



**ACTA DIURNAL Jurnal Ilmu Hukum Kenotariatan
Fakultas Hukum Universitas Padjadjaran**

PISSN: 2614-3542 EISSN: 2614-3550

Volume 8, Nomor 2, Juni 2025

Artikel diterbitkan 30 Juni 2025, DOI: <https://doi.org/10.23920/acta.v8i2.2472>

Halaman Publikasi: <http://jurnal.fh.unpad.ac.id/index.php/acta/issue/archive>

HAMBATAN DALAM IMPLEMENTASI PERATURAN MENTERI ATR/KA BPN NOMOR 5 TAHUN 2020 PELAYANAN HAK TANGGUGAN TERINGTEGRASI SECARA ELEKTRONIK

M. Nabih Royani, Universitas Diponegoro, Semarang, email: nabihroyani@gmail.com

Ana Silviana, Universitas Diponegoro, Semarang, email: silvianafhundip@gmail.com

ABSTRAK

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis pelaksanaan Hak Tanggungan Elektronik (HT-el) di Indonesia, dengan fokus pada kendala yang dihadapi oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan tanggung jawab mereka dalam sistem ini. Metode penelitian yang digunakan berupa yuridis normatif dengan pendekatan kualitatif dan teknik pengumpulan data dilakukan melalui studi dokumentasi. Data diperoleh dari berbagai dokumen hukum, peraturan perundang-undangan, dan literatur terkait yang relevan dan dianalisis secara deskriptif kualitatif. Hasil penelitian menunjukkan bahwa kendala utama dalam pelaksanaan HT-el meliputi kurangnya sosialisasi dan pemahaman mengenai sistem, keterbatasan akses dan pendaftaran, serta kendala teknis dalam penggunaan sistem yang dapat menghambat proses pendaftaran. Selain itu, tanggung jawab PPAT dalam memastikan keabsahan dokumen dan komunikasi yang efektif dengan pihak terkait juga menjadi tantangan tersendiri yang perlu diatasi. Penelitian ini merekomendasikan perlunya sosialisasi yang lebih intensif, pelatihan bagi PPAT, dan pengembangan sistem yang lebih user-friendly untuk meningkatkan efektivitas pelaksanaan HT-el. Dengan mengatasi kendala-kendala ini, diharapkan pelaksanaan HT-el dapat berjalan lebih lancar dan memberikan manfaat yang maksimal bagi semua pihak yang terlibat dalam transaksi kredit. Penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi bagi pengembangan kebijakan dan praktik yang lebih baik dalam sistem jaminan di Indonesia, serta meningkatkan kepercayaan masyarakat terhadap penggunaan sistem elektronik dalam pengelolaan hak atas tanah. Dengan demikian, hasil penelitian ini tidak hanya relevan bagi PPAT dan lembaga keuangan, tetapi juga bagi pembuat kebijakan dan masyarakat luas yang berkepentingan dalam pengembangan sistem jaminan yang lebih transparan dan efisien.

Kata kunci: akta tanah; hak tanggungan elektronik; pejabat pembuat akta tanah.

ABSTRACT

This study aims to analyze the implementation of Electronic Land Collateral Rights (HT-el) in Indonesia, focusing on the obstacles faced by Land Deed Officials (PPAT) and their responsibilities within this system. The research method used is normative juridical research with a qualitative approach, collecting data through documentation studies. Data were obtained from various legal documents, regulations, and relevant literature, and analyzed descriptively and qualitatively. The results indicate that the main obstacles in implementing HT-el include insufficient socialization and understanding of the system, limited access and registration capabilities, and technical difficulties in system usage that hinder the registration process. Additionally, PPAT's responsibility to ensure the validity of documents and effective communication with related parties presents challenges that need to be addressed. The study recommends more intensive socialization, training for PPAT, and the development of a more user-friendly system to enhance the effectiveness of HT-el implementation. By overcoming these obstacles, it is hoped that HT-el implementation will run more smoothly and provide maximum benefits for all parties involved in credit transactions. This research is expected to contribute to the development of better policies and practices in Indonesia's collateral system and increase public trust in the use of electronic systems for land rights management. Therefore, the findings are relevant not only for PPAT and financial institutions but also for policymakers and the wider community interested in a more transparent and efficient collateral system.

Keywords: *electronic mortgage rights; land deed; land deed officials.*

PENDAHULUAN

Perjanjian kredit merupakan perjanjian awal atau yang dikenal dengan istilah *pactum de contrahendo*, yang berarti bahwa perjanjian ini mendahului perjanjian utang-piutang. Sementara itu, utang-piutang diartikan sebagai pelaksanaan dari perjanjian kredit atau perjanjian awal tersebut.¹ Penjelasan ini membantu membedakan makna "pendahulu" dalam konteks perjanjian kredit dengan makna pelaksanaan perjanjian utang-piutang. Terdapat perbedaan antara perjanjian kredit dan utang-piutang yang terletak pada sifatnya; di mana kredit bersifat konsensual, sedangkan utang-piutang bersifat riil. Semua pihak yang terlibat dalam perjanjian kredit yang dilakukan oleh bank, baik debitur, kreditur, maupun pihak terkait lainnya, harus mendapatkan perlindungan hukum melalui lembaga jaminan yang ada. Lembaga keuangan dalam memberikan fasilitas kredit pasti memiliki syarat-syarat yang harus dipenuhi oleh calon debitur. Dalam perjanjian kredit, yang menjadi perjanjian pokok adalah utang-piutang, dan adanya syarat khusus ini bertujuan agar dana yang diberikan kepada debitur dapat kembali secara utuh. Salah satu syarat tersebut adalah adanya jaminan yang harus diberikan debitur kepada kreditur. Jaminan dalam perjanjian kredit merupakan perjanjian aksesori, yaitu perjanjian tambahan yang mengikuti perjanjian pokok.²

Istilah jaminan berasal dari kata "*zekerheid*" atau "*cautio*," yang merujuk pada kemampuan debitur untuk memenuhi atau melunasi utangnya kepada kreditur, dengan cara menyerahkan benda tertentu yang memiliki nilai ekonomis sebagai jaminan atas pinjaman yang diterima. Definisi jaminan adalah ikatan yang mengikat kreditur dan debitur, di mana debitur menjanjikan sebagian harta sebagai objek untuk melunasi utang sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku jika debitur tidak dapat melunasi utangnya tepat waktu. Secara umum, jaminan diatur dalam Pasal 1131 KUH Perdata, yang menyatakan bahwa semua hak kebendaan debitur, baik yang bergerak maupun tidak bergerak, baik yang sudah ada maupun yang akan ada di masa depan, menjadi tanggungan untuk semua perikatannya. Dengan demikian, semua harta kekayaan debitur secara otomatis menjadi jaminan ketika debitur membuat perjanjian utang, meskipun tidak dinyatakan secara eksplisit sebagai jaminan. Jaminan adalah aset debitur yang diserahkan atau dijanjikan kepada kreditur sebagai tanggungan atas pinjaman yang diterima. Jika debitur gagal memenuhi kewajibannya, kreditur tidak dapat menguasai aset yang dijadikan jaminan, tetapi diperbolehkan untuk menjual aset tersebut sesuai dengan kesepakatan kedua belah pihak, dan hasil penjualannya digunakan untuk melunasi utang debitur.

Dalam praktik pemberian kredit, lembaga penjamin sangat penting bagi semua pihak yang terlibat, baik debitur maupun kreditur, untuk memberikan jaminan bahwa dana yang diberikan oleh lembaga kredit dapat kembali sesuai dengan perjanjian. Lembaga keuangan, baik bank maupun non-bank, akan lebih percaya dalam memberikan kredit kepada debitur jika ada lembaga penjamin hukum. Salah satu lembaga penjamin yang terkenal di Indonesia adalah lembaga Hak Tanggungan. Masyarakat berharap lembaga ini dapat menjadi penjamin yang kuat dan memberikan kepastian hukum. Hak Tanggungan sebagai lembaga jaminan yang kuat memiliki kedudukan yang diutamakan bagi pemegangnya (*droit de preference*) dan mengikuti objek hak tanggungan di tangan siapa pun objek

¹ Siahaan, L. A., *Hukum Perjanjian di Indonesia*, RajaGrafindo Persada, Jakarta: 2018, hlm. 52-54.

² Mulyadi, A., *Hukum Jaminan di Indonesia*, Refika Aditama, Bandung: 2017, hlm. 91-93.

tersebut berada (*droit de suite*). Menurut UU Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas tanah dan benda-benda yang berkaitan dengan tanah, yang selanjutnya disebut UUHT, "Hak tanggungan adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sesuai dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, baik dengan atau tanpa benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah tersebut, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu dibandingkan kreditur lainnya."

Pasal 10 Angka (1) UUHT menjelaskan bahwa pemberian Hak Tanggungan terhadap objek tertentu harus didahului dengan perjanjian pokok: "Pemberian Hak Tanggungan didahului dengan janji untuk memberikan Hak Tanggungan sebagai jaminan pelunasan utang tertentu, yang dituangkan dalam dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari perjanjian utang-piutang yang bersangkutan dan perjanjian lain yang menimbulkan utang tersebut." Selanjutnya, Pasal 4 UUHT menyatakan bahwa yang dapat dibebankan Hak Tanggungan adalah Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai. Pemberian Hak Tanggungan untuk hak tanah yang telah dijelaskan dilakukan melalui pembentukan APHT (Akta Pemberian Hak Tanggungan) oleh PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) yang diberikan oleh pemberi Hak Tanggungan.

Proses pembebanan Hak Tanggungan dilakukan melalui dua tahap:³ (a) Tahap Pemberian Hak Tanggungan, yang dilakukan di hadapan PPAT dan didahului dengan perjanjian utang-piutang yang dijamin. (b) Tahap pendaftarannya oleh Kantor Pertanahan, yang merupakan saat lahirnya Hak Tanggungan yang dibebankan.

Proses pembebanan Hak Tanggungan memerlukan pengumpulan berkas-berkas yang diperlukan dan disampaikan kepada Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan, paling lambat tujuh hari kerja setelah ditandatangani, baik secara langsung ke Kantor Pertanahan atau melalui pos. Keterlambatan dalam penyerahan berkas tidak membatalkan APHT, meskipun pengirimannya terlambat, Kepala Kantor Pertanahan tetap wajib memprosesnya. Namun, PPAT bertanggung jawab atas semua akibat, termasuk kerugian yang dialami pihak-pihak terkait, akibat keterlambatan pengiriman berkas tersebut. Pemilihan cara pengiriman berkas yang kurang tepat sering kali menimbulkan masalah dalam proses pemberian Hak Tanggungan.

Perkembangan teknologi jaringan komputer yang pesat, ditandai dengan adanya LAN (*Local Area Network*) dan WAN (*Wide Area Network*), juga membawa dampak pada berbagai sengketa dan konflik hukum yang cukup serius bagi para penggunanya. Hal ini disebabkan oleh akselerasi yang cepat dalam bidang teknologi informasi, termasuk kemajuan yang tidak terduga dalam *E-Commerce* dan *E-Governance*. Transaksi yang dilakukan melalui internet di Indonesia dalam konteks konvensional belum sepenuhnya dijangkau oleh hukum. Pemberlakuan Undang-Undang Nomor 19 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2008 tentang Informasi Elektronik menjadi dasar pelaksanaan sistem elektronik di Indonesia.⁴

³ Habib Adjie, *Hak Tanggungan Sebagai Lembaga Jaminan Atas Tanah Edisi Revisi*, Mandar Maju, Bandung: 2021, hlm. 8.

⁴ Widiyanto, S & Agustin, D., *Perkembangan Teknologi dalam Hukum Pertanahan*, Penerbit Universitas Gadjah Mada, Yogyakarta: 2021. hlm. 123-126.

Sehubungan dengan praktik pemberian kredit yang menggunakan jaminan hak atas tanah, pemerintah menyediakan layanan untuk memenuhi kebutuhan masyarakat dalam perkembangan Hak Tanggungan di Indonesia, termasuk pendaftaran Hak Tanggungan yang terintegrasi secara elektronik berdasarkan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 2019 dan Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 5 Tahun 2020 tentang Pelayanan Hak Tanggungan secara Elektronik, yang selanjutnya disebut "HT-el."⁵ Berdasarkan Permen ATR/BPN Nomor 5 Tahun 2020 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi secara Elektronik, Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nomor 9 Tahun 2019 dinyatakan tidak berlaku. Konsideran huruf a Permen ATR/BPN Nomor 5 Tahun 2020 menyatakan bahwa peraturan ini bertujuan untuk menerapkan pelayanan hak tanggungan terintegrasi secara elektronik guna meningkatkan pelayanan yang memenuhi asas keterbukaan, ketepatan waktu, kecepatan, kemudahan, dan keterjangkauan untuk pelayanan publik, serta untuk menyesuaikan dengan perkembangan hukum, teknologi, dan kebutuhan masyarakat.⁶ Hak Tanggungan Elektronik melibatkan hubungan pendaftaran antara PPAT dan/atau kreditur dengan Kantor Pertanahan setempat. Hubungan antara PPAT, kreditur, dan debitur dalam prosedur pembuatan akta secara fisik tidak berubah. Selanjutnya, petunjuk teknis diterbitkan sebagai pedoman dalam pelaksanaan pelayanan hak tanggungan terintegrasi secara elektronik pada tanggal 29 April 2020. Berdasarkan Peraturan Menteri ATR/BPN tersebut, sejak 8 Juli, Pelayanan Hak Tanggungan Secara Elektronik telah diterapkan di seluruh Kantor Pertanahan di Indonesia.

Data mengenai hak tanggungan pada tahun 2023 menunjukkan bahwa objek jaminan yang digunakan oleh debitur untuk kredit bank di Kabupaten Pekalongan sebagian besar berupa tanah, dengan total sekitar 5.749 per 17 Juli 2024.⁷ Namun, tidak ada data yang jelas mengenai jumlah untuk Hak Tanggungan Elektronik maupun Manual. Berdasarkan Pasal 9 dan Pasal 10 Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 5 Tahun 2020, pengguna layanan sistem Hak Tanggungan Elektronik adalah PPAT yang bertugas membuat APHT (Akta Pemberian Hak Tanggungan). Namun, hanya PPAT yang terdaftar di Aplikasi Mitra Kerja PPAT di mitra.atrbpn.go.id dan telah melakukan validasi serta verifikasi data oleh Kantor Pertanahan setempat yang dapat menggunakan sistem HT Elektronik ini. Sayangnya, tidak semua PPAT telah mendaftarkan diri di Aplikasi Mitra Kerja PPAT karena kurangnya sosialisasi dari pemerintah pusat mengenai implementasi Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 5 Tahun 2020, yang mengakibatkan beberapa PPAT masih melakukan pendaftaran Hak Tanggungan secara manual.⁸

Selain kurangnya dukungan dari pemerintah, terdapat juga Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2008 tentang Informasi dan Transaksi Elektronik, yang lebih dikenal sebagai UU ITE, yang menjadikan informasi dan dokumen elektronik sebagai alat bukti yang sah dan memiliki kekuatan hukum. Sesuai dengan ketentuan dalam UU ITE, sertifikat hak tanggungan elektronik diakui sebagai alat bukti yang sah secara hukum. Hal ini diperkuat oleh Pasal 5 Ayat (2) dan Pasal 6 UU ITE, yang menyatakan bahwa

⁵ Santosa, H., *Reformasi Hukum Pertanahan dan Pengaruhnya terhadap Pendaftaran Elektronik*, Alfabeta, Surabaya: 2020, hlm. 82-84.

⁶ Sandi Halim, Muhammad Yamin, Syafruddin Kalo & Rudi Haposan Siahaan, "Pelaksanaan Pendaftaran Hak Tanggungan Secara Elektronik", *Locus Journal Of Academic Literature Review* 1, No. 8, 2022, p.454.

⁷ Sumber data: <https://jateng.bps.go.id/id/statistics-table/2/MjIwMSMy/jumlah-sertifikat-yang-ditebitkan-kantor-pertanahan-per-jenis-hak-menurut-kabupaten--kota-di-provinsi-jawa-tengah.html> diakses pada 17 November 2024.

⁸ Pandam Nurwulan, <https://www.krjogja.com/opini/1242514983/hak-tanggungan-elektronik-berlaku-nasional-ppat-dan-kreditor-siapkah> diakses pada 18 November 2024.

informasi dan/atau dokumen elektronik serta hasil cetak dari dokumen elektronik tersebut merupakan perluasan dari alat bukti yang sah sesuai dengan hukum acara yang berlaku di Indonesia.

Kehadiran UU ITE memberikan perhatian khusus terhadap isu pembuktian hukum, seperti yang dijelaskan dalam penjelasan umum UU ITE, yang menekankan pentingnya pembuktian mengingat informasi elektronik belum sepenuhnya terakomodasi dalam sistem hukum acara di Indonesia secara komprehensif, meskipun kenyataannya sangat rentan. Namun, dalam praktiknya, penerapan HT-el tidak selalu berjalan mulus. Karena HT-el merupakan hal yang relatif baru dan penerapannya dilakukan bersamaan tanpa sosialisasi yang memadai, banyak kendala muncul dalam layanan sistem HT-el. Hal ini jelas menimbulkan masalah yang dapat merugikan semua pihak yang terlibat dalam HT-el, termasuk PPAT, kreditur, dan debitur. Selain itu, jika terjadi kesalahan atau kekeliruan dalam pendaftaran HT-el, akan sulit menentukan siapa yang bertanggung jawab. Oleh karena itu, diperlukan peraturan dan sistem yang matang untuk penerapan HT-el. Dalam kesempatan ini, penulis ingin meneliti dan mengkaji kendala pelaksanaan hak tanggungan secara elektronik serta tanggung jawab PPAT dalam implementasi Hak Tanggungan Elektronik Sertifikat Tanah.

Berdasarkan latar belakang tersebut, masalah utama yang muncul dalam penelitian ini adalah: (1) Apa saja kendala yang dihadapi dalam pelaksanaan HT-el di Indonesia? (2) Bagaimana tanggung jawab PPAT dalam proses pendaftaran dan implementasi HT-el, terutama terkait dengan keabsahan dokumen dan komunikasi dengan pihak terkait? Dengan merumuskan masalah tersebut, penelitian ini bertujuan memberikan kontribusi yang nyata dalam pengembangan sistem HT-el yang lebih baik.

METODE PENELITIAN

Metode penelitian merupakan tata cara pelaksanaan penelitian.⁹ Metode penelitian ini dirancang untuk menganalisis kendala pelaksanaan Hak Tanggungan Elektronik (HT-el) serta tanggung jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam implementasi sertifikat tanah. Penelitian ini menggunakan pendekatan kualitatif dengan teknik pengumpulan data melalui studi pustaka. Pendekatan ini dipilih untuk mendapatkan pemahaman yang mendalam mengenai fenomena yang terjadi dalam praktik HT-el di Indonesia. Dalam penelitian ini, sumber data utama berasal dari data sekunder yang diperoleh melalui studi pustaka. Peneliti akan mengumpulkan berbagai dokumen hukum, peraturan perundang-undangan, laporan penelitian sebelumnya, artikel, dan literatur yang berkaitan dengan Hak Tanggungan dan sistem elektronik di Indonesia. Dokumen-dokumen ini akan memberikan konteks hukum dan kebijakan yang mendasari pelaksanaan HT-el.

Sebagai bagian dari pendekatan kualitatif, penelitian ini menggunakan metode penelitian yuridis normatif, yaitu penelitian yang berfokus pada norma hukum yang terkandung dalam peraturan perundang-undangan yang relevan.¹⁰ Penelitian yuridis normatif dilakukan dengan cara menganalisis dokumen-dokumen hukum, baik yang tertulis maupun yang mengandung norma hukum yang berlaku, serta menelaah prinsip-prinsip hukum yang berlaku dalam pelaksanaan HT-el. Metode ini bertujuan untuk menggali dan menganalisis peraturan yang mengatur hak tanggungan elektronik serta posisi PPAT dalam sistem hukum Indonesia. Penelitian yuridis normatif memfokuskan pada kajian terhadap

⁹ Jonaedi Efendi, *Metode Penelitian Hukum Normatif dan Empiris*, Prenada Media Group, Jakarta: 2018, hlm. 2

¹⁰ Ibrahim, J. *Teori dan Metodologi Penelitian Hukum*, Edisi Revisi, Raja Grafindo Persada, Jakarta: 2016. hlm. 92.

peraturan perundang-undangan dan dokumen hukum, seperti Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 5 Tahun 2020 tentang Pelayanan Hak Tanggungan secara Elektronik, serta dokumen resmi dari Kantor Pertanahan terkait pelaksanaan HT-el.

Pengumpulan data dilakukan dengan teknik studi dokumentasi, yang mencakup beberapa langkah. Pertama, peneliti akan mengidentifikasi dokumen-dokumen yang relevan, seperti Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 5 Tahun 2020 tentang Pelayanan Hak Tanggungan secara Elektronik, serta dokumen resmi dari Kantor Pertanahan terkait pelaksanaan HT-el. Selain itu, peneliti juga akan mencari artikel dan penelitian sebelumnya yang membahas tentang HT-el dan peran PPAT. Setelah dokumen-dokumen yang relevan terkumpul, peneliti akan melakukan analisis terhadap isi dokumen tersebut. Analisis ini mencakup pemahaman konteks hukum yang mengatur HT-el dan peran PPAT, identifikasi kendala-kendala yang dihadapi dalam pelaksanaan HT-el, serta analisis tanggung jawab PPAT dalam proses HT-el sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

Data yang diperoleh dari studi dokumentasi akan dianalisis secara deskriptif kualitatif. Proses analisis dilakukan dengan mengelompokkan data ke dalam kategori-kategori yang relevan, seperti kendala teknis, kendala hukum, dan tanggung jawab PPAT. Setelah data dikelompokkan, peneliti akan melakukan interpretasi untuk memahami makna di balik data yang diperoleh, serta mengidentifikasi pola dan hubungan antara kategori yang ada. Untuk memastikan validitas data, penelitian ini akan menggunakan teknik triangulasi, yaitu dengan membandingkan informasi yang diperoleh dari berbagai dokumen untuk memastikan konsistensi dan akurasi data. Peneliti juga akan merujuk pada sumber-sumber yang kredibel dan diakui dalam bidang hukum dan administrasi pertanahan, seperti yang tercantum dalam Peraturan Menteri ATR/BPN No. 5 Tahun 2020 dan Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan.

Penelitian ini akan dilaksanakan dengan fokus pada dokumen-dokumen yang berkaitan dengan praktik HT-el di Indonesia, dengan perhatian khusus pada Kabupaten Pekalongan sebagai daerah yang aktif dalam pemberian kredit dengan jaminan hak atas tanah. Dengan metodologi ini, diharapkan penelitian dapat memberikan pemahaman yang komprehensif mengenai kendala pelaksanaan Hak Tanggungan Elektronik serta tanggung jawab PPAT, sehingga dapat memberikan rekomendasi yang bermanfaat untuk perbaikan sistem dan praktik di masa mendatang.

PEMBAHASAN

Kendala Pelaksanaan Hak Tanggungan Secara Elektronik

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) adalah Pejabat Umum yang diberikan kewenangan untuk membuat akta-akta tanah tertentu sebagai yang diatur di dalam Peraturan Perundang-Undangan yang bersangkutan. Salah satunya yaitu akta pemindahan dan pembebanan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun dan akta pemberian kuasa untuk membebankan hak tanggungan. Pejabat

umum adalah orang yang diangkat oleh instansi yang berwenang dengan tugas melayani masyarakat umum di bidang atau kegiatan tertentu.¹¹

Berdasarkan Pasal 1 Angka 24 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 (yang selanjutnya disebut PP Nomor 24 tahun 1997) tentang Pendaftaran Tanah disebutkan bahwa PPAT adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta tanah tertentu. Akta-akta tanah yang dimaksud adalah akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik satuan rumah susun. Pernyataan tersebut sesuai dalam Pasal 1 Ayat (1) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 37 Tahun 1998 Juncto Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 Tahun 1999 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Dalam hal permohonan layanan berupa Hak Tanggungan dalam sistem HT-*e*/ berdasarkan Pasal 10 Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 5 Tahun 2020, tugas atau wewenang PPAT adalah menyampaikan APHT sebagai persyaratan permohonan dalam bentuk Dokumen Elektronik kepada Kantor Pertanahan. APHT wajib memenuhi Asas Spesialitas dan Asas Publisitas seperti yang tercantum dalam Pasal 11 UUHT, yaitu:

- 1) Identitas pemegang dan pemberi Hak Tanggungan;
- 2) Domisili pemegang dan pemberi Hak Tanggungan;
- 3) Jumlah utang-utang yang dijamin;
- 4) Nilai tanggungan;
- 5) Benda atau yang menjadi objek Hak Tanggungan;
- 6) Sedangkan pemenuhan Asas Publisitas dengan cara wajib didaftarkannya Hak Tanggungan pada Kantor Pertanahan setempat.

Ketentuan-ketentuan di atas, apabila tidak dicantumkan secara lengkap maka APHT yang bersangkutan batal demi hukum sebagaimana yang telah diatur di dalam Penjelasan Pasal 11 Ayat (1) UUHT. Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) yang tidak didaftarkan ke Kantor Pertanahan, akan mengakibatkan kedudukan kreditur hanya sebagai Kreditur Konkuren.¹²

Bagi PPAT sebelum melakukan proses pendaftaran Hak Tanggungan harus mendaftar terlebih dahulu pada Aplikasi Mitra Kerja PPAT pada mitra.atrbpn.go.id dan sudah melakukan validasi data serta telah diverifikasi oleh Kantor Pertanahan setempat. Alur atau mekanisme pendaftaran HT-*e*/ dilakukan pada aplikasi <https://htel.atrbpn.go.id> oleh user yang terdaftar sebagai PPAT dan Jasa Keuangan. Setelah login ke Aplikasi mitra BPN kemudian tahapan-tahapan yang harus dilakukan yaitu:

- (1) Pihak kreditur/bank datang ke PPAT untuk dibuatkan APHT;
- (2) Melakukan pengecekan sertifikat/surat ukur objek jaminan Hak Tanggungan secara manual dan di cek ke sistem elektronik;
- (3) Setelah pengecekan dan hasilnya sesuai maka akan dibuatkan APHT dan ditanda tangani oleh bank kemudian kembali lagi ke PPAT;

¹¹ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan UUPA, isi dan Pelaksanaannya*, Djambatan, Jakarta: 1999. hlm. 89

¹² Abdul Kholiq Imron dan Moch Najib Imanullah, "Pembebanan Hak Tanggungan terhadap Objek Tanah yang Belum Terdaftar Bersamaan Permohonan Pendaftaran Tanah Pertama Kali", *Repertorium* 4 No. 2 Jurnal UNS, 2017, p. 15.

(4) APHT yang sudah ditanda tangani kemudian di scan dan di input ke dalam sistem bersamaan dengan dokumen-dokumen lain, seperti KTP, sertifikat objek jaminan Hak Tanggungan, PNBPN, Kuasa Bank, SKMHT (jika dasarnya dari SKMHT), ke dalam sistem HT-el;

(5) Setelah itu unduh surat pengantar akta dan diserahkan ke pihak kreditur/bank.

Kendala pelaksanaan Hak Tanggungan Elektronik (HT-el) yang dihadapi oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) mencerminkan berbagai tantangan yang muncul dalam transisi dari sistem manual ke sistem elektronik. Salah satu kendala utama adalah kurangnya sosialisasi dan pemahaman mengenai implementasi Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 5 Tahun 2020. Banyak PPAT yang belum sepenuhnya memahami prosedur dan mekanisme HT-el, sehingga mereka masih melakukan pendaftaran Hak Tanggungan secara manual. Ketidapahaman ini berpotensi mengakibatkan kesalahan dalam proses pendaftaran dan pengelolaan dokumen, yang pada gilirannya dapat memperlambat proses pemberian kredit.¹³

Selain itu, keterbatasan akses dan pendaftaran juga menjadi kendala signifikan. Hanya PPAT yang terdaftar di Aplikasi Mitra Kerja PPAT yang dapat menggunakan sistem HT-el. Namun, tidak semua PPAT telah mendaftarkan diri di aplikasi tersebut, yang mengakibatkan terbatasnya jumlah PPAT yang dapat berpartisipasi dalam sistem HT-el. Keterbatasan ini menghambat efisiensi dan efektivitas dalam pelaksanaan Hak Tanggungan, karena tidak semua pihak yang seharusnya terlibat dapat berkontribusi secara optimal. Kendala teknis dalam penggunaan sistem juga menjadi tantangan yang tidak bisa diabaikan. Penerapan HT-el melibatkan penggunaan teknologi informasi yang mungkin belum sepenuhnya dikuasai oleh semua PPAT. Kesulitan dalam mengoperasikan sistem elektronik atau masalah jaringan dapat menghambat proses pendaftaran dan pengelolaan Hak Tanggungan. Keterlambatan dalam penyelesaian dokumen dan pengajuan pendaftaran dapat terjadi akibat kendala teknis ini, yang pada akhirnya merugikan semua pihak yang terlibat.¹⁴

Tanggung jawab dan akuntabilitas juga menjadi isu penting dalam pelaksanaan HT-el. PPAT memiliki tanggung jawab untuk memastikan bahwa semua dokumen yang diperlukan disiapkan dan disampaikan dengan benar. Namun, jika terjadi kesalahan atau kekeliruan dalam pendaftaran HT-el, akan sulit untuk menentukan siapa yang bertanggung jawab. Ketidakjelasan mengenai tanggung jawab ini dapat menimbulkan sengketa antara PPAT, kreditur, dan debitur, yang dapat memperumit proses penyelesaian masalah. Kendala hukum dan regulasi juga turut mempengaruhi pelaksanaan HT-el. Meskipun Undang-Undang Informasi dan Transaksi Elektronik (UU ITE) memberikan pengakuan terhadap dokumen elektronik sebagai alat bukti yang sah, tantangan dalam penerapan hukum yang berkaitan dengan HT-el masih ada. Belum adanya ketentuan yang jelas mengenai prosedur penyelesaian sengketa yang mungkin timbul dari penggunaan HT-el dapat menambah kompleksitas dalam pelaksanaan.

Terakhir, perubahan paradigma dan adaptasi terhadap sistem baru juga menjadi kendala tersendiri. Penerapan HT-el merupakan perubahan signifikan dari sistem manual ke sistem elektronik,

¹³ Anwar Musadad & MT Marbun, "Kendala Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik Berdasarkan Peraturan Menteri Agraria Nomor 5 Tahun 2020", *Causa Jurnal Hukum dan Kewarganegaraan* 2, No. 11, 2024, hlm.3.

¹⁴ Grace Monika, "Keberlakuan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 2020 Berdasarkan Teori Perundang-Undangan", *Indonesian Notary* 3, No. 24, 2021, hlm .10.

dan PPAT serta pihak terkait lainnya perlu beradaptasi dengan perubahan ini. Proses adaptasi ini bisa memakan waktu dan usaha, terutama bagi PPAT yang terbiasa dengan prosedur manual, sehingga dapat menghambat pelaksanaan HT-el secara efektif. Secara keseluruhan, kendala-kendala ini menunjukkan bahwa meskipun HT-el memiliki potensi untuk meningkatkan efisiensi dan transparansi dalam proses pemberian Hak Tanggungan, tantangan yang dihadapi oleh PPAT perlu diatasi melalui sosialisasi yang lebih baik, pelatihan, dan pengembangan sistem yang lebih user-friendly. Dengan mengatasi kendala-kendala ini, diharapkan pelaksanaan HT-el dapat berjalan lebih lancar dan memberikan manfaat yang maksimal bagi semua pihak yang terlibat.

Kendala lain yang perlu diperhatikan adalah masalah infrastruktur. Meskipun teknologi informasi telah berkembang pesat, tidak semua daerah di Indonesia memiliki infrastruktur yang memadai untuk mendukung pelaksanaan HT-el. Di beberapa daerah terpencil, akses internet yang lambat atau tidak stabil dapat menghambat proses pendaftaran dan pengelolaan dokumen. Hal ini dapat menyebabkan ketidakmerataan dalam pelayanan, di mana daerah yang memiliki infrastruktur yang lebih baik dapat melaksanakan HT-el dengan lebih efisien dibandingkan dengan daerah yang kurang berkembang. Selain itu, ada juga kendala terkait dengan biaya. Meskipun HT-el diharapkan dapat mengurangi biaya administrasi dalam jangka panjang, biaya awal untuk mengimplementasikan sistem ini, termasuk pelatihan dan pengadaan perangkat keras dan perangkat lunak, dapat menjadi beban bagi beberapa PPAT. Biaya ini dapat menjadi penghalang bagi PPAT kecil atau yang baru memulai praktik mereka, sehingga menghambat adopsi HT-el secara luas.¹⁵

Kendala sosial dan budaya juga dapat mempengaruhi pelaksanaan HT-el. Di beberapa daerah, masyarakat mungkin masih lebih percaya pada sistem manual dan tradisional dalam pengelolaan dokumen. Ketidakpercayaan terhadap sistem elektronik dapat menghambat adopsi HT-el, meskipun sistem ini menawarkan banyak keuntungan. Oleh karena itu, penting untuk melakukan sosialisasi dan edukasi kepada masyarakat mengenai manfaat dan keamanan HT-el untuk membangun kepercayaan terhadap sistem ini. Kendala dalam hal pelatihan dan peningkatan kapasitas juga perlu diperhatikan. Meskipun pelatihan telah disediakan oleh pemerintah, tidak semua PPAT dapat mengakses pelatihan tersebut. Beberapa PPAT mungkin tidak memiliki waktu atau sumber daya untuk mengikuti pelatihan, yang dapat mengakibatkan kurangnya pemahaman tentang sistem HT-el. Oleh karena itu, perlu ada upaya untuk menyediakan pelatihan yang lebih mudah diakses dan relevan bagi semua PPAT.

Dalam menghadapi semua kendala ini, penting untuk melibatkan semua pemangku kepentingan dalam proses perbaikan dan pengembangan sistem HT-el. Pemerintah, lembaga keuangan, PPAT, dan masyarakat harus bekerja sama untuk mengidentifikasi masalah dan merumuskan solusi yang efektif. Dengan kolaborasi yang baik, diharapkan pelaksanaan HT-el dapat berjalan lebih lancar dan memberikan manfaat yang maksimal bagi semua pihak yang terlibat. Secara keseluruhan, kendala-kendala yang dihadapi dalam pelaksanaan Hak Tanggungan Elektronik mencerminkan kompleksitas sistem hukum dan administrasi pertanahan di Indonesia. Meskipun HT-el memiliki potensi untuk meningkatkan efisiensi dan transparansi dalam proses pemberian Hak Tanggungan, tantangan yang ada perlu diatasi dengan pendekatan yang komprehensif dan

¹⁵ Muhammad Waffy & Syamsir, "Penyampaian Akta Pemberian Hak Tanggungan Secara Elektronik Menurut Perspektif Perundang-Undangan Di Indonesia", *Wajah Hukum* 7, No. 2, 2023, hlm 660.

terintegrasi. Dengan mengatasi kendala-kendala ini, diharapkan pelaksanaan HT-el dapat berjalan lebih efektif dan memberikan kontribusi positif bagi sistem hukum dan administrasi pertanahan di Indonesia.

Tanggung Jawab PPAT dalam Keabsahan Dokumen terkait Hak Tanggungan Elektronik

Penunjukan PPAT sebagai penanggung jawab atas keabsahan dan kebenaran dokumen persyaratan dalam sistem HT-el dapat menjadi beban tersendiri bagi PPAT. Hal ini dikarenakan adanya potensi bahwa pihak-pihak terkait dalam sistem HT-el dapat melakukan penyimpangan. PPAT dalam tugasnya 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 ketiga merasakan ada keraguan tentang keterangan dan dokumen yang diberikan oleh para pihak penghadap berhak menggali informasi yang lebih mendalam.¹⁶

Mengenai pertanggung jawaban PPAT dalam sistem HT-el termasuk ke dalam tanggung jawab pelaku usaha jasa profesional. Di mana kata profesional bukan menunjuk pada sifat melainkan menunjuk pada orang sehingga profesional dapat diartikan sebagai orang yang memberi jasa. Oleh karena itu, maka yang tanggung jawab jasa profesional berarti tanggung jawab dari pelaku usaha jasa atau tanggung jawab dari pengembang profesi atas jasa yang diberikannya.

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) memiliki peran yang sangat penting dalam proses pendaftaran Hak Tanggungan Elektronik (HT-el). Tanggung jawab PPAT tidak hanya terbatas pada pembuatan dokumen, tetapi juga mencakup keabsahan dan validitas dokumen yang berkaitan dengan Hak Tanggungan. Dalam konteks ini, PPAT harus memastikan bahwa semua informasi yang tercantum dalam dokumen akta adalah akurat dan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku. Salah satu tanggung jawab utama PPAT adalah menyusun dan menandatangani akta yang berkaitan dengan Hak Tanggungan. Dalam proses ini, PPAT harus memastikan bahwa semua data yang dimasukkan, seperti identitas debitur, kreditur, dan objek yang dijadikan jaminan, telah diverifikasi dengan benar. Keakuratan informasi ini sangat penting untuk menghindari sengketa di masa depan dan untuk memastikan bahwa hak-hak semua pihak terlindungi.

Selain itu, PPAT juga bertanggung jawab untuk melakukan verifikasi data sebelum dokumen diunggah ke dalam sistem HT-el. Proses verifikasi ini mencakup pemeriksaan dokumen identitas, bukti kepemilikan tanah, dan dokumen lain yang relevan. Dengan melakukan verifikasi yang cermat, PPAT dapat memastikan bahwa semua persyaratan hukum telah dipenuhi sebelum pendaftaran dilakukan. Setelah dokumen akta disusun dan diverifikasi, PPAT harus menyampaikan dokumen tersebut dalam bentuk elektronik kepada instansi terkait, seperti Kantor Pertanahan. Tanggung jawab ini mencakup memastikan bahwa semua dokumen yang diperlukan telah lengkap dan sesuai dengan prosedur yang ditetapkan. Keterlambatan atau kesalahan dalam penyampaian dokumen dapat mengakibatkan masalah hukum yang serius bagi semua pihak yang terlibat. Dalam hal ini, akuntabilitas menjadi aspek

¹⁶ Denny Saputra dan Sri Endah Wahyuningsih, "Prinsip Kehati-hatian Bagi Notaris/PPAT dalam Menjalankan Tupoksinya dalam Upaya Pencegahan Kriminalisasi berdasarkan Kode Etik", *Jurnal Akta* 4 No. 3, 2017, hlm 352.

penting dari tanggung jawab PPAT. Jika terjadi sengketa atau masalah hukum terkait dokumen yang telah disiapkan, PPAT harus siap untuk mempertanggungjawabkan keabsahan dokumen tersebut. Hal ini mencakup memberikan klarifikasi atau bukti bahwa dokumen telah disusun dengan benar dan sesuai dengan ketentuan yang berlaku.¹⁷

Hal yang harus kita cermati terkait 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 telah ditetapkan oleh Undang-Undang, maka ketentuan yang termuat di dalam Kitab Undang-Undang Hukum Pidana terutama dalam Pasal 51 Ayat 1 KUHP menjadi bersifat relevan. Dalam artian bahwa pasal tersebut menegaskan, orang yang melakukan perbuatan untuk melaksanakan perintah jabatan yang diberikan oleh penguasa yang berwenang, tidak boleh di pidana. Prinsip ini kemudian diterapkan pada profesi seorang PPAT, yang mana selama mereka menjalankan tugas sesuai dengan ketentuan yang diatur di 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.

Jika suatu saat seorang PPAT dipersangkakan akibat tidak terpenuhinya syarat mengenai keabsahan dan kebenaran dokumen persyaratan hak tanggungan yang telah dikeluarkan baik karena kelalaian atau kesengajaan pihak lain, maka hapuslah tanggung jawab PPAT dari segala tuntutan. Di dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 385/K/Pid/2006, menetapkan bahwa seorang notaris yang membuat akta otentik atas permintaan salah satu pihak yang didukung oleh dokumen palsu tidak dapat dituntut atas dakwaan pemalsuan surat atau akta otentik. Dalam kasus tersebut, hakim menyimpulkan bahwa notaris yang membuat akta tersebut tidak melakukan tindak pidana karena telah menjalankan prosedur yang ditentukan dan mengikuti amanat dari undang-undang yang berlaku. Hakim juga menyatakan bahwa PPAT tidak memiliki kewenangan untuk memverifikasi keabsahan atau keaslian surat dan dokumen yang diserahkan oleh pihak terkait kepada mereka. Oleh karena itu, peran notaris dan PPAT sebagai pelaksana tugas yang ditugaskan untuk memenuhi persyaratan hukum berlaku. Meskipun memiliki tanggung jawab untuk memastikan keabsahan dan keaslian dokumen yang digunakan dalam transaksi, kewenangan mereka terbatas pada proses pembuatan akta sesuai dengan peraturan yang berlaku. Oleh sebab itu, jika terjadi pelanggaran atau kekeliruan dalam dokumen yang diserahkan oleh pihak lain, tanggung jawab hukum tidak sepenuhnya dapat dipertanggungjawabkan kepada PPAT. PPAT juga memiliki tanggung jawab untuk meningkatkan kualitas layanan yang diberikan kepada klien. Ini termasuk memberikan informasi yang jelas dan akurat mengenai proses pendaftaran Hak Tanggungan Elektronik, serta menjelaskan hak dan kewajiban klien dalam transaksi tersebut. Dengan memberikan layanan yang baik, PPAT dapat membangun kepercayaan dan memastikan bahwa klien merasa puas dengan proses yang dijalani.

Partisipasi dalam pengembangan sistem HT-el juga merupakan tanggung jawab PPAT. Dengan memberikan masukan dan umpan balik mengenai pengalaman mereka dalam menggunakan sistem, PPAT dapat membantu pemerintah dan lembaga terkait untuk mengidentifikasi masalah dan

¹⁷ Rizky Amelya Wirasti, "Pertanggungjawaban Kantor Pertanahan atas Kendala Sistem Pemasangan Hak Tanggungan Elektronik", *Officium Notarium* 1, No. 2, 2021, hlm 373.

merumuskan solusi yang lebih baik. Partisipasi ini penting untuk memastikan bahwa sistem HT-el dapat berfungsi dengan baik dan memenuhi kebutuhan semua pihak yang terlibat. Kepatuhan terhadap etika profesi juga menjadi tanggung jawab PPAT. Mereka harus mematuhi kode etik profesi yang berlaku dalam menjalankan tugas mereka. Ini termasuk menjaga integritas, kejujuran, dan profesionalisme dalam setiap aspek pekerjaan. Dengan mematuhi etika profesi, PPAT dapat membangun reputasi yang baik dan meningkatkan kepercayaan masyarakat terhadap profesi mereka.

PPAT juga harus mematuhi semua peraturan yang mengatur pendaftaran Hak Tanggungan Elektronik. Ini termasuk ketentuan yang diatur dalam Undang-Undang dan Peraturan Menteri ATR/BPN. Ketaatan terhadap regulasi ini tidak hanya melindungi PPAT dari potensi masalah hukum, tetapi juga memastikan bahwa proses pendaftaran berjalan dengan lancar dan sesuai dengan hukum yang berlaku. Dalam pengelolaan data, PPAT memiliki tanggung jawab untuk menjaga keamanan data yang diunggah ke dalam sistem HT-el. Data yang sensitif, seperti informasi pribadi debitur dan kreditur, harus dilindungi dari akses yang tidak sah. PPAT harus memastikan bahwa sistem yang digunakan untuk menyimpan dan mengelola data tersebut aman dan terlindungi dari potensi kebocoran informasi. Selain itu, jika terdapat perubahan data atau informasi terkait Hak Tanggungan, PPAT bertanggung jawab untuk memperbarui dokumen yang ada dalam sistem. Pembaruan informasi ini penting untuk menjaga keakuratan dan relevansi data yang tersimpan, sehingga semua pihak yang terlibat dapat mengandalkan informasi yang tersedia.

Pendidikan dan sosialisasi juga merupakan bagian dari tanggung jawab PPAT. PPAT perlu mengikuti pelatihan dan sosialisasi yang diselenggarakan oleh instansi terkait untuk memahami lebih dalam mengenai prosedur dan tanggung jawab dalam sistem HT-el. Dengan pengetahuan yang memadai, PPAT dapat menjalankan tugasnya dengan lebih efektif dan efisien. PPAT juga memiliki tanggung jawab untuk memberikan informasi yang jelas kepada klien mengenai proses pendaftaran Hak Tanggungan Elektronik. Ini termasuk menjelaskan hak dan kewajiban mereka dalam transaksi tersebut. Dengan memberikan informasi yang transparan, PPAT dapat membantu klien memahami proses dan mengurangi potensi sengketa di masa depan. Komunikasi yang efektif dengan semua pihak yang terlibat dalam proses pendaftaran Hak Tanggungan juga menjadi tanggung jawab PPAT. Ini termasuk debitur, kreditur, dan pihak-pihak lain yang mungkin terlibat. Komunikasi yang baik dapat membantu mengurangi potensi sengketa dan memastikan bahwa semua pihak memahami hak dan kewajiban mereka. PPAT harus mampu menjelaskan proses pendaftaran dan menjawab pertanyaan yang mungkin timbul dari pihak-pihak yang terlibat.

Dalam konteks HT-el, PPAT harus berperan aktif dalam memastikan bahwa semua pihak memahami pentingnya keabsahan dokumen. Keabsahan dokumen tidak hanya melindungi hak-hak individu, tetapi juga berkontribusi pada stabilitas sistem hukum dan kepercayaan masyarakat terhadap lembaga keuangan. Oleh karena itu, PPAT harus berkomitmen untuk menjalankan tanggung jawab ini dengan penuh integritas. Tanggung jawab PPAT dalam keabsahan dokumen terkait Hak Tanggungan Elektronik mencerminkan peran penting mereka dalam sistem hukum dan administrasi pertanahan. Dengan menjalankan tugas ini secara profesional, PPAT dapat membantu menciptakan lingkungan yang aman dan terpercaya bagi semua pihak yang terlibat dalam transaksi Hak Tanggungan. PPAT juga dapat berperan sebagai advokat untuk perubahan kebijakan yang dapat

meningkatkan pelaksanaan HT-el. Dengan mengidentifikasi masalah dan tantangan yang dihadapi dalam praktik, PPAT dapat menyampaikan rekomendasi kepada pemerintah dan lembaga terkait untuk perbaikan sistem. Advokasi ini penting untuk memastikan bahwa kebijakan yang ada dapat mendukung pelaksanaan HT-el secara efektif.

Peningkatan kesadaran masyarakat mengenai pentingnya Hak Tanggungan dan sistem HT-el juga menjadi tanggung jawab PPAT. Dengan memberikan informasi yang jelas dan edukatif kepada masyarakat, PPAT dapat membantu membangun kepercayaan terhadap sistem hukum dan administrasi pertanahan. Kesadaran masyarakat yang tinggi dapat berkontribusi pada adopsi yang lebih luas terhadap HT-el.

Secara keseluruhan, tanggung jawab PPAT dalam keabsahan dokumen HT-el mencakup berbagai aspek, mulai dari pembuatan dan verifikasi dokumen hingga penyampaian dan pengelolaan data. Dengan memahami dan melaksanakan tanggung jawab ini, PPAT dapat berkontribusi pada keberhasilan sistem HT-el dan perlindungan hak-hak semua pihak yang terlibat. Dalam menghadapi tantangan yang ada, PPAT harus terus beradaptasi dan meningkatkan kompetensi mereka. Ini termasuk mengikuti perkembangan teknologi dan regulasi yang dapat mempengaruhi cara mereka bekerja. Dengan demikian, PPAT dapat memastikan bahwa mereka selalu siap untuk memenuhi tanggung jawab mereka dan memberikan layanan terbaik kepada klien dan masyarakat.

Dengan demikian, tanggung jawab PPAT dalam keabsahan dokumen terkait Hak Tanggungan Elektronik adalah aspek yang sangat penting dalam menjaga integritas sistem hukum dan administrasi pertanahan di Indonesia. Melalui pelaksanaan tugas yang profesional dan bertanggung jawab, PPAT dapat berkontribusi pada terciptanya lingkungan yang aman dan terpercaya bagi semua pihak yang terlibat dalam transaksi Hak Tanggungan.

PENUTUP

Berbagai kendala dalam pelaksanaan layanan Hak Tanggungan Elektronik berdasar pada Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 5 Tahun 2020 yang telah dilaksanakan serentak secara nasional sejak tanggal 8 bulan Juli tahun 2020 ini banyak sekali dan menjadi tantangan bagi pengguna Hak Tanggungan Elektronik terutama PPAT dan Kreditur. Akan tetapi, kendala yang sangat dirasakan dalam hal ini hampir semua mengacu/tertuju pada sistem informasi teknologi yang disiapkan oleh Pemerintah (Kementerian ATR/BPN) dan PUSDATIN (Pusat Data Informasi Pertanahan dan Tata Ruang).

Penunjukan PPAT sebagai penanggung jawab atas keabsahan dan kebenaran dokumen persyaratan dalam sistem HT-el dapat menjadi beban tersendiri bagi PPAT. Hal ini dikarenakan adanya potensi bahwa pihak-pihak terkait dalam sistem HT-el dapat melakukan penyimpangan. PPAT dalam tugasnya 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 ketiga merasakan ada keraguan tentang keterangan dan dokumen yang diberikan oleh para pihak penghadap berhak menggali informasi yang lebih mendalam.

Adanya kendala yang muncul dalam pendaftaran HT-*el* khususnya bagi pengguna HT-*el* yaitu PPAT dan Kreditur perlu adanya sebuah penyelesaian. Kendala yang berkaitan dengan teknis penggunaan yang dibuat oleh Kementerian ATR/BPN pada tanggal 29 April 2020. Kendala tersebut berhubungan dengan sistem IT serta server layanan HT-*el*. Baik Kreditur maupun PPAT diharuskan untuk selalu melakukan konfirmasi kendala IT pada penyelenggaraannya yaitu Kantor Pertanahan setempat. Supaya penyelesaian pemberian Hak Tanggungan hingga Sertifikatnya keluar, pihak kreditur maupun PPAT dituntut untuk selalu memiliki kemampuan dan keterampilan yang baik dalam penggunaan sistem IT tersebut, karena HT-*el* hanyalah sebuah sistem yang diperintahkan oleh manusia. Maka dari itu diperlukanlah Sumber Daya Manusia yang mumpuni dalam pelaksanaan pendaftaran HT-*el* tersebut, baik dari Pihak PPAT, Kreditur serta Sumber Daya Manusia dari Kantor Pertanahan setempat itu sendiri.

DAFTAR PUSTAKA

Buku

- Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan UUPA, isi dan Pelaksanaannya*, Djambatan, Jakarta: 1999.
- Habib Adjie, *Hak Tanggungan Sebagai Lembaga Jaminan Atas Tanah Edisi Revisi*, Mandar Maju, Bandung: 2021.
- Ibrahim, J. *Teori dan Metodologi Penelitian Hukum*, Edisi Revisi, Raja Grafindo Persada, Jakarta: 2016.
- Jonaedi Efendi, *Metode Penelitian Hukum Normatif dan Empiris*, Prenada Media Group, Jakarta: 2018.
- Mulyadi, A., *Hukum Jaminan di Indonesia*, Refika Aditama, Bandung: 2017.
- Santosa, H., *Reformasi Hukum Pertanahan dan Pengaruhnya terhadap Pendaftaran Elektronik*, Alfabeta, Surabaya: 2020.
- Siahaan, L. A., *Hukum Perjanjian di Indonesia*, RajaGrafindo Persada, Jakarta: 2018.
- Widiantoro, S & Agustin, D., *Perkembangan Teknologi dalam Hukum Pertanahan*, Penerbit Universitas Gadjah Mada, Yogyakarta: 2021.

Jurnal

- Abdul Kholiq Imron dan Moch Najib Imanullah, "Pembebanan Hak Tanggungan terhadap Objek Tanah yang Belum Terdaftar Bersamaan Permohonan Pendaftaran Tanah Pertama Kali", *Repertorium* 4 No. 2 Jurnal UNS, 2017.
- Anwar Musadad & MT Marbun, "Kendala Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik Berdasarkan Peraturan Menteri Agraria Nomor 5 Tahun 2020", *Causa Jurnal Hukum dan Kewarganegaraan* 2, No. 11, 2024.
- Denny Saputra dan Sri Endah Wahyuningsih, "Prinsip Kehati-hatian Bagi Notaris/PPAT dalam Menjalankan Tupoksinya dalam Upaya Pencegahan Kriminalisasi berdasarkan Kode Etik", *Jurnal Akta* 4 No. 3, 2017.

Grace Monika, "Keberlakuan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 2020 Berdasarkan Teori Perundang-Undangan", *Indonesian Notary* 3, No. 24, 2021.

Muhammad Waffy & Syamsir, "Penyampaian Akta Pemberian Hak Tanggungan Secara Elektronik Menurut Perspektif Perundang-Undangan Di Indonesia", *Wajah Hukum* 7, No. 2, 2023.

Rizky Amelya Wirasti, "Pertanggungjawaban Kantor Pertanahan atas Kendala Sistem Pemasangan Hak Tanggungan Elektronik", *Officium Notarium* 1, No. 2, 2021.

Sandi Halim, Muhammad Yamin, Syafruddin Kalo & Rudi Haposan Siahaan, "Pelaksanaan Pendaftaran Hak Tanggungan Secara Elektronik", *Locus Journal Of Academic Literature Review* 1, No. 8, 2022.

Peraturan Perundang-Undangan

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria

Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2008 tentang Informasi dan Transaksi Elektronik

Sumber lain

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 9 Tahun 2019 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi secara Elektronik

Pandam Nurwulan, <https://www.krjogja.com/opini/1242514983/hak-tanggung-an-elektronik-berlaku-nasional-ppat-dan-kreditor-siapkah-diakses-pada-18-november-2024>.

Sumber data: <https://jateng.bps.go.id/id/statistics-table/2/MjIwMjMy/jumlah-sertifikat-yang-ditebitkan-kantor-pertanahan-per-jenis-hak-menurut-kabupaten---kota-di-provinsi-jawa-tengah.html> diakses pada 17 November 2024.