



TANGGUNG JAWAB PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH DALAM PENDAFTARAN HAK TANGGUNGAN SECARA ELEKTRONIK DI KOTA PADANG

Argi Putra Finalo^{1*}, Azmi Fendri², Hengki Andora³
^{1,2,3}Fakultas Hukum, Universitas Andalas, Padang, Indonesia

*Corresponding Author: argipf@gmail.com

Info Artikel

Diterima, 13/05/2023

Direvisi, 17/06/2023

Dipublikasi, 06/07/2023

Kata Kunci:

Tanggung Jawab;
Pejabat Pembuat Akta
Tanah; Hak
Tanggung, Hak
Tanggung Elektronik;
Kota Padang

Abstrak

Dengan diberlakukannya layanan serentak secara Nasional untuk Hak Tanggungan secara elektronik sejak 8 Juli 2020 berdasarkan Permen Nomor 5 Tahun 2020, maka saat ini tidak ada lagi layanan dari Kantor Pertanahan untuk Pemberian Hak Tanggungan secara konvensional. Dalam Pendaftaran Hak Tanggungan elektronik tersebut PPAT memiliki peranan yang penting. Menurut Pasal 13 Permen apabila terdapat dokumen yang tidak lengkap maka PPAT diberikan waktu paling lama 5 (lima) hari sejak permohonan pelayanan diterima oleh system HT-el, namun apabila telah melewati waktu yang ditentukan tersebut maka permohonan tersebut dianggap batal. Berdasarkan hal tersebut maka penulis merumuskan permasalahan yaitu pertama bagaimana proses pendaftaran Hak Tanggungan Secara Elektronik oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah di Kota Padang, kedua bagaimana tanggung jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam proses pendaftaran Hak Tanggungan Elektronik di Kota Padang, ketiga Akibat Hukum Keterlambatan Melengkapi Berkas Pendaftaran Hak Tanggungan Secara Elektronik oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah di Kota Padang. Kajian ini menggunakan metode pendekatan yuridis empiris. Hasil kajian penelitian ini menunjukkan bahwa, proses pendaftaran hak tanggungan elektronik yang dilakukan oleh PPAT di Kota Padang telah sesuai dengan prosedur yang telah ditetapkan dalam Permen No. 5 Tahun 2020, namun masih ada kendala yang terjadi pada prakteknya. PPAT memiliki tanggung jawab dalam setiap proses pendaftaran Hak Tanggungan Elektronik hingga munculnya sertifikat Hak Tanggungan Elektronik dimana jika terjadi kesalahan maka PPAT harus bertanggung jawab. Akibat hukum keterlambatan melengkapi berkas pendaftaran hak tanggungan secara elektronik yaitu batalnya pendaftaran hak tanggungan tetapi tidak membatalkan perjanjian antara kreditur dan debitur, adapun akibat hukum terhadap Pejabat Pembuat Akta Tanah yaitu diberikan sanksi administrative sesuai dalam Pasal 23 ayat (2) Undang-Undang Hak Tanggungan, tetapi pada prakteknya di Kota Padang PPAT tidak pernah diberikan sanksi terhadap keterlambatan melengkapi berkas Hak Tanggungan Secara Elektrinik.

Abstract

With the enactment of simultaneous national services for electronic Mortgage Rights since July 8 2020 based on Ministerial Regulation Number 5 of 2020, currently there are no services from the Land Office for conventional Mortgage Grants. In the electronic Mortgage Registration PPAT has an important role. According to Article 13 of the Ministerial Regulation, if there are incomplete documents, the PPAT is given a maximum of 5 (five) days from when the service request is received by the HT-el system, but if it has passed the specified time, the application is considered canceled. Based on this, the authors formulate the problem, namely first, what is the process for registering Mortgage Rights Electronically by Land Deed Officials in Padang City, second,

Keywords:

Responsibility; Land
Deed Official;
Mortgage; Electronic
Mortgage; Padang City

what are the responsibilities of Land Deed Making Officials in the process of registering Electronic Mortgage Rights in Padang City, third, Legal Consequences of Delays in Completing Registration Files Electronic Mortgage by Land Deed Officials in the City of Padang. This study uses an empirical juridical approach. The results of this research study show that the process of registering electronic mortgage rights carried out by the PPAT in Padang City is in accordance with the procedures set out in Permen no. 5 of 2020, but there are still problems that occur in practice. The PPAT has responsibility in every process of registering the Electronic Mortgage Right until the emergence of the Electronic Mortgage certificate where if an error occurs, the PPAT must be responsible. The legal consequence of delays in completing the electronic mortgage registration file is the cancellation of the registration of the mortgage but does not cancel the agreement between the creditor and the debtor, while the legal consequences for the Land Deed Making Official are given administrative sanctions in accordance with Article 23 paragraph (2) of the Mortgage Law, but in practice in the City of Padang PPAT has never been given sanctions for delays in completing the electronic Mortgage file.

PENDAHULUAN

Salah satu cara untuk mewujudkan kesejahteraan umum pada masyarakat menjamin perdamaian dan keadilan sosial. Menurut Aristoteles Negara Hukum yaitu Negara yang berdiri atas hukum yang menjamin keadilan kepada warga negaranya.¹ Sebagai warga negara Indonesia yang baik di dalam sebuah Negara hukum, seseorang dituntut untuk melakukan sesuatu menurut ketentuan yang berlaku. Demikian juga dalam urusan kekayaan atau kepemilikan lainnya, seperti tanah harus dilakukan pencatatan agar kelak dikemudian hari tidak menimbulkan suatu sengketa, sebab masalah yang berhubungan dengan tanah merupakan hal yang rasial dan sering dapat menimbulkan potensi sengketa yang berkepanjangan.

Tanah sebagai salah satu kebutuhan dasar dalam kegiatan produksi manusia, baik sebagai tempat maupun sebagai faktor produksi. Tanah merupakan komoditas pemenuhan kebutuhan hidup yang harus dimiliki agar hidup lebih sejahtera. . Dalam pengertian tanah secara umum, tanah didefinisikan sebagai material yang terdiri dari agrerat (butiran) padat yang tersementasi (terikat secara kimia) satu sama lain dan dari bahan-bahan organik yang telah melapuk (yang berpartikel padat) disertai dengan zat cair dan gas yang melapisi ruang-ruangn kosong dimana partikel-partikel padat tersebut.

Pasal 4 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (selanjutnya disebut dengan UUPA) mengartikan tanah sebagai permukaan bumi, sedangkan pada Pasal 1 ayat (2) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (selanjutnya disebut PP No 24/1997) menjelaskan bahwa, Bidang Tanah adalah bagian permukaan bumi yang merupakan satuan bidang yang berbatas. Demikian pentingnya tanah bagi manusia hingga tidak mengherankan apabila manusia ingin memiliki dan menguasainya.

Tanah bagi kehidupan mengandung makna yang multidimensional. Karena makna yang multidimensional tersebut ada kecenderungan, bahwa orang yang memiliki tanah akan mempertahankan tanahnya dengan cara apapun bila hak-haknya dilanggar.² Arti penting tanah bagi manusia sebagai individu maupun negara sebagai organisasi masyarakat yang

¹ Moh Kusnardi dan Harmaily Ibrahim, *Pengantar Hukum Tata Negara Indonesia*, Sinar Bakti, Jakarta, 1998, hlm. 153.

² Heru Nugroho, *Menggugat Kekuasaan Negara*, Muhammadiyah University Press, Surakarta, 2001, hlm. 237.

tertinggi, secara konstitusi diatur dalam Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 yang menyatakan bahwa, bumi, air dan Kekayaan alam yang terkandung didalamnya, dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat. Persoalan tentang pertanahan seringkali menimbulkan konflik yang berkepanjangan antara orang dengan orang maupun orang dengan badan hukum. Maka, pemerintah menggiatkan berbagai cara untuk menyelesaikan masalah tersebut. Pendaftaran tanah merupakan salah satu usaha dari pemerintah untuk mengatasi permasalahan diatas. Hak atas tanah yang mengandung aspek kepastian hukum dan keadilan tidak terpisah dari penggunaan dan pemanfaatan tanah yang mewujudkan kemakmuran. Kepastian dan keadilan semata, tidak bisa mewujudkan kemakmuran tanpa penggunaan dan pemanfaatan. Sebaliknya, penggunaan dan pemanfaatan saja tanpa kepastian dan keadilan tidak bisa memberikan kemakmuran yang adil dan berkepastian yang merupakan cita-cita kemerdekaan.³

Tujuan pendaftaran tanah untuk menjamin kepastian hukum dan perlindungan hukum bagi pemilik hak atas suatu tanah. Kegiatan ini juga bertujuan untuk memuat informasi tentang tanah dan untuk administrasi negara. Hal ini seperti tertuang dalam Pasal 3 PP No 24/1997 Tentang Pendaftaran Tanah yang menyatakan bahwa, pendaftaran tanah bertujuan, antara lain memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar sehingga mudah membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan.

Seiring dengan perkembangan pesat dalam bidang teknologi dan informasi, seluruh aspek kehidupan manusia mengalami digitalisasi. Perkembangan teknologi saat ini, mendorong setiap instansi untuk mengolah datanya dengan cepat, lengkap dengan akurat. Salah satu teknologi yang dapat membantu dalam pengolahan datanya di dalam lingkungan badan adalah dengan menggunakan dengan sistem komputerisasi khusus didalam Kantor Badan Pertanahan Nasional di Kota Padang dikembangkan sistem komputerisasi dikantor Badan Pertanahan Nasional. Objek pendaftaran tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 9 ayat (1) PP No 24/1997 salah satunya meliputi Hak Tanggungan. Manfaat dari sistem komputerisasi khusus pada Kantor Pertanahan Nasional tersebut adalah adanya layanan Hak Tanggungan secara Elektronik (selanjutnya disebut HT-*el*) yang dilaksanakan oleh Menteri Agraria Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional dengan menerbitkan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 2020 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik (selanjutnya disebut Permen Nomor 5 Tahun 2020) yang mulai berlaku sejak diundangkan tanggal 8 April 2020.⁴

Pengertian Hak Tanggungan menurut Pasal 1 ayat (1) UUHT yaitu:

“Hak tanggungan adalah jaminan pelunasan utang yang dibebankan pada suatu hak atas tanah, berikut atau tidak berikut benda-benda yang ada di atasnya yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor kreditor lainnya.”

³ Soedjarwo Soeromihardjo, *Mengkritisi Undang-Undang Pokok Agraria*, Cerdas Pustaka, Jakarta, 2009, hlm. 125.

⁴ I Made Pria Dharsana, I Gusti Agung Jordika Pramanditya, 2019, *Kedudukan Dan Kepastian Hukum HT Elektronik*, <https://notarymagazine.com/kedudukan-dan-kepastian-hukum-HT-elektronik/>, (diakses tanggal 11 Oktober 2022).

Hak tanggungan merupakan bentuk hak jaminan baru yang tertuju atas benda tidak bergerak, khususnya tanah. Benda tidak bergerak terdiri atas 2 (dua) macam yaitu berupa tanah dan bukan tanah.⁵ Pemberian hak tanggungan didahului oleh janji debitur untuk memberikan hak tanggungan kepada kreditur sebagai jaminan pelunasan utang. Janji tersebut dituangkan dan merupakan bagian yang tak dipisahkan dari perjanjian utang-piutang, kemudian dilakukan pemberian Akta Pemberian Hak Tanggungan (selanjutnya disebut APHT) dan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (selanjutnya disebut PPAT).⁶ Tujuan dari Hak Tanggungan adalah untuk memberikan jaminan yang kuat bagi kreditur yang menjadi pemegang Hak Tanggungan itu untuk didahulukan dari kreditor-kreditor lain.

Dalam pelaksanaan pendaftarannya, Hak Tanggungan semula dilakukan secara manual dengan bertemu secara tatap muka atau disebut *face to face* antara pihak yang berkepentingan. Saat pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan, pemberi hak tanggungan juga diwajibkan hadir di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah.⁷ Akan tetapi, dengan timbulnya akibat dari pesatnya akselerasi pengguna teknologi informasi dibidang Pemerintahan (*e-Governmance*) sekarang ini memberikan dampak dalam perkembangan hukum hak tanggungan di Indonesia. Pemerintah menyediakan layanan pendaftaran Hak Tanggungan Terintegrasi secara Elektronik yang diatur dalam Peraturan Menteri Agrari dan Tata ruang. Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 2020 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik.⁸

Menurut Pasal 1 ayat (7) Permen Nomor 5 Tahun 2020, yang dimaksud dengan pelayanan hak tanggungan terintegrasi secara elektronik adalah serangkaian proses pelayanan hak tanggungan dalam rangka pemeliharaan data pendaftaran tanah yang diselenggarakan melalui sistem elektronik yang terintegrasi. Berdasarkan Pasal 13 UUHT menyatakan bahwa, hak tanggungan lahir pada saat pendaftaran hak tanggungan pada buku tanah hak atas tanah yang dibebankan hak tanggungan.⁹ Pelaksanaan sistem Hak Tanggungan yang terintegrasi secara elektronik ini bermitra atau bekerja sama dengan PPAT dan Bank selaku kreditur. Hak Tanggungan terintegrasi secara elektronik dilakukan secara serentak pada seluruh Kantor Pertanahan yang ada di Indonesia.

Berdasarkan Permen Nomor 5 Tahun 2020, ditujukan untuk menerapkan pelayanan hak tanggungan terintegrasi secara elektronik guna meningkatkan pelayanan hak tanggungan yang memenuhi asas keterbukaan, ketepatan waktu, kecepatan, kemudahan dan keterjangkauan untuk pelayanan publik, serta untuk menyesuaikan perkembangan hukum, teknologi dan kebutuhan masyarakat. Hak Tanggungan Elektronik menyangkut hubungan Pendaftaran dari PPAT dan/atau kreditur pada Kantor Pertanahan setempat. PPAT merupakan salah satu Pejabat Umum di Indonesia berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan PPAT dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan

⁵ M. Khoidin, *Hukum Jaminan (Hak-Hak Jaminan, Hak Tanggungan, dan Eksekusi, Hak Tanggungan)*, Laksbang Yustita Surabaya, Surabaya, 2017, hlm. 82.

⁶ *Ibid*, hlm. 84.

⁷ Habib Adjie, *Pemahaman Terhadap Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT)*, Mandar Maju, Bandung, 2019, hlm.18

⁸ Rizky Amelya Wirasti, *Pertanggung Jawaban Kantor Pertanahan Atas Kendala dan Sistem Pemasangan Hak Tanggungan Elektronik, officium Notarium, No.2 VOL 1 Agustus 2021*, hlm. 371

⁹ Gunawan Widjaja dan Kartini Mulyadi, *Hak Tanggungan*, Kencana, Jakarta, 2008, hlm. 213.

Jabatan PPAT (selanjutnya disebut PP No 37/98). PPAT mempunyai kewenangan membuat Akta yang salah satunya adalah APHT.

Dalam Pendaftaran Hak Tanggungan dengan elektronik PPAT memiliki peranan yang penting sebagaimana terdapat dalam Permen Nomor 5 tahun 2020 bahwa pengguna HT-*el* adalah PPAT atau pihak lain yang ditentukan oleh Kementrian. Menurut Pasal 13 Permen ini apabila terdapat dokumen yang tidak lengkap maka PPAT diberikan waktu paling lama 5 (lima) hari sejak permohonan pelayanan diterima oleh system HT-*el*, namun apabila telah melewati waktu yang ditentukan tersebut maka permohonan tersebut dianggap batal. Dengan diberlakukannya layanan serentak secara Nasional untuk Hak Tanggungan secara elektronik sejak 8 Juli 2020 berdasar Permen Nomor 5 Tahun 2020, maka saat ini tidak ada lagi layanan dari Kantor Pertanahan untuk Pemberian Hak Tanggungan secara konvensional.

Pemberlakuan secara serentak layanan Hak Tanggungan Elektronik tersebut tanpa melalui masa transisi dan sosialisasi yang memadai mengakibatkan banyak kendala yang muncul dalam layanan system Hak Tanggungan Elektronik ini. Hal ini tentu memunculkan banyak persoalan terutama kendala atau problematika yang dihadapi oleh para Pengguna Hak Tanggungan Elektronik. Keterlibatan PPAT secara langsung dalam proses pendaftaran hak tanggungan secara elektronik hingga munculnya sertifikat hak tanggungan elektronik, sejatinya menimbulkan suatu tanggung jawab bagi PPAT itu sendiri mulai dari pemeriksaan berkas, proses pendaftaran hak tanggungan elektronik hingga munculnya sertifikat hak tanggungan elektronik. Dalam hal ini penulis melakukan wawancara bersama beberapa Notaris/PPAT di Kota Padang yaitu, Notaris/PPAT Yan Vinanda, S.H., Notaris/PPAT Puteri Erita, S.H., M.Kn. dan Notaris/PPAT Desrizal Idrus Hakimi, S.H.

METODE PENELITIAN

Pendekatan masalah yang digunakan dalam penelitian ini adalah yuridis empiris. Pendekatan yuridis empiris atau sosiologi hukum adalah pendekatan melalui penelitian hukum dengan melihat ketentuan-ketentuan hukum yang berlaku dan dihubungkan dengan fakta yang ada di lapangan sehubungan dengan permasalahan yang dibahas dalam penelitian. Dengan kata lain untuk mengkaji proses permasalahan secara terpadu dan utuh menyeluruh, serta dengan membatasi kepada bidang yang dibahas, maka penelitian ini ditekankan kepada penelitian hukum yang didukung oleh hasil-hasil kajian bidang ilmu non hukum yang diperlukan sumbangan teorinya bagi kepentingan analisis.¹⁰ Berdasarkan tujuan yang hendak dicapai pada penelitian ini, maka penelitian yang dilakukan bersifat deskriptif analitis. Penelitian deskriptif analitis artinya penelitian yang bertujuan untuk menggambarkan keadaan yang sebenarnya dan menganalisis fakta-fakta yang secara sistematis, faktual, dan akurat sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Jenis data yang digunakan adalah data primer, sekunder, dan tersier. Data primer didapatkan melalui wawancara dengan Kepala Sub Seksi Pendaftaran Hak Tanah pada Kantor Pertanahan Kota Padang, PPAT yang ada di wilayah Kota Padang yang ada di Kota Padang selaku kreditor untuk mengetahui akibat hukum keterlambatan melengkapi berkas pendaftaran Hak Tanggungan secara elektronik oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah di Kota Padang.

¹⁰ Azmi Fendri, *Fundamental Principles of Mineral and Coal Resources Management in the regional Autonomy Era*, Jurnal Kanun Volume 24 no.3, 2022, hal. 198.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Proses Pendaftaran Hak Tanggungan Secara Elektronik oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah di Kota Padang

Hak Tanggungan yang merupakan jaminan untuk pelunasan utang, yang mana melaksanakan ketentuan dari Pasal 51 UUPA dan Pasal 1131 KUHPdata. Hak Tanggungan dapat dibebankan pada hak atas tanah, termasuk benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah tersebut.¹¹ Hak Tanggungan merupakan suatu hak yang dapat berupa dalam beberapa bentuk seperti sertifikat tanah, sertifikat Hak Guna Bangunan, dan lain lain, pembebanan Hak Tanggungan merupakan suatu proses yang terdiri atas 2 tahap kegiatan, yaitu:

- a. Tahap Pemberian Hak Tanggungan, yaitu dengan dibuatnya APHT oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah, yang di dahului dengan perjanjian utang piutang yang dijamin.
- b. Tahap Pendaftaran oleh Kantor Pertanahan, yang merupakan saat lahirnya Hak Tanggungan yang dibebankan.

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:

- a. 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.
- b. 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.
- c. Untuk terselenggarakannya tertib administrasi pertanahan.

Pelayanan HT-*el* adalah serangkaian proses pelayanan hak tanggungan dalam rangka pemeliharaan data pendaftaran tanah yang diselenggarakan melalui Sistem HT-*el* yang ter integrasi. Sedangkan Sistem HT-*el* adalah serangkaian perangkat dan prosedur elektronik yang berfungsi mempersiapkan, mengumpulkan, mengolah, menganalisis, menyimpan, menampilkan, mengumumkan, mengirimkan, dan/atau menyebarkan informasi elektronik. Secara resmi pemberlakuan Hak Tanggungan Elektronik dimulai 8 Juni 2020 di kota Padang. Pendaftaran hak tanggungan dengan menggunakan sistem elektronik sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1 ayat (6) Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik yang selanjutnya disebut Sistem HT-*el* adalah serangkaian proses pelayanan hak tanggungan dalam rangka pemeliharaan data pendaftaran tanah yang diselenggarakan melalui sistem elektronik yang terintegrasi. Hak Tanggungan Elektronik tersebut hingga saat penelitian ini dilakukan masih banyak terdapat kekurangan dan kesalahan yang terjadi, baik karena permasalahan jaringan yang sering tidak terhubung maupun mengenai sumber daya manusia yang ditugaskan untuk mengerjakan Hak Tanggungan Elektronik ini yang belum siap.

Perbandingan antara pelaksanaan Layanan HT Konvensional dan Layanan HT-*el* menunjukkan bahwa Layanan HT-*el* lebih efektif dibanding layanan HT Konvensional.¹³

¹¹ Zaeni Asyhadie dan Rahma Kusumawati, *Hukum Jaminan di Indonesia Kajian Berdasarkan Hukum Nasional Dan Prinsip Ekonomi Syariah*, PT Raja Grafindo Persada, Depok, 2018, hlm 191.

¹² Boedi Harsono, *Loc.cit*, hlm.210

¹³ Yan Vinanda, S.H., Wawancara, Notaris/PPAT Kota Padang, pada tanggal 10 Februari 2023, pukul 11.00 WIB.

Pelaksanaan Layanan HT-*el* berpedoman pada Petunjuk Teknis 2 Tahun 2020, proses pendaftaran sampai penyerahan produk yang dilaksanakan secara online sehingga lebih praktis karena pemohon tidak perlu antri datang ke Kantor Pertanahan untuk mendaftarkan permohonan dan mendukung pencegahan penyebaran virus COVID-19. Selain itu, waktu pelaksanaan Layanan HT-*el* menjadi lebih baku karena diatur oleh sistem. Kantor Pertanahan Kota Padang mempunyai jumlah permohonan Layanan HT-*el* rata-rata 5 (lima) berkas permohonan per hari atau dalam setahun sekitar 3000 (tiga ribu) layanan HT-*el*. Layanan HT-*el* yang dituntut dari segi waktu tentunya sangat mengutamakan kecermatan dan ketelitian. Oleh karena itu, dapat dikatakan HT-*el* di Kota Padang sudah berjalan cukup efektif tetapi masih ada beberapa kendala dalam proses pendaftaran hak tanggungan tersebut. Berikut Data HT-*el* yang didaftarkan dan dibatalkan dalam beberapa tahun terakhir.¹⁴

Tabel 1. Jumlah Pendaftaran Hak Tanggungan Elektronik

Tahun	Jumlah HT yang didaftarkan	Jumlah HT yang ditolak	Jumlah HT yang dibatalkan	Jumlah penutupan berkas HT
2021	3.022	15	29	7
2022	3.888	18	24	9

Sumber: Kantor Pertanahan Kota Padang

1. Mekanisme Pendaftaran Hak Tanggungan Secara Elektronik oleh PPAT di Kota Padang

Mekanisme pendaftaran Hak Tanggung Elektronik diatur dalam Permen Nomor 5 Tahun 2020, yaitu :

- a. Kreditor mengajukan permohonan pelayanan Hak Tanggungan Elektronik (HT-*el*) melalui Sistem HT-*el* yang disediakan oleh Kementerian Agraria Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional;
- b. Semua permohonan pelayanan HT-*el* sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan dan disampaikan dalam bentuk Dokumen Elektronik;
- c. PPAT menyampaikan akta dan dokumen kelengkapan persyaratan pendaftaran melalui sistem elektronik mitra kerja yang terintegrasi dengan sistem HT-*el*;
- d. Penyampaian dokumen dilengkapi dengan Surat Pernyataan mengenai pertanggung jawaban keabsahan dan kebenaran data Dokumen Elektronik yang diajukan;
- e. Permohonan pelayanan HT-*el* yang telah diterima oleh sistem HT-*el* tanda bukti pendaftaran permohonan yang diterbitkan oleh sistem;
- f. Melakukan pembayaran pelayanan HT-*el* sesuai jumlah ketentuan peraturan mengenai Penerimaan Negara Bukan Pajak (PNBP).
- g. Permohonan diproses setelah data dan biaya yang telah dibayarkan terkonfirmasi oleh sistem HT-*el*;
- h. Apabila pembayaran tidak terkonfirmasi oleh sistem HT-*el*, kreditor dapat melakukan konfirmasi secara langsung ke Kantor Pertanahan atau Layanan Pengaduan;
- i. Pemeriksaan kesesuaian dokumen persyaratan oleh system HT-*el* oleh Kepala Kantor Pertanahan atau pejabat yang ditunjuk.
- j. Pemeriksaan dilakukan melalui sistem HT-*el*;
- k. 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 pe-

¹⁴ Silvia Septriana, Wawancara, Kepala Sub Seksi Pendaftaran Kantor Pertanahan Kota Padang, pada tanggal 12 Februari 2023, pukul 11.00 WIB

layanan diterima oleh sistem HT-el;

- l. Apabila dalam jangka waktu tersebut kreditor atau PPAT tidak melengkapi berkas maka permohonan dinyatakan batal;
- m. Apabila dokumen persyaratan telah sesuai maka Kepala Kantor Pertanahan atau pejabat yang ditunjuk memberikan persetujuan atas unggahan dokumen persyaratan dan konsep sertifikat HT-el;
- n. 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 HTel, dianggap memberikan persetujuan dan atau pengesahan;
- o. Hasil pelayanan HT-el berupa Dokumen elektronik yang meliputi sertifikat HT-el, catatan Hak Tanggungan pada buku tanah hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun, dan catatan Hak Tanggungan pada Sertifikat Hak Atas Tanah atau Hak Milik atas Satuan rumah susun;
- p. Pencatatan Hak Tanggungan pada buku tanah hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun dilakukan pada Buku Tanah Elektronik oleh Kepala Kantor Pertanahan atau pejabat yang diberikan kewenangan;
- q. Pencatatan Hak Tanggungan pada sertifikat Hak Atas Tanah atau Hak Milik Satuan Rumah susun dilakukan oleh kreditor.

Berdasarkan hasil wawancara penulis dengan ibu Silvia Septriani, S.H selaku Kasubsi Pendaftaran Hak Tanah di Kantor Pertanahan Kota Padang proses pendaftaran Hak Tanggungan secara elektronik adalah sebagai berikut:¹⁵

- a. Hal pertama yang dilakukan yaitu melengkapi syarat dan berkas Pendaftaran HT-el.
- b. Memilih jenis pelayanan pada loket pendaftaran dan memilih jenis layanan Hak Tanggungan. Pada tahap ini apabila sudah di proses maka akan terbit nomor berkas sementara.
- c. Melengkapi dokumen seperti surat kuasa permohonan, Sertipikat Hak Atas Tanah, Akta Hak Tanggungan, dan Kelengkapan berkas lainnya.
- d. Cetak Surat Tanda Terima Dokumen (STTD) dan Proses Berkas.
- e. Setelah melewati proses tersebut HT-el akan dilanjutkan oleh pihak Bank untuk mengeluarkan Surat Perintah Setor (SPS).
- f. Setelah SPS dibayarkan oleh pihak bank tinggal tunggu 7 hari.
- g. Setelah 7 hari HT-el sudah bisa diprint.

Dalam pendaftaran HT-el ada beberapa keterangan ketika HT-el telah di daftarkan yaitu, berkas yang ditolak, berkas yang sudah validasi online, berkas yang masih dalam proses, berkas yang sudah selesai, berkas yang diblokir, dan berkas yang ditutup. Setelah melakukan wawancara dengan ibu Silvia Septriani, S.H,¹⁶ dalam pelaksanaannya PPAT di Kota Padang sudah melakukan pendaftaran Hak Tanggungan Elektronik sesuai dengan prosedur dan sudah sesuai dengan Permen Nomor 5 Tahun 2020, tetapi masih ada beberapa karyawan PPAT yang mengakali pendaftaran Hak Tanggungan Elektronik dengan cara mendaftarkan hak tanggungan yang kesalahan atau kekurangan kelengkapan berkasnya pada satu hari sebelum batas waktu yang diberikan untuk memperbaiki kesalahan atau kekurangan tersebut, tetapi berkas yang di unggah pada system HT-el masih data yang sama dengan data yang sebelumnya.

¹⁵ Silvia Septriana, Wawancara, Kepala Sub Seksi Pendaftaran Kantor Pertanahan Kota Padang, pada tanggal 12 Februari 2023, pukul 11.00 WIB

¹⁶ Silvia Septriana, Wawancara, Kepala Sub Seksi Pendaftaran Kantor Pertanahan Kota Padang, pada tanggal 12 Februari 2023, pukul 11.00 WIB

2. Kendala Dalam Pendaftaran Hak Tanggungan Secara Elektronik oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah di Kota Padang

Beberapa kendala dalam pelaksanaan pendaftaran HT-*el* di kota Padang, yaitu:

a. Jaringan internet

Salah satu permasalahan yang sering terjadi, yaitu masalah kekuatan jaringan internet dan masalah akses internet yang kurang baik, karena pendaftaran Hak Tanggungan Elektronik ini sangat membutuhkan support internet yang baik, sehingga dapat melakukan pekerjaan jauh lebih baik. Kantor Pertanahan Padang berdasarkan wawancara dengan Ibu Silvia Septriana S.H selaku Kepala Sub Seksi Pendaftaran Hak Atas Tanah, menyebutkan bahwa,¹⁷ jaringan internet menjadi salah satu faktor yang sangat krusial, dikarenakan segala aspek pengerjaan Khususnya HT Elektronik ikut terhambat. Permasalahan ini masih dalam proses mencari solusi terbaik, agar semua proses pendaftaran tanah, khususnya HT Elektronik dapat terlaksana dengan baik dan sesuai harapan.

b. Perbaikan Sistem

Kantor Pertanahan Kota Padang pun berdasarkan wawancara dengan Ibu Silvia Septriana S.H,¹⁸ juga menyebutkan bahwa selain jaringan internet, juga terdapat permasalahan mengenai perbaikan sistem yang sering dilakukan oleh BPN Pusat, yang terkadang membutuhkan waktu yang cukup lama. Sehingga tidak sedikit PPAT yang mengeluhkan hal yang demikian, karena pengerjaan pendaftaran HT Elektronik tidak sesuai dengan target yang telah diperjanjikan oleh PPAT kepada pihak Bank.

c. Validasi Data Oleh Kantor Pertanahan

Ketidak efektifan lainnya yaitu pada sistem validasi data pertanahan yang dimiliki sistem Kantor Pertanahan, pada saat PPAT menjalankan tugas nya untuk melakukan pengecekan status sertifikat yang akan menjadi Hak Tanggungan, seharusnya data informasi sudah tersaji di dalam sistem tetapi pada kenyataannya tidak semua data pertanahan tervalidasi di sistem pertanahan Kantor Pertanahan, sehingga PPAT harus mendatangi dan mengecek data tersebut ke loket Kantor Pertanahan, dari hal ini dapat terlihat bahwa tujuan penggunaan Pendaftaran Hak Tanggungan secara elektronik agar efisien, mempermudah, cepat, dan transparan tidak tercapai karena masih adanya data tanah yang belum di validasi oleh sistem Kantor Pertanahan.¹⁹

d. Pengembalian uang setor/ PNPB

Berdasarkan data yang di dapat dari bagian umum Badan Pertanahan Kota Padang, sampai pada tahun 2020 terdapat 29 (dua puluh sembilan) buah pendaftaran hak tanggungan yang di batalkan dan tahun 2021 terdapat 24 (dua puluh empat) pendaftaran hak tanggungan yang di batalkan, artinya pendaftaran tersebut di tolak atau di batalkan karena berkas belum lengkap, sedangkan biaya sudah di bayarkan, beberapa Bank terkait pendaftaran nya di tolak banyak yang komplain dan mempertanyakan permasalahan uang tersebut. Namun tidak menutup kemungkinan untuk bisa dikembalikan, pada Permen Nomor 5 Tahun 2020, Pasal 25 dan Pasal 26 menyatakan

¹⁷ Silvia Septriana, Wawancara, Kepala Sub Seksi Pendaftaran Kantor Pertanahan Kota Padang, pada tanggal 12 Februari 2023, pukul 11.00 WIB

¹⁸ Silvia Septriana, Wawancara, Kepala Sub Seksi Pendaftaran Kantor Pertanahan Kota Padang, pada tanggal 12 Februari 2023, pukul 11.00 WIB

¹⁹ Yan Vinanda, S.H., *Op.Cit.*

biaya pendaftaran hak tanggungan yang dibatalkan dapat dikembalikan jika ada keadaan yang disebabkan system bermasalah sehingga pendaftaran ditolak dan biaya dapat digunakan kembali melalui permohonan pada system. Pengembalian biaya dapat dilakukan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, berdasarkan pasal 7 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 188/PMK.05/2021.

Menurut Sudikno Mertokusumo, kepastian hukum adalah jaminan bahwa hukum dijalankan, bahwa yang berhak menurut hukum dapat memperoleh haknya dan bahwa putusan dapat dilaksanakan. Walaupun kepastian hukum erat kaitannya dengan keadilan, namun hukum tidak identik dengan keadilan. Hukum bersifat umum, mengikat setiap orang, bersifat menyamaratakan, sedangkan keadilan bersifat subyektif, individualistis dan tidak menyamaratakan, sehingga dengan hal tersebut di atas walaupun proses pendaftaran HT-*el* di Kota Padang sudah sesuai dengan prosedur yang terdapat didalam Permen Nomor 5 Tahun 2020, namun terdapatnya kendala-kendala dalam proses pendaftaran HT-*el*. Dalam pengembalian uang setor atau PNPB, PPAT dapat mengajukan permohonan pengembaliannya atas Pendaftaran Hak Tanggungan yang ditutup karena alasan tertentu, namun pada pelaksanaannya di Kota Padang belum ada PPAT yang melakukan permohonan pengembalian uang setor, sehingga para pihak tidak mendapatkan haknya, jadi dengan adanya kendala-kendala ini tidak memenuhi pengertian kepastian hukum dimana kepastian hukum adalah jaminan bahwa hukum dijalankan dan kepastian hukum menyatakan bahwa yang berhak menurut hukum dapat memperoleh haknya.

Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam Pendaftaran Hak Tanggungan Secara Elektronik di Kota Padang

PPAT merupakan salah satu pejabat yang berwenang untuk membuat suatu akta perjanjian yang biasanya digunakan untuk memindahkan hak atas tanah, menggadaikan tanah atau meminjam uang dengan hak atas tanah sebagai tanggungan, dan memberikan sesuatu hak baru atas tanah.²⁰ Salah satu kewenangan PPAT yaitu pemberian hak tanggungan. Dalam hal ini PPAT mempunyai peran dalam hal pendaftaran Hak Tanggungan di mana pelaksanaan dari pendaftaran Hak Tanggungan sekarang menggunakan sistem HT-*el*.

Dari proses pendaftaran Hak Tanggungan elektronik dapat dilihat bahwa peran dari PPAT yaitu:

1. Validasi Sertipikat

Menurut ibu Silvia Septriana S.H.²¹ sekarang validasi sertipikat itu ada 2, pertama validasi pada sertipikat dan buku tanah, itu diperiksa oleh petugas validasi kemudian diperiksa kembali dengan Aplikasi KKP. Kemudian validasi terkait dengan bidang tanah (persil), harus disesuaikan bidang tanah yang ada pada sertipikat dengan peta tanah yang dimiliki oleh BPN.

2. Pengecekan Sertipikat

Tanggung jawab PPAT sebelum membuat Akta Pemberian Hak Tanggungan adalah harus melakukan pengecekan sertifikat. Secara normatif, kewenangan PPAT melakukan pengecekan atau pemeriksaan sertifikat tanah disebutkan dalam Pasal 54 ayat (1) Perkaban

²⁰ Peranginangin, E., *Hukum Agraria Di Indonesia, Suatu Telaah Dari Sudut Pandang Praktisi Hukum*, Rajawali Press, Jakarta, 2007, hlm.

²¹ Silvia Septriana, Wawancara, Kepala Sub Seksi Pendaftaran Kantor Pertanahan Kota Padang, pada tanggal 12 Februari 2023, pukul 11.00 WIB

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

3. Akta Pemberian Hak Tanggungan

Tanggung jawab PPAT dalam membuat Akta Pemberian Hak Tanggungan harus sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Misalnya, sebelum membuat Akta Pemberian Hak Tanggungan maka PPAT harus meneliti dan memperhatikan identitas para pihak dan sertifikat atas tanah yang bersangkutan. Menurut Puteri Erita S.H., M.Kn.²² Akta yang dibuat oleh PPAT akan menjadi tanggung jawab PPAT itu sendiri. Tanggung jawab tersebut dapat mintakan baik dalam bentuk tanggung jawab administrasi, tanggung jawab perdata, tanggung jawab pidana. Tanggung jawab administrasi, dapat dimintakan kepada PPAT dalam hal terjadi suatu pelanggaran dalam pembuatan akta. Pada tanggung jawab secara perdata, apabila akta PPAT (APHT) digugat ke pengadilan kemudian majelis hakim dalam putusannya membatalkan akta PPAT tersebut, maka hal ini membuka peluang PPAT untuk bertanggung jawab secara perdata.

4. Pendaftaran Hak Tanggungan

PPAT memiliki tanggung jawab dalam setiap proses pendaftaran Hak Tanggungan Elektronik hingga munculnya sertifikat Hak Tanggungan Elektronik mempunyai tanggung jawab dimana jika terjadi kesalahan, maka PPAT harus bertanggung jawab. Berdasarkan wawancara dengan Bapak Desrisal Idrus Hakimi,²³ PPAT harus bertanggung jawab akibat kesalahan yang dilakukan saat melakukan pendaftaran Hak Tanggungan Secara Elektronik seperti terlambatnya melengkapi berkas Pendaftaran Hak Tanggungan Elektronik yang menimbulkan kerugian Bagi Kreditur. Bentuk tanggung Jawab yang dilakukan Oleh PPAT dalam Kerugian yang diterima oleh debitur yaitu memberikan ganti kerugian pembayaran uang setor akan ditanggulangi oleh PPAT tersebut.

Berdasarkan teori tanggungjawab hukum di mana seseorang bertanggungjawab secara hukum atas suatu perbuatan yang telah dilakukan atau tertentu, bahwa dia memikul suatu tanggungjawab hukum, subyek berarti bahwa dia bertanggung jawab atas suatu sanksi dalam hal perbuatan yang bertentangan. Dalam hal proses pendaftaran Hak Tanggungan Elektronik khususnya proses yang melibatkan PPAT dalam pelaksanaannya maka proses tersebut menjadi tanggung jawab PPAT jika dalam proses tersebut terdapat kesalahan, PPAT harus dan wajib bertanggung jawab atas segala tindakan yang dilakukannya dalam proses pendaftaran Hak Tanggungan elektronik seperti pada saat pengecekan sertipikat Hak Atas Tanah, pembuatan APHT, Pelaporan APHT, penginputan data sampai dengan output sertipikat HT-el.

Akibat Hukum Keterlambatan Melengkapi Berkas Pendaftaran Hak Tanggungan Secara Elektronik Oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah di Kota Padang.

Akibat Hukum atas Keterlambatan Melengkapi Berkas Pendaftaran Hak Tanggungan Elektronik Menurut Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 5 Tahun 2020 sistem terganggu atau jangka waktu yang ditentukan telah jatuh tempo maka dari itu debitur akan mengalami

²²Puteri Erita S.H., M.Kn, Wawancara, Notaris/PPAT Kota Padang, pada tanggal 10 Februari 2023, pukul 11.00 WIB.

²³Desrizal Idrus Hakimi, S.H., Wawancara, Notaris/PPAT di Kota Padang, pada tanggal 10 Februari 2023, pukul 13.00 WIB

kerugian, dari segi waktu dan biaya yang telah dikeluarkan dalam mengurus akta hak tanggungan elektronik dan selambat-lambatnya akta itu harus didaftarkan dalam 7 hari. PPAT diberikan tenggang waktu selama 5 (lima) hari untuk melengkapi atau memperbaiki kekurangan tersebut. Jika PPAT tidak memperbaiki atau melengkapi berkas tersebut, maka akibatnya pendaftaran atas hak tanggungan tersebut dinyatakan batal.²⁴

Pemberian Hak Tanggungan dilakukan dengan tahap pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang kemudian didaftarkan di Kantor Pertanahan, tetapi sebelum dibuatnya APHT, dapat juga terlebih dahulu dibuat Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) di hadapan Notaris atau PPAT. Setelah ditandatanganinya APHT tersebut PPAT wajib mendaftarkan APHT pada Kantor Pertanahan selambat-lambatnya 7 hari kerja setelah penandatanganan APHT, ketentuan ini terdapat dalam Pasal 13 ayat (2) UU Hak Tanggungan.

Di dalam UU Hak Tanggungan tidak ditentukan akibat hukum keterlambatan pendaftaran APHT. Jika ditelusuri dalam UU Hak Tanggungan, maka dapat kita ketahui bahwa APHT dibuat berdasarkan SKMHT, di mana SKMHT diatur dalam Pasal 15 UU Hak Tanggungan. Di dalam Pasal 15 ayat (3) dan ayat (4) terdapat batas waktu kewajiban pembuatan APHT setelah SKMHT diberikan yaitu 1 (satu) bulan untuk hak atas tanah yang sudah terdaftar dan 3 (tiga) bulan untuk hak atas tanah yang belum terdaftar. Lewatnya batas waktu pembuatan APHT ini dalam ketentuan Pasal 15 ayat (6) berakibat SKMHT batal demi hukum. SKMHT menurut Pasal 15 ayat (2) tidak dapat ditarik kembali karena sebab apapun juga kecuali karena kuasa sudah dilaksanakan atau karena habisnya jangka waktu pembuatan APHT. Tidak dipenuhinya syarat-syarat tersebut mengakibatkan SKMHT yang bersangkutan batal demi hukum, yang berarti bahwa surat kuasa yang bersangkutan tidak dapat digunakan sebagai dasar pembuatan APHT.

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. “Dengan demikian apabila agunan yang diterima oleh Bank telah diikat secara sempurna sesuai Undang-undang Hak Tanggungan tersebut, Bank mempunyai kedudukan yang diutamakan dibandingkan dengan kreditor lainnya”²⁵ Hanya saja apabila APHT tidak segera didaftarkan akan dapat menimbulkan permasalahan apabila pemilik obyek kehilangan kewenangannya terhadap obyek tersebut sehingga APHT tidak dapat didaftarkan.

Apabila terjadi suatu perbuatan melawan hukum terkait dalam pengikatan Hak Tanggungan, maka PPAT dapat dikenai sanksi hukum yang mana terdiri atas:

a. Sanksi Administratif

Menurut J.B.J.M ten Berge yang dikutip oleh Habib Adjie dalam buku Hukum Notaris Indonesia secara garis besar sanksi Administratif dapat dibedakan menjadi 3 (tiga) macam, yaitu :²⁶

²⁴Desrizal Idrus Hakimi, S.H., Wawancara, Notaris/PPAT di Kota Padang, pada tanggal 10 Februari 2023, pukul 13.00 WIB

²⁵Chalik dan Marhainis Abdulhay. *Beberapa Segi Hukum Di Bidang Perkreditan*. Yayasan Pembinaan Keluarga UPN Veteran, Jakarta, 1982, hlm.68

²⁶Habib Adjie, *Hukum Notaris Indonesia (Tafsir Tematik Terhadap UU No.30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris)*, Refika Aditama, Bandung, 2011, hlm. 211.

1) Sanksi Reparatif

Sanksi ini ditujukan untuk perbaikan atas pelanggaran tata tertib hukum. Dapat berupa penghentian perbuatan terlarang, kewajiban perubahan sikap/tindakan sehingga tercapai keadaan semula yang ditentukan, tindakan memperbaiki sesuatu yang berlawanan dengan aturan.

2) Sanksi Punitif

Sanksi yang bersifat menghukum, merupakan beban tambahan, Sanksi hukuman tergolong dalam pembalasan, dan tindakan preventif yang menimbulkan ketakutan kepada pelanggar yang sama atau mungkin untuk pelanggar-pelanggar lainnya.

3) Sanksi Regresih

Sanksi sebagai reaksi atau suatu ketidaktaatan, dicabutnya hak atas sesuatu yang diputuskan menurut hukum, seolah-olah dikembalikan kepada keadaan hukum yang sebenarnya sebelum keputusan diambil.

b. Sanksi Perdata

Bagi para pihak yang mengalami kerugian atas keterlambatan pendaftaran Hak Tanggungan, dapat 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 memperdulikan pada nilai berat ringannya kesalahan si pembuat tersebut.²⁷ Dalam praktiknya di Kota Padang, PPAT yang melakukan keterlambatan dalam mendaftarkan Hak Tanggungan secara elektronik dimana hampir tidak pernah ada sanksi yang diberikan kepada PPAT tersebut dan Pendaftaran Hak Tanggungan dapat didaftarkan kembali. Padahal ketentuan wajib mendaftarkan dalam waktu 7 hari memiliki maksud dan tujuan serta sanksi untuk terciptanya kepastian hukum dan mencegah hal hal yang dapat merugikan para pihak yang berkepentingan.

Menurut Abdulkadir Muhammad, teori tanggung jawab dalam perbuatan melanggar hukum (*tort liability*) dibagi menjadi 4, salah satunya yaitu Tanggung jawab akibat perbuatan melanggar hukum yang dilakukan karena kelalaian (*negligence tort liability*), didasarkan pada konsep kesalahan (*concept of fault*) yang berkaitan dengan moral dan hukum yang sudah bercampur baur (*interminglend*). Sehingga berdasarkan teori tersebut, Akibat hukum atas keterlambatan pendaftaran HT-el yaitu PPAT harus bertanggung jawab atas kelalaiannya dalam keterlambatan pendaftaran HT-el yang mengakibatkan kerugian-kerugian terhadap kreditur sehingga PPAT di berikan sanksi administrasi ataupun perdata yang sesuai dengan teori tanggung jawab.

KESIMPULAN

Proses pendaftaran HT-el yang dilakukan oleh PPAT di Kota Padang telah berjalan sesuai dengan prosedur yang ditetapkan dalam Permen Nomor 5 tahun 2020, tetapi dalam prosesnya masih ada kenakalan Karyawan PPAT dalam pendaftaran HT-el tersebut, dan terdapat kendala-kendala dalam proses pendaftaran HT-el seperti, Jaringan internet, Perbaikan system, Validasi Data oleh Kantor Pertanahan, Pengembalian uang setor/PNBP. PPAT memiliki tanggung jawab dalam setiap proses pendaftaran Hak Tanggungan Elektronik hingga munculnya sertifikat Hak Tanggungan Elektronik dimana jika terjadi kesalahan

²⁷R. Wirjono Prodjodikoro, *Perbuatan Melanggar Hukum*, Sumur Bandung, Jakarta, 1984, hlm. 32

maka PPAT harus bertanggung jawab. PPAT harus memperhatikan khususnya dalam proses pengecekan sertipikat dimana PPAT berwenang untuk melakukan pengecekan atau pemeriksaan sertipikat tanah sesuai dalam Pasal 54 ayat (1) Perkabtan No.1 Tahun 2006 tentang ketentuan pelaksanaan Peraturan Pemerintah No.37 Tahun 1998 tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah . Akibat hukum keterlambatan melengkapi berkas pendaftaran HT-*el* oleh PPAT di Kota Padang yaitu 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 sesuai dalam Pasal 23 ayat 2 UUHT, akan tetapi pada prakteknya di Kota Padang, PPAT yang terlambat dalam melengkapi berkas pendaftaran HT-*el* tidak pernah di berikan sanksi administratif sesuai dengan aturan yang ada.

DAFTAR PUSTAKA

- Azmi Fendri, Fundamental Principles of Mineral and Coal Resources Management in the regional Autonomy Era, *Jurnal Kanun* Volume 24 no.3, 2022.
- Chalik dan Marhainis Abdulhay, 1982, *Beberapa Segi Hukum Di Bidang Perkreditan*. Yayasan Pembinaan Keluarga UPN Veteran, Jakarta.
- Gunawan Widjaja dan Kartini Mulyadi, 2008, *Hak Tanggungan*, Kencana, Jakarta.
- Habib Adjie, 2011, *Hukum Notaris Indonesia (Tafsir Tematik Terhadap UU No.30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris)*, Refika Aditama, Bandung.
- Habib Adjie, 2019, *Pemahaman Terhadap Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT)*, Mandar Maju, Bandung.
- Heru Nugroho, 2001, *Menggugat Kekuasaan Negara*, Muhammadiyah University Press, Surakarta.
- I Made Pria Dharsana, I Gusti Agung Jordika Pramanditya, 2019, *Kedudukan Dan Kepastian Hukum HT Elektronik*, <https://notarymagazine.com/kedudukan-dan-kepastian-hukum-HT-elektronik/>.
- M. Khoidin, 2017, *Hukum Jaminan (Hak-Hak Jaminan, Hak Tanggungan, dan Eksekusi, Hak Tanggungan)*, Laksbang Yustita Surabaya, Surabaya.
- Moh Kusnardi dan Harmaily Ibrahim, 1998, *Pengantar Hukum Tata Negara Indonesia*, Sinar Bakti, Jakarta.
- Peranginangin, E., 2007, *Hukum Agraria Di Indonesia, Suatu Telaah Dari Sudut Pandang Praktisi Hukum*, Rajawali Press, Jakarta.
- R. Wirjono Prodjodikoro, 1984, *Perbuatan Melanggar Hukum*, Sumur Bandung, Jakarta.
- Soedjarwo Soeromihardjo, 2009, *Mengkritisi Undang-Undang Pokok Agraria*, Cerdas Pustaka, Jakarta.
- Rizky Amelya Wirasti, *Pertanggung Jawaban Kantor Pertanahan Atas Kendala dan Sistem Pemasangan Hak Tanggungan Elektronik*, *officium Notarium*, No.2 VOL 1 Agustus 2021.
- Zaeni Asyhadie dan Rahma Kusumawati, 2018, *Hukum Jaminan di Indonesia Kajian Berdasarkan Hukum Nasional Dan Prinsip Ekonomi Syariah*, PT Raja Grafindo Persada, Depok.
- Chalik dan Marhainis Abdulhay, 1982, *Beberapa Segi Hukum Di Bidang Perkreditan*. Yayasan Pembinaan Keluarga UPN Veteran, Jakarta.
- R. Wirjono Prodjodikoro, 1984, *Perbuatan Melanggar Hukum*, Sumur Bandung, Jakarta.
- Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria.
- Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan
- Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
- Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas 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.
Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak pengelolaan, Hak Atas Tanah,
Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah.