

## **Pertanggungjawaban Hukum PPAT atas Kelalaian Pendaftaran Hak Tanggungan Elektronik (Ht-El) dalam Perspektif Kepastian Hukum Bagi Kreditur**

**Andika Pratama<sup>1</sup>, Dheina Zahridanti<sup>2</sup>, Muhammad Rehan<sup>3</sup>**

<sup>1,2,3</sup> Universitas Pamulang, Indonesia

Korespondensi: [thama4150@email.com](mailto:thama4150@email.com)

---

### **Informasi Artikel**

#### **Riwayat artikel:**

Diterima Mei 30<sup>th</sup>, 2026

Direvisi Juni 14<sup>th</sup>, 2026

Diterima Aug 02<sup>th</sup>, 2026

---

#### **Kata kunci:**

PPAT; Hak Tanggungan Elektronik; Kelalaian, Kepastian Hukum, Kreditur.

---

### **ABSTRAK**

Perkembangan teknologi informasi telah mendorong transformasi pelayanan pertanahan di Indonesia melalui penerapan sistem Hak Tanggungan Elektronik (HT-el). Sistem ini bertujuan meningkatkan efisiensi, transparansi, dan kepastian hukum dalam proses pendaftaran Hak Tanggungan. Dalam pelaksanaannya, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) memiliki peran penting sebagai pihak yang berwenang membuat Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) sekaligus memastikan kelengkapan dan kebenaran dokumen yang diajukan melalui sistem elektronik. Namun, dalam praktik masih ditemukan berbagai bentuk kelalaian PPAT, seperti keterlambatan pengunggahan dokumen, kesalahan pengisian data, ketidaklengkapan berkas, maupun kurangnya verifikasi terhadap dokumen pendukung. Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis akibat hukum kelalaian PPAT dalam pendaftaran Hak Tanggungan Elektronik serta bentuk pertanggungjawaban hukum yang dapat dikenakan terhadap PPAT. Metode penelitian yang digunakan adalah penelitian hukum normatif dengan pendekatan perundang-undangan, konseptual, dan kasus. Hasil penelitian menunjukkan bahwa kelalaian PPAT dapat menyebabkan terhambatnya lahir Hak Tanggungan secara sempurna sehingga mengurangi perlindungan hukum dan kepastian hukum bagi kreditur sebagai pemegang Hak Tanggungan. Selain itu, PPAT dapat dimintai pertanggungjawaban administratif, perdata, dan dalam kondisi tertentu pidana sesuai tingkat kesalahan yang dilakukan. Maka dari itu, diperlukan penguatan regulasi, peningkatan profesionalisme PPAT, serta optimalisasi sistem pengawasan berbasis elektronik guna menjamin kepastian hukum dalam penyelenggaraan Hak Tanggungan Elektronik di Indonesia.



© 2025 Para Penulis. Diterbitkan oleh Riset Anak Bangsa. Ini adalah artikel akses terbuka di bawah lisensi CC BY (<https://creativecommons.org/licenses/by/4.0/>)

---

## **PENDAHULUAN**

Perkembangan pembangunan ekonomi nasional menuntut tersedianya sistem pembiayaan yang mampu mendukung aktivitas usaha, investasi, dan perputaran modal masyarakat. Dalam praktik perbankan, pemberian kredit tidak hanya didasarkan pada kepercayaan terhadap kemampuan debitur, tetapi juga memerlukan instrumen jaminan sebagai bentuk perlindungan hukum bagi kreditur. Keberadaan jaminan menjadi penting karena kredit selalu mengandung risiko, terutama apabila debitur tidak memenuhi kewajibannya sebagaimana diperjanjikan. Salah satu lembaga jaminan kebendaan yang memiliki kedudukan penting dalam sistem hukum jaminan di Indonesia adalah Hak Tanggungan, sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah. Melalui Hak Tanggungan, kreditur memperoleh kedudukan yang diutamakan atau preferen dibandingkan kreditur lainnya apabila debitur melakukan wanprestasi (Indonesia, 1996).

Hak Tanggungan memiliki fungsi strategis dalam memberikan kepastian hukum terhadap pelunasan utang yang dijamin dengan hak atas tanah. Kedudukan preferen yang diberikan kepada kreditur pemegang Hak Tanggungan menunjukkan bahwa lembaga jaminan ini tidak hanya berfungsi sebagai instrumen ekonomi, tetapi juga sebagai sarana perlindungan hukum dalam hubungan kredit. Perlindungan tersebut menjadi semakin penting karena kreditur membutuhkan kepastian bahwa objek jaminan dapat dieksekusi apabila debitur lalai memenuhi prestasinya. Dengan demikian, proses pembebanan dan pendaftaran Hak Tanggungan harus dilaksanakan secara cermat, tertib, dan sesuai

dengan ketentuan hukum yang berlaku agar hak kreditur benar-benar memperoleh perlindungan hukum yang efektif.

Seiring dengan perkembangan teknologi informasi, pemerintah melakukan transformasi pelayanan pertanahan melalui digitalisasi layanan publik. Salah satu bentuk transformasi tersebut adalah penerapan sistem Hak Tanggungan Elektronik atau HT-el yang diselenggarakan oleh Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional. Kehadiran sistem HT-el dimaksudkan untuk meningkatkan efisiensi, transparansi, akuntabilitas, dan kepastian hukum dalam proses pendaftaran Hak Tanggungan. Melalui sistem ini, proses pengajuan, pemeriksaan, verifikasi, hingga penerbitan Sertifikat Hak Tanggungan dilakukan secara elektronik. Digitalisasi tersebut diharapkan mampu mengurangi hambatan birokrasi, mempercepat pelayanan, serta menciptakan proses pendaftaran jaminan kebendaan yang lebih modern dan terukur (Rahmawati, 2022; Nugroho & Sari, 2023).

Dalam pelaksanaan sistem HT-el, Pejabat Pembuat Akta Tanah atau PPAT memiliki kedudukan yang sangat strategis. PPAT tidak hanya berwenang membuat Akta Pemberian Hak Tanggungan, tetapi juga memiliki tanggung jawab dalam memastikan keabsahan, kelengkapan, dan kebenaran dokumen yang digunakan dalam proses pendaftaran Hak Tanggungan Elektronik. Peran tersebut menempatkan PPAT sebagai salah satu aktor utama dalam menentukan keberhasilan proses pendaftaran HT-el. Apabila terjadi kesalahan, keterlambatan, atau kelalaian dalam pengunggahan dokumen maupun pemenuhan persyaratan administratif, maka akibat hukumnya tidak hanya berdampak pada proses pelayanan pertanahan, tetapi juga dapat memengaruhi kepastian hukum kreditur sebagai pemegang jaminan kebendaan.

Meskipun sistem HT-el dirancang untuk meningkatkan efektivitas pelayanan pertanahan, dalam praktik masih ditemukan berbagai kendala yang berkaitan dengan pelaksanaan tugas PPAT. Kendala tersebut antara lain berupa keterlambatan pengunggahan dokumen, kesalahan administratif, ketidaksesuaian data, serta gangguan teknis pada sistem elektronik. Permasalahan tersebut dapat menyebabkan tertundanya penerbitan Sertifikat Hak Tanggungan Elektronik, bahkan berpotensi menggagalkan proses pendaftaran apabila persyaratan tidak dipenuhi dalam batas waktu yang ditentukan. Kondisi ini menimbulkan persoalan hukum karena pendaftaran Hak Tanggungan merupakan tahap penting bagi lahirnya kedudukan kreditur sebagai pemegang Hak Tanggungan yang memperoleh hak preferen (Finalo, 2023).

Permasalahan tersebut menunjukkan bahwa digitalisasi layanan pertanahan tidak serta-merta menghilangkan risiko hukum dalam praktik pendaftaran Hak Tanggungan. Sistem elektronik memang memberikan kemudahan dari sisi prosedur dan efisiensi waktu, namun efektivitasnya tetap sangat bergantung pada ketelitian dan tanggung jawab para pihak yang terlibat, khususnya PPAT. Kelalaian PPAT dalam menjalankan kewajibannya dapat menimbulkan ketidakpastian hukum bagi kreditur, terutama apabila keterlambatan atau kesalahan administrasi menyebabkan Hak Tanggungan belum tercatat secara sah dalam sistem. Dalam keadaan demikian, kreditur dapat kehilangan posisi hukum yang seharusnya memberikan perlindungan preferen terhadap objek jaminan.

Beberapa penelitian terdahulu telah membahas tanggung jawab PPAT dalam sistem Hak Tanggungan Elektronik. Buditama, Oliy, dan Azizah meneliti batasan pertanggungjawaban PPAT terhadap keabsahan dokumen dalam sistem HT-el. Penelitian tersebut menunjukkan bahwa tanggung jawab PPAT lebih menitikberatkan pada prinsip kehati-hatian dalam memastikan kebenaran dan kelengkapan dokumen yang digunakan dalam proses pendaftaran. Penelitian tersebut juga menegaskan perlunya pengaturan yang lebih jelas mengenai batas pertanggungjawaban PPAT dalam sistem elektronik (Buditama, Oliy, & Azizah, 2024). Sementara itu, Finalo menyoroti tanggung jawab PPAT dalam proses pendaftaran Hak Tanggungan Elektronik dan menemukan bahwa keterlambatan pemenuhan persyaratan dapat menyebabkan batalnya proses pendaftaran, meskipun hubungan hukum antara kreditur dan debitur tetap ada (Finalo, 2023).

Selain itu, penelitian lain lebih banyak membahas implementasi HT-el, kendala teknis sistem, serta tanggung jawab administratif PPAT dalam pelaksanaan pendaftaran Hak Tanggungan Elektronik. Hidayat dan Prasetyo menekankan pentingnya kepastian hukum bagi kreditur dalam sistem Hak Tanggungan Elektronik, terutama karena pendaftaran elektronik berhubungan langsung dengan kekuatan hukum sertifikat yang diterbitkan (Hidayat & Prasetyo, 2024). Adapun penelitian Rahmawati serta Nugroho dan Sari lebih banyak menguraikan aspek implementasi layanan pertanahan elektronik

dan tantangan digitalisasi administrasi pertanahan di Indonesia (Rahmawati, 2022; Nugroho & Sari, 2023).

Berdasarkan kajian terdahulu tersebut, dapat dilihat bahwa penelitian mengenai HT-el pada umumnya masih berfokus pada aspek implementasi sistem, kendala teknis, dan batas tanggung jawab PPAT secara administratif. Belum banyak penelitian yang secara khusus mengkaji hubungan antara kelalaian PPAT dalam proses pendaftaran HT-el dengan hilangnya kepastian hukum dan perlindungan hukum bagi kreditur sebagai pemegang Hak Tanggungan. Padahal, aspek perlindungan hukum kreditur merupakan tujuan utama dari keberadaan lembaga Hak Tanggungan dalam sistem hukum jaminan kebendaan di Indonesia. Oleh karena itu, terdapat kekosongan kajian yang perlu dianalisis lebih lanjut, khususnya mengenai akibat hukum kelalaian PPAT terhadap kedudukan hukum kreditur dalam sistem HT-el.

Urgensi penelitian ini terletak pada pentingnya memastikan bahwa penerapan sistem HT-el tidak hanya memberikan kemudahan administratif, tetapi juga tetap menjamin kepastian hukum bagi para pihak, khususnya kreditur. Apabila kelalaian PPAT dalam proses pendaftaran HT-el tidak dianalisis secara jelas dari aspek akibat hukum dan pertanggungjawaban, maka hal tersebut dapat menimbulkan ketidakpastian dalam praktik perbankan dan pelayanan pertanahan. Kreditur sebagai pihak yang memberikan pembiayaan membutuhkan perlindungan hukum yang kuat agar haknya terhadap objek jaminan tidak terganggu akibat kesalahan atau kelalaian dalam proses administrasi elektronik.

Kebaruan penelitian ini terletak pada analisis hubungan antara kelalaian PPAT dalam pelaksanaan pendaftaran Hak Tanggungan Elektronik dengan perlindungan hukum kreditur dalam perspektif kepastian hukum. Fokus penelitian ini tidak hanya diarahkan pada bentuk pertanggungjawaban PPAT, tetapi juga pada implikasi hukum yang ditimbulkan terhadap kedudukan kreditur sebagai pemegang Hak Tanggungan apabila terjadi kelalaian dalam proses pendaftaran HT-el. Dengan demikian, penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi bagi pengembangan hukum jaminan kebendaan.

Berdasarkan uraian tersebut, penelitian ini penting dilakukan untuk menegaskan akibat hukum kelalaian PPAT dalam proses pendaftaran Hak Tanggungan Elektronik serta bentuk pertanggungjawaban hukum yang dapat dibebankan kepadanya. Kajian ini menjadi relevan karena kelalaian dalam sistem HT-el tidak hanya berdampak pada tertundanya proses administrasi pertanahan, tetapi juga dapat memengaruhi kepastian hukum dan perlindungan hukum kreditur sebagai pemegang Hak Tanggungan. Oleh karena itu, penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi dalam memperkuat pemahaman mengenai tanggung jawab PPAT, sekaligus menjadi masukan bagi pengembangan sistem Hak Tanggungan Elektronik yang lebih menjamin kepastian hukum, perlindungan kreditur, dan tertib administrasi pertanahan.

## **METODE PENELITIAN**

Penelitian ini merupakan penelitian hukum normatif yang bertujuan untuk mengkaji norma hukum, asas hukum, dan doktrin hukum yang berkaitan dengan pertanggungjawaban Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) atas kelalaian dalam pendaftaran Hak Tanggungan Elektronik (HT-el). Penelitian hukum normatif dipilih karena fokus penelitian terletak pada analisis peraturan perundang-undangan, konsep hukum, dan prinsip-prinsip hukum yang mengatur pelaksanaan Hak Tanggungan Elektronik serta tanggung jawab PPAT dalam sistem pelayanan pertanahan berbasis elektronik (Marzuki, 2021). Dalam penelitian hukum normatif, hukum dipahami sebagai norma yang tertulis dalam peraturan perundang-undangan maupun sebagai kaidah yang menjadi pedoman perilaku dalam masyarakat (Soekanto & Mamudji, 2021).

Pendekatan penelitian yang digunakan terdiri atas pendekatan perundang-undangan (*statute approach*), pendekatan konseptual (*conceptual approach*), dan pendekatan kasus (*case approach*). Pendekatan perundang-undangan dilakukan dengan mengkaji berbagai peraturan yang berkaitan dengan Hak Tanggungan, jabatan PPAT, dan pelayanan pertanahan elektronik, antara lain 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 PPAT sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016, serta Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 2020 tentang Pelayanan Hak Tanggungan

Terintegrasi Secara Elektronik (UU No. 4 Tahun 1996; PP No. 24 Tahun 1997; PP No. 37 Tahun 1998 jo. PP No. 24 Tahun 2016; Permen ATR/BPN No. 5 Tahun 2020). Pendekatan perundang-undangan digunakan untuk menelaah konsistensi, hierarki, dan keterkaitan norma hukum yang menjadi dasar pelaksanaan pendaftaran Hak Tanggungan Elektronik (Marzuki, 2021).

Pendekatan konseptual digunakan untuk menganalisis konsep tanggung jawab hukum, kelalaian, kepastian hukum, perlindungan hukum, dan profesionalitas jabatan PPAT sebagaimana berkembang dalam teori dan doktrin ilmu hukum. Pendekatan ini penting karena penelitian tidak hanya berhenti pada bunyi norma, tetapi juga menelaah makna konsep hukum yang menjadi dasar pertanggungjawaban PPAT dalam pelaksanaan tugas jabatannya (Ibrahim, 2020). Sementara itu, pendekatan kasus digunakan untuk menelaah berbagai permasalahan hukum yang muncul dalam praktik pelaksanaan pendaftaran Hak Tanggungan Elektronik yang berkaitan dengan kelalaian PPAT. Pendekatan kasus diperlukan untuk memahami penerapan norma hukum dalam peristiwa konkret serta akibat hukum yang timbul terhadap perlindungan dan kepastian hukum bagi kreditur (Marzuki, 2021). Bahan hukum yang digunakan terdiri atas bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, dan bahan hukum tersier. Bahan hukum primer berupa peraturan perundang-undangan yang relevan dengan objek penelitian, khususnya peraturan yang mengatur Hak Tanggungan, jabatan PPAT, pendaftaran tanah, serta pelayanan pertanahan terintegrasi secara elektronik (Soekanto & Mamudji, 2021). Bahan hukum sekunder terdiri atas buku-buku hukum, jurnal ilmiah, hasil penelitian, dan artikel akademik yang membahas Hak Tanggungan, PPAT, tanggung jawab hukum, dan sistem pelayanan pertanahan elektronik. Bahan hukum sekunder berfungsi memberikan penjelasan terhadap bahan hukum primer serta memperkuat analisis konseptual dalam penelitian (Ibrahim, 2020). Adapun bahan hukum tersier berupa kamus hukum, ensiklopedia hukum, dan sumber referensi lain yang mendukung analisis penelitian, terutama untuk memberikan pemahaman terhadap istilah-istilah hukum yang digunakan dalam pembahasan (Soekanto & Mamudji, 2021).

Teknik pengumpulan bahan hukum dilakukan melalui studi kepustakaan (*library research*), yaitu dengan menginventarisasi, mengkaji, dan mengklasifikasikan berbagai bahan hukum yang relevan dengan permasalahan penelitian. Studi kepustakaan merupakan teknik utama dalam penelitian hukum normatif karena objek kajiannya berpusat pada bahan hukum tertulis, baik berupa peraturan perundang-undangan maupun literatur hukum (Marzuki, 2021). Selanjutnya, bahan hukum yang telah terkumpul dianalisis secara kualitatif dengan menggunakan metode interpretasi hukum dan penalaran yuridis guna memperoleh kesimpulan yang sistematis, logis, dan dapat dipertanggungjawabkan secara akademis. Analisis kualitatif dilakukan dengan menafsirkan norma hukum, menghubungkan antara asas hukum dan peraturan perundang-undangan, serta menarik argumentasi hukum yang relevan dengan pertanggungjawaban PPAT atas kelalaian dalam pendaftaran Hak Tanggungan Elektronik (Hadjon, 2020).

## HASIL DAN PEMBAHASAN

### **Kedudukan Hukum PPAT dalam Sistem Hak Tanggungan Elektronik (HT-el)**

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) merupakan pejabat umum yang diberi kewenangan oleh negara untuk membuat akta autentik mengenai perbuatan hukum tertentu yang berkaitan dengan hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun. Kedudukan PPAT dalam sistem hukum pertanahan Indonesia menjadi penting karena akta yang dibuatnya berfungsi sebagai dasar perubahan data yuridis pertanahan pada Kantor Pertanahan. Dalam konteks tersebut, PPAT tidak hanya bertindak sebagai pihak yang menuangkan kehendak para pihak ke dalam bentuk akta, tetapi juga sebagai pejabat yang menjamin terpenuhinya syarat formal suatu perbuatan hukum pertanahan. Oleh karena itu, keabsahan akta PPAT memiliki hubungan langsung dengan kepastian hukum atas hak kebendaan yang didaftarkan. Kedudukan ini menunjukkan bahwa PPAT memiliki fungsi strategis dalam mewujudkan tertib administrasi pertanahan dan perlindungan hukum bagi para pihak yang berkepentingan (Pasal 1 angka 1 PP No. 37 Tahun 1998 jo. PP No. 24 Tahun 2016).

Dalam pembebanan Hak Tanggungan, PPAT berwenang membuat Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) sebagai dasar hukum pendaftaran Hak Tanggungan pada Kantor Pertanahan. APHT menjadi instrumen penting karena melalui akta tersebut kehendak pemberi dan pemegang Hak Tanggungan dituangkan secara formal sebagai bagian dari hubungan hukum jaminan kebendaan. Namun demikian, Hak Tanggungan tidak lahir semata-mata sejak APHT ditandatangani, melainkan sejak dilakukan pendaftaran oleh Kantor Pertanahan dan dicatat dalam buku tanah. Dengan demikian,

pendaftaran merupakan unsur konstitutif yang menentukan lahirnya Hak Tanggungan serta kedudukan preferen kreditur. Tanpa pendaftaran, Hak Tanggungan belum memiliki kekuatan hukum sebagai jaminan kebendaan yang memberikan hak didahulukan kepada kreditur apabila debitur wanprestasi (Pasal 10 ayat (2) dan Pasal 13 UU No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan).

Penerapan sistem Hak Tanggungan Elektronik (HT-el) mengubah mekanisme pendaftaran Hak Tanggungan dari sistem konvensional menjadi sistem berbasis teknologi informasi. Dalam sistem ini, PPAT tidak lagi hanya berperan sebagai pembuat APHT, tetapi juga terlibat dalam proses pemeriksaan, verifikasi, pengunggahan, dan penyampaian dokumen secara elektronik melalui sistem yang disediakan oleh Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional. Perubahan tersebut memperluas ruang tanggung jawab PPAT karena kelengkapan dan ketepatan data elektronik menjadi bagian penting dari keberhasilan proses pendaftaran. Dengan demikian, fungsi PPAT dalam HT-el tidak dapat dipisahkan dari validitas dokumen digital yang dikirimkan ke sistem. Digitalisasi layanan pertanahan menuntut PPAT untuk memahami tidak hanya aspek hukum akta, tetapi juga aspek administratif dan teknis dalam penyelenggaraan pelayanan elektronik (Permen ATR/BPN No. 5 Tahun 2020).

Perluasan peran PPAT dalam sistem HT-el berimplikasi pada meningkatnya standar kehati-hatian dalam pelaksanaan tugas jabatan. Jika dalam sistem konvensional tanggung jawab PPAT lebih menitikberatkan pada kebenaran formal akta dan kelengkapan dokumen fisik, maka dalam sistem elektronik tanggung jawab tersebut meliputi pula ketepatan data, kesesuaian dokumen digital, serta keamanan penggunaan akun dalam sistem HT-el. Kesalahan dalam memasukkan identitas kreditur, debitur, objek Hak Tanggungan, nilai tanggungan, atau dokumen pendukung dapat menyebabkan proses pendaftaran tertunda, ditolak, atau memerlukan perbaikan administratif. Kondisi ini menunjukkan bahwa kelalaian PPAT tidak lagi hanya berdampak pada aspek pembuatan akta, tetapi juga dapat memengaruhi lahirnya Hak Tanggungan sebagai jaminan kebendaan. Oleh karena itu, PPAT wajib menjalankan tugasnya berdasarkan prinsip kehati-hatian, profesionalitas, akuntabilitas, dan kepastian hukum (Pasal 13 UU No. 4 Tahun 1996; Permen ATR/BPN No. 5 Tahun 2020).

Dari perspektif kepastian hukum, kedudukan PPAT dalam sistem HT-el berfungsi sebagai penghubung antara kepentingan kreditur, debitur, dan negara. Kreditur berkepentingan agar Hak Tanggungan yang dibebankan atas tanah debitur terdaftar secara sah sehingga memberikan kedudukan preferen apabila debitur melakukan wanprestasi. Debitur berkepentingan agar proses pembebanan jaminan dilakukan sesuai prosedur hukum dan tidak menimbulkan cacat administratif yang merugikan kedudukannya. Sementara itu, negara berkepentingan menjaga tertib administrasi pertanahan melalui sistem pendaftaran yang akurat, transparan, dan dapat dipertanggungjawabkan. Dengan demikian, PPAT memiliki kedudukan strategis dalam menjamin bahwa proses pembebanan Hak Tanggungan berjalan sesuai ketentuan hukum, baik dari aspek pembuatan APHT maupun penyampaian dokumen elektronik. Fungsi ini menempatkan PPAT sebagai bagian dari sistem pelayanan publik pertanahan yang bertanggung jawab terhadap legalitas proses pendaftaran Hak Tanggungan (UU No. 4 Tahun 1996; Permen ATR/BPN No. 5 Tahun 2020).

Meskipun sistem HT-el memberikan kemudahan dalam proses pendaftaran Hak Tanggungan, digitalisasi tidak menghilangkan potensi terjadinya kelalaian dalam pelaksanaannya. Salah satu bentuk kelalaian yang dapat terjadi adalah keterlambatan PPAT dalam mengunggah dokumen setelah APHT ditandatangani oleh para pihak. Keterlambatan tersebut dapat menghambat proses verifikasi dan penerbitan Sertifikat Hak Tanggungan Elektronik, sehingga berpotensi merugikan kreditur karena Hak Tanggungan belum lahir secara sempurna sebelum didaftarkan. Selain itu, kesalahan dalam pengisian data elektronik juga menjadi bentuk kelalaian yang cukup serius karena data dalam sistem menjadi dasar pemeriksaan oleh Kantor Pertanahan. Apabila data yang dimasukkan tidak sesuai dengan dokumen atau fakta hukum, maka proses pendaftaran dapat ditolak atau dikembalikan untuk perbaikan. Keadaan ini menunjukkan bahwa ketelitian PPAT dalam tahap elektronik merupakan bagian penting dari perlindungan hukum kreditur (Pasal 13 UU No. 4 Tahun 1996; Permen ATR/BPN No. 5 Tahun 2020).

Kelalaian lain yang dapat terjadi dalam sistem HT-el adalah ketidaklengkapan dokumen pendukung dan kurangnya verifikasi terhadap keabsahan dokumen yang digunakan. Dalam praktik, PPAT wajib memastikan bahwa dokumen yang diunggah telah sesuai dengan persyaratan hukum dan administrasi, baik mengenai identitas para pihak, sertifikat hak atas tanah, persetujuan yang diperlukan, maupun dokumen lain yang menjadi dasar pembebanan Hak Tanggungan. Apabila PPAT hanya berfokus pada pemenuhan aspek administratif tanpa memeriksa kesesuaian dan keabsahan dokumen,

maka risiko cacat prosedural dalam pendaftaran dapat meningkat. Kelalaian tersebut dapat menimbulkan akibat hukum berupa tertundanya penerbitan sertifikat, tidak sempurnanya perlindungan kreditur, atau munculnya sengketa di kemudian hari. Oleh karena itu, kewajiban verifikasi dalam sistem HT-el harus dipahami sebagai bagian dari tanggung jawab jabatan PPAT, bukan sekadar kewajiban teknis administratif (PP No. 24 Tahun 2016; Permen ATR/BPN No. 5 Tahun 2020).

Selain kelalaian dalam pengisian data dan kelengkapan dokumen, sistem HT-el juga menimbulkan bentuk tanggung jawab baru terkait pengelolaan akun dan keamanan sistem elektronik. Penggunaan akun PPAT oleh pihak lain, penyimpanan akses yang tidak aman, serta lemahnya pengawasan terhadap aktivitas dalam sistem dapat menimbulkan risiko hukum karena setiap tindakan elektronik dalam sistem dapat dianggap sebagai tindakan yang dilakukan oleh pemilik akun. Risiko ini berbeda dengan sistem konvensional karena kesalahan dalam sistem elektronik dapat terjadi lebih cepat dan berdampak langsung terhadap proses administrasi pertanahan. Oleh sebab itu, PPAT wajib menjaga kerahasiaan akses, mengawasi penggunaan akun, dan memastikan bahwa setiap dokumen yang diunggah telah diperiksa secara cermat. Dengan demikian, dalam sistem HT-el, PPAT tidak dapat dipandang hanya sebagai pembuat akta autentik, tetapi juga sebagai pejabat publik yang bertanggung jawab terhadap validitas, akurasi, keamanan, dan legalitas dokumen elektronik dalam pendaftaran Hak Tanggungan (Permen ATR/BPN No. 5 Tahun 2020).

### **Akibat Hukum Kelalaian PPAT terhadap Perlindungan Hukum dan Kepastian Hukum Kreditur**

Hak Tanggungan merupakan jaminan kebendaan yang memberikan kedudukan istimewa kepada kreditur. Melalui Hak Tanggungan, kreditur memperoleh hak untuk didahulukan dalam pelunasan piutangnya apabila debitur cidera janji atau dinyatakan pailit. Kedudukan tersebut sejalan dengan sifat Hak Tanggungan sebagai hak jaminan atas tanah yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lain (Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan). Oleh karena itu, keberadaan Hak Tanggungan memiliki fungsi yang sangat penting dalam memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum terhadap kepentingan kreditur.

Menurut ketentuan Pasal 13 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, Hak Tanggungan lahir sejak tanggal dicatatkan dalam buku tanah oleh Kantor Pertanahan. Ketentuan ini menunjukkan bahwa pendaftaran merupakan unsur konstitutif yang menentukan lahir atau tidaknya Hak Tanggungan (Pasal 13 ayat (5) UUHT). Dengan demikian, apabila terjadi kelalaian dalam proses pendaftaran, maka perlindungan hukum yang seharusnya diperoleh kreditur dapat menjadi terganggu. Dalam sistem Hak Tanggungan Elektronik, kewajiban pendaftaran juga berkaitan dengan pelaksanaan pelayanan Hak Tanggungan secara terintegrasi elektronik sebagaimana diatur dalam Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 5 Tahun 2020 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik. (Database Peraturan | JDIH BPK)

Kelalaian PPAT yang mengakibatkan tertundanya pendaftaran Hak Tanggungan berpotensi menimbulkan hilangnya atau tertundanya kedudukan preferen kreditur. Selama proses pendaftaran belum selesai, kreditur belum memperoleh perlindungan penuh sebagaimana diberikan oleh Undang-Undang Hak Tanggungan. Hal ini karena kedudukan kreditur sebagai pemegang Hak Tanggungan baru memperoleh kekuatan hukum setelah Hak Tanggungan tersebut didaftarkan dan dicatat dalam buku tanah (Pasal 13 UUHT). Kondisi tersebut menjadi semakin berisiko apabila dalam masa penundaan terjadi sengketa terhadap objek tanah, pengalihan hak kepada pihak lain, atau kepailitan debitur.

Dari perspektif teori kepastian hukum, keadaan tersebut bertentangan dengan tujuan pembentukan lembaga Hak Tanggungan. Menurut teori kepastian hukum, hukum harus memberikan jaminan yang jelas, dapat diprediksi, dan dapat dilaksanakan secara konsisten (Mertokusumo, 2009). Dalam konteks Hak Tanggungan, kepastian hukum hanya dapat tercapai apabila seluruh tahapan pendaftaran dilaksanakan secara benar dan sesuai dengan ketentuan yang berlaku. Apabila PPAT lalai dalam melaksanakan kewajibannya, maka kepastian hukum mengenai status jaminan, kedudukan kreditur, serta kemungkinan pelaksanaan eksekusi terhadap objek jaminan menjadi terganggu.

Kelalaian PPAT juga dapat menimbulkan kerugian ekonomi yang signifikan bagi kreditur. Kredit yang diberikan oleh bank atau lembaga pembiayaan pada umumnya didasarkan pada keyakinan bahwa terdapat jaminan yang dapat dieksekusi apabila debitur gagal memenuhi kewajibannya. Apabila Hak Tanggungan tidak lahir secara sempurna akibat kelalaian dalam pendaftaran, maka posisi kreditur menjadi lebih lemah dibandingkan yang seharusnya. Padahal, sertifikat Hak Tanggungan memiliki

kekuatan eksekutorial yang memberikan kemudahan bagi kreditur untuk mengeksekusi objek jaminan apabila debitur cidera janji (Pasal 14 ayat (2) dan ayat (3) UUHT). (bphn.go.id)

Selain merugikan kreditur, kelalaian PPAT juga berpotensi merugikan debitur. Debitur yang telah melaksanakan seluruh kewajibannya dalam proses pembebanan Hak Tanggungan dapat menghadapi ketidakpastian hukum akibat tidak sempurnanya proses pendaftaran. Dalam kondisi tertentu, sengketa yang timbul dapat memperpanjang proses penyelesaian kredit dan menimbulkan beban hukum tambahan bagi debitur. Oleh karena itu, kelalaian PPAT tidak hanya berdampak pada hubungan antara PPAT dan kreditur, tetapi juga dapat memengaruhi stabilitas hubungan hukum antara kreditur dan debitur.

Dalam perspektif perlindungan hukum, negara berkewajiban menjamin bahwa setiap pihak yang terlibat dalam hubungan hukum memperoleh perlindungan yang adil. Perlindungan hukum pada dasarnya bertujuan untuk memberikan jaminan terhadap hak-hak subjek hukum agar tidak dirugikan oleh tindakan atau kelalaian pihak lain (Hadjon, 1987). Oleh karena itu, kelalaian PPAT yang menghambat lahirnya Hak Tanggungan harus dipandang sebagai perbuatan yang dapat mengganggu tujuan perlindungan hukum yang hendak diwujudkan oleh sistem hukum jaminan kebendaan di Indonesia.

Berdasarkan uraian tersebut, dapat dipahami bahwa akibat hukum kelalaian PPAT tidak hanya terbatas pada aspek administratif semata, tetapi juga menyentuh aspek perlindungan hukum, kepastian hukum, dan stabilitas hubungan hukum antara kreditur dan debitur. Kelalaian dalam pendaftaran Hak Tanggungan Elektronik dapat menghambat lahirnya hak jaminan, melemahkan kedudukan preferen kreditur, serta menimbulkan risiko kerugian bagi para pihak. Oleh karena itu, diperlukan mekanisme pertanggungjawaban yang efektif terhadap PPAT agar pelaksanaan Hak Tanggungan Elektronik benar-benar mampu menjamin kepastian hukum dan perlindungan hukum bagi kreditur maupun debitur.

### **Pertanggungjawaban Hukum PPAT atas Kelalaian dalam Pendaftaran Hak Tanggungan Elektronik (HT-el)**

Sebagai pejabat umum yang diberikan kewenangan oleh negara untuk membuat akta autentik di bidang pertanahan, PPAT memiliki tanggung jawab hukum yang melekat pada setiap pelaksanaan tugas dan kewenangannya. Tanggung jawab tersebut tidak hanya berkaitan dengan keabsahan akta yang dibuat, tetapi juga meliputi seluruh proses administratif yang menjadi bagian dari pelaksanaan tugas jabatan, termasuk dalam penyelenggaraan sistem Hak Tanggungan Elektronik (HT-el) (lihat Pasal 1 angka 1 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah jo. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016; lihat juga Pasal 10 ayat (2) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan).

Dalam perspektif hukum administrasi negara, PPAT dapat dimintai pertanggungjawaban administratif apabila terbukti melakukan pelanggaran terhadap ketentuan peraturan perundang-undangan yang mengatur jabatan PPAT. Bentuk pertanggungjawaban administratif dapat berupa teguran tertulis, pemberhentian sementara, pemberhentian dengan hormat, hingga pemberhentian dengan tidak hormat dari jabatan PPAT. Sanksi administratif tersebut bertujuan untuk menjaga profesionalitas, integritas, dan kualitas pelayanan yang diberikan kepada masyarakat (lihat Pasal 13 ayat (1) Peraturan Menteri ATR/Kepala BPN Nomor 2 Tahun 2018 tentang Pembinaan dan Pengawasan Pejabat Pembuat Akta Tanah).

Kelalaian dalam mengunggah dokumen, kesalahan pengisian data, atau tidak dipenuhinya prosedur yang telah ditentukan dalam sistem HT-el merupakan bentuk pelanggaran administratif yang dapat menjadi dasar pemberian sanksi. Dalam konteks pelayanan publik berbasis elektronik, kepatuhan terhadap prosedur administratif memiliki kedudukan yang sangat penting karena setiap tahapan pelayanan dilakukan secara terintegrasi dalam sistem digital. PPAT dalam layanan HT-el berkewajiban menyampaikan akta dan dokumen kelengkapan persyaratan melalui sistem elektronik mitra kerja yang terintegrasi dengan Sistem HT-el, disertai pernyataan pertanggungjawaban atas keabsahan dan kebenaran data dokumen elektronik yang diajukan (lihat Pasal 10 ayat (1) dan ayat (2) Peraturan Menteri ATR/Kepala BPN Nomor 5 Tahun 2020 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik).

Selain pertanggungjawaban administratif, PPAT juga dapat dimintai pertanggungjawaban perdata apabila kelalaiannya mengakibatkan kerugian bagi pihak lain. Dalam hukum perdata Indonesia, tanggung jawab tersebut dapat didasarkan pada ketentuan Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum

Perdata mengenai perbuatan melawan hukum. Unsur-unsur perbuatan melawan hukum meliputi adanya perbuatan melawan hukum, adanya kesalahan, adanya kerugian, dan adanya hubungan kausal antara perbuatan dengan kerugian yang timbul (lihat Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata).

Apabila kelalaian PPAT menyebabkan tidak lahirnya Hak Tanggungan secara sempurna sehingga kreditur kehilangan hak preferennya, maka kreditur dapat mengajukan gugatan ganti kerugian terhadap PPAT. Dalam kondisi demikian, PPAT dapat dimintai pertanggungjawaban sepanjang dapat dibuktikan bahwa kerugian yang timbul merupakan akibat langsung dari kelalaian yang dilakukannya. Hal ini berkaitan dengan sifat Hak Tanggungan sebagai hak jaminan kebendaan yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur pemegang Hak Tanggungan serta ketentuan bahwa Hak Tanggungan lahir pada tanggal buku tanah Hak Tanggungan (lihat Pasal 1 angka 1 dan Pasal 13 ayat (5) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan).

Dari perspektif teori tanggung jawab hukum, pejabat publik yang menjalankan kewenangan negara harus mempertanggungjawabkan setiap tindakan yang dilakukan dalam pelaksanaan jabatannya. Tanggung jawab tersebut merupakan konsekuensi dari prinsip negara hukum yang menempatkan seluruh penyelenggara kekuasaan di bawah ketentuan hukum yang berlaku. Oleh karena itu, PPAT sebagai pejabat umum tidak hanya dituntut untuk membuat akta sesuai prosedur, tetapi juga wajib memastikan bahwa pelaksanaan tugasnya tidak menimbulkan kerugian hukum bagi para pihak (lihat Pasal 1 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945; lihat juga Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 jo. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016).

Adapun pertanggungjawaban pidana pada prinsipnya hanya dapat dikenakan apabila terdapat unsur kesengajaan atau perbuatan yang memenuhi rumusan tindak pidana sebagaimana diatur dalam peraturan perundang-undangan. Kelalaian administratif semata pada umumnya tidak serta-merta menimbulkan tanggung jawab pidana. Namun demikian, apabila dalam pelaksanaan tugas ditemukan unsur pemalsuan dokumen, penyalahgunaan kewenangan, manipulasi data elektronik, atau perbuatan lain yang memenuhi unsur tindak pidana, maka PPAT dapat dimintai pertanggungjawaban pidana sesuai ketentuan hukum yang berlaku (lihat ketentuan pidana mengenai pemalsuan dokumen dalam hukum pidana Indonesia; lihat juga Pasal 35 jo. Pasal 51 ayat (1) Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2008 tentang Informasi dan Transaksi Elektronik sebagaimana telah diubah terakhir dengan Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2024).

Dengan demikian, bentuk pertanggungjawaban hukum PPAT dalam sistem HT-el dapat diklasifikasikan ke dalam tiga bentuk utama, yaitu pertanggungjawaban administratif, pertanggungjawaban perdata, dan pertanggungjawaban pidana. Penerapan bentuk pertanggungjawaban tersebut harus disesuaikan dengan tingkat kesalahan dan akibat hukum yang ditimbulkan oleh perbuatan PPAT yang bersangkutan. Pertanggungjawaban administratif dikenakan apabila PPAT melanggar kewajiban jabatan atau prosedur layanan, pertanggungjawaban perdata dikenakan apabila terdapat kerugian yang dapat dibuktikan secara hukum, sedangkan pertanggungjawaban pidana hanya dapat diterapkan apabila perbuatan PPAT memenuhi unsur tindak pidana (lihat Pasal 13 Peraturan Menteri ATR/Kepala BPN Nomor 2 Tahun 2018; lihat juga Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata).

Transformasi pelayanan pertanahan menuju sistem elektronik merupakan langkah progresif dalam mewujudkan tata kelola pemerintahan yang modern, efektif, dan transparan. Namun demikian, keberhasilan implementasi sistem HT-el tidak hanya ditentukan oleh kecanggihan teknologi yang digunakan, tetapi juga bergantung pada kesiapan regulasi, kualitas sumber daya manusia, dan efektivitas sistem pengawasan yang diterapkan. Hal ini sejalan dengan arah pengaturan pelayanan pertanahan elektronik yang menempatkan sistem elektronik sebagai sarana penyelenggaraan layanan pertanahan secara andal, aman, dan bertanggung jawab (lihat Peraturan Menteri ATR/Kepala BPN Nomor 5 Tahun 2020; lihat juga Peraturan Menteri ATR/Kepala BPN Nomor 3 Tahun 2023 tentang Penerbitan Dokumen Elektronik dalam Kegiatan Pendaftaran Tanah).

Berdasarkan hasil analisis penelitian, salah satu persoalan utama dalam pelaksanaan HT-el adalah belum optimalnya pengaturan mengenai batas tanggung jawab PPAT dalam sistem elektronik. Regulasi yang ada masih lebih banyak mengatur aspek prosedural pelaksanaan layanan elektronik dibandingkan aspek pertanggungjawaban hukum apabila terjadi kesalahan atau kelalaian dalam proses pendaftaran. Kondisi ini dapat menimbulkan ketidakpastian dalam menentukan batas tanggung jawab antara PPAT, kreditur, dan penyelenggara sistem elektronik apabila terjadi kesalahan data, keterlambatan unggah dokumen, atau ketidaksesuaian dokumen dalam proses pendaftaran HT-el (lihat Peraturan Menteri ATR/Kepala BPN Nomor 5 Tahun 2020).

Oleh karena itu, diperlukan penguatan regulasi yang secara khusus mengatur mekanisme pertanggungjawaban PPAT dalam penyelenggaraan HT-el. Pengaturan tersebut penting untuk memberikan kepastian hukum baik bagi PPAT maupun bagi para pihak yang menggunakan jasa PPAT. Dengan adanya ketentuan yang jelas, setiap bentuk kesalahan dapat diklasifikasikan berdasarkan tingkat pelanggaran dan konsekuensi hukumnya. Penguatan regulasi tersebut juga penting untuk menegakkan hubungan antara kewajiban administratif PPAT, akibat perdata yang mungkin timbul, dan kemungkinan pertanggungjawaban pidana apabila terdapat perbuatan yang memenuhi unsur tindak pidana (lihat Pasal 13 Peraturan Menteri ATR/Kepala BPN Nomor 2 Tahun 2018; lihat Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata; lihat Pasal 35 jo. Pasal 51 ayat (1) Undang-Undang Informasi dan Transaksi Elektronik).

Selain penguatan regulasi, sistem pengawasan terhadap pelaksanaan tugas PPAT juga perlu ditingkatkan. Pengawasan yang efektif dapat dilakukan melalui integrasi sistem digital yang memungkinkan pemantauan seluruh tahapan pendaftaran Hak Tanggungan secara real time. Melalui sistem tersebut, keterlambatan, kesalahan data, maupun ketidaksesuaian dokumen dapat segera terdeteksi sebelum menimbulkan akibat hukum yang lebih besar. Pengawasan terhadap PPAT pada dasarnya merupakan bagian dari kewenangan pembinaan dan pengawasan yang dilakukan oleh Menteri, Kepala Kantor Wilayah BPN, dan Kepala Kantor Pertanahan sesuai tingkat kewenangannya (lihat Pasal 4 Peraturan Menteri ATR/Kepala BPN Nomor 2 Tahun 2018).

Peningkatan kompetensi PPAT juga menjadi faktor yang tidak kalah penting. Perubahan dari sistem konvensional menuju sistem elektronik menuntut penguasaan teknologi informasi yang memadai. Oleh karena itu, pemerintah dan organisasi profesi PPAT perlu menyelenggarakan pendidikan dan pelatihan secara berkelanjutan guna meningkatkan kemampuan teknis maupun pemahaman hukum para PPAT dalam menjalankan tugasnya. Pembinaan terhadap PPAT diperlukan agar PPAT mampu melaksanakan tugas jabatan sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan dan kode etik profesi (lihat Pasal 5 Peraturan Menteri ATR/Kepala BPN Nomor 2 Tahun 2018).

Selanjutnya, diperlukan penerapan prinsip manajemen risiko dalam pelaksanaan HT-el. Setiap tahapan pelayanan harus memiliki mekanisme pengendalian yang mampu meminimalkan kemungkinan terjadinya kesalahan. Penggunaan sistem validasi otomatis, notifikasi elektronik, dan verifikasi berlapis dapat menjadi instrumen yang efektif untuk mencegah terjadinya kelalaian dalam proses pendaftaran. Prinsip ini sejalan dengan karakter layanan elektronik yang menuntut keandalan sistem, keakuratan data, dan pertanggungjawaban atas dokumen elektronik yang diajukan dalam proses pelayanan pertanahan (lihat Pasal 10 ayat (2) Peraturan Menteri ATR/Kepala BPN Nomor 5 Tahun 2020; lihat juga Peraturan Menteri ATR/Kepala BPN Nomor 3 Tahun 2023).

Dalam perspektif perlindungan hukum, penguatan regulasi dan pengawasan tersebut tidak hanya bertujuan melindungi kreditur dan debitur, tetapi juga memberikan kepastian hukum bagi PPAT dalam menjalankan tugas jabatannya. Dengan adanya sistem yang jelas dan terukur, potensi sengketa yang timbul akibat kesalahan administratif dapat diminimalkan sehingga tujuan penyelenggaraan HT-el untuk menciptakan pelayanan pertanahan yang cepat, transparan, dan akuntabel dapat tercapai secara optimal. Perlindungan hukum tersebut menjadi penting karena pendaftaran Hak Tanggungan menentukan lahirnya hak jaminan kebendaan dan kedudukan preferen kreditur dalam hubungan hukum jaminan (lihat Pasal 13 ayat (1) dan ayat (5) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan).

Berdasarkan uraian tersebut, rekonstruksi penguatan regulasi dan pengawasan PPAT dalam sistem HT-el merupakan langkah yang diperlukan untuk menjamin efektivitas pelaksanaan Hak Tanggungan Elektronik sekaligus memperkuat perlindungan hukum bagi seluruh pihak yang terlibat dalam hubungan hukum jaminan kebendaan. Rekonstruksi tersebut menjadi penting agar digitalisasi layanan pertanahan tidak hanya berorientasi pada percepatan pelayanan, tetapi juga menjamin akurasi, akuntabilitas, kepastian hukum, dan perlindungan hukum bagi kreditur, debitur, PPAT, serta pihak lain yang berkepentingan dalam pendaftaran Hak Tanggungan Elektronik (lihat Pasal 1 angka 1, Pasal 10 ayat (2), dan Pasal 13 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan; lihat juga Peraturan Menteri ATR/Kepala BPN Nomor 5 Tahun 2020).

## **KESIMPULAN**

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan yang telah dilakukan, dapat disimpulkan bahwa keberadaan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam sistem Hak Tanggungan Elektronik (HT-el)

memiliki peran yang sangat strategis dalam menjamin terlaksananya proses pendaftaran Hak Tanggungan secara sah, efektif, dan memberikan kepastian hukum bagi para pihak. Dalam sistem HT-el, tanggung jawab PPAT tidak hanya terbatas pada pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT), tetapi juga meliputi verifikasi, pengelolaan, dan penyampaian dokumen elektronik yang menjadi dasar penerbitan Sertifikat Hak Tanggungan Elektronik. Oleh karena itu, profesionalisme dan kehati-hatian PPAT menjadi faktor yang sangat menentukan keberhasilan penyelenggaraan sistem tersebut. Kelalaian PPAT dalam proses pendaftaran Hak Tanggungan Elektronik dapat terjadi dalam berbagai bentuk, antara lain keterlambatan pengunggahan dokumen, kesalahan pengisian data, ketidaklengkapan berkas, serta kurang optimalnya verifikasi terhadap dokumen pendukung. Berbagai bentuk kelalaian tersebut berpotensi menghambat proses pendaftaran Hak Tanggungan dan menimbulkan akibat hukum yang merugikan para pihak. Bagi kreditur, kelalaian tersebut dapat mengurangi bahkan menghilangkan perlindungan hukum yang seharusnya diperoleh melalui kedudukan sebagai kreditur preferen. Sementara itu, bagi debitur, kondisi tersebut dapat menimbulkan ketidakpastian hukum terhadap status jaminan yang telah dibebankan.

Penelitian ini juga menemukan bahwa PPAT dapat dimintai pertanggungjawaban hukum atas kelalaian yang dilakukan dalam pelaksanaan HT-el. Pertanggungjawaban tersebut dapat berupa pertanggungjawaban administratif dalam bentuk teguran atau sanksi jabatan, pertanggungjawaban perdata berupa kewajiban mengganti kerugian apabila terbukti menimbulkan kerugian bagi para pihak, serta pertanggungjawaban pidana apabila terdapat unsur kesengajaan, pemalsuan dokumen, atau penyalahgunaan kewenangan. Bentuk pertanggungjawaban yang diterapkan harus disesuaikan dengan tingkat kesalahan dan akibat hukum yang ditimbulkan. Untuk mewujudkan kepastian hukum dan perlindungan hukum yang optimal dalam sistem Hak Tanggungan Elektronik, diperlukan penguatan regulasi yang secara lebih rinci mengatur tanggung jawab PPAT dalam layanan berbasis elektronik. Selain itu, peningkatan kompetensi PPAT melalui pendidikan dan pelatihan berkelanjutan, penguatan sistem pengawasan digital, serta penerapan mekanisme validasi data yang lebih efektif merupakan langkah yang perlu dilakukan. Dengan demikian, penyelenggaraan HT-el dapat berjalan secara optimal dan mampu memberikan jaminan kepastian hukum, kemanfaatan, serta keadilan bagi seluruh pihak yang terlibat dalam hubungan hukum jaminan kebendaan di Indonesia.

## REFERENSI

- Arifin, M., & Hidayah, S. (2025). Reformasi regulasi pertanahan berbasis digital di Indonesia. *Jurnal Rechtsidee*, 12(1), 44–60.
- Buditama, F. N., Olii, I. W., & Azizah, T. P. (2024). Batasan pertanggungjawaban PPAT terhadap ketidakabsahan dokumen kelengkapan persyaratan dalam sistem hak tanggungan elektronik (HT-el). *Jurnal Hukum Caraka Justitia*, 4(1), 31–50. <https://doi.org/10.30588/jhcj.v4i1.1839>
- Fauzi, M. (2021). Aspek hukum pendaftaran hak tanggungan secara elektronik. *Jurnal Law Reform*, 17(2), 200–214.
- Finalo, A. P., Fendri, A., & Andora, H. (2023). Tanggung jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam pendaftaran hak tanggungan secara elektronik di Kota Padang. *Unes Journal of Swara Justisia*, 7(2), 585–599. <https://doi.org/10.31933/ujsj.v7i2.358>
- Harahap, M., & Siregar, T. (2025). Akibat hukum kelalaian PPAT terhadap kedudukan kreditur. *Jurnal Perspektif*, 30(1), 95–110.
- Hidayat, A., & Prasetyo, B. (2024). Kepastian hukum kreditur dalam sistem hak tanggungan elektronik. *Jurnal Ius Constituendum*, 9(1), 88–102.
- Kurniawan, E. (2024). Tanggung jawab perdata PPAT akibat kelalaian administratif dalam HT-el. *Jurnal Kertha Patrika*, 46(1), 1–18.
- Lestari, N. (2022). Validitas dokumen elektronik dalam sistem HT-el. *Jurnal Mimbar Hukum*, 34(2), 256–270.
- Marzuki, P. M. (2021). *Penelitian hukum*. Kencana.
- Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional. (2020). *Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 2020 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik*.
- Nugroho, A., & Sari, M. (2023). Digitalisasi layanan pertanahan dan perlindungan hukum kreditur. *Jurnal Yuridika*, 38(2), 215–232.

- Pramono, A., & Yusuf, I. (2024). Perlindungan hukum kreditur pada hak tanggungan elektronik. *Jurnal Media Hukum*, 31(1), 75–91.
- Putra, R., & Wibowo, A. (2021). Kedudukan hukum sertifikat hak tanggungan elektronik. *Jurnal Arena Hukum*, 14(3), 367–384.
- Rahmawati, D. (2022). Implementasi hak tanggungan elektronik dalam pelayanan pertanahan di Indonesia. *Jurnal Rechtsvinding*, 11(3), 421–437.
- Republik Indonesia. (1996). *Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah*.
- Salim HS. (2020). *Perkembangan hukum jaminan di Indonesia*. RajaGrafindo Persada.
- Santoso, H., & Wijaya, D. (2025). Kepastian hukum dalam transformasi digital pelayanan pertanahan. *Jurnal Legislasi Indonesia*, 22(1), 33–49.
- Setiawan, D., & Nurhayati, E. (2024). Perlindungan hukum dalam layanan pertanahan elektronik. *Jurnal De Jure*, 24(2), 170–185.
- Wulandari, R. (2023). Prinsip kehati-hatian PPAT dalam pendaftaran hak tanggungan elektronik. *Jurnal Acta Comitas*, 8(3), 401–416.
- Yuliana, P. (2026). Tantangan implementasi HT-el dalam mewujudkan kepastian hukum. *Jurnal Hukum & Pembangunan*, 56(1), 120–138.