

## Peran Dan Tanggung Jawab PPAT Dalam Penerbitan Sertifikat Hak Tanggungan Elektronik

Pradesti Elva Rachmayanti, Ngadino  
Program Studi Magister Kenotariatan  
Fakultas Hukum Universitas Diponegoro  
Email : [pradestielva@hotmail.com](mailto:pradestielva@hotmail.com)

### Abstract

*The enactment of Ministerial Regulation ATR/BPN Number 5 of 2020 is starting to implement electronic mortgage rights services in every Land Office in Indonesia. Before the implementation of the electronic mortgage rights service, the task of the Land Deed Officials (PPAT) was to submit the Deed of Encumbrance (APHT) as well as registration of Mortgage Rights to the Land Office. However, after the regulation enacted the task of PPAT is only to convey APHT through an electronic system of mortgage rights. The purpose of this research is to see the submission of the APHT deed carried out by PPAT in the service of Electronic Mortgage Rights and the PPAT responsibility if there is an error in the electronic mortgage certificate. This study is using a normative juridical research method. The results showed that PPAT delivered APHT through the HT-el system by uploading APHT and other completeness documents. Then if there is an error in the Mortgage Certificate, it is not the responsibility of the PPAT but the creditor. Therefore, creditors are expected to be more careful when inputting data on the HT-el system so that there are no errors in the HT-el certificate.*

**Keywords :** *land deed officials (ppat); electronic based mortgage rights; responsibility*

### Abstrak

Dengan diberlakukannya Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 5 Tahun 2020 pelayanan hak jaminan yang sebelumnya dengan cara manual saat ini mulai diberlakukan layanan hak tanggungan elektronik di setiap kantor pertanahan di Indonesia. Sebelum diberlakukannya pelayanan hak tanggungan elektronik tugas Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) adalah menyampaikan Akta Pembebanan Hak Tanggungan (APHT) sekaligus dengan listing Hak Tanggungan ke Kantor Pertanahan. Namun pada regulasi Menteri ATR/BPN Nomor 5 Tahun 2020 tugas PPAT hanya menyampaikan APHT melalui sistem elektronik hak tanggungan. Penelitian ini bertujuan agar diketahui penyampaian akta APHT yang dilakukan PPAT dalam pelayanan Hak Tanggungan Elektronik serta tanggungjawab PPAT apabila terdapat kesalahan dalam sertifikat hak tanggungan elektronik. Dalam penelitian ini memakai teknik penelitian yuridis normatif. Hasil penelitian menunjukkan bahwa PPAT menyampaikan APHT melalui sistem HT-el dengan mengunggah APHT dan dokumen kelengkapan lainnya. Kemudian apabila terdapat kesalahan dalam sertifikat Hak Tanggungan bukan merupakan tanggung jawab PPAT melainkan kreditur. Oleh sebab itu, kreditur diharapkan agar lebih teliti saat menginput data pada sistem HT-el supaya tidak terdapat kesalahan dalam sertifikat HT-el.

**Kata Kunci :** *pejabat pembuat akta tanah (PPAT); hak tanggungan secara elektronik; tanggung jawab*

## A. PENDAHULUAN

Tanah ialah benda tidak bergerak yang memiliki economic value yang besar. Selain menjadi objek yang digemari untuk investasi, tanah juga merupakan objek yang sering digunakan sebagai jaminan. Dikarenakan hak atas tanah sama nilainya dengan uang, memiliki value ekonomis, dan mampu dialihkan. Menjadi jaminan kredit, hak atas tanah memiliki keunggulan, harganya tidak pernah turun (Hutagalung, 2005). Sehingga apabila seseorang sedang dalam kondisi yang mendesak serta memerlukan uang yang banyak tanah merupakan objek yang sering digunakan oleh masyarakat sebagai jaminan. Selain itu tanah merupakan objek jaminan yang dapat diterima dengan mudah oleh lembaga keuangan khususnya bank dalam memberikan fasilitas kredit kepada calon debiturnya. Sebab, pada umumnya tanah mudah dijual dan memiliki bukti hak jelas berwujud sertifikat hak tanah.

Tanah jadi objek jaminan seperti pada Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 perihal Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah. Berdasarkan Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 arti dari “Hak Tanggungan adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain.”

Teknologi di jaman ini perkembangannya sangat pesat. Hal tersebut juga menyebabkan terjadinya perkembangan pelayanan dalam bidang pertanahan khususnya mengenai hak tanggungan. Guna meningkatkan pelayanan hak tanggungan sejalan pekembangan teknologi serta menyesuaikan keperluan masyarakat. Sehingga memberikan kemudahan dan keterjangkauan dalam pelayanan hak tanggungan. Atas dasar hal tersebut Menteri Agraria serta Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional saat 21 Juni 2019 mengeluarkan Peraturan Menteri Agraria serta Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 9 Tahun 2019 Perihal Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik. Namun peraturan menteri tersebut dirasa masih belum mengelola seluruhnya mengenai hak jaminan contohnya pada Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Perihal Hak Tanggungan sehingga peraturan tersebut dicabut serta digantikan dengan Peraturan Menteri Agraria serta Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 2020 Perihal Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik.

Dengan diberlakukannya Peraturan Menteri Agraria serta Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 2020 pemberian layanan hak jaminan yang sebelumnya dengan manual saat ini mulai diberlakukan layanan hak tanggungan elektronik disetiap kantor pertanahan di Indonesia. Pada Pasal 1 angka 6 Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 5 Tahun 2020, dimaksudkan Pelayanan Hak Tanggungan yang Terintegrasi dengan cara elektronik adalah “serangkaian proses pelayanan hak tanggungan dalam rangka pemeliharaan data pendaftaran tanah yang diselenggarakan melalui sistem elektronik yang terintegrasi.”

Terkait tugas serta kuasa Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) saat menjalankan layanan hak tanggungan elektronik. Sebelum diberlakukannya pelayanan hak tanggungan elektronik tugas PPAT yaitu melakukan penyampaian Akta Pembebanan Hak Tanggungan (APHT) sekaligus dengan mendaftarkan Hak Tanggungan pada Kantor Pertanahan. Namun saat regulasi Menteri ATR/BPN Nomor 5 Tahun 2020 tugas PPAT hanya menyampaikan Akta Pembebanan Hak Tanggungan (APHT) sesuai dengan periode waktu tertentu melalui sistem elektronik hak tanggungan. Sedangkan untuk pendaftaran hak tanggungan merupakan kewajiban dari kreditor untuk mendaftarkan melalui sistem elektronik hak tanggungan.

Selaras dengan latar belakang diatas teori yang dipakai pada penelitian ini yaitu teori tanggungjawab hukum. Teori tanggungjawab hukum yaitu suatu konsep dimana setiap orang memiliki tanggung jawab secara hukum atas segala perbuatan yang dilakukan olehnya, artinya seseorang memiliki tanggung jawab terhadap hukuman apabila aktivitasnya tidak sesuai regulasi perundang-undangan yang berjalan (Kelsen, 2006).

Teori tanggung jawab hukum dipakai untuk penganalisisan rumusan masalah pada penelitian ini mengenai prosedur penyampaian Akta Pembebanan Hak Tanggungan (APHT) yang dilakukan PPAT dalam pelayanan hak tanggungan elektronik serta tanggungjawab PPAT apabila terdapat kesalahan dalam sertifikat hak jaminan elektronik.

Adapun orisinalitas penelitian terhadap jurnal yang memiliki hubungan dengan penelitian jurnal ini antara lain : Jurnal dengan judul “Tinjauan Yuridis Terkait Pendaftaran Hak Tanggungan Secara Elektronik”, yang disusun oleh I Wayan Jody Bagus Wiguna, dalam penelitian ini menjelaskan mengenai tahapan melakukan daftar hak jaminan dengan cara elektronik serta hak jaminan dengan cara elektronik dilihat melalui Undang-Undang Hak Tanggungan (Wiguna, 2020).

Selanjutnya Jurnal dengan judul “Kebijakan Penjaminan Tanah Melalui Hak Tanggungan di Indonesia (Studi Penjaminan Hak Tanggungan Elektronik di Kabupaten Badung Provinsi Bali)”, yang

disusun oleh IGA Gangga Santi Dewi & Mira Novana, dalam penelitian ini menjelaskan tentang proses jaminan Hak Tanggungan di Kabupaten Badung Provinsi Bali dan bedanya proses jaminan Hak Jaminan berdasarkan “Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 melalui jaminan HT berdasarkan PMATR/BPR No. 9 Tahun 2019 (Santi Dewi & Ardani, 2020).

Perbedaan dengan jurnal yang penulis tuliskan saat ini, dalam jurnal ini penulis membahas mengenai prosedur penyampaian Akta Pembebanan Hak Tanggungan (APHT) yang dilakukan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam pelayanan hak tanggungan elektronik serta tanggungjawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) apabila terdapat kesalahan di sertifikat hak jaminan elektronik.

## B. METODE PENELITIAN

Penelitian ini yaitu penelitian hukum, penelitian hukum yaitu mekanisme guna membuat regulasi, ketentuan atau doktrin hukum agar dapat menjawab isu hukum yang ada (Mazuki, 2013). Jenis penelitian yang dipakai pada penelitian ini yaitu penelitian yang bersifat yuridis normatif. Yuridis berarti pendekatan penelitian yang merujuk pada hukum serta regulasi perundang-undangan yang berjalan (Soemitro, 1982). Normatif yaitu strategi penelitian yang dijalankan melalui penelitian bahan pustaka terkait dengan asas-asas hukum serta studi kasus atau juga disebut sebagai penelitian hukum kepustakaan (Soekanto & Mamudji, 2004). Teknik strategi penelitian yang digunakan antara lain perundang-undangan (*The Statute Aproach*) melalui pendekatan konsep (*Consept Aproach*), pendekatan analitis (*Analytical Aproach*). Metode analisis data yang dipakai yaitu metode deskriptif, menjelaskan mengenai peristiwa atau kondisi hukum (Diantha, 2017). Penelitian hukum ini memakai bahan hukum primer, sekunder serta tersier. Bahan hukum primer pada penelitian ini adalah Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah dan Peraturan Menteri Agraria serta Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 2020 perihal Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik. Bahan hukum sekunder yang digunakan adalah buku-buku dan jurnal atau artikel yang berkaitan dengan penelitian ini. Sedangkan bahan hukum tersier yang digunakan adalah bahan hukum lain yang berasal dari internet. Adapun teknik pengumpulan data dalam penulisan ini dilakukan dengan cara studi kepustakaan dan pengamatan. Metode yang digunakan untuk mengolah data dalam penulisan ini adalah analisis kualitatif. Data yang didapat dari studi kepustakaan akan dianalisis dan dikaji kemudian disistematiskan menjadi analisis data yang disusun dalam bentuk penulisan hukum.

## C. HASIL DAN PEMBAHASAN

### 1. Prosedur Penyampaian Akta Pembebanan Hak Tanggungan (APHT) Oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Dalam Pelayanan Hak Tanggungan Elektronik

Penyebutan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) pertama kali terdapat dalam PP No. 10 Tahun 1961 perihal Pendaftaran Tanah disebut “Penjabat”. Pada Pasal 19 regulasi ini ditentukan, tiap kesepakatan yang memiliki maksud mengubah hak tanah, memberi hak tanah baru, malakukan pegadaian tanah atau melakukan pinjaman uang nemun hak tanah menjadi tanggungan, wajib memiliki bukti berupa akta yang pembuatannya oleh serta di depan penjabat yang diberi tanggungjawab dari Menteri Agraria (Ngadino, 2019).

Pasal 1 angka 1 PP No. 37 Tahun 1998 perihal Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah menyatakan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yaitu administratur diamanatkan dalam pembuatan akta asli perihal kegiatan hukum tentang hak tanah atau hak milik dari rumah susun. Boedi Harsono dalam bukunya menjelaskan maksud dari pejabat umum yaitu orang yang dilantik dari Lembaga yang berkuasa, bertugan untuk melakukan pelayanan masyarakat pada suatu sektor atau aktivitas (Harsono, 2003).

Pasal 2 ayat 1 PP No. 37 Tahun 1998 menjelaskan tugas utama dari PPAT yaitu menjalankan secara parsial aktivitas pendaftaran tanah melalui pembuatan akta yang menjadi bukti sudah melalui proses suatu hukum perihal hak dari tanah atau Hak Milik Dari Rumah Susun, setelah itu akan jadi acuan untuk melakukan listing untuk mengubah data listing tanah yang disebabkan proses hukum itu. Aktivitas hukum sebagai yang dibebankan berarti, ada pada Pasal 2 ayat 2 PP No. 37 Tahun 1998 terdiri dari penjualan pembelian, pertukaran, pemberian, pendapatan pada perusahaan (*inbrens*), dibaginya hak seluruhnya, diberikannya hak untuk gedung atau hak penggunaan dari tanah hak kepunyaan, diberikannya hak jaminan serta wewenang memberikan hak jaminan. Selaras tugas PPAT yang sudah dijelaskan sebelumnya merupakan tugas dari PPAT antara lain mengerjakan akta dari hak jaminan. Pasal 1 angka 1 UU No. 4 Tahun 1996 perihal Hak Tanggungan Dari Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah menyebutkan hak jaminan merupakan hak tanggungan yang diberikan ke hak dari tanah seperti pada UU No. 5 Tahun 1960 perihal Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, barang lain yang menjadi satu dengan tanah atau bukan, melunasi suatu peminjaman, pemberian kedudukan yang paling utama pada kreditor tertentu pada kreditor lain.

Secara umum hak tanggungan memiliki unsur-unsur pokok antara lain :

- a. Memberi kewenangan pada kreditur tertentu terhadap kreditur lainnya;
- b. Merupakan jaminan terhadap pelunasan hutang;
- c. Utang yang dijaminakan merupakan suatu utang tertentu;
- d. Yang menjadi objek yaitu hak dari tanah yang cocok;
- e. Mampu diberikan dari tanah maupun pada barang lain pada tanah yang jadi satu dengan tanah yang dijaminakan (Anggraeni & Marwanto, 2020).

Sebagaimana yang tercantum pada UU No. 4 Tahun 1996 menerangkan pemberian hak jaminan dilaksanakan lewat dua mekanisme yang terdiri dari membuat Akta Pembebanan Hak Tanggungan (APHT) dari PPAT, setelah itu dilanjut mendaftarkan Hak Jaminan yang dilakukan Kantor Pertanahan. Pendaftaran Hak Tanggungan merupakan hal yang krusial dikarenakan hal tersebut adalah bukti adanya hak jaminan yang diberikan (Nufus, 2010).

Setelah APHT dibuat oleh PPAT, maka dalam waktu 7 hari kerja PPAT harus mendaftarkan APHT yang dilengkapi dengan dokumen pendukung lain pada Kantor Badan Pertanahan Nasional daerah tersebut yang merupakan organisasi perusahaan negara yang kuasanya mengerjakan tugas yang berhubungan dengan pertanahan di sektor pemerintahan (Sutedi, 2012). Seperti pada Pasal 40 ayat 1 PP No. 24 Tahun 1997 perihal Pendaftaran Tanah berisi, paling lambat 7 hari kerja dari tanggal disahkannya akta yang berhubungan, PPAT harus memberikan akta yang telah dibuat beserta dokumen yang berhubungan pada Kantor Pertanahan untuk didaftar.

Saat ini setelah berlakunya Peraturan Menteri Agraria serta Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 2020 perihal Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik, pelayanan hak jaminan tidak lagi berjalan manual dengan mendatangi Kantor Pertanahan setempat melainkan pendaftarannya lewat perangkat elektronik. Pasal 1 angka 7 PMATR/BPN No. 5 Tahun 2020 menjelaskan arti pemberian layanan hak jaminan saling berhubungan dengan cara elektronik, kemudian dikatakan menjadi Pelayanan HT-*el* merupakan tahapan pemberian layanan hak jaminan untuk memelihara data listing tanah yang diadakan lewat perangkat elektronik yang saling terhubung.

Tugas PPAT pada Pelayanan HT-*el* antara lain melakukan pemberian Akta Pembebanan Hak Tanggungan (APHT) pada Kantor Pertanahan lewat sistem HT-*el* yang diadakan Kementerian. Tahap penyampaian APHT yang dikerjakan PPAT antara lain:

- 1) PPAT melakukan *login* di *website* yang sudah terintegrasi yang disediakan oleh Kementerian ATR/BPN dengan memasukkan *username* dan *password* sebagaimana yang telah didaftarkan pada Kantor Pertanahan setempat;
- 2) PPAT melengkapi data sebagaimana tercantum pada Akta Pembebanan APHT, Sertifikat Hak Atas Tanah dan dokumen lain yang diperlukan meliputi Kartu Tanda Penduduk (KTP) debitur, Kartu Keluarga (KK) debitur, Kartu Tanda Penduduk (KTP) pemberi persetujuan, Kartu Tanda Penduduk (KTP) Saksi, PBB, Salinan Perjanjian Kredit dan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) kemudian mengunggah APHT, Sertifikat Hak Atas Tanah serta dokumen lain sebagaimana telah disebutkan;
- 3) PPAT mengerjakan serta menandatangani surat yang menyatakan tanggungjawab keaslian dokumen elektronik sebagaimana yang telah diunggah dan kemudian mengunggah surat pernyataan tersebut;
- 4) PPAT mengunggah Surat Pengantar Akta kemudian menandatangani dan cap jabatan Surat Pengantar Akta tersebut, lalu mengunggahnya kembali.

Sebelum melakukan penyampaian APHT sebagaimana tercantum pada PP No. 24 Tahun 1997 PPAT mengecek Sertifikat Hak Atas Tanah dengan Buku Tanah yang terdapat pada Kantor Pertanahan.

Berdasarkan uraian diatas setelah berlakunya PMATR/BPN No. 5 Tahun 2020 pelayanan pendaftaran HT tidak lagi dilaksanakan secara konvensional melainkan secara elektronik melalui sistem elektronik sebagaimana yang telah ditentukan dalam PMATR/BPN No. 5 Tahun 2020. Selaras dengan hal tersebut mengakibatkan kembalinya fungsi PPAT dalam kegiatan pendaftaran tanah yang memiliki tugas sebatas menyampaikan akta yang dibuatnya kepada Kantor Pertanahan dalam hal ini PPAT hanya memiliki kewajiban untuk menyampaikan APHT yang dibuatnya melalui sistem HT-*el* dengan menjamin kebenaran data yang disampaikan melalui sistem HT-*el*.

## **2. Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Terhadap Kesalahan Pada Sertifikat Hak Tanggungan Elektronik**

Iga Gangga Santi Dewi dalam bukunya menyebutkan lembaga jaminan hak atas tanah Hak Tanggungan memiliki kriteria antara lain (Santi Dewi, 2012) :

1. *Droit de preferent* berarti memberi kedudukan atau mendahului pemegang, seperti pada Pasal 1 angka 1 serta Pasal 20 ayat (1) UUHT. Kreditur *preferent* menjadi pemilik Hak Tanggungan

- memiliki hak menjual lewat lelang umum tanah yang menjadi tanggungan namun haknya mendudukkan kreditur lain;
2. *Droit de suite* berarti menjadi pengikut objek yang jaminannya di tangan objek yang ada, sesuai dengan Pasal 7 UUHT. Kriteria ini adalah jaminan istimewa untuk kepentingan pemilik Hak Tanggungan;
  3. Pemenuhan asas spesialisitas serta publisitas, mengakibatkan mampu terikatnya orang ketiga serta diberikannya dengan pasti hukum oleh pihak yang memiliki kepentingan;
  4. Mudah serta pasti dilaksanakan eksekusinya. Jika debitur wanprestasi/cidera janji, langsung dilaksanakan lelang objek yang menjadi tanggungan Hak Tanggungan dengan tidak harus dilakukannya gugatan di pengadilan.

Berdasarkan Pasal 7 PMATR/BPN No. 5 Tahun 2020 yang merupakan pengguna sistem HT-*el* termasuk kreditor serta PPAT atau pihak lain yang dipilih Kementerian. Kreditor yaitu perorangan atau badan hukum seperti pada peraturan perundang-undangan. Awalnya ketika belum dilakukannya tahap penjaminan HT-*el* dilaksanakan, pemakai wajib listing di sistem HT-*el* seperti pada Pasal 8 PMATR/BPN No. 5 Tahun 2020.

Sistem HT-*el* sebagaimana disebutkan merupakan perangkat elektronik saling terhubung yang dibuat oleh anggota teknis yang memiliki tugas di sektor data serta informasi guna proses melakukan layanan HT-*el* seperti pada Pasal 1 angka 8 PMATR/BPN No. 5 Tahun 2020. Sistem elektronik seperti pada Pasal 1 angka 6 PMATR/BPN No. 5 Tahun 2020 merupakan sistem serta tahapan elektronik yang memiliki fungsinya melakukan persiapan, pengumpulan, pengolahan, penganalisisan, penyimpanan, penampilan, pengumuman, pengiriman serta/atau penyebaran informasi elektronik.

Jenis pelayanan HT-*el* yang mampu diberikan lewat perangkat HT-*el* berdasarkan Pasal 6 PMATR/BPN No. 5 Tahun 2020, antara lain:

- a. Mendaftar hak tanggungan;
- b. Mengalihkan hak tanggungan;
- c. Mengubah nama kreditor;
- d. Menghapus hak tanggungan; serta
- e. Memperbaiki data.

Pada proses penjaminan HT-*el*, PPAT saat ini menyampaikan APHT serta berkas lainnya yang berkaitan dengan penjaminan Hak Tanggungan melalui Kantor Pertanahan secara *online*.

Seperti yang ada pada PMATR/BPN No. 5 Tahun 2020, yang mampu melakukan pendaftaran Hak Tanggungan di Kantor Pertanahan yaitu kreditor. Didasarkan pada hal tersebut sesuai dengan ketentuan PMATR/BPN No. 5 Tahun 2020 maka PPAT tidak dapat mengerjakan listing Hak Tanggungan di Kantor Pertanahan.

Berdasarkan hal tersebut dapat diartikan dalam hal ini tugas pokok PPAT yaitu membuat APHT serta memberikan akta tersebut pada Kantor Pertanahan guna mendaftar perawatan data. Pada jaminan HT-*el* PPAT harus mengunggah file secara *online* APHT beserta berkas kelengkapan lainnya terakhir 7 hari sesudah pengesahan APHT kepada Kantor Pertanahan.

Dalam rangka penjaminan Hak Tanggungan secara elektronik, PPAT bebas dari kewajiban mewakili pemohon (kreditor) untuk melakukan listing Hak Tanggungan pada Kantor Pertanahan. Agar pengembalian kegunaan serta kekuasaan PPAT menjadi administratur umum yang memiliki tugas pokok menciptakan akta tentang aktivitas hukum dengan objek tanah, tidak menjalankan tugas kode etik PPAT diluar pekerjaan utamanya (Santi Dewi & Ardani, 2020).

Selaras dengan hal yang telah diuraikan sebelumnya pendaftaran HT-*el* dilakukan oleh kreditor. Sehingga dalam hal ini apabila terdapat kesalahan dalam sertifikat HT-*el* maka bukan merupakan tanggungjawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Sebagaimana dijelaskan di teori tanggungjawab hukum suatu individu memiliki tanggungjawab secara hukum dari aktivitas tertentu atau membawa tanggungjawab hukum berarti orang tersebut memiliki tanggungjawab atas suatu hukuman apabila aktivitasnya tidak sesuai dengan regulasi yang ada (Kelsen, 2006). Pada hal ini pendaftaran HT-*el* bukan merupakan tanggungjawab dari PPAT sehingga PPAT tidak memiliki tanggungjawab atas kesalahan yang ada pada sertifikat Hak Tanggungan Elektronik.

Pasal 19 PMATR/BPN No. 5 Tahun 2020 menjelaskan jika adanya salah pada pengajuan layanan HT-*el* yang baru disadari sesudah sertifikat HT-*el* dibuat, pemilik sertifikat HT-*el* dalam hal ini adalah kreditor dapat mengajukan perbaikan lewat perangkat HT-*el* terakhir 30 (tiga puluh) hari dari tanggal sertifikat HT-*el* terbit.

Sehingga berdasarkan uraian diatas apabila terdapat kesalahan pada sertifikat HT-*el* pemilik HT-*el* tidak dapat meminta pertanggungjawaban kepada PPAT. Karena berdasarkan PMATR/BPN No. 5 Tahun 2020 PPAT hanya bertugas untuk menyampaikan APHT melalui sistem HT-*el* sedangkan yang bertanggung jawab untuk mendaftarkan Hak Tanggungan adalah pemohon (kreditor). Oleh karena itu dalam hal ini yang bertanggung jawab dan yang dapat mengajukan permohonan perbaikan atas kesalahan yang terdapat dalam sertifikat HT-*el* adalah pemohon

(kreditor) yang juga merupakan pemilik sertifikat HT-*el*, PPAT tidak dapat mengajukan perbaikan atas kesalahan sertifikat HT-*el* karena hal tersebut bukan merupakan kewenangannya.

#### D. SIMPULAN

Dalam Pendaftaran Hak Tanggungan dengan elektronik seperti pada PMATR/BPN No. 5 Tahun 2020 tugas PPAT adalah membuat APHT yang kemudian menyampaikan akta tersebut kedalam sistem HT-*el* terakhir 7 hari kerja sesudah pengesahan akta. Apabila terdapat kesalahan dalam sertifikat HT-*el* bukan merupakan tanggung jawab PPAT karena dalam PMATR/BPN No. 5 Tahun 2020 yang melakukan pendaftaran HT-*el* adalah pemohon dalam hal ini merupakan kreditor. Sehingga hal tersebut menjadi tanggung jawab kreditor atas kelalaiannya saat menginput data dalam sistem HT-*el* selaku pihak yang melakukan pendaftaran HT-*el*.

#### DAFTAR PUSTAKA

##### Buku:

Diantha, I. M. P. (2017). *Metodologi Penelitian Hukum Normatif Dalam Justifikasi Teori Hukum*.

Prenada Media Group.

Harsono, B. (2003). *Hukum Agraria Indonesia*. Djambatan.

Hutagalung, A. S. (2005). *Asas - Asas Hukum Agraria*. Universitas Indonesia.

Kelsen, H. (2006). *Teori Umum Tentang Hukum dan Negara*. Raja Grafindo Persada.

Mazuki, P. M. (2013). *Penelitian Hukum*. Kencana Prenada Media Group.

Ngadino. (2019). *Ketentuan Umum Tata Cara Pembuatan dan Pengisian Akta PPAT*. UPT Penerbitan

Universitas PGRI Semarang Press.

Santi Dewi, I. G. (2012). *Penjaminan Tanah Dengan Hak Tanggungan di Indonesia*. Undip Law Press.

Soekanto, S., & Mamudji, S. (2004). *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*. Raja Grafindo

Persada.

Soemitro, R. H. (1982). *Metode Penelitian Hukum dan Jurimetri*. Ghalia Indonesia.

Sutedi, A. (2012). *Hukum Hak Tanggungan*. Sinar Grafika.

##### Artikel Jurnal:

Anggraeni, S. Z., & Marwanto, M. (2020). Kewenangan dan Tanggung Jawab Hukum Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Pelaksanaan Pendaftaran Hak Tanggungan Secara Elektronik. *Acta Comitatus*.

Nufus, N. H. (2010). *Proses Pembebanan Hak Tanggungan Terhadap Tanah Yang Belum Bersertifikat*.

Universitas Diponegoro.

Santi Dewi, I. G., & Ardani, M. N. (2020). Kebijakan Penjaminan Tanah Melalui Hak Tanggungan di Indonesia (Studi Penjaminan Hak Tanggungan Elektronik di Kabupaten Badung Provinsi Bali). *Law, Development and Justice Review*.

Wiguna, I. W. J. B. (2020). Tinjauan Yuridis Terkait Pendaftaran Hak Tanggungan Secara Elektronik. *Acta Comitatus*.

**Peraturan Perundang-Undangan:**

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

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