus 2021).
- Nadira, Nurul. *Pendaftaran Hak Tanggungan Elektronik yang Akan Mulai Dilaksanakan di Badan Pertanahan*. Fairness and Justice: Jurnal Ilmiah Ilmu Hukum. Vol.17. No.2 (November 2019).

- Nurjannah, S.T. *Eksistensi Hak Tanggungan sebagai Lembaga Jaminan Hak Atas Tanah (Tinjauan Filosofis)*. Jurnal Jurisprudentie Universitas Islam Negeri (UIN) Alauddin Makassar. Vol.5. No.1 (Juni 2018).
- Nurmayuvita, Fitriya, Indah Wahyuni Olli & Theanya Putri Azizah. *Batasan Pertanggungjawaban PPAT terhadap Ketidakabsahan Kelengkapan Persyaratan dalam Sistem Hak Tanggungan Elektronik (HT-El)*. Jurnal Hukum Caraka Justitia. Vol.4. No.1 (Mei 2024).
- Nurwulan, Pandam. *Implementasi Pelayanan Hak Tanggungan Elektronik bagi Kreditor dan Pejabat Pembuat Akta Tanah*. Jurnal Hukum Ius Quia Iustum. No.1. Vol.28 (Januari 2021).
- Saputra, Denny dan Sri Endah Wahyuningsih. *Prinsip Kehati-Hatian bagi Notaris/ PPAT dalam Menjalankan Tupoksinya dalam Upaya Pencegahan Kriminalisasi Berdasarkan Kode Etik*. Jurnal Akta. Vol.4. No.3 (September 2017).
- Sinaga, Nelly Azwarni. *Jaminan Kepastian Hukum Akta Pemberian Hak Tanggungan terhadap Pendaftaran Hak Tanggungan secara Elektronik yang Melebihi Ketentuan Jangka Waktu Terkait dengan Perlindungan Kreditur*. Jurnal Akrab Juara. Vol.6. No.4 (November 2021).
- Sitompul, Gabriel Amadeus, dan Albert Lodewyk Sentosa Siahaan. *Analisis terhadap Pembuatan Surat Pernyataan Keabsahan dan Kebenaran Dokumen Elektronik pada Sertifikat Hak Tanggungan*. Media Hukum Indonesia (MHI). Vol.2. No.4 (September-Desember 2024).
- Zaki, Begiyama Fahmi. *Kepastian Hukum dalam Pelelangan Objek Hak Tanggungan Secara Online*. Fiat Justisia: Jurnal Ilmu Hukum. Vol.16. No.10 (2016).

Karya Ilmiah

- Mamminanga, A.. 2008. *Pelaksanaan Kewenangan Majelis Pengawas Notaris Daerah dalam Pelaksanaan Tugas Jabatan Notaris berdasarkan UUJN*. Tesis, Fakultas Hukum Universitas Gajah Mada, Yogyakarta.

Sumber Hukum

- Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.
- Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan.
- Undang-Undang Nomor 16 Tahun 2001 tentang Yayasan.
- Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
- Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.
- Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.
- Peraturan Menteri Agraria Nomor 11 Tahun 1961 tentang Bentuk Akta.
- Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Innegie Sevia, Hasim Purba, Suprayitno

Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) terhadap Pendaftaran Hak Tanggungan secara Elektronik (Studi di Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru)

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang Nomor 9 Tahun 2019 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik.

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 2020 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik.

Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Surat Keputusan Menteri Dalam Negeri Nomor: SK. 104/DJA/77.

Surat Kepala BPN Nomor 640-1887 tanggal 16 juli 2002.

Surat Kepala BPN Nomor 640- 1884, tanggal 31 juli 2003.

Sumber Lainnya

Wawancara dengan Andrias SH, MH, Kepala Seksi Penetapan Hak dan Pendaftaran Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru.