

Peran Dan Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Pendaftaran Hak Tanggungan Secara Elektronik

Ragita Agustri¹, Deli Bunga Saravistha²

¹Fakultas Hukum Dan Ilmu Sosial Politik, Universitas Terbuka

²Fakultas Hukum, Universitas Mahendradatta

ragitaagustri150801@gmail.com¹, delisaravistha@gmail.com²

Abstract

Since July 8 2020, the implementation of the Mortgage Rights Service has begun in accordance with the Decree of the Minister of ATR/BPN Regulation Number 5 of 2020 which has been implemented electronically. In the business world, there is a lot of use of mortgage services, where the creditor asks for collateral that has been agreed with the debtor. Thus, the registration of Mortgage Rights services is carried out by the Land Deed Making Officer (PPAT), which previously was done by submitting the Deed of Encumbrance of Mortgage Rights (APHT) to the Land Office directly, now based on the provisions of Minister of ATR/BPN Regulation Number 5 of 2020, this registration Mortgage rights can only be done electronically by issuing the PPAT Work Partner Application. The role of PPAT has an important role in PPAT Working Partner services starting from making a Credit Agreement Deed, checking land certificates electronically before making an APHT, registering the APHT along with other supporting data on the electronic service. The aim of this research is to determine the role and responsibilities of PPAT in registering mortgage rights electronically if there are problems. If there is an error in the Mortgage Certificate, it is not the PPAT's responsibility but the creditor's. This research uses empirical research methods with a statutory approach and a facts approach. Article 10 of the Permen explains the PPAT's authority in applications for registration of mortgage rights.

Kata Kunci:

ATR/BPN
Electronic Mortgage
PPAT

Abstrak

Sejak 8 Juli 2020, dimulainya pelaksanaan Pelayanan Hak Tanggungan sesuai dengan Keputusan Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 5 Tahun 2020 yang diberlakukannya secara elektronik. Dalam dunia bisnis banyak sekali terdapat penggunaan layanan Hak Tanggungan, yang mana pihak kreditur meminta jaminan agunan yang telah disepakati dengan pihak debitur. dilakukan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), yang terdahulu dilakukan dengan menyampaikan Akta Pembebanan Hak Tanggungan (APHT) kepada kantor Pertanahan secara langsung kini berdasarkan ketentuan Permen ATR/BPN Nomor 5 Tahun 2020 ini pendaftaran Hak Tanggungan dilakukan secara elektronik saja dengan menerbitkan Aplikasi Mitra Kerja PPAT. Dalam pendaftarannya PPAT memiliki peran penting dalam layanan Mitra Kerja PPAT tersebut dimulai dari pembuatan Akta Perjanjian Kredit, pengecekan sertifikat tanah secara elektronik sebelum membuat APHT, mendaftarkan APHT beserta data pendukung lainnya pada layanan elektronik tersebut. Tujuan dari penelitian ini adalah untuk mengetahui peranan dan tanggung jawab PPAT dalam melakukan pendaftaran Hak Tanggungan secara Elektronik apabila terdapat kendala. Apabila terdapat sebuah kesalahan dalam sertifikat Hak Tanggungan bukan merupakan tanggung jawab PPAT melainkan kreditur. Penelitian ini menggunakan metode penelitian Empiris dengan pendekatan Perundang-Undangan (*Statue Approach*) dan pendekatan fakta (*Fact Approach*). Dalam pasal 10 Permen tersebut menjelaskan tentang wewenang PPAT dalam permohonan pendaftaran hak tanggungan.

Corresponding Author:

Ragita Agustri
Fakultas Hukum Dan Ilmu Sosial Politik
Universitas Terbuka
Email: ragitaagustri150801@gmail.com

1. PENDAHULUAN

Semakin berkembangnya dunia bisnis dalam bidang perekonomian negara yang menjadikan tingginya laju Pembangunan maka tanah dapat dijadikan sebagai modal awal. Dengan demikian, akibat dari tingginya permintaan atas tanah dalam berbagai keperluan ini membuat pergeseran fungsi sosial tanah sehingga tanah dijadikan sebagai komoditas ekonomi. Pada saat ini tanah dijadikan sebagai salah satu alat oleh masyarakat untuk mendapatkan pinjaman modal dan/atau kredit yang berjangka waktu serta telah ditentukan guna kelancaran usaha Pembangunan. Tanah dianggap sebagai faktor yang sangat penting dalam kehidupan masyarakat (Antari, K. W., Windari, R. A., & Mangku, D. G. S., 2020).

Tanah memiliki posisi nilai tertinggi karena dalam transaksi jual-beli mudah untuk dipindah tangan kan kepemilikan, nilai harga semakin tinggi dan naik, tidak mudah musnah dan dibuktikan kepemilikan dengan sertifikat yang diterbitkan oleh BPN melalui kantor pertanahan setempat sesuai dengan wilayah kedudukan. Hak atas tanah yang bias dibebankan hak tanggungan terdiri atas: hak milik, hak guna usaha dan hak guna bangunan. Sejak 8 Juli 2020, dimulainya pelaksanaan Pelayanan Hak Tanggungan sesuai dengan Keputusan Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 5 Tahun 2020 yang diberlakukannya secara elektronik yang terdapat di dalam Pasal 33, yang berbunyi: “Kantor Pertanahan wajib melakukan pelayanan hak tanggungan secara elektronik paling lambat 3 (tiga) bulan sejak berlakunya Permen ini” dan “setelah jangka waktu 3 (tiga) bulan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) pelayanan hak tanggungan hanya dapat dilakukan secara elektronik” (Zidna Aufima, 2020).

Pendaftaran hak Tanggungan secara elektronik pihak yang dapat mengajukan permohonan layanan Hak Tanggungan secara elektronik sesuai dengan Permen tersebut adalah “pengguna terdaftar, yaitu meliputi yang pertama kreditur, yang merupakan perseorangan atau badan hukum sebagaimana yang diatur dalam peraturan perundang-undangan; dan yang kedua PPAT atau pihak lain yang ditentukan oleh Kementerian. Maka pihak yang dapat mengajukan permohonan layanan hak tanggungan dengan menggunakan sistem HT-el disebutkan secara jelas yaitu Kreditur dan PPAT” (Erosa Kristianty, & Luluk Lusiaty Cahyarini, 2021).

Adanya perbedaan peranan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam proses pendaftaran Hak Tanggungan sebelum adanya Peraturan Menteri Agraria/ Tata Ruang Nomor 5 Tahun 2020 dan sesudah adanya Peraturan Menteri Agraria tersebut maka menimbulkan perbedaan pula terkait dengan tanggung jawab PPAT dalam melakukan atau menjalankan perannya terkait dengan pendaftaran Hak Tanggungan khususnya pendaftaran Hak Tanggungan secara elektronik atau HT-el (Ferdinansyah, F., Tumanggor, M. S., & Noviriska, N., 2024). Dalam hal pengecekan sertifikat untuk keperluan pembuatan akta oleh PPAT, dilakukan secara elektronik juga sesuai dengan Surat Edaran Kepala BPN Nomor DI.01.01/361-100/II/2020 pada 17 Februari 2020 menjelaskan kewajiban PPAT dalam Pengecekan Sertifikat bidang tanah secara elektronik. Berdasarkan jangka waktu dari awal pendaftaran pengecekan sampai pengecekan sertifikat tanah tersebut ditutup manual. Dalam pendaftaran hak tanggungan terlebih dahulu yang dilakukan oleh PPAT adalah membuat Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) dan dilanjutkan dengan pendaftaran pada Kantor Badan Pertanahan Nasional setempat.

Permasalahan di atas menyebabkan menarik untuk mengkaji lebih dalam dengan melakukan penelitian ini memilih judul yaitu “Peranan dan Tanggung Jawaban Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Pendaftaran Hak Tanggungan Secara Elektronik”. Dalam penelitian ini diutamakan membahas tentang Apa Peranan Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Proses Pendaftaran Sebagai Pengguna Layanan Hak Tanggungan Secara Elektronik Sesuai Dengan Peraturan Yang Berlaku? Dan Bagaimana Bentuk Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah Atas Terjadinya Sebuah Kendala Mengupload Dokumen Dalam Proses Pendaftaran Hak Tanggungan Elektronik?

2. METODE PENELITIAN

Penelitian ini menggunakan metodologi penelitian normatif, yang berarti melakukan penelitian kepustakaan dengan melihat literatur yang terkait dengan subjek yang diteliti. Norma hukum adalah objek penelitian ini. Ini dilakukan melalui proses menemukan prinsip, dasar, dan prinsip hukum yang akan digunakan untuk menyelesaikan masalah hukum (Suyanto, S. H. (2023)).

Sebagai jenis penelitian hukum normatif, penelitian hukum mempelajari hukum tertulis dari berbagai aspek, seperti teori, sejarah, filosofi, dan perbandingan. Metode penelitian normatif termasuk

pendekatan undang-undang, pendekatan historis, dan pendekatan konseptual (Rosidi, A., Zainuddin, M., & Arifiana, I. (2024)). Dalam penelitian hukum kepustakaan, sumber bahan hukum dapat berupa bahan hukum primer, sekunder, atau tersier. Bahan hukum digunakan untuk menyelesaikan masalah saat ini.

3. PEMBAHASAN

a. Peranan Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Proses Pendaftaran Sebagai Pengguna Layanan Hak Tanggungan Secara Elektronik

Pejabat Pembuat Akta Tanah atau yang sering disebut dengan ("PPAT") merupakan seseorang pejabat umum yang diberikan wewenang untuk membuat sebuah akta otentik mengenai dengan suatu perbuatan hukum tentang hak atas tanah maupun hak milik lainnya. Hal ini sesuai dengan ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan PPAT Pasal 1 (yang disebut PP 37/1998). Tugas dari PPAT sendiri salah satunya adalah melakukan dan/atau melaksanakan kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat sebuah akta yang dapat dijadikan sebuah bukti bahwa telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu sebagai dasar bagi pendaftaran perubahan data (Rianto, S., WN, S. F., Marfu'atun, D. R., & Nurhasan, N., 2024). Bentuk perbuatan hukum tersebut seperti hibah, jual-beli, tukar-menukar, inbreng, pembagian harta bersama, pemberian hak guna bangunan atau hak pakai atas tanah hak milik, pemberian hak tanggungan dan pemberian kuasa membebaskan hak tanggungan (PP 37/1998 Pasal 2). Pelaksanaan tugas utama dari PPAT berwenang membuat akta tersebut sesuai dengan daerah wilayah kerjanya PPAT tersebut.

Berdasarkan Ketentuan Undang-Undang Nomor 04 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan ("UUHT"), menyatakan bahwa PPAT adalah pejabat umum yang diberikan wewenang untuk membuat akta pemindahan hak atas tanah, akta pembebanan hak atas tanah, dan akta pemberian kuasa membebaskan hak tanggungan. Dari kedua Peraturan tersebut dapat diartikan sebagai sebuah kewenangan untuk membuat akta otentik dapat dilakukan oleh pihak-pihak yang memperoleh legalitas untuk melakukan perbuatan hukum tersebut dan telah disahkan oleh negara.

Persyaratan agar dapat menjadi PPAT yang dalam hal ini tercantum pada Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 (disebut sebagai PP 24/2016) tentang perubahan atas PP 37/1998 tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah Pasal 6, yang menyatakan warga Negara Indonesia yang berusia minimal 22 (dua puluh dua) tahun berkelakuan baik sesuai surat yang dikeluarkan oleh kepolisian, tidak pernah dipenjara yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dengan jangka waktu 5 tahun, harus sehat jasmani dan rohani berijazah sarjana hukum dan magister kenotariatan atau lulus program pendidikan khusus PPAT yang diselenggarakan Kementerian ATR/BPN, dan telah magang atau bekerja di Kantor PPAT minimal 1 tahun setelah lulus magister kenotariatan.

Kewenangan PPAT dalam melaksanakan pendaftaran hak atas tanah sebagai wujud dari tanggung jawab atas jabatannya serta bentuk bahwa PPAT ialah mitra kerja dari BPN yang sangat dibutuhkan negara terkhusus bidang Pertanahan. Pemerintah menerbitkan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 05 Tahun 2020 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi secara Elektronik (disebut sebagai Permen ATR/BPN 05/2020) pada Pasal 9, menyatakan bahwa : "Persyaratan permohonan Pelayanan HT-el sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan dan disampaikan dalam bentuk Dokumen Elektronik". Pengajuan atas dokumen permohonan pelayanan HT-el dilakukan oleh PPAT (Nur, D., & Putra, A., 2018).

Pendaftaran Hak Tanggungan merupakan bagian dari kegiatan pendaftaran tanah.¹² Tujuan pendaftaran tanah seperti yang disebutkan dalam Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah adalah (Aziz, A., Franciska, W., & Marniati, F. S., 2023):

Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan;

Untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan termasuk pemerintah agar dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun yang sudah terdaftar;

?? Untuk terselenggarakannya tertib administrasi pertanahan.

Proses yang dilakukan secara elektronik atau *online* ini dari mulainya pendaftaran sampai penyerahan dokumennya dianggap lebih memudahkan atau praktis, hal ini dikarenakan pemohon atau PPAT tidak perlu lagi untuk antre datang pada Kantor Pertanahan wilayah setempat, serta untuk waktu pelaksanaan layanan HT-el menjadi lebih fleksibel yang diatur oleh sistem. Dalam proses pendaftarannya peran PPAT harus teliti dan cermat agar dapat terhindar dari kesalahan saat mengupload data-data.

Sebelum melakukan pendaftaran Hak Tanggungan PPAT berkewajiban untuk membuat Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) dan dilanjutkan dengan pendaftaran pada Kantor Badan Pertanahan Nasional setempat. Berdasarkan hasil wawancara penulis dengan salah satu Notaris – PPAT di wilayah Kota Prabumulih selaku Kasubsi Pendaftaran Hak Tanah di Kantor Pertanahan Kota Prabumulih proses pendaftaran Hak Tanggungan secara elektronik yang dalam hal ini sesuai dengan Mekanisme pendaftaran HT-el diatur dalam Permen Nomor 5 Tahun 2020 adalah sebagai berikut (Winanti, K. N., & Saptanti, N., 2024):

- a. Melakukan Pengecekan Sertifikat atas tanah yang ingin didaftarkan sebagai Hak Tanggungan agar aman dari sengketa, sitaan atau perkara dan pemblokiran;
- b. Mendownload dan mencetak bukti hasil pengecekan sertifikat tersebut yang telah benar-benar aman sebagai syarat untuk pendaftaran HT-el;
- c. Melengkapi syarat dan berkas Pendaftaran HT-el;
- d. Memilih jenis pelayanan pada loket pendaftaran dan memilih jenis layanan Hak Tanggungan pada layanan mitra ATRBPN. Pada tahap ini apabila sudah di proses maka akan terbit nomor berkas sementara;
- e. Melengkapi dokumen seperti Akta Perjanjian dan Akta Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan yang dibuat oleh Notaris serta telah disetujui oleh debitur, Kreditur, Notaris dan saksi dari pegawai notaris tersebut, Sertifikat Hak Atas Tanah, Akta Hak Tanggungan, dan Kelengkapan berkas lainnya, seperti:
 - Fotocopy KTP beserta data diri Debitur lainnya;
 - File data kreditur seperti: Akta Pendirian dan NPWP badan usaha;
 - PBB atas tanah/bangunan yang akan didaftarkan HT-el;
 - Fotocopy KTP saksi (yang merupakan pegawai Notaris-PPAT yang akan mendaftarkan HT-el, min. 2 /(dua) orang);
 - PPAT membuat Surat Pernyataan Pertanggungjawaban Keabsahan dan Kebenaran Dokumen, yang telah ditandatangani atas materai dan cap PPAT;
 - Apabila berkas syarat telah lengkap pihak PPAT akan mengupload seluruh bagian yang dibutuhkan dalam pendaftaran HT-el;
 - Cetak Surat Tanda Terima Dokumen (STTD) dan Proses Berkas;
 - Setelah melewati proses tersebut HT-el akan dilanjutkan oleh pihak Bank untuk melaporkan dengan membuat Surat Permohonan Pendaftaran Hak Tanggungan dan mengeluarkan Surat Perintah Setor (SPS);
 - Melakukan pembayaran pelayanan HT-el sesuai jumlah ketentuan peraturan mengenai Penerimaan Negara Bukan Pajak (PNBP);
 - Permohonan diproses setelah data dan biaya yang telah dibayarkan terkonfirmasi oleh sistem HT-el;
 - Apabila pembayaran tidak terkonfirmasi oleh sistem HT-el, kreditor dapat melakukan konfirmasi secara langsung ke Kantor Pertanahan atau Layanan Pengaduan;
 - Setelah SPS dibayarkan oleh pihak bank tinggal tunggu 7 hari;
 - Pemeriksaan kesesuaian dokumen persyaratan oleh sistem HT-el oleh Kepala Kantor Pertanahan atau pejabat yang ditunjuk;
 - Apabila dalam hasil pemeriksaan terdapat dokumen tidak lengkap atau tidak sesuai maka akan diberitahukan kepada kreditor dan/atau PPAT untuk segera melengkapi berkas dan diberikan jangka waktu paling lama 5 (lima) hari sejak permohonan pelayanan diterima oleh sistem HT-el;
 - Apabila dalam jangka waktu tersebut kreditor atau PPAT tidak melengkapi berkas maka permohonan dinyatakan batal;
 - Apabila dokumen persyaratan telah sesuai maka Kepala Kantor Pertanahan atau pejabat yang ditunjuk memberikan persetujuan atas unggahan dokumen persyaratan dan konsep sertifikat HT-el;
 - Dalam hal Kepala Kantor Pertanahan atau pejabat yang ditunjuk tidak melakukan pemeriksaan sampai pada hari ke-7 (tujuh) dan hasil pelayanan HT-el diterbitkan oleh sistem HT-el, dianggap memberikan persetujuan dan atau pengesahan;
 - Hasil pelayanan HT-el berupa Dokumen elektronik yang meliputi sertifikat HT- el, catatan Hak Tanggungan pada buku tanah hak atas tanah, dan catatan Hak Tanggungan pada Sertifikat Hak Atas untuk selanjutnya dapat di cetak oleh PPAT;
 - Pencatatan Hak Tanggungan pada buku tanah hak atas tanah dilakukan pada Buku Tanah Elektronik oleh Kepala Kantor Pertanahan atau pejabat yang diberikan kewenangan;

Dengan telah diterbitkannya Sertifikat Hak Tanggungan oleh Kantor ATR/BPN yang telah di cetak oleh PPAT, dalam hal ini merupakan bukti bahwa benar suatu obyek yang disebutkan dalam catatan tersebut sebuah objek Hak Tanggungan (Walidani, L., & Adjie, H., 2018). Maka dari uraian di atas bahwa peran PPAT adalah sebatas dalam menyampaikan atau mengupload APHT yang berhubungan dengan Pembebanan

HT-el. Sedangkan sesuai dengan Ketentuan Permen ATR/BPN 05/2020, menyatakan bahwa yang berhak untuk melakukan pendaftaran HT-el pada website Kantor Pertanahan adalah pihak Kreditur (yang merupakan badan usaha seperti Bank, dan lainnya).

b. Bentuk Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah Atas Terjadinya Sebuah Kendala Mengupload Dokumen Dalam Proses Pendaftaran Hak Tanggungan Elektronik

Pendaftaran HT-el yang dilakukan oleh PPAT sering kali memiliki kendala. Yang mana kendala dalam pelaksanaan pendaftaran HT-el, disampaikan oleh salah satu Notaris – PPAT di wilayah Kota Prabumulih selaku Kasubsi Pendaftaran Hak Tanah di Kantor Pertanahan Kota Prabumulih antara lain dapat berupa (Muchtar, A., 2018):

- a. Jaringan Internet
Masalah yang sering terjadi atas kekuatan pada jaringan internet yang digunakan dan masalah pada saat akses internet yang tidak baik seperti jika sedang terjadinya hujan maka akses internet akan memburuk. Dalam pendaftaran HT-el ini membutuhkan jaringan internet yang kuat. Hasil wawancara ini menyebutkan bahwa dalam aspek pendaftaran HT-el membutuhkan jaringan internet yang baik agar tidak terhambat. Maka pada saat akan mendaftarkan HT-el lebih baik untuk melihat terlebih dahulu kekuatan jaringan internetnya agar tidak terkendala.
- b. Perbaikan Sistem
Masalah selanjutnya terjadi karena adanya perbaikan sistem yang dilakukan oleh Kantor ATR/BPN Pusat yang berguna untuk meningkatkan kualitas layanan pendaftaran HT-el. Dilakukannya perbaikan sering kali membutuhkan waktu yang lama, sehingga membuat pihak PPAT mengerjakan pendaftaran HT-el ini tidak sesuai dengan target pengerjaan yang telah dijanjikan pada pihak Bank.
- c. Validasi Data Oleh Kantor ATR/BPN
Sering terjadi setelah dilakukan pengecekan sertifikat hak milik tanah dan/atau bangunan dengan hasil akhir telah selesai bersih tidak ada masalah, tetapi pada saat pendaftaran HT-el Data fisik di dalam Sertifikat tidak sama dengan data yang ada di Kantor Pertanahan, Sertifikat belum siap ketika mau di upload, belum tervalidasi, hal ini yang menjadikan terhambat.
- d. Waktu Perbaikan yang kurang efisien
Dalam hal pengoreksian yang dilakukan oleh Kantor Pertanahan terhadap berkas yang telah di upload oleh PPAT sering terjadi dalam waktu yang mepet padahal belum tentu berkas yang harus dibenarkan merupakan berkas yang mudah didapat, hal tersebut menyebabkan SPS atas PNBPN yang menjadikan biaya layanan hangus. Pihak dari Kantor Pertanahan tidak mau disalahkan sehingga mengakibatkan kerugian pada PPAT.

Dari kendala yang tersebut di atas bahwa pada saat proses pendaftaran HT-el yang telah dilakukan dengan sesuai prosedur masih terdapat kendala-kendala di dalamnya. Atas kendala yang tersebut di atas tidak memenuhinya kepastian hukum, hal ini dikarenakan pada kepastian hukum menyatakan bahwa yang berhak menurut hukum dapat memperoleh haknya. Sedangkan jika terjadi kerugian pada PPAT atas waktu perbaikan dokumen dan/atau berkas yang tidak efisien membuat SPS atas PNBPN yang menjadikan biaya layanan hangus hal ini membuat PPAT tidak mendapat haknya.

Akibat hukum dari adanya keterlambatan untuk memperbaiki atau melengkapi berkas pendaftaran HT-el oleh PPAT berdasarkan ketentuan Permen ATR/BPN Nomor 5 Tahun 2020, yang menyatakan kendala atas adanya gangguan sistem jaringan dan jangka waktu perbaikan telah jatuh tempo yang mana harus didaftarkan dalam waktu 7 hari. Hal tersebut memberikan kerugian waktu dan biaya yang telah dibayar oleh PPAT. Perbaikan dan kelengkapan berkas pendaftaran HT-el diberi tenggang waktu 5 hari, jika masih belum diperbaiki maka pendaftaran atas HT-el tersebut dinyatakan batal oleh sistem layanan. Dalam praktik apabila PPAT terlambat mendaftarkan APHT, PPAT tetap dapat mendaftarkan APHT disertai surat keterlambatan dan keabsahan dari APHT sendiri, APHT tidak menjadi batal, sehingga para pihak tidak perlu ada akta baru untuk Hak Tanggungan yang dimaksud. Berdasarkan pada Permen 05/2020 Pasal 20 yang menyatakan bahwa Kebenaran Materiil dokumen yang menjadi dasar hasil Pelayanan HT-el bukan merupakan tanggung jawab Kantor Pertanahan, akan tetapi sepenuhnya menjadi tanggung jawab PPAT yang bersangkutan.

Dengan demikian sesuai pada teori tanggung jawab hukum bahwa seseorang wajib untuk bertanggung jawab secara hukum atas suatu perbuatan yang dilakukannya, yang dalam hal ini secara subyek bahwa orang tersebut bertanggung jawab atas suatu sanksi dalam hal perbuatan yang bertentangan dengan peraturan hukum. Maka atas peran PPAT dalam pendaftaran HT-el dalam hal ini sesuai dengan Permen ATR/BPN Nomor 5 Tahun 2020. Bentuk tanggung jawab PPAT dalam Pendaftaran HT-el dimulai dari proses Pengecekan Sertifikat Hak Milik Atas Tanah, Pembuatan APHT, Pelaporan atau mengupload APHT dan data lainnya sampai dengan proses output Sertifikat HT-el.

Berdasarkan teori tanggung jawab dalam perbuatan melawan hukum yang dikemukakan oleh Abdulkadir Muhammad salah satunya adalah Tanggung jawab akibat perbuatan melanggar hukum yang dilakukan karena kelalaian (*negligence tort liability*). Maka berdasarkan teori tersebut, Akibat hukum dari adanya perbuatan atas keterlambatannya pendaftaran HT-el oleh PPAT harus bertanggung jawab atas kelalaian yang diperbuatnya sehingga mengakibatkan kerugian-kerugian terhadap kreditur (Setyowati, E., 2023). Maka PPAT dapat diberikan sanksi administrasi ataupun perdata yang sesuai dengan teori tanggung jawab.

Kelalaian PPAT terhadap keterlambatan pada Perbaikan dan kelengkapan berkas pendaftaran HT-el ini dapat diberikan sanksi yang termasuk di dalam jenis Sanksi Administrasi Reparatif, yang mana Sanksi ini ditujukan untuk perbaikan atas pelanggaran tata tertib hukum yang sesuai dengan Pasal 23 ayat 2 UUHT. Dapat berupa tindakan untuk memperbaiki sesuatu yang berlawanan dengan aturan. Sedangkan di dalam Sanksi Perdata dapat dilakukan dengan menggugat secara perdata berdasarkan kesalahan PPAT Menurut Kitab Undang-undang hukum perdata, unsur kesalahan merupakan syarat mutlak di mana pembuat perbuatan melanggar hukum tersebut harus mengganti segala kerugian, dengan tidak memedulikan pada nilai berat ringannya kesalahan tersangka (Amelia, S., Diani, R., & Tohir, M., 2023).

Secara perdata maupun pidana tanggung jawab PPAT sesuai dengan Ketentuan PP 24/1997 dan PP 34/2016 yang mengatur kewajiban dan tanggung jawab dari PPAT. Dalam pendaftaran HT-el, PPAT membuat Surat Pernyataan Pertanggungjawaban Keabsahan dan Kebenaran Dokumen, yang telah ditandatangani atas materai dan di cap PPAT. Hal tersebut merupakan salah satu syarat untuk Penerbitan Sertifikat HT-el, maka pada dasarnya hal ini bertentangan dan tidak sesuai dengan bentuk pertanggungjawaban PPAT dalam melaksanakan jabatannya membuat akta otentik di bidang pertanahan. Pada dasarnya PPAT tidak boleh dibebankan dengan tanggung jawab pembuktian atau dokumen tersebut. Dalam hal pembuktian menjadi tanggung jawab semua para penghadap yang hadir dan memiliki kepentingan dalam pemasangan HT-el. Dari pertentangan atas ketentuan tersebut maka PPAT melakukan pencegahan dengan cara membuat surat pernyataan dari para penghadap baik debitur maupun kreditur yang menyatakan bahwa segala keterangan, data, dan dokumen tersebut ada benar, serta disimpan dilekatkan pada akta sebagai pembuktian hal ini dilakukan guna untuk mengatasi perkara yang berkaitan dengan dokumen palsu. Dengan demikian jika pada suatu hari terjadi permasalahan hukum baik secara perdata maupun pidana sepenuhnya menjadi tanggung jawab para penghadap serta tidak adanya kaitan dengan PPAT (Hutadjulu, R. D., Abubakar, L., & Handayani, T., 2023). Hal ini menjadikan PPAT bebas dari kewajiban dan tanggung jawab atas kebenaran materiil dokumen pelayanan HT-el.

4. KESIMPULAN DAN SARAN/REKOMENDASI

4.1 Kesimpulan

1. Proses pendaftaran HT-el yang dilakukan oleh PPAT di Kota Prabumulih hingga saat ini telah berjalan sesuai dengan prosedur yang ditetapkan dalam Permen Nomor 5 tahun 2020. Tetapi pada prosesnya masih terdapat kendala-kendala dalam proses pendaftaran HT-el seperti, jaringan internet, perbaikan sistem, validasi data oleh kantor pertanahan, dan waktu perbaikan yang kurang efisien. PPAT memiliki tanggung jawab dalam setiap proses pendaftaran HT-el hingga munculnya sertifikat HT-el Peran dan tanggung jawab PPAT dapat berupa menyampaikan data dan dokumen atas kelengkapan persyaratan Pendaftaran HT-el. Atas data otentik yang dibuat oleh PPAT harus memiliki kebenaran baik dari segi formil maupun materiil.
2. Adanya keterlambatan untuk perbaikan kelengkapan berkas HT-el oleh PPAT dapat mengakibatkan batalnya pendaftaran HT-el tersebut tetapi tidak mengakibatkan batalnya perjanjian dari kreditur. Adapun akibat hukum terhadap PPAT yang lalai dalam menjalankan tugasnya dapat dikenakan sanksi administratif. Peran PPAT dalam membuat surat pernyataan yang ditujukan pada semua pihak baik Debitur maupun Kreditur, agar dapat jika pada suatu hari terjadi permasalahan hukum baik secara perdata maupun pidana sepenuhnya menjadi tanggung jawab para penghadap serta tidak adanya kaitan dengan PPAT.

4.2 Saran/Rekomendasi

Pada proses penyelesaian sengketa perdata atas kendala-kendala dalam mekanisme HT-el oleh PPAT agar tetap diupayakan jalur *alternative dispute resolution* terlebih dahulu, mengingat proses penyelesaian melalui prosedur ini lebih mengutamakan *win-win solution*. Selain karena mekanisme penyelesaian sengketa ini lebih menguntungkan kedua belah pihak, pengaturan gugatan perdata di pengadilan pun kini telah mengintegrasikan mediasi sebagai tahap awal yang wajib dilalui para pihak bersengketa karena apabila tidak maka akan batal demi hukum.

REFERENSI

Buku

- Arba, M., & Mulada, D. A. (2020). HUKUM HAK TANGGUNGAN, Hak Tanggungan Atas Tanah dan Benda-Benda di Atasnya. Palembang: Sinar Grafika.
- Christiawan, R., & Saputra, J.A. (2021). Jaminan Hak Tanggungan. Bandung: Refika.
- Sidabariba, & Burhan. 2019. Lelang Eksekusi Hak Tanggungan. Depok: Papas Sinar Sinanti.
- Richard, & Silviana, A. (2023). HUKUM AGRARIA INDONESIA Cesiie, Subrogasi, Inovasi dan Kompensasi dalam Hukum Hak Tanggungan, Dilengkapi dengan Contoh-Contoh Draft Akta. Bandung: Cendekia Pree.
- Narsudin, U (2022), QnA Substansi Notaris dan P.P.A.T Dalam Praktik. Yogyakarta: Nas Media Pustaka.
- Machfud, M. A. (2022). Tanya Jawab Hak Tanggungan Elektronik. Lamongan: Madza

Jurnal

- Amelia, S., Diani, R., & Tohir, M. (2023). Perlindungan Hukum Terhadap Debitur Akibat Adanya Putusan Eksekutorial Hak Tanggungan (Studi Putusan No: 95/Pdt. G/2021/PN. Plg). *Law Dewantara*, 3(2), 1-17.
- Aziz, A., Franciska, W., & Marniati, F. S. (2023). KEPASTIAN HUKUM JAMINAN HAK TANGGUNGAN ATAS SERTIFIKAT HAK PAKAI DI ATAS HAK MILIK PERORANGAN TERKAIT PENOLAKAN PEMBIAYAAN OLEH PERBANKAN. *Sentri: Jurnal Riset Ilmiah*, 2(12), 5062-5071.
- Ferdinansyah, F., Tumanggor, M. S., & Noviriska, N. (2024). Perlindungan Hukum Terhadap Debitur Atas Eksekusi Hak Tanggungan Dalam Penyelesaian Kredit Bermasalah. *Action Research Literate*, 8(4), 550-559.
- Hutadjulu, R. D., Abubakar, L., & Handayani, T. (2023). Akibat Hukum Terhadap Bank Atas Pembatalan Hak Tanggungan Melalui Putusan Pengadilan Berkekuatan Hukum Tetap. *Jurnal USM Law Review*, 6(1), 209-225.
- Muchtar, A. (2018). Eksistensi Dan Kedudukan Kreditur Hak Tanggungan Dalam Kepailitan. *Jurnal Ilmiah Hukum Dan Keadilan*, 5(2), 42-57.
- Nur, D., & Putra, A. (2018). Perlindungan Hukum Bagi Bank Pemegang Hak Tanggungan Peringkat Kedua Dalam Eksekusi Objek Hak Tanggungan. *Media Juris*, 1, 422.
- Rianto, S., WN, S. F., Marfu'atun, D. R., & Nurhasan, N. (2024). Peraturan Hukum tentang Pemberian Hak Tanggungan Tanah. *Jurnal Hukum dan Sosial Politik*, 2(1), 324-339.
- Setyowati, E. (2023). Aspek Hukum Terhadap Regulasi Wanprestasi Perjanjian Dengan Jaminan Hak Tanggungan. *Depositi: Jurnal Publikasi Ilmu Hukum*, 1(4), 338-344.
- Walidani, L., & Adjie, H. (2018). Perlindungan Hukum Kreditur Terhadap Pelaksanaan Eksekusi Hak Tanggungan (Analisis Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 2859K/PDT/2011). *Humani (Hukum dan Masyarakat Madani)*, 8(2), 117-130.
- Winanti, K. N., & Saptanti, N. (2024). Perlindungan Hukum terhadap Kreditur dalam Pelaksanaan Pendaftaran Hak Tanggungan secara Elektronik. *Demokrasi: Jurnal Riset Ilmu Hukum, Sosial dan Politik*, 1(2), 203-222.

Tesis/Disertasi

- Lituhayu, I. H. (2024). *Perlindungan Hukum Bagi Kreditor Terhadap Jaminan Hak Tanggungan yang dinyatakan Oleh Pengadilan Tidak Mempunyai Kekuatan Hukum* (Doctoral dissertation, Universitas Islam Indonesia).

Perundang-Undangan:

- Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria. (Lembaran Negara 104. Tambahan Lembaran Negara Nomor 2043)

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Beserta Benda-Benda yang Berkaitan Dengan Tanah (Lembaran Negara Nomor 42. Tambahan Lembaran Negara Nomor 3632)
Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan. (Lembaran Tambahan Nomor 182. Tambahan Lembaran Negara Nomor 3790)
Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris. (Lembaran Negara Nomor 3. Tambahan Lembar Negara Nomor 5491)
Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Jabatan P.P.A.T. (Lembaran Negara Nomor 120. Tambahan Lembaran Negara Nomor 5893)
Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 5 Tahun 2020 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik. (Berita Negara Tahun 2020 Nomor 349)