



TESIS

**PENYIMPANAN ASLI LEMBAR KEDUA AKTA PEMBERIAN HAK
TANGGUNGAN SETELAH BERLAKUNYA HAK TANGGUNGAN
ELEKTRONIK**

Oleh :

Anggi Tamamia Septanti

NIM 200720201047

**KEMENTERIAN PENDIDIKAN, KEBUDAYAAN, RISET, DAN TEKNOLOGI
UNIVERSITAS JEMBER
FAKULTAS HUKUM
PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
2024**

TESIS

**PENYIMPANAN ASLI LEMBAR KEDUA AKTA PEMBERIAN HAK
TANGGUNGAN SETELAH BERLAKUNYA HAK TANGGUNGAN
ELEKTRONIK**

*Storage Of The Original Of The Second Sheet Of The Deed Of Grant Of
Mortgage After The Implementation Of Electronic Mortgage Rights.*

Oleh :

Anggi Tamamia Septanti

NIM 200720201047

**KEMENTERIAN PENDIDIKAN, KEBUDAYAAN, RISET, DAN TEKNOLOGI
UNIVERSITAS JEMBER
FAKULTAS HUKUM
PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
2024**

**PENYIMPANAN ASLI LEMBAR KEDUA AKTA PEMBERIAN HAK
TANGGUNGAN SETELAH BERLAKUNYA HAK TANGGUNGAN
ELEKTRONIK**

*Storage Of The Original Of The Second Sheet Of The Deed Of Grant Of
Mortgage After The Implementation Of Electronic Mortgage Rights.*

TESIS

Untuk memperoleh gelar Magister Kenotariatan dalam Program Studi
Magister Kenotariatan pada Universitas Jember

Oleh :

Anggi Tamamia Septanti

NIM 200720201047

**KEMENTERIAN PENDIDIKAN, KEBUDAYAAN, RISET, DAN TEKNOLOGI
UNIVERSITAS JEMBER
FAKULTAS HUKUM
PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
2024**

PERSETUJUAN
TESIS INI TELAH DISETUJUI

Selasa, 30 Januari 2024

Oleh :
Pembimbing Utama



Prof. Dr. Khoidin, S.H., M.Hum., CN
NIP. 196303081988021001

Pembimbing Anggota



Dr. Moh. Ali, S.H., M.H
NIP. 197210142005011002

Mengetahui,
Koordinator Program Studi Magister Kenotariatan
Fakultas Hukum Universitas Jember

Dr. Dyah Ochterina Susanti, S.H., M.Hum
NIP. 198010262008122001

PENETAPAN PANITIA PENGUJI

Dipertahankan di hadapan Panitia Penguji pada :

Hari : Selasa

Tanggal : 30

Bulan : Januari

Tahun : 2024

Diterima oleh Panitia Penguji Fakultas Hukum Universitas Jember,

Ketua Penguji,

Sekretaris Penguji,

Dr. Y A Triana Ohoiwutun, S.H.,M.H
NIP. 196401031990022001

Dr. Aan Efendi,S.H.,M.H
NIP. 198302032008121004

ANGGOTA PANITIA PENGUJI,

Prof. Dr. Khoidin, S.H., M.Hum., CN
NIP. 196303081988021001


(.....)

Dr. Moh. Ali, S.H., M.H
NIP. 197210142005011002


(.....)

Dr. Bhim Prakoso, S.H.,M.M.,Sp.N.,M.H
NIP. 196912052014091002

(.....)

PENGESAHAN

**PENYIMPANAN ASLI LEMBAR KEDUA AKTA PEMBERIAN HAK
TANGGUNGAN SETELAH BERLAKUNYA HAK TANGGUNGAN
ELEKTRONIK**

Oleh :

Anggi Tamamia Septanti
NIM 200720201047

Dosen Pembimbing Utama,



Prof. Dr. Khoidin, S.H., M.Hum., CN
NIP. 196303081988021001

Dosen Pembimbing Anggota,



Dr. Moh. Ali, S.H., M.H
NIP. 197210142005011002

Mengesahkan,

**KEMENTERIAN PENDIDIKAN, KEBUDAYAAN, RISET, DAN TEKNOLOGI
UNIVERSITAS JEMBER
FAKULTAS HUKUM**

Dekan,

Prof. Dr. Bayu Dwi Anggono, S.H., M.H
NIP. 198206232005011002

PERNYATAAN ORISINALITAS

Saya yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : ANGGI TAMAMIA SEPTANTI

NIM : 200720201047

Menyatakan dengan ini sesungguhnya bahwa karya ilmiah yang berjudul **“Penyimpanan Asli Lembar Kedua Akta Pemberian Hak Tanggungan Setelah Berlakunya Hak Tanggungan Elektronik”** adalah benar-benar hasil karya sendiri, kecuali kutipan yang telah saya sebutkan sumbernya dan belum pernah diajukan pada instansi manapun, serta bukan jiplakan. Saya bertanggung jawab atas keabsahan dan kebenaran isinya sesuai dengan sikap ilmiah yang harus dijunjung tinggi. Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya, tanpa adanya tekanan dan paksaan dari pihak manapun serta bersedia mendapatkan sanksi akademik jika ternyata dikemudian hari pernyataan ini tidak benar.

Jember, 30 Januari 2024

Yang menyatakan,

Anggi Tamamia Septanti

NIM 200720201047

UCAPAN TERIMA KASIH

Pada kesempatan ini penulis mengucapkan terima kasih kepada pihak-pihak yang telah banyak membantu dan memberikan dukungan dalam penulisan tesis ini, antara lain :

1. Prof. Dr. Khoidin, S.H., M. Hum., CN., selaku Dosen Pembimbing Utama yang sungguh menginspirasi dan dengan penuh perhatian dalam memberikan semangat, dorongan bagi penulis untuk menyelesaikan Tesis ini.
2. Dr. Moh. Ali, S.H., M.H., selaku Dosen Pembimbing Anggota yang sungguh menginspirasi dan selalu memberikan pencerahan, serta tanpa Lelah untuk membimbing dengan penuh kesabaran.
3. Dr. Y A Triana Ohoiwutun, S.H.,M.H., selaku Penguji yang telah membimbing dan bersedia meluangkan waktu untuk memberikan arahan dan motivasi dalam penyusunan Tesis ini.
4. Dr. Aan Efendi, S.H.,M.H., selaku Penguji yang telah membimbing dan bersedia meluangkan waktu untuk memberikan arahan dan motivasi dalam penyusunan Tesis ini.
5. Dr. Bhim Prakoso, S.H.,M.M.,Sp.N.,M.H., selaku Penguji yang telah membimbing dan bersedia meluangkan waktu untuk memberikan arahan dan motivasi dalam penyusunan Tesis ini.
6. Dr. Ir. Iwan Taruna, M.Eng., selaku Rektor Universitas Jember.
7. Prof. Dr. Bayu Dwi Anggono, S.H., M.H., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Jember.
8. Dr. Dyah Ochtorina Susanti, S.H., M. Hum., selaku Koordinator Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Jember.
9. Para Guru Besar dan Dosen Fakultas Hukum Universitas Jember yang telah memberikan ilmu pengetahuan dan arahan pemikiran kepada penulis.
10. Dr. Ermanto Fahamsyah, S.H., M.H., selaku Dosen Pembimbing Akademik yang selalu memberi motivasi untuk menyelesaikan perkuliahan.

11. Seluruh Civitas Akademik Program Pascasarjana Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Jember atas segala bantuannya.
12. Kedua orang tua tercinta Bapak Nuryanto, S.H dan Ibu Damini untuk doa, motivasi dan semangatnya agar dapat menyelesaikan studi Magister.
13. Sandy Diky Setyawan, Papa Rochmad Muzaini dan Mama Surokah, yang telah memberikan dukungan untuk penulis untuk segera menyelesaikan studi Magister.
14. Semua teman-teman penulis yang memberikan dukungan dan semangat selama menempuh perkuliahan, Auliya Safira Putri, Tefa Berliana Cahya, Tika Nurieta Kalsum, Stefani Bella Natalia, Balqis Nurdiniasari, Khaulah Sayu Ramadahni dan yang ada di Program Studi Pascasarjana Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Jember Angkatan 2020/2021 maupun yang berada diluar Fakultas Hukum Universitas Jember.
15. Rekan-rekan kerja di Kantor Notaris Suprawito, S.H., M.Kn., yang telah memberikan dukungan serta semangatnya dari jauh untuk segera menyelesaikan studi Magister.

Semoga doa, bimbingan, motivasi dan dukungan yang diberikan kepada penulis mendapatkan balasan dan keberkahan dari Allah SWT, yang mana penulis juga menerima kritik dan saran yang membangun dari semua pihak demi kesempurnaan Tesis ini. Penulis berharap Tesis ini dapat bermanfaat bagi penulis dan pembaca.

Jember, 30 Januari 2024

Anggi Tamamia Septanti
NIM 200720201047

RINGKASAN

Penyimpanan Asli Lembar Kedua Akta Pemberian Hak Tanggungan Setelah Berlakunya Hak Tanggungan Elektronik; Anggi Tamamia Septanti; 200720201047; 2024; Program Magister Kenotariatan; Fakultas Hukum; Universitas Jember.

Tata cara pendaftaran Hak Tanggungan secara konvensional dalam pelaksanaannya membutuhkan proses cukup lama di Kantor Pertanahan sehingga dilakukan penyederhanaan proses dengan dibuatnya Hak Tanggungan berbasis elektronik (selanjutnya disebut HT-*el*) yang bertujuan untuk mengatasi keterlambatan banyaknya dokumen-dokumen Hak Tanggungan yang masih belum terselesaikan di Kantor Pertanahan. Adanya pembaharuan mengenai HT-*el* itu maka pemerintah menerbitkan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 2020 dan dengan adanya HT-*el* juga memberikan kemudahan yang bisa didapatkan oleh semua pihak seperti PPAT, kreditur yang dapat membantu penginputan data, hal tersebut merupakan cara untuk mengatasi kemacetan birokrasi yang ada pada Kantor Pertanahan sehingga dapat lebih cepat untuk seleksi proses Hak Tanggungan,.

Permasalahan Muncul karena dalam Pasal 5 Ayat (4) huruf a Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2008 tentang Informasi dan Transaksi Elektronik menyatakan bahwa dokumen elektronik tidak berlaku bagi akta notariil. Tujuan dari penelitian ini untuk menemukan penyelesaian dari permasalahan landasan hukum dari akta elektronik, serta permasalahan akta lembar kedua yang seharusnya diserahkan dokumen aslinya kepada kantor pertanahan akan tetapi sekarang diserahkan kepada PPAT.

Dengan menggunakan metode penelitian hukum normatif dengan mengkaji penerapan asas-asas serta norma dalam hukum yang berlaku yang kemudian dikaitkan dengan permasalahan landasan hukum pembuatan akta elektronik oleh kantor pertanahan serta penyimpanan lembar kedua akta asli hak tanggungan oleh PPAT.

Hasil dari pembahasan diatas ialah menggunakan pendekatan asas hukum *Lex Posterior Generalis Non Derogat Priori Specialis*, yang artinya undang-undang yang terbit kemudian yang generalis (bersifat umum) tidak mengalahkan atau mengesampingkan pendahulunya yang spesialis (bersifat khusus). Asas ini bertujuan untuk mencegah ketidakpastian hukum yang timbul manakala terdapat dua peraturan yang sederajat, yakni antara Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2008 Tentang Informasi Dan Transaksi Elektronik sebagaimana diubah dengan Undang-Undang Nomor 19 Tahun 2016 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2008 tentang Informasi dan Transaksi Elektronik, Pasal 5 ayat (4) huruf a, dengan Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023 Tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2022 Tentang Cipta Kerja Menjadi Undang-Undang Pasal 147, maka hak tanggungan yang dibuat secara elektronik telah memiliki dasar hukum yang jelas untuk dilaksanakan baik oleh PPAT ataupun oleh kepala Kantor Pertanahan. Perlunya pengaturan yang setara dengan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang

Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah, berkaitan dengan penyimpanan lembar kedua akta PPAT, yang saat ini masih menggunakan Permen ATR/KBPN Nomor 7 Tahun 2019 tentang Perubahan Kedua Atas Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

Dengan berlakunya layanan hak tanggungan elektronik, PPAT harus selalu update akan teknologi, memahami peraturan dan selalu menerapkan prinsip kehati-hatian dalam menyampaikan APHT berikut dokumen pendukung lainnya melalui sistem HT elektronik utamanya dalam memasukkan data dan mengunggah dokumen-dokumen sertifikat dengan memerhatikan waktu pendaftaran sesuai ketentuan berlaku, serta harus berkoordinasi yang baik dengan pihak penerima hak tanggungan agar proses pendaftaran hak tanggungan dapat berjalan dengan lancar sehingga dapat menjamin kepastian hukum bagi para pihak terkait. Selain itu, dari pihak BPN untuk melakukan pengembangan dan pemeliharaan sistem serta aktif memberikan edukasi dan sosialisasi kepada notaris/PPAT dan pihak perbankan / lembaga keuangan lainnya guna kelancaran pendaftaran hak tanggungan elektronik dan senantiasa menjadi mitra yang baik bagi PPAT sehingga jika terdapat kendala mengenai pendaftaran hak tanggungan dapat diselesaikan dengan baik dan cepat.

Kata Kunci : Akta, Hak Tanggungan Elektronik.

SUMMARY

Retention of the Original of the Second Sheet of the Deed of Granting Mortgage Rights After the Electronic Mortgage Rights Take Effect; Anggi Tamamia Septanti; 200720201047; 2024; Program Magister Kenotariatan; Fakultas Hukum; Universitas Jember.

The conventional procedure for registering Mortgage Rights in its implementation requires quite a long process at the Land Office so that the process is simplified by creating electronic-based Mortgage Rights (hereinafter referred to as HT-el). The purpose of needing HT-el is to overcome delays in the large number of Mortgage Rights documents being submitted. still not resolved at the Land Office. With the update regarding HT-el, the government issued Regulation of the Minister of Agrarian Affairs and Spatial Planning/National Land Agency Number 5 of 2020 and with the existence of HT-el it also provides convenience that can be obtained by all parties such as PPAT, creditors who can help with data input, p. This is a way to overcome the bureaucratic bottlenecks that exist at the Land Office so that the Mortgage Rights selection process can be faster.

The problem arises because Article 5 Paragraph (4) letter a Law Number 11 of 2008 concerning Information and Electronic Transactions of the Electronic Information and Transaction Law states that electronic documents do not apply to notarial deeds. The aim of this research is to find a solution to the problem of the legal basis for electronic deeds, as well as the problem of the second sheet deed which should have been handed over the original document to the land office but is now being handed over to PPAT.

By using normative legal research methods by examining the application of principles and norms in applicable law in Indonesia which are then linked to the legal basis for making electronic deeds by the land office and storing the second sheet of the original mortgage deed by PPAT.

The result of the discussion above is to use The legal principle is Lex Posterior Generalis Non Derogat Priori Specialis, which means that laws issued later that are generalist (general in nature) do not rule out or exclude their predecessors which are specialist (special in nature). This principle aims to prevent legal uncertainty that arises when there are two equal regulations, namely between Law Number 19 of 2016 concerning Amendments to Law Number 11 of 2008 concerning Information and Electronic Transactions Article 5 paragraph (4) letter a, and Government Regulation in Lieu of Law Number 11 of 2020 concerning Job Creation regarding amendments to Law Number 11 of 2020 concerning Job Creation Article 147, then mortgage rights created electronically have a clear legal basis to be implemented either by PPAT or by the head Land Office. There is a need for regulations equivalent to Law Number 4 of 1996 concerning Mortgage Rights over Land and Objects Related to Land, relating to the storage of the second sheet of the PPAT deed, which currently still uses Minister of ATR/KBPN Regulation Number 7 of 2019 concerning the Second Amendment Based on the

Regulation of the Minister of Agrarian Affairs and Spatial Planning/Head of the National Land Agency Number 3 of 1997 concerning Provisions for Implementing Government Regulation Number 24 of 1997 concerning Land Registration

With the implementation of electronic mortgage rights services, PPAT must always update technology, understand regulations and always apply the principle of caution in submitting APHT and other supporting documents via the electronic HT system, especially in entering data and uploading certificate documents by paying attention to the registration time according to the provisions valid, and must coordinate well with the party receiving the mortgage rights so that the mortgage rights registration process can run smoothly so as to guarantee legal certainty for the parties concerned. Apart from that, BPN is developing and maintaining the system as well as actively providing education and outreach to notaries/PPATs and banking/other financial institutions in order to facilitate the smooth registration of electronic mortgage rights and to always be a good partner for PPAT so that if there are problems regarding title registration responsibilities can be resolved well and quickly.

Keywords: Deed, Electronic Mortgage,

KATA PENGANTAR

Puji dan Syukur Kehadirat Allah SWT atas segala Rahmat dan Karunianya pada penulis, akhirnya penulis dapat menyelesaikan penyusunan Tesis ini dengan judul **“PENYIMPANAN ASLI LEMBAR KEDUA AKTA PEMBERIAN HAK TANGGUNGAN SETELAH BERLAKUNYA HAK TANGGUNGAN ELEKTRONIK.”**

Tesis ini ditulis dalam rangka memenuhi sebagai persyaratan untuk memperoleh gelar Magister Kenotariatan di Universitas Jember.

Penulis sadar bahwa Tesis ini dapat terselesaikan berkat dukungan dan bantuan dari berbagai pihak yang secara langsung maupun tidak langsung memberikan kontribusi dan menyelesaikan Tesis ini.

Harapan penulis semoga Tesis ini dapat bermanfaat untuk pengembangan ilmu pengetahuan khususnya dalam bidang Kenotariatan di Perguruan Tinggi serta bermanfaat bagi pembaca.

Jember, 30 Januari 2024

Penulis,

Anggi Tamamia Septanti

NIM 200720201047

DAFTAR ISI

HALAMAN SAMPUL DALAM	i
HALAMAN PRASARAT GELAR	ii
HALAMAN PERSETUJUAN	iii
HALAMAN PENETAPAN PANITIA PENGUJI	iv
HALAMAN PENGESAHAN	v
HALAMAN PERNYATAAN ORISINALITAS	vi
HALAMAN UCAPAN TERIMA KASIH	vii
RINGKASAN	ix
SUMMARY	xi
KATA PENGANTAR	xiii
HALAMAN DAFTAR ISI	xiv
BAB 1 PENDAHULUAN	1
1.1 Latar Belakang	1
1.2 Rumusan Masalah	7
1.3 Tujuan dan Manfaat Penelitian	8
1.3.1 Tujuan Penelitian	8
1.3.2 Manfaat Penelitian.....	8
1.4 Orisinalitas Penelitian.....	9
1.5 Metode Penelitian.....	13
1.5.1 Tipe Penelitian.....	14
1.5.2 Pendekatan Masalah	15
1.5.3 Bahan Hukum.....	16
1.5.4 Prosedur Pengumpulan Bahan Hukum	18
1.5.5 Analisis Bahan Hukum	19
1.6 Kerangka Alur Pikir Tesis	20
1.7 Sistematika Penulisan	22
BAB 2 KERANGKA TEORETIS DAN KONSEPTUAL	23
2.1 Teori Tanggung Jawab Hukum Hans Kelsen	23
2.2 Teori Kepastian Hukum.....	25
2.3 Konsep Pejabat Pembuat Akta Tanah	26

2.3.1	Pengertian Pejabat Pembuat Akta Tanah	26
2.3.2	Tugas dan Wewenang Pejabat Pembuat Akta Tanah	28
2.4	Konsep Akta.....	32
2.4.1	Pengertian Akta Otentik	32
2.4.2	Fungsi Akta	35
2.5	Konsep Pendaftaran Hak Tanggungan	36
2.5.1	Pengertian dan Fungsi Hak Tanggungan.....	36
2.5.2	Obyek dan Subyek Hak Tanggungan.....	39
BAB 3 HASIL DAN PEMBAHASAN		44
3.1	Pengaturan Akta Pemberian Hak Tanggungan Secara Elektronik Bagi Pejabat Pembuat Akta Tanah Telah Memenuhi Asas Kepastian Hukum	
3.1.1	Latar Belakang Pembentukan Hak Tanggungan Elektronik (HT- <i>el</i>).....	44
3.1.2	Prosedur Pendaftaran Hak Tanggungan Elektronik	52
3.1.3	Dasar Hukum Pendaftaran Hak Tanggungan Elektronik	58
3.2	Pejabat Pembuat Akta Tanah Bertanggung Jawab Atas Penyimpanan Asli lembar kedua Akta Pemberian Hak Tanggungan Setelah Berlakunya Pendaftaran Hak Tanggungan Elektronik	
3.2.1	Tanggung Jawab PPAT dalam Penyampaian Dokumen Akta Pemberian Hak Tanggungan Setelah Berlakunya Permen ATR/BPN No.5 Tahun 2020 Tentang Pelayanan Hak Tanggungan Elektronik	64
3.2.2	Tanggung Jawab PPAT dalam Penyimpanan Lembar kedua Akta Pemberian Hak Tanggungan Setelah Berlakunya Hak Tanggungan Elektronik	70
3.2.3	Tanggung Jawab PPAT Dalam Memastikan Kebenaran Materiil Dokumen Pendaftaran Hak Tanggungan	76
3.3	Konsep Pengaturan Kedepan Mengenai Pembuatan dan Penyimpanan Asli Lembar Kedua Dalam Pendaftaran Hak Tanggungan Elektronik	84
BAB 4 PENUTUP		93
4.1	Kesimpulan	93
4.2	Saran	94
DAFTAR PUSTAKA.....		

BAB 1

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Pembangunan nasional merupakan usaha yang dilakukan sebagai langkah untuk membangun masyarakat ke arah yang lebih maju. Setiap kebijakan yang diambil yang berkaitan dengan pembangunan dan perkembangan harus tertuju pada kepentingan masyarakat agar hasil dari perubahan tersebut dapat dirasakan oleh masyarakat serta berdampak pada perbaikan dan peningkatan. Tujuan tersebut khususnya untuk kemajuan di segala bidang secara berkesinambungan serta mewujudkan masyarakat yang adil dan makmur berdasarkan Pancasila dan Undang-Undang Dasar 1945, kiranya perlu dilaksanakan pembangunan di segala bidang, termasuk dalam hal ini adalah pembangunan dalam bidang ekonomi.¹

Kegiatan pembangunan dibidang ekonomi tentu memerlukan dan membutuhkan penyediaan modal yang cukup besar karena hal tersebut merupakan peranan yang sangat penting. Masyarakat berusaha menunjang kehidupannya untuk meningkatkan kesejahteraan hidupnya. Dalam rangka membangun kesinambungan tersebut, yang para pelakunya yaitu Pemerintah dan masyarakat sebagai orang perseorangan dan badan hukum. Meningkatnya kegiatan pembangunan tersebut meningkatnya juga keperluan akan tersedianya dana yang sebagian besar diperoleh melalui kegiatan pengkreditan. Dalam Pasal 51 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok (selanjutnya disebut UUPA) sudah diberikan Lembaga hak jaminan yang kuat dan dapat dibebankan pada hak atas tanah yaitu Hak Tanggungan.²

Pemerintah telah memberlakukan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Benda-Benda yang berkaitan dengan tanah, undang undang ini selanjutnya disebut dengan UUHT. Alasan dibentuknya UUHT ini ialah:³

¹ Herowati Poesoko, 2007, *Parate Executie Obyek Hak Tanggungan (Inkonsistensi, Konflik Norma dan Kesesatan Penalaran dalam UUHT)*, Yogyakarta : Lakbang Presindo, hlm : 1.

² Adrian Sutedi, 2018, *Hukum Hak Tanggungan*, Cet.3, Jakarta : Sinar Grafika, hlm : 2-3.

³ *Ibid*, hlm : 4.

- a. Pembangunan Nasional membutuhkan dana cukup besar yang sebagian besar diperoleh melalui perkreditan, sehingga oleh sebab itu perlu untuk adanya Lembaga jaminan yang dapat memberikan kepastian hukum.
- b. Pasal 51 UUPA menyatakan bahwa HT dapat dibebankan pada hak atas tanah yang diatur dengan Undang-Undang.
- c. Ketentuan mengenai *Hypotheek* atas tanah dalam buku II KUH Perdata dan *Credietverband* tidak lagi sesuai dengan kebutuhan.
- d. Hak Pakai atas Tanah tentu wajib untuk di daftarkan menurut sifatnya dapat dipindahtangankan, perlu juga dimungkinkan untuk dibebani Hak Tanggungan.

UUPA yang ditunjuk sebagai hak atas tanah yang dapat dijadikan jaminan hutang dengan dibebani Hak Tanggungan adalah Hak Milik, Hak Guna Usaha, dan Hak Guna Bangunan, hal tersebut didasarkan pada Pasal 51 UUPA. Pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (untuk selanjutnya disebut APHT) merupakan kewenangan PPAT yang secara jelas diatur mengenai kewenangan PPAT dan akta-akta yang dibuat oleh Pemerintah hal tersebut didasarkan pada Pasal 2 ayat (2) Peraturan Jabatan PPAT.⁴ Mengenai akta yang dibuat oleh PPAT yang mengacu pada Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah Pasal 21 ayat (3) yaitu akta yang dibuat oleh PPAT merupakan bentuk asli dan tercetak dalam 2 (dua) lembar yang pada aturannya lembar pertama sebanyak 1 lembar tersebut disimpan oleh PPAT dan lembar kedua sebanyak 1 lembar disimpan atau disampaikan kepada Kantor Pertanahan untuk keperluan pendaftaran.

Pembuatan APHT merupakan salah satu tugas pokok dari PPAT setelah dilakukannya perbuatan hukum terhadap hak atas tanah. Hal tersebut sejalan dengan UUHT yaitu PPAT diartikan sebagai pejabat umum yang diberi wewenang untuk membuat akta pemindahan hak atas tanah, akta pembebanan hak atas tanah, dan akta pemberian kuasa membebaskan hak tanggungan menurut hukum dan peraturan perUndang-Undangan yang berlaku.⁵Selanjutnya, PPAT wajib mengirimkan APHT beserta warkah lain yang diperlukan tersebut untuk

⁴ Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998.

⁵ Undang-Undang Hak Tanggungan Nomor 4 Tahun 1996 Pasal 1 ayat 4.

didaftarkan di Kantor Pertanahan agar memenuhi asas publisitas yang tujuannya memberikan kedudukan atas benda jaminan sebagaimana Hak Tanggungan tersebut lahir setelah didaftarkan.⁶

Tata cara pendaftaran Hak Tanggungan secara konvensional dalam pelaksanaannya membutuhkan proses cukup lama di Kantor Pertanahan sehingga dilakukan penyederhanaan proses dengan dibuatnya Hak Tanggungan berbasis elektronik (selanjutnya disebut HT-*el*) tujuan diperlukan HT-*el* tersebut yaitu untuk mengatasi keterlambatan banyaknya dokumen-dokumen Hak Tanggungan yang masih belum terselesaikan di Kantor Pertanahan.

Adanya pembaharuan mengenai HT-*el* itu maka pemerintah menerbitkan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 2020 dan dengan adanya HT-*el* juga memberikan kemudahan yang bisa didapatkan oleh semua pihak seperti PPAT, kreditur yang dapat membantu penginputan data, hal tersebut merupakan cara untuk mengatasi kemacetan birokrasi yang ada pada Kantor Pertanahan sehingga dapat lebih cepat untuk seleksi proses Hak Tanggungan, sehingga 3 pilar unsur dari Hak Tanggungan terlaksana yaitu Bank sebagai kreditur yang memberikan pinjaman dana kepada debitur, PPAT sebagai pejabat yang berwenang membuat akta dan Kantor Pertanahan sebagai lembaga pemerintah untuk melakukan pendaftaran Hak Tanggungan.⁷

Setelah ditetapkan pelayanan system HT Elektronik yang disebut dengan HT-*el* maka mekanisme terkait pendaftaran Hak Tanggungan yang biasa dilakukan oleh PPAT harus berubah hal tersebut didasarkan pada Pasal 9 yaitu Kreditor mengajukan permohonan Pelayanan HT-*el* melalui system HT-*el* yang disediakan oleh Kementerian. Pelayanan yang diberikan dalam system layanan HT-*el* berdasarkan ketentuan Pasal 6 PMATR Nomor 5 Tahun 2020, yaitu :

1. Pendaftaran Hak Tanggungan ;
2. Peralihan Hak Tanggungan ;

⁶ Baswindro, B, 2020, *Analisis Yuridis Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik*, (Doctoral Dissertation, Universitas Pelita Harapan), hlm : 9.

⁷ Nadira, N, 2019, *Pendaftaran Hak Tanggungan Elektronik Yang Akan Mulai Dilaksanakan Di Badan Pertanahan, Fairness and Justice Ilmiah Ilmu Hukum*, 17 (2), 162-165, hlm : 163.

3. Perubahan Nama Kreditur ;
4. Penghapusan Hak Tanggungan, dan ;
5. Perbaiki Data.

Pendaftaran HT-*el* dilakukan oleh kreditor sebagai pemohon. Untuk terpenuhinya pendaftaran HT-*el* maka diperlukan kelengkapan serta persyaratan-persyaratan lainnya yang disiapkan oleh Peraturan Pemerintah dan keseluruhannya tersebut dilakukan dengan menggunakan system elektronik pada website yang telah disiapkan oleh Kementerian ATR/BPN yaitu Layanan Mitra Kerja. Pada Pasal 102 Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 7 Tahun 2019 tentang Perubahan Kedua Atas Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah (selanjutnya disebut Permen ATR/KBPN 7/2019), menentukan bahwa:

1. Akta PPAT dibuat sebanyak 2 (dua) lembar asli, satu lembar disimpan di Kantor PPAT dan satu lembar disampaikan kepada Kepala Kantor Pertanahan untuk keperluan pendaftaran, sedangkan kepada pihak-pihak yang bersangkutan diberikan salinannya.
2. Akta PPAT yang disampaikan kepada Kepala Kantor Pertanahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat berupa Dokumen Elektronik.
3. Penyampaian akta sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilakukan melalui Sistem Elektronik.

Selanjutnya, Pasal 102 Peraturan Menteri ATR/KBPN Nomor 7 Tahun 2019, bahwa untuk keperluan pendaftaran, akta PPAT yang disampaikan dapat berupa dokumen elektronik, yang dimaksud dengan dokumen elektronik adalah setiap informasi elektronik yang dibuat atau disimpan dalam bentuk digital yang dapat ditampilkan melalui komputer atau sistem elektronik.⁸ Secara sederhana,

⁸ Pasal 1 angka 11 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 2020

penyampaian dokumen persyaratan pendaftaran disampaikan oleh PPAT dalam bentuk *scan* dokumen yang kemudian diunggah (*upload*) ke dalam sistem elektronik.

Pemerintah memiliki tujuan dalam menyederhanakan pelayanan Hak Tanggungan agar menjadi lebih mudah dapat memenuhi asas keterbukaan, kecepatan, efisien, ketepatan waktu dan memiliki efektifitas terhadap pelaksanaan Hak Tanggungan. Penyederhanaan tersebut dirasa akan memberikan peningkatan terhadap transparansi, akuntabilitas, penyederhanaan birokrasi serta menyediakan ruang terhadap masyarakat untuk ikut aktif dalam kebijakan perumusan negara guna mewujudkan tata Kelola pemerintah yang baik (*Good Governance*).⁹ Kemudian hal tersebut dapat diimplementasikan E-Government untuk komunikasi informasi.¹⁰

Dari uraian pendaftaran Hak Tanggungan tersebut dapat dilihat bahwa terdapat perbedaan mekanisme penyampaian akta dan dokumen warkah oleh PPAT kepada kantor pertanahan dalam rangka pendaftaran hak tanggungan. UUHT, Peraturan Pemerintah Pendaftaran Tanah dan Peraturan Pemerintah Peraturan Jabatan PPAT mewajibkan PPAT untuk mengirimkan dokumen fisik kepada kantor pertanahan dan dengan demikian mewajibkan kantor pertanahan untuk menerima dan menyimpan dokumen pendaftaran hak tanggungan dalam bentuk asli (fisik), sedangkan seiring perubahan pelayanan ini dengan adanya pengaturan mengenai hak tanggungan elektronik, akta dan dokumen warkah hanya disampaikan dalam bentuk *scan* melalui sistem hak tanggungan elektronik dan kantor pertanahan tidak lagi menerima dokumen fisik karena memang tujuan Kementerian ATR/BPN untuk mengurangi jumlah warkah di kantor pertanahan dengan cara menerapkan warkah *online*.

Penyederhanaan dari konvensional menjadi elektronik ini merupakan langkah dari Pemerintah Indonesia untuk meningkatkan pembangunan perekonomian yang lebih baik, efektif dan efisien.¹¹ Dengan penyimpanan kedua

⁹ Napitupulu. D & Kunci. K, 2016, *Kajian Faktor Sukses Sistem Layanan Berbasis Elektronik (E-Services) di Lembaga Pemerintah*, Jakarta : Lembaga Ilmu Pengetahuan Indonesia, hlm : 17.

¹⁰ Hardiyansyah, 2011, *Kualitas Pelayanan Publik*, Yogyakarta : Gava Media, hlm : 106.

¹¹ Dewi I.G.S, 2012, *Teori dan Praktek Hak Tanggungan*, Semarang : UPT Undip Press, hlm : 28.

asli akta pada kantor PPAT, maka Kantor Pertanahan hanya menyimpan APHT dan warkahnya dalam bentuk dokumen elektronik.¹² Dari hal tersebut dapat dilihat bahwa telah terdapat perbedaan mekanisme penyampaian dokumen akta dan warkah pendukung pendaftaran HT oleh PPAT kepada Kantor Pertanahan. Disamping itu, dalam Peraturan Menteri ATR/KBPN Nomor 5 Tahun 2020 Tentang HT-*el* Pasal 10 ayat (3) menjelaskan bahwa dokumen kelengkapan persyaratan wajib disimpan oleh PPAT hal tersebut ditinjau pada ayat (1) yang dimana menjelaskan PPAT menyampaikan akta dan dokumen kelengkapan persyaratan melalui system elektronik mitra kerja yang terintegrasi dengan system HT-*el* maka dengan penjelasan tersebut tidak dijelaskan secara eksplisit terkait lembar kedua Akta Pemberian Hak Tanggungan.

Berlakunya peraturan pelayanan HT-*el*, pada praktiknya terdapat PPAT yang kemudian memberikan asli akta lembar kedua APHT kepada penerima hak tanggungan, karena mengingat dokumen asli lembar kedua APHT dalam pendaftaran HT-*el* diberikan dalam bentuk scan dokumen melalui system layanan HT-*el*. Pada saat pendaftaran HT secara konvensional penerima hak tanggungan dalam hal ini adalah Bank selalu menerima dokumen APHT tersebut dalam bentuk salinan akta, namun setelah berlakunya HT-*el* terdapat PPAT yang memberikan asli akta lembar kedua tersebut kepada penerima hak tanggungan untuk tujuan penyimpanan, terdapat juga asli lembar kedua tersebut disimpan di kantor PPAT sebagai warkah, ini merupakan salah satu akibat dari penyampaian dokumen APHT secara elektronik. Mengenai asli lembar kedua APHT yang dibuat dan disimpan oleh PPAT seharusnya diatur dengan jelas dan tegas karena jika ditinjau berdasarkan Permen ATR/KBPN Nomor 5 Tahun 2020 bertentangan dengan ketentuan yang diatur dalam Undang-Undang Hak Tanggungan Nomor 4 Tahun 1996 yang mempunyai ketentuan yang lebih tinggi.

Melihat segala proses pendaftaran Hak Tanggungan menunjukkan PPAT mempunyai peran penting dalam kegiatan pendaftaran Hak Tanggungan, namun bilamana mengacu pada peraturan Perundang-Undangan yang menjadi landasan

¹² Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 5 Tahun 2020 tentang Hak Tanggungan Elektronik, Pasal 9 dan 10 Ayat (1).

hukum layanan elektronik yaitu Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2008 tentang Informasi dan Transaksi Elektronik diubah dengan Undang-Undang Nomor 19 Tahun 2016 dan diubah kembali dengan Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2024 pada Pasal 5 ayat 4 yang menyatakan bahwa dokumen elektronik tidak berlaku bagi akta notarial. Secara yuridis, keabsahan akta PPAT meliputi bentuk, isi, kewenangan pejabat yang membuat serta pembuatannya harus memenuhi syarat yang telah ditentukan perundang-undangan yang berlaku, hal itu pula juga bertentangan dengan Pasal 1868 KUHperdata yang menjelaskan bahwa suatu akta otentik ialah suatu akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan undang-undang oleh atau dihadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu di tempat akta itu dibuat. Dengan demikian apabila sebuah akta tidak memenuhi persyaratan tersebut, maka tidak dapat dikategorikan sebagai akta otentik dan kekuatan pembuktiannya sangat lemah.¹³

Kewenangan PPAT yang terbaru dengan melakukan pendaftaran HT-*el* tidak bisa dikategorikan pembuatan akta secara elektronik karena pembuatan aktanya masih dilakukan secara konvensional yang berubah hanyalah system penyampaian atau inputnya mengenai tata cara pendaftarann Hak Tanggungan. Berdasarkan latar belakang sebagaimana yang telah diuraikan di atas, menarik untuk dilakukan penelitian hukum berjudul “Penyimpanan Asli Lembar Kedua Akta Pemberian Hak Tanggungan Setelah Berlakunya Hak Tanggungan Elektronik”.

1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian latar belakang, dapat dipahami bahwa isu hukum yang penting dan mendasar dalam penelitian ini dapat dirumuskan sebagai berikut :

1. Apakah pengaturan Akta Pemberian Hak Tanggungan secara elektronik bagi Pejabat Pembuat Akta Tanah telah memenuhi Asas Kepastian Hukum?

¹³ Sjaifurrachman dan Habib Adjie, 2011, *Aspek Pertanggungjawaban Notaris dalam Pembuatan Akta*, Mandar Maju, Bandung, hlm : 110.

2. Apakah Pejabat Pembuat Akta Tanah bertanggung jawab atas penyimpanan asli lembar kedua Akta Pemberian Hak Tanggungan setelah berlakunya pendaftaran Hak Tanggungan Elektronik ?
3. Bagaimana Konsep Pengaturan Kedepan Mengenai Pembuatan dan Penyimpanan Asli Lembar Kedua Dalam Pendaftaran Hak Tanggungan Elektronik ?

1.3 Tujuan dan Manfaat Penelitian

1.3.1 Tujuan Penelitian

Dalam setiap karya tulis ilmiah selalu mempunyai tujuan yang hendak dicapai, dalam penulisan karya ilmiah tesis ini adalah sebagai berikut :

1. Untuk menemukan pengaturan Akta Pemberian Hak Tanggungan secara elektronik bagi Pejabat Pembuat Akta Tanah telah memenuhi Asas Kepastian Hukum
2. Untuk menemukan bentuk tanggung jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah atas penyimpanan asli lembar kedua Akta Pemberian Hak Tanggungan setelah berkakunya pendaftaran Hak Tanggungan secara Elektronik.
3. Untuk menemukan konsep kedepan terkait pengaturan pembuatan dan penyimpanan asli lembar kedua dalam pendaftaran Hak Tanggungan Elektronik.

1.3.2 Manfaat Penelitian

1. Manfaat Teoretis

Penelitian ini diharapkan bermanfaat dalam pengembangan ilmu hukum terutama dibidang kenotariatan sekaligus sebagai bahan penelitian lebih lanjut khususnya mengenai Akta Pemberian Hak Tanggungan yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah.

2. Manfaat Praktis

Penelitian ini diharapkan bermanfaat dalam pengembangan ilmu hukum dan memberikan sumbangan pemikiran bagi pembentuk peraturan perUndang-Undangan yang menyangkut pengaturan mengenai Lembar

Kedua Akta Pemberian Hak Tanggungan Setelah Berlakunya Pendaftaran Hak Tanggungan Elektronik.

1.4 Orisinalitas Penelitain

Orisinalitas merupakan sebuah karya yang tentu dalam membuat karya haruslah menjaga orisinalitas dari karya kita, terutama pada karya akademik. Untuk lebih memudahkan dari itu penulis mengambil sampel dari penelitian terlebih dahulu yang memiliki kesamaan masalah untuk dijadikan perbandingan agar terlihat keorisinalitasan dari penulis. Karya tulis ilmiah berupa tesis ini merupakan karya peneliti, kecuali apabila disebutkan sumbernya, hasil peneilitian ini dapat dijamin keaslinya dan bukan merupakan karya jiplakan karena penelitian ini merupakan pengembangan dari penilitian-penelitian sebelumnya yang pernah ada dan memiliki keterkaitan dengan **“Penyimpanan Asli Lembar Kedua Akta Pemberian Hak Tanggungan Setelah Berlakunya Hak Tanggungan Elektronik.”** digunakan sebagai sumber bahan hukum pendukung serta pembanding dalam menyelesaikan permasalahan kepastian lembar kedua APHT dalam pendaftaran HT-*el*.

Beberapa rujukan refrensi penelitian tesis sebagai berikut :

1. Astri Maya Sari, Mahasiswa Program Studi Magister Kenotariatan Pascasarjana Universitas Pelita Harapan, dalam penelitian berupa tesis tahun 2021, dengan judul “Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah Terhadap Penyampaian dan Penyimpanan Dokumen Pendaftaran Hak Tanggungan Setelah Berlakunya Layanan Hak Tanggungan Elektronik”, dengan isu hukumnya yaitu : 1) Bagaimana akibat hukum penyampaian Akta Pemberian Hak Tanggungan secara elektronik bagi Pejabat Pembuat Akta Tanah setelah berlakunya Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 5 Tahun 2020 tentang Pelayanan Hak Tanggungan terintegrasi secara elektronik?; 2) Bagaimana tanggung jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah terhadap perubahan proses penyampaian dan penyimpanan dokumen Pemberian Hak Tanggungan setelah berlakunya Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 5 Tahun 2020 tentang Pelayanan

Hak Tanggungan Terintegrasi secara elektronik? Berdasarkan kedua isu hukum tersebut, penelitian ini menghasilkan pernyataan bahwa : *pertama* PPAT terlambat mendaftarkan APHT dalam sistem HT-el dan/atau terlambat dalam melakukan perbaikan kesalahan data dalam sertifikat HT-el sebagaimana ketentuan dalam Undang-Undang Hak Tanggungan dan Permen ATR/KBPN No. 5/2020 dapat memberikan akibat hukum dimana hak tanggungan tidak terdaftar sehingga kedudukan kreditur tetap menjadi kreditur konkuren dan tidak memiliki hak untuk didahulukan pembayarannya. *Kedua* Permen ATR/KBPN No. 5/2020 memberikan dua amanah baru kepada PPAT yaitu PPAT bertanggung jawab atas keabsahan dokumen yang diunggah dalam sistem elektronik dan PPAT bertanggung jawab untuk melakukan penyimpanan asli lembar kedua APHT dan warkah pendukung di kantor PPAT.

2. Vera Amelia, Mahasiswa Program Studi Magister Kenotariatan Pascasarjana Islam Sultan Agung, dalam penelitian berupa tesis tahun 2022, dengan judul “Peran dan Kewenangan Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Pendaftaran Hak Tanggungan Secara Elektronik Di Kantor Pertanahan Kabupaten Cirebon”, dengan isu hukumnya yaitu : 1) Bagaimana Peran dan Kewenangan Notaris sekaligus Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam Proses Pendaftaran Hak Tanggungan secara Elektronik di Kantor Pertanahan Kabupaten Cirebon?; 2) Bagaimana Akibat Hukum Pendaftaran Hak Tanggungan secara Elektronik oleh Notaris/ PPAT di Kantor Pertanahan Kabupaten Cirebon?; 3) Bagaimana kendala dan solusi yang dihadapi oleh Notaris sekaligus Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam melaksanakan Pendaftaran Hak Tanggungan secara Elektronik di Kantor Pertanahan Kabupaten Cirebon? Berdasarkan ketiga isu hukum tersebut, penelitian ini menghasilkan pernyataan bahwa : *pertama* Hak Tanggungan dilakukan dengan penandatanganan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) secara elektronik oleh Notaris/ PPAT. *Kedua* Notaris/ PPAT melakukan

pendaftaran Hak Tanggungan melalui system Hak Tanggungan yang terintegrasi secara elektronik melalui system online seluruhnya, tanpa adanya interaksi langsung antara Pengguna Jasa Hak Tanggungan Elektronik. *Ketiga* Terdapat kendala dalam pelaksanaan system pendaftaran hipotek elektronik.

Tabel 1.
Penelitian Terdahulu

No.	Nama Peneliti	Judul	Isu Hukum	Hasil Penelitian
1.	Astri Maya Sari, Mahasiswa Program Studi Magister Kenotariatan Pascasarjana Universitas Pelita Harapan, dalam penelitian berupa tesis tahun 2021.	Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah Terhadap Penyampaian dan Penyimpanan Dokumen Pendaftaran Hak Tanggungan Setelah Berlakunya Layanan Hak Tanggungan Elektronik	1. Bagaimana akibat hukum penyampaian Akta Pemberian Hak Tanggungan secara elektronik bagi Pejabat Pembuat Akta Tanah setelah berlakunya Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 5 Tahun 2020 tentang Pelayanan Hak Tanggungan terintegrasi secara elektronik?; 2. Bagaimana tanggung jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah terhadap perubahan proses penyampaian dan penyimpanan dokumen	1. PPAT terlambat mendaftarkan APHT dalam sistem HT-el dan/atau terlambat dalam melakukan perbaikan kesalahan data dalam sertifikat HT-el sebagaimana ketentuan dalam Undang-Undang Hak Tanggungan dan Permen ATR/KBPN No. 5/2020 dapat memberikan akibat hukum dimana hak tanggungan tidak terdaftar sehingga kedudukan kreditur tetap menjadi kreditur konkuren dan tidak memiliki hak untuk didahulukan pembayarannya. 2. Permen ATR/KBPN No. 5/2020 memberikan dua amanah baru kepada PPAT yaitu PPAT bertanggung jawab atas keabsahan dokumen yang diunggah dalam sistem elektronik dan PPAT bertanggung jawab

			Pemberian Hak Tanggungan setelah berlakunya Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 5 Tahun 2020 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi secara elektronik?	untuk melakukan penyimpanan asli lembar kedua APHT dan warkah pendukung di kantor PPAT.
1.	Vera Amelia, Mahasiswa Program Studi Magister Kenotariatan Pascasarjana Islam Sultan Agung, dalam penelitian berupa tesis tahun 2022	Peran dan Kewenangan Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Pendaftaran Hak Tanggungan Secara Elektronik Di Kantor Pertanahan Kabupaten Cirebon	<p>1. Bagaimana Peran dan Kewenangan Notaris sekaligus Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam Proses Pendaftaran Hak Tanggungan secara Elektronik di Kantor Pertanahan Kabupaten Cirebon?</p> <p>2. Bagaimana Akibat Hukum Pendaftaran Hak Tanggungan secara Elektronik oleh Notaris/ PPAT di Kantor Pertanahan Kabupaten Cirebon?</p> <p>3. Bagaimana kendala dan</p>	<p>1. Hak Tanggungan dilakukan dengan penandatanganan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) secara elektronik oleh Notaris/PERATURAN PEMERINTAH.</p> <p>2. Notaris/PERATURAN PEMERINTAH melakukan pendaftaran Hak Tanggungan melalui system Hak Tanggungan yang terintegrasi secara elektronik melalui system online seluruhnya, tanpa adanya interaksi langsung antara Pengguna Jasa Hak Tanggungan Elektronik.</p> <p>3. Terdapat kendala dalam pelaksanaan system pendaftaran hipotek elektronik.</p>

			solusi yang dihadapi oleh Notaris sekaligus Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam melaksanakan Pendaftaran Hak Tanggungan secara Elektronik di Kantor Pertanahan Kabupaten Cirebon?	
--	--	--	--	--

Perbedaan penelitian ini dengan kedua penelitian yang telah dilakukan sebelumnya yaitu: pada penelitian pertama milik Astri Maya Sari, membahas mengenai pendaftaran hak tanggungan elektronik yang memberikan perubahan cara penyampaian dokumen pendaftaran hak tanggungan termasuk bagaimana memastikan keabsahan dokumen elektronik. Penelitian ini adalah jenis penelitian yuridis normatif, yang menggunakan pendekatan perUndang-Undangan dan konseptual, serta menggunakan data sekunder sebagai dasar penelitian atas rumusan masalah. Selanjutnya, pada penelitian kedua milik Vera Amelia, membahas mengenai pendaftaran Hak Tanggungan secara elektronik pada Kantor Pertanahan Kabupaten Cirebon oleh Notaris sekaligus PPAT di Kabupaten Cirebon dan menganalisis kendala dan solusi yang dihadapi oleh Notaris/ PPAT dalam melaksanakan pendaftaran HT-el di Kantor Pertanahan Kabupaten Cirebon. Penelitian ini menggunakan metode yuridis normatif dengan menggunakan analisis deskriptif, sedangkan penelitian ini merupakan penelitian hukum normatif.

1.5 Metode Penelitian

Untuk menjaga suatu kebenaran ilmiah, maka dalam suatu penulisan haruslah mempergunakan metode penulisan yang tepat karena hal tersebut sangat

diperlukan dan merupakan pedoman dalam rangka mengadakan analisis terhadap hasil penelitian. Metode penelitian tersebut digunakan untuk menggali, mengolah serta merumuskan bahan-bahan hukum yang diperoleh sehingga dapat mendapatkan kesimpulan yang sesuai dengan kebenaran ilmiah untuk menjawab isu hukum yang dihadapi. Ciri dari karya ilmiah hukum yaitu kebenaran dan kesesuaiannya dapat dipertanggung jawabkan.¹⁴

Penelitian ini merupakan *know-how* yang dilakukan dengan cara memecahkan isu hukum serta menemukan hubungan-hubungan yang ada antara fakta-fakta yang diamati secara seksama. Di dalam karya ilmiah tersebut dijumpai adanya sub dari subbab berjudul *Methoden en doelen van het onderzoek* (Metode dan tujuan Penelitian) yang berada pada subbab *Verantwoording* (Pertanggung jawaban) yang isinya merupakan pertanggung jawaban pemilihan isu, objek penelitian dan Tujuan Penelitian.¹⁵ Demikian pula dalam penelitian ini, dipergunakan langkah-langkah penelitian sebagai berikut :

1.5.1 Tipe Penelitian

Berdasarkan pada uraian focus serta tujuan penelitian tersebut, tipe penelitian yang digunakan dalam tesis ini yaitu penelitian yuridis normatif yang menekankan pada norma hukum yang ada dan berlaku di sekitar masyarakat sebagai objek penelitiannya dengan tujuan untuk membentuk norma-norma tersebut.¹⁶ Penelitian hukum normative juga dikenal sebagai penelitian hukum doctrinal.¹⁷ Penelitian hukum doctrinal adalah penelitian hukum berbasis kepustakaan yang tujuannya memberikan eksposisi yang bersifat sistematis terkait aturan hukum dengan yang aintinya, dan dimungkinkan pula mencakup prediksi perkembangan dalam aturan-aturan hukum tertentu di masa yang akan datang.¹⁸

¹⁴ Peter Mahmud Marzuki, 2016, *Penelitian Hukum*, Cet ke-12, Jakarta : Kencana Prenada Media Grup, hlm : 194.

¹⁵ *Ibid*, hlm : 2.

¹⁶ I Made Pasek Diantha, *Metodologi Penelitian Hukum Normatif dalam Justifikasi Teori Hukum*, Jakarta : Prenada Media Grup, 2017, hlm : 89.

¹⁷ Peter Mahmud Marzuki, *op.cit*, hlm : 92.

¹⁸ A'an Efendi, Dyah Ochtorina Susanti, dan Rahmadi Indra Tektona, *Penelitian Hukum Doktrinal*, Yogyakarta : LaksBang Justitia, hlm : 21.

Berkenaan dengan hal tersebut, maka dalam penelitian tesis ini, penelitian memberikan pemaparan atau penjelasan mengenai isu hukum yang dihadapi melalui analisis bahan hukum baik berupa asas, konsep, doktrin, teori serta beberapa aturan hukum yang berkaitan dengan topik permasalahan yang dikaji oleh peneliti yakni tentang pengaturan Akta Pemberian Hak Tanggungan secara elektronik, tanggung jawab PPAT terhadap penyimpanan asli lembar kedua Akta Pemberian Hak Tanggungan, serta mengenai pengaturan ke depan terhadap pembuatan dan penyimpanan asli lembar kedua pada pendaftaran hak tanggungan elektronik.

1.5.2 Pendekatan Masalah

Penelitian hukum memiliki beberapa pendekatan yang dapat dipergunakan untuk mendapatkan informasi dari berbagai aspek mengenai isu hukum yang hendak untuk dicari jawabannya.¹⁹ Adapun pendekatan yang digunakan oleh peneliti ini ada 3 (tiga) jenis, yaitu pendekatan Perundang-undangan (*statute approach*), pendekatan konseptual (*conceptual approach*), dan pendekatan analisis (*analytical approach*), yang dijelaskan sebagai berikut :

Pendekatan Pertama, pendekatan Perundang-undangan (*statute approach*), yaitu untuk menelaah suatu isu hukum melalui peraturan Perundang-undangan dan regulasi dengan mempelajari *ratio legis*, dasar filosofis dan ontologis.²⁰ Berkenaan dengan hal tersebut, pendekatan Perundang-undangan dalam tesis ini mengkaji seluruh aturan yang berkaitan dengan isu hukum yang telah di tentukan, yaitu mengenai, pengaturan Akta Pemberian Hak Tanggungan secara elektronik bagi Pejabat Pembuat Akta Tanah telah memenuhi Asas Kepastian Hukum.

Pendekatan Kedua, yakni pendekatan konseptual (*conceptual approach*) yaitu menelaah suatu isu hukum melalui doktrin yang berkembang dalam ilmu hukum melalui pengertian hukum, konsep hukum, maupun asas dan prinsip hukum.²¹ Pendekatan konseptual dalam penelitian tesis ini digunakan untuk menelaah rumusan masalah *Pertama*, Apakah pengaturan Akta Pemberian Hak Tanggungan secara elektronik bagi Pejabat Pembuat Akta Tanah telah memenuhi

¹⁹ Peter Mahmud Marzuki, *op.cit*, hlm : 133.

²⁰ *Ibid*, hlm : 142.

²¹ *Ibid*, hlm : 136.

Asas Kepastian Hukum. *Kedua*, Apakah Pejabat Pembuat Akta Tanah bertanggung jawab atas penyimpanan asli lembar kedua Akta Pemberian Hak Tanggungan setelah berlakunya pendaftaran hak tanggungan elektronik. *Ketiga*, Bagaimana Konsep Pengaturan Kedepan Mengenai Pembuatan dan Penyimpanan Asli Lembar Kedua Dalam Pendaftaran Hak Tanggungan Elektronik.

Pendekatan Historis (*historical approach*), yaitu pendekatan yang melihat pada persoalan-persoalan di balik apa yang sedang dipelajari dan perkembangan peraturan-peraturan dalam kaitannya dengan persoalan-persoalan yang muncul di masyarakat.²² Dalam penelitian ini, pendekatan historis digunakan untuk mengkaji perkembangan Lembaga Pejabat Pembuat Akta Tanah serta perkembangan mengenai pengaturan Hak Tanggungan yang pembuatannya dilakukan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

1.5.3 Bahan Hukum

Bahan hukum merupakan sarana dari suatu penulisan yang digunakan untuk memecahkan permasalahan yang dihadapi. Sumber bahan hukum yang digunakan dalam penulisan tesis ini meliputi sumber-sumber penelitian hukum yang berupa bahan hukum primer (*primary source*) dan bahan hukum sekunder (*secondary source*) serta bahan non hukum.²³

A. Bahan Hukum Primer

Bahan hukum primer merupakan bahan hukum yang bersifat otoritatif, artinya mempunyai otoritas. Bahan hukum primer dapat dibedakan lagi menjadi bahan hukum primer yang bersifat *mandatory authority* (meliputi peraturan perUndang-Undangan yang dikeluarkan di wilayah hukum sendiri dan putusan hakim) dan *persuasive authority* (meliputi peraturan perUndang-Undangan di wilayah hukum negara lain tetapi menyangkut hal yang sama dan putusan hakim di wilayah yurisdiksi negara lain).²⁴ Bahan hukum primer yang digunakan dalam penelitian tesis ini yaitu :

1. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, *Staatsblad* No. 23 Tahun 1848;

²² Peter Mahmud Marzuki, *op.cit*, hlm : 135.

²³ Peter Mahmud Marzuki, *op.cit*, hlm : 48.

²⁴ *Ibid*, hlm : 52.

2. Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1996 Nomor 42, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3632) ;
3. Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2008 Tentang Informasi Dan Transaksi Elektronik sebagaimana diubah dengan Undang-Undang Nomor 19 Tahun 2016 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2008 tentang Informasi dan Transaksi Elektronik; (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2016 Nomor 251, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5952)
4. Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023 Tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2022 Tentang Cipta Kerja Menjadi Undang-Undang; (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2022 Nomor 238, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6841)
5. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2016 Nomor 120, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5893) ;
6. Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 95 Tahun 2018 tentang Sistem Pemerintah Berbasis Elektronik (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2018 Nomor 182) ;
7. Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 7 Tahun 2019 tentang Perubahan Kedua Atas Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2019 Nomor 722) ;
8. Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 2020 tentang Pelayanan Hak Tanggungan

Terintegrasi Secara Elektronik (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2020 Nomor 349) ;

9. Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 2023 tentang Penerbitan Dokumen Elektronik dalam Kegiatan Pendaftaran Tanah (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2023 Nomor 461).

B. Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder merupakan bahan hukum yang memuat penjelasan dari bahan hukum primer sebagai analisis hukum melalui penjelasan atas pembaharuan hukum. Bahan hukum sekunder adalah buku-buku hukum termasuk karya ilmiah, tesis, dan disertasi hukum, jurnal-jurnal hukum (termasuk yang *online*), majalah, laporan, brosur serta data-data penunjang lain yang berkaitan dengan masalah penyusunan tesis ini. Disamping itu juga, kamus-kamus hukum, dan komentar-komentar atas putusan pengadilan yang berkaitan dengan masalah penyusunan tesis ini. Kegunaan bahan hukum sekunder adalah memberikan kepada peneliti semacam “petunjuk” ke arah mana peneliti melangkah.²⁵

C. Bahan Non Hukum

Bahan non hukum adalah sebagai penunjang dari hukum primer dan sekunder, sumber bahan non hukum dapat berupa internet, ataupun laporan-laporan penelitian non hukum dan jurnal-jurnal non hukum sepanjang mempunyai relevansi dengan topik penulisan tesis.²⁶ Bahan non hukum yang digunakan memiliki tujuan untuk memperluas wawasan peneliti atau memperkaya sudut pandang peneliti. Relevan atau tidaknya bahan-bahan non hukum tersebut dapat ditentukan oleh objek yang menjadi permasalahan dalam penelitian tersebut.²⁷

1.5.4 Pengumpulan Bahan Hukum

Proses pengumpulan bahan hukum merupakan proses penelusuran yang

²⁵ *Ibid*, hlm : 195.

²⁶ *Ibid*, hlm : 204-206.

²⁷ Zainuddin, *Metode Penelitian Ilmu Hukum*, Jakarta : Sinar Grafika, hlm : 58.

digunakan oleh peneliti guna mencari bahan-bahan hukum yang relevan terhadap isu hukum yang sedang dihadapi.²⁸ Pengumpulan bahan hukum dilakukan dengan menyesuaikan pendekatan penelitian yaitu pendekatan perUndang-Undangan, pendekatan konseptual dan pendekatan analisis, dengan permasalahan dan teori-teori yang memiliki kaitan dengan penelitian hukum ini.²⁹ Saat mendapatkan bahan hukum, peneliti mengumpulkan melalui penelitian kepustakaan (*library research*) guna mendapatkan informasi dalam melakukan telaah kepustakaan.

1.5.5 Analisis Bahan Hukum

Analisis bahan hukum merupakan suatu cara yang dipergunakan untuk menemukan jawaban atas permasalahan, proses analisis bahan hukum merupakan proses menemukan jawaban dari pokok permasalahan yang timbul dari fakta hukum.³⁰ Selanjutnya ditarik kesimpulan dengan menggunakan metode deduktif yaitu menyimpulkan pembahasan dari hal-hal yang bersifat umum menuju ke hal-hal yang bersifat khusus. Proses tersebut dilakukan dengan beberapa tahapan, yaitu :

1. Mengidentifikasi fakta hukum dan mengeliminasi hal-hal yang tidak relevan untuk menetapkan isu hukum yang hendak dipecahkan;
2. Pengumpulan bahan-bahan hukum dan sekiranya dipandang mempunyai relevansi juga bahan-bahan non hukum;
3. Analisis isu hukum dengan peraturan perUndang-Undangan tersebut dengan melakukan penafsiran terhadap Undang-Undang;
4. Melakukan telaah atas isu hukum yang diajukan berdasarkan bahan-bahan yang telah dikumpulkan;
5. Menarik kesimpulan dalam bentuk argumentasi yang menjawab isu hukum;
6. Memberikan preskripsi berdasarkan argumentasi yang telah dibangun di dalam kesimpulan.

²⁸ *Ibid*, hlm : 237.

²⁹ *Ibid*

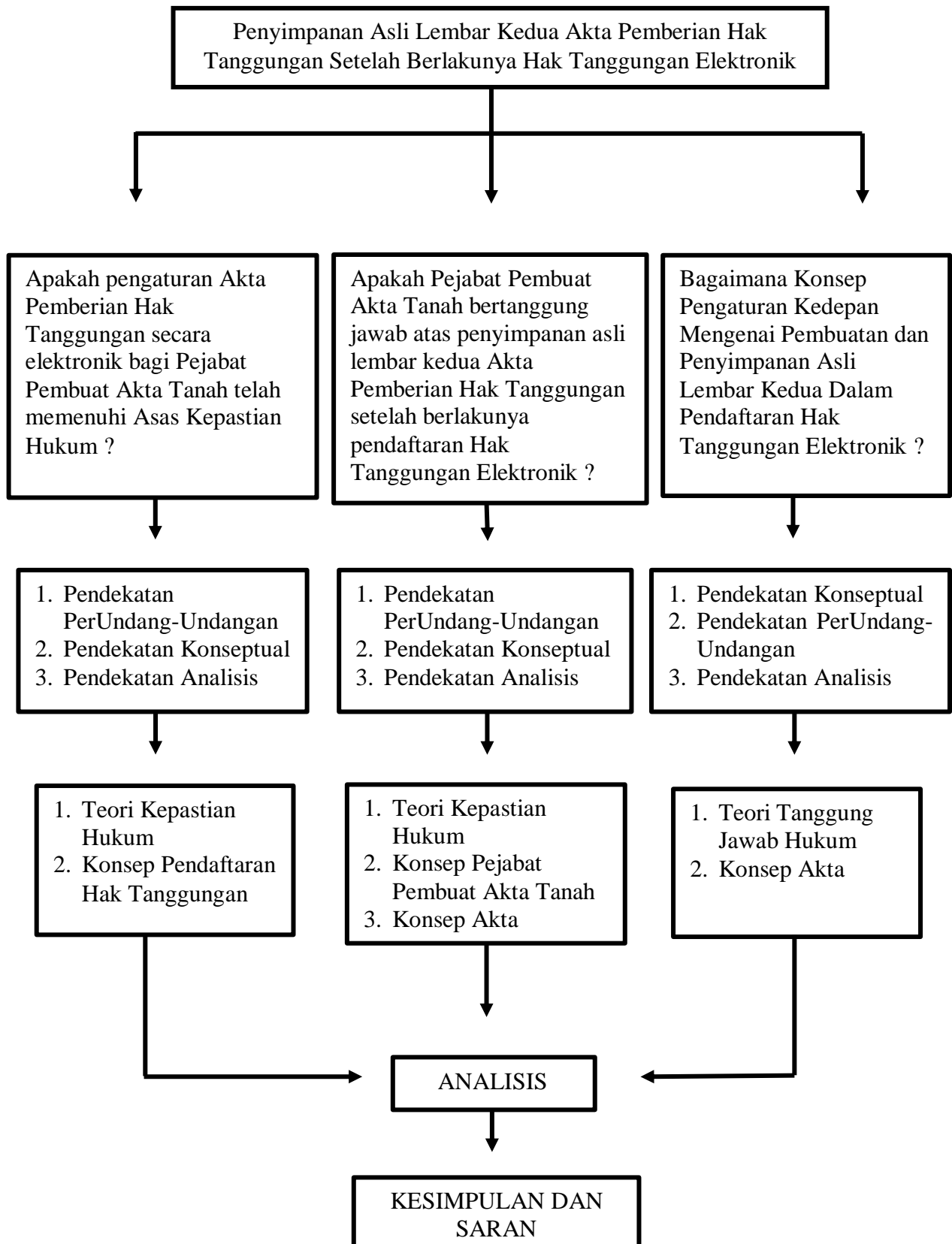
³⁰ *Ibid*, hlm : 214-251.

Analisis bahan penelitian dalam tesis ini menggunakan analisis normatif kualitatif, yaitu cara untuk memperoleh gambaran singkat suatu masalah yang tidak didasarkan atas angka-angka statistik melainkan didasarkan atas suatu peraturan perUndang-Undangan yang berlaku dan berkaitan dengan permasalahan yang dibahas.

1.6 Kerangka Alur Pikir

Judul pada tesis ini adalah : “PENYIMPANAN ASLI LEMBAR KEDUA AKTA PEMBERIAN HAK TANGGUNGAN SETELAH BERLAKUNYA HAK TANGGUNGAN ELEKTRONIK”, metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah yuridis normatif. Kerangka alur pikir dalam penulisan ini adalah penerapan dari teori-teori yang penulis gunakan karena dianggap sesuai dalam penyelesaian permasalahan hukum ini. Rumusan Masalah yang pertama dari penelitian ini yakni terkait asas kepastian hukum pengaturan Akta Pemberian Hak Tanggungan secara elektronik bagi Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Rumusan masalah kedua mengenai tanggung jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah atas penyimpanan asli lembar kedua Akta Pemberian Hak Tanggungan setelah berlakunya pendaftaran Hak Tanggungan Elektronik, untuk mengkajinya menggunakan teori kepastian hukum. Rumusan masalah ketiga penulis membahas terkait dengan Konsep Pengaturan Kedepan Mengenai Pembuatan dan Penyimpanan Asli Lembar Kedua Dalam Pendaftaran Hak Tanggungan Elektronik.



1.7 Sistematika Penulisan

Penulisan tesis hukum ini terdiri dari masing-masing bab, terdiri atas uraian yang saling mendukung dan saling berkaitan antara bab yang satu dengan bab yang lainnya. Sistematika penulisan ini bertujuan supaya masing-masing bab mudah dimengerti dan di pahami oleh pembaca, sehingga karya ilmiah ini dapat tercipta dengan sempurna. Sistematika penulisan tesis ini antara lain yaitu :

Bab 1 Pendahuluan, terdiri dari latar belakang isu hukum yang secara garis besar memunculkan rumusan masalah yaitu : *Pertama*, Apakah pengaturan Akta Pemberian Hak Tanggungan secara elektronik bagi Pejabat Pembuat Akta Tanah telah memenuhi Asas Kepastian Hukum. *Kedua*, Apakah Pejabat Pembuat Akta Tanah bertanggung jawab atas penyimpanan asli lembar kedua Akta Pemberian Hak Tanggungan setelah berlakunya pendaftaran Hak Tanggungan Elektronik. *Ketiga*, Bagaimana Konsep Pengaturan Kedepan Mengenai Pembuatan dan Penyimpanan Asli Lembar Kedua Dalam Pendaftaran Hak Tanggungan Elektronik. Selain itu, bab ini juga terdiri dari orisinalitas penelitian, metode penelitian yang digunakan dalam melakukan penelitian.

Bab 2 Kerangka Teoretis dan Konseptual, dalam bab ini memuat definisi, istilah, maupun teori dari beberapa ahli yang dapat menjadi pisau analisis yang tematis memiliki relevansi antara judul dengan rumusan masalah sehingga maksud dari penulis akan tersampaikan dan tersaji dalam bentuk tesis ini, adapun dalam bagian ini terdapat penjelasan mengenai teori Kepastian Hukum, teori Tanggung Jawab Hukum, konsep mengenai akta dan PPAT.

Bab 3 Pembahasan, dalam bab ini menguraikan lebih rinci ratio legis mengenai pengaturan penyimpanan asli lembar kedua akta APHT setelah berlakunya hak tanggungan elektronik.

Bab 4 Penutup, menyajikan kesimpulan dari analisis pembahasan beserta saran sebagai rekomendasi yang dapat menjadi kontribusi untuk kepentingan teoretis praktis.

BAB 2

KERANGKA TEORETIS DAN KONSEPTUAL

2.1 Teori Tanggung Jawab Hukum Hans Kelsen

Teori tanggung jawab hukum merupakan teori yang menganalisis bahwa tanggung jawab merupakan suatu subjek hukum atau pelaku yang telah melakukan perbuatan melawan hukum atau perbuatan pidana untuk memikul biaya atau kerugian atas kesalahan maupun karena kealpaannya.³¹ Teori Tanggung Jawab Hukum (*legal liability*) menurut, Hans Kelsen dalam teorinya tentang tanggung jawab hukum menyatakan bahwa: “seseorang bertanggung jawab secara hukum atas suatu perbuatan tertentu atau bahwa dia memikul tanggung jawab hukum”, Kewajiban atas tanggung jawab tersebut ada karena adanya peraturan perUndang-Undangan yang mengatur serta memberikan kewajiban tersebut kepada subyek hukumnya. Selanjutnya subyek hukum tersebut harus melaksanakan kewajiban ini sebagai perintah dari aturan hukum. Akibat dari tidak dilaksanakannya subyek hukum tersebut maka dapat menimbulkan sebuah sanksi, subyek hukum yang dikenakan sanksi tersebut dikatakan “bertanggung jawab” atau secara hukum bertanggung jawab atas pelanggaran.³²

Menurut kamus hukum ada 2 (dua) istilah pertanggungjawaban yaitu *liability (the state of being liable)* dan *responsibility (the state or fact being responsible)*. *Liability* merupakan istilah hukum yang luas, dimana *Liability* didefinisikan untuk menunjuk semua karakter hak dan kewajiban. *Liability* juga merupakan kondisi tunduk kepada kewajiban secara aktual atau potensial, kondisi bertanggung jawab terhadap hal-hal yang aktual atau mungkin seperti kerugian, ancaman, kejahatan, biaya atau beban, kondisi yang menciptakan tugas untuk melaksanakan Undang-Undang dengan segera atau pada masa yang akan datang. Sedangkan *responsibility* berarti hal dapat dipertanggungjawabkan atau suatu kewajiban, dan termasuk putusan, keterampilan, kemampuan, dan kecakapan. *Responsibility* juga berarti kewajiban bertanggung jawab atas Undang-Undang

³¹ Salim HS dan Erlies Septiana Nurbani, *Penerapan Teori Hukum Pada Penelitian Disertasi dan Tesis, Buku Kedua*, Jakarta : Rajawali Pers, hlm : 7.

³² Hans Kelsen, 2008, *Pure Theory of Law, Terjemah : Raisul Muttaqien, Teori Hukum Murni : Dasar-Dasar Ilmu Hukum Normatif*, Cetakan Ke-6, Bandung : Penerbit Nusa Media, hlm : 136.

yang dilaksanakan, dan memperbaiki atau sebaliknya memberi ganti rugi atas kerusakan apapun yang telah ditimbulkannya.³³

Pemberian atas suatu kewenangan tersebut selalu pula diikuti dengan kewajiban atau tanggung jawab. Pertanggung jawaban hukum berlaku sama bagi PPAT, sesuai dengan ketentuan Pasal 2 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, telah disebutkan bahwa tugas pokok dari PPAT adalah melaksanakan Sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai sebuah bukti bahwa telah dilakukannya perbuatan hukum mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang merupakan dasar bagi pendaftaran tanah. PPAT dapat dikatakan memiliki kewenangan yang cukup kompleks dalam bidang pertanahan, baik dari sisi tanah maupun pemegang hak. Kemampuan dan kecakapan PPAT akan sangat dibutuhkan dalam hal pembuatan akta tertentu dalam menjalankan wewenang PPAT.

Sehubungan dengan kewenangan PPAT dalam membuat akta sehubungan dengan Akta Pemberian Hak Tanggungan terdapat kewajiban bagi PPAT dengan merujuk pada pasal 102 ayat (1) dan (2) Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 7 Tahun 2019 Tentang Perubahan Kedua Atas Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah dinyatakan bahwa:

1. Akta PPAT dibuat sebanyak 2 (dua) lembar asli, satu lembar disimpan di Kantor PPAT dan satu lembar disampaikan kepada Kepala Kantor Pertanahan untuk keperluan pendaftaran, sedangkan kepada pihak-pihak yang bersangkutan diberikan salinannya.
2. Akta PPAT yang disampaikan kepada Kepala Kantor Pertanahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat berupa Dokumen Elektronik.

Penyampaian akta dalam bentuk dokumen elektronik dilakukan melalui Sistem Elektronik. Dalam hal akta PPAT disampaikan dalam bentuk Dokumen Elektronik, asli lembar kedua disimpan di Kantor PPAT sebagai Warkah. Dari ketentuan sehubungan kewenangan PPAT dalam membuat akta PPAT

³³ Ridwan HR, 2016, *Hukum Administrasi Negara*, Jakarta : Rajawali Pers, hlm : 318-319.

sehubungan dengan tanah di atas, maka PPAT juga mempunyai tanggung jawab untuk memastikan bahwa setiap kewajiban yang diamanahkan oleh peraturan perUndang-Undangan telah dilaksanakan dengan saksama dengan menerapkan kehati-hatian dalam menjalankannya.

2.2 Teori Kepastian Hukum

Kepastian hukum bermakna sesuatu yang bersifat pasti, dan setelah hukum tersebut diundangkan maka harus dilaksanakan dengan pasti oleh negara, serta ketika ada yang melanggar hukum tersebut maka dapat dikenakan sanksi menurut hukum tersebut juga tanpa memandang siapa yang melakukan pelanggaran hukum tersebut. Asas kepastian hukum pertama kali diperkenalkan oleh Gustav Radbruch dalam bukunya yang berjudul “*einführung in die rechtswissenschaften*”. Gustav Radbruch dalam bukunya menuliskan bahwa di dalam hukum terdapat 3 (tiga) nilai dasar, yakni:³⁴

- 1) Keadilan (*Gerechtigkeit*),
- 2) Kemanfaatan (*Zweckmassigkeit*),
- 3) Kepastian Hukum (*Rechtssicherheit*).

Menurut Gustav Radbruch, menyatakan bahwa kepastian hukum adalah hubungan antara kadilan dan kepastian hukum perlu diperhatikan. Oleh sebab itu kepastian hukum harus dijaga demi keamanan Negara. Hukum positif selalu ditaati, walaupun isinya kurang adil, atau juga kurang sesuai dengan tujuan hukum. Namun terdapat pengecualian, yakni bilamana pertentangan antara isi tata hukum dengan keadilan menjadi begitu besar, sehingga tata hukum itu nampak tidak adil pada saat itu tata hukum boleh dilepaskan.³⁵

Pendapat mengenai kepastian hukum dikemukakan oleh Jan M Otto, yaitu bahwa kepastian hukum dalam situasi tertentu mensyaratkan sebagai berikut :³⁶

1. Tersedia aturan-aturan hukum yang jelas, konsisten dan mudah diperoleh dan hal tersebut diterbitkan oleh kekuasaan negara ;
2. Bahwa instansi-instansi penguasa yaitu pemerintah menerapkan aturan-aturan hukum secara konsisten dan juga tunduk pada aturannya ;
3. Bahwa mayoritas mereka menyetujui muatan isi dan karena hal itu

³⁴ Satjipto Rahardjo, 2012, *Ilmu Hukum*, Bandung : Citra Aditya Bakti, hlm : 19

³⁵ Theo Huijbers, 1990, *Filsafat Hukum Dalam Lintasan Sejarah*, Yogyakarta : Kanisius, hlm : 163.

³⁶ Soeroso, 2011, *Pengantar Ilmu Hukum*, Jakarta : PT Sinar Grafika, hlm : 45.

- menyesuaikan perilaku mereka terhadap aturan-aturan tersebut ;
4. Bahwa hakim-hakim (peradilan) yang mandiri dan tidak berpihak menerapkan aturan-aturan hukum tersebut secara konsisten sewaktu mereka menyelesaikan sengketa hukum, dan ;
 5. Keputusan peradilan secara konkrit dilaksanakan.

Kelima syarat yang dikemukakan Jan M. Otto tersebut menunjukkan bahwa kepastian hukum dapat dicapai jika substansi hukumnya sesuai dengan kebutuhan masyarakat. Aturan hukum yang mampu menciptakan kepastian hukum adalah hukum yang lahir dari dan mencerminkan budaya masyarakat. Kepastian hukum yang seperti inilah yang disebut dengan kepastian hukum yang sebenarnya (*realistic legal certainty*), yaitu mensyaratkan adanya keharmonisan antara negara dengan rakyat dalam berorientasi dan memahami sistem hukum.³⁷ Wujud kepastian hukum di implementasikan dalam proses pembentukan hukum, norma hukum, maupun sanksi hukum yang memenuhi unsur kejelasan dan kepastian sehingga dapat memprediksi dasar peraturan akan dilaksanakan. Norma hukum yang dibuat bertujuan untuk memberi batas kehidupan masyarakat secara terstruktur sebagai moral masyarakat untuk berperilaku serta mengatur batas kebebasan suatu norma.

2.3 Konsep Pejabat Pembuat Akta Tanah

2.3.1 Pengertian Pejabat Pembuat Akta Tanah

PPAT sudah dikenal sejak berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah, yang merupakan peraturan pelaksanaan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria atau lebih dikenal UUPA. Di dalam peraturan tersebut untuk pertama kalinya PPAT disebutkan sebagai pejabat yang berfungsi membuat akta yang bermaksud memindahkan tanah, memberikan hak baru atau membebaskan hak atas tanah.

Pengertian PPAT dapat dilihat dalam Pasal 1 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pembuat Akta Tanah, selanjutnya disebut PPAT, adalah : “ pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.” Menurut A.P Parlindungan, PPAT

³⁷ Sudikno Mertokusumo, 2007, *Penemuan Hukum*, Bandung : Citra Aditya Bakti, hlm : 65.

adalah pejabat umum yang diangkat oleh pemerintah tetapi tidak digaji oleh pemerintah dan mempunyai kekuasaan umum artinya akta-akta yang diterbitkan merupakan akta otentik.³⁸ Sedangkan menurut Effendi Perangin menyatakan : PPAT adalah pejabat yang berwenang membuat akta daripada perjanjian-perjanjian yang bermaksud memindahkan hak atas tanah, memberikan sesuatu hak baru atas tanah, menggadaikan tanah atau meminjamkan uang dengan hak atas tanah sebagai tanggungan.³⁹

Pengertian PPAT lebih ditegaskan lagi dalam Undang-Undang No. 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah dan Peraturan Pemerintah No.24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah yang menggantikan Peraturan Pemerintah No. 10 tahun 1961 yaitu PPAT sebagai pejabat umum yang berwenang membuat akta pemindahan hak atas tanah, pembebanan hak atas tanah dan akta-akta lain yang diatur dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan membantu Kepala Kantor Pertanahan dalam melaksanakan pendaftaran tanah dengan membuat akta-akta yang akan dijadikan dasar pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah.

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) adalah pejabat umum yang diberikan wewenang untuk membuat akta-akta tanah tertentu yang hal tersebut telah di atur dalam peraturan perUndang-Undangan hal tersebut di dasarkan pada Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah Pasal 1 ayat (1), akta akta yang dibuatnya mengenai perbuatan hukum tertentu yaitu akta pemindahan dan pembebanan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun dan akta pemberian kuasa untuk membebankan hak tanggungan. Pejabat umum merupakan pejabat yang diberikan wewenang dan diangkat oleh instansi yang bersangkutan dengan tugas yaitu melayani masyarakat umum di bidang atau kegiatan tertentu.⁴⁰

Dinyatakannya PPAT sebagai Pejabat Umum, mengandung konsekuensi akta-akta yang dibuatnya adalah akta otentik, yaitu apabila terjadi suatu masalah atas akta PPAT tersebut pengadilan tidak perlu memeriksa kebenaran isi dari akta tanah tersebut, atau tanggal ditandatanganinya dan demikian pula keabsahan dari

³⁸ A.P Parlindungan, *Bunga Rampai Hukum Agraria Serta Landreform*, Bandung, Mandar Maju 1989, Bagian I, hlm. 131.

³⁹ Effendi Perangin, *Hukum Agraria di Indonesia*, Jakarta, Raja Grafindo Persada, 1994, hlm : 3.

⁴⁰ Boedi Harsono, 1999, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan UUPA, Isi dan Pelaksanaanya*, Jakarta : Djambatan, hlm : 469.

tanda tangan dari pihak pihak, asal saja tidak dapat dibuktikan adanya pemalsuan, penipuan, maupun lain-lain kemungkinan akta tanah tersebut dapat dinyatakan batal ataupun harus dinyatakan batal.⁴¹ PPAT dalam membuat akta tanah sangatlah penting dengan hal itu PPAT dapat membantu pemerintah untuk mewujudkan cita cita bangsa.

2.3.2 Tugas dan Wewenang Pejabat Pembuat Akta Tanah

PPAT menurut Peraturan Pemerintah No.37 tahun 1998 ada 3 (tiga) macam yaitu :

- a. PPAT adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun dalam daerah wewenang tugasnya atau daerah kerjanya.
- b. PPAT Sementara adalah pejabat pemerintah yang ditunjuk karena jabatannya untuk melaksanakan tugas PPAT dengan membuat akta PPAT di daerah yang belum cukup terdapat PPAT.
- c. PPAT Khusus adalah pejabat Badan Pertanahan Nasional yang ditunjuk karena jabatannya untuk melaksanakan tugas PPAT dengan membuat akta PPAT tertentu khusus dalam rangka pelaksanaan program atau tugas pemerintah tertentu. PPAT khusus hanya berwenang membuat akta mengenai perbuatan hukum yang disebut secara khusus dalam penunjukannya.

Tugas PPAT yaitu untuk menunjang kepastian hukum hak atas tanah di Indonesia dan mengurangi terjadinya sengketa pertanahan. Hakikat jabatan PPAT adalah bahwa : ⁴²

1. PPAT adalah pejabat umum yang diberi tugas dan wewenang khusus untuk memberikan pelayanan kepada masyarakat berupa pembuatan akta yang membuktikan bahwa telah dilakukan dihadapannya perbuatan hukum pemindahan hak atas tanah, hak milik atas satuan rumah susun atau pemberian Hak Tanggungan atas tanah.
2. Akta yang dibuatnya merupakan akta autentik yang hanya PPAT yang berhak untuk membuatnya.
3. PPAT adalah pejabat yang tugasnya dibidang penyelenggaraan pendaftaran tanah yang merupakan kegiatan dibidang Tata Usaha Negara.

Dalam Pasal 2 Peraturan Pemerintah No. 37 tahun 1998 diatur tugas pokok dan kewajiban PPAT, yaitu melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah

⁴¹ A.P Parlindungan, Op.cit, hlm : 73.

⁴² Boedi Harsono, 1995, *Tugas dan Kedudukan PPAT*, Nomor 6/XXV, hlm : 485.

dengan membuat suatu akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun, yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu. Perbuatan hukum yang dimaksud adalah jual beli, tukar menukar, hibah pemasukan ke dalam perusahaan (*inbreng*), pemberian Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai atas tanah Hak Milik, pemberian Hak Tanggungan, pemberian kuasa membebaskan Hak Tanggungan.

Untuk melaksanakan tugas pokok tersebut diatas seorang PPAT mempunyai kewenangan membuat akta otentik mengenai segala perbuatan hukum yang telah ditentukan oleh peraturan perundang-undangan yang berlaku bagi jabatannya. PPAT hanya berwenang membuat akta mengenai perbuatan hukum yang disebut secara khusus dalam penunjukannya.⁴³

PPAT dapat merangkap jabatan sebagai Notaris, konsultan atau penasehat hukum tetapi dilarang merangkap jabatan sebagai pengacara atau advokat, pegawai negeri atau pegawai Badan Usaha Milik Negara atau Daerah (Pasal 7 Peraturan Pemerintah No 37 Tahun 1998).

Mengenai kewajiban PPAT dapat dijelaskan sebagai berikut :⁴⁴

1. PPAT wajib melakukan Sumpah dihadapan pejabat yang berwenang untuk itu.
2. PPAT wajib segera menyampaikan akta yang telah dibuatnya serta dokumen lainnya yang diperlukan untuk pembuatan sebuah akta lain kepada Kantor Pertanahan setempat untuk didaftarkan pada Buku Hak Atas Tanah dan dicantumkan pada Sertifikat Hak Atas Tanah yang bersangkutan.
3. PPAT wajib menyelenggarakan suatu Daftar Akta-akta yang telah dibuat dan dikeluarkan menurut bentuk yang telah ditentukan oleh peraturan yang berlaku.
4. PPAT wajib menjalankan petunjuk yang telah diberikan Kantor Pertanahan dan pejabat yang mengawasinya.
5. PPAT dalam setiap bulannya wajib menyampaikan laporan mengenai akta yang dibuatnya selama satu bulan kepada Kepala Kantor Pertanahan setempat.
6. PPAT wajib memberikan bantuan kepada pihak-pihak dalam hal pengajuan ijin permohonan peralihan hak atau ijin penegasab konversi menurut aturan yang ditentukan.

Fungsi PPAT lebih ditegaskan lagi dalam Peraturan Pemerintah No.24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah yang menggantikan Peraturan Pemerintah

⁴³ Effendi Perangin, Op.cit, hlm : 67.

⁴⁴ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia*, Jakarta, Djambatan, 2002, hlm : 67.

No. 10 tahun 1961 yaitu sebagai pejabat umum yang berwenang membuat akta pemindahan hak atas tanah, pembebanan hak atas tanah dan akta-akta lain yang diatur dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan membantu Kepala Kantor Pertanahan dalam melaksanakan pendaftaran tanah dengan membuat aktaakta yang akan dijadikan dasar pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah.⁴⁵

Selain itu terdapat pula larangan-larangan bagi PPAT untuk membuat akta yang belum jelas status hak atas tanahnya. Dalam hal ini PPAT harus menolak pembuatan akta ,apabila terdapat hal-hal sebagai berikut :

- a. Hak atas tanah dalam sengketa,
- b. Hak atas tanah dalam sitaan,
- c. Hak atas tanah dikuasai negara

Daerah kerja PPAT berdasarkan Pasal 12 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 2016 tentang PPAT, disebutkan bahwa :

1. Daerah kerja PPAT adalah satu wilayah Provinsi
2. Daerah kerja PPAT Sementara dan PPAT khusus meliputi wilayah kerjanya sebagai pejabat pemerintah yang menjadi dasar penunjukannya.
3. Ketentuan lebih lanjut mengenai daerah kerja PPAT diatur dengan Peraturan Menteri.

Berdasarkan Peraturan Pemerintah tersebut juga ditentukan bahwa formasi PPAT ditetapkan dengan Keputusan Menteri Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 Tahun 1999 tentang Penetapan Formasi PPAT di Kabupaten/Kotamadya. Untuk Kabupaten/Kotamadya yang jumlah PPAT termasuk jumlah PPAT Sementara sama atau lebih besar dari formasi PPAT yang ditetapkan, dinyatakan sebagai daerah yang tertutup untuk pengangkatan PPAT di daerah Kabupaten/Kotamadya yang sudah merupakan daerah yang tertutup untuk pengangkatan PPAT, apabila terjadi penggantian Camat maka Camat baru tidak dapat ditunjuk sebagai PPAT.

Dalam Pasal 2 Peraturan Menteri Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 Tahun 1999 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah No. 37 Tahun 1998 Tentang PPAT yang mulai berlaku sejak tanggal ditetapkan pada 30 Maret 1999, disebutkan formasi PPAT ditetapkan oleh

⁴⁵ *Ibid*, hlm : 68.

Menteri untuk setiap daerah kerja PPAT dengan mempertimbangkan faktor-faktor sebagai berikut :

- a. Jumlah kecamatan di daerah yang bersangkutan,
- b. Tingkat perkembangan ekonomi daerah yang bersangkutan,
- c. Jumlah bidang tanah yang sudah bersertifikat di daerah yang bersangkutan,
- d. Frekuensi peralihan hak di daerah yang bersangkutan dan prignosa mengenai pertumbuhannya,
- e. Jumlah rata-rata akta PPAT yang dibuat di daerah kerja yang bersangkutan.

PPAT dalam melakukan suatu tindakan hukum harus bertindak secara hati-hati agar PPAT sebelum membuat akta harus diteliti semua fakta sehingga dalam pertimbangannya didasarkan pada peraturan perUndang-Undangan yang berlaku. Setelah semua kelengkapannya sudah diteliti dan keabsahan alat bukti atau dokumen yang diperlihatkan kepada PPAT, serta mendengar keterangan para penghadap wajib dilakukan sebagai dasar pertimbangan untuk dituangkan kedalam akta. Apabila dalam membuat akta PPAT tidak meneliti dan memeriksa fakta-fakta penting dapat dikatakan bahwa PPAT tersebut tidak bertindak hati-hati. Prinsip kehati-hatian PPAT hanya dijelaskan dalam Pasal 22 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 bahwa Akta PPAT harus dibacakan/dijelaskan isinya kepada para pihak dengan dihadiri oleh sekurang-kurangnya 2 (dua) orang saksi sebelum ditandatangani seketika itu juga oleh para pihak, saksi-saksi dan PPAT.

Sementara dalam perjalanannya PPAT tidak hanya memastikan bahwa para pihak menghadap kepada PPAT sebagai Pejabat yang membuat, membacakan, dan menjelaskan akta akan tetapi sesuai prinsip kehati-hatian PPAT dapat menghindari dan mencegah terjadinya kesalahan yang menyebabkan munculnya permasalahan dalam pembuatan akta otentik. Apabila seorang PPAT tidak membacakan dan menjelaskan isi akta yang mana para pihak tidak hadir di hadapan PPAT, sehingga PPAT tidak hati-hati dalam menjalankan jabatannya.

Pasal 23 ayat (1) dijelaskan mengenai prinsip kehati-hatian yakni :

“PPAT dilarang membuat akta apabila PPAT itu sendiri, suami atau istrinya, keluarganya sedarah atau semenda, dalam garis lurus tanpa pembatas derajat dalam garis ke samping sampai derajat ketiga, menjadi pihak dalam perbuatan hukum yang bersangkutan baik dengan cara bertindak maupun melalui kuasa, atau menjadi kuasa dari pihak lain”

PPAT berkewajiban untuk membacakan dan menjelaskan isi akta adalah untuk memastikan bahwa para penghadap telah sepenuhnya memahami apa yang tertuang di dalam akta. Menurut R. Soegondo Notodisoerjo, pembacaan ini harus dilakukan dengan jelas sehingga dapat ditangkap oleh para penghadap dan saksi-saksi.⁴⁶ Prinsip kehati-hatian tersebut selayaknya juga menjadi bagian dalam berbagai peraturan khususnya dalam peraturan yang berkaitan kebutuhan masyarakat luas akan suatu kepastian hukum seperti pada Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (Peraturan Jabatan PPAT), beserta peraturan pelaksanaannya yaitu Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (Perkaban 1 Tahun 2006), serta pada peraturan yang berkaitan dengan peralihan hak atas tanah.

2.4 Konsep Akta

2.4.1 Pengertian Akta Otentik

Akta adalah surat-surat yang dibuat dan ditandatangani oleh para pihak yang kemudian berfungsi sebagai alat bukti akan peristiwa hukum tertentu dan dipergunakan oleh orang untuk keperluan siapa surat tersebut dibuat.⁴⁷ Namun, Subekti berpendapat bahwasanya akta memiliki perbedaan dengan surat. Akta adalah tulisan yang sengaja dibuat untuk digunakan sebagai bukti tentang peristiwa hukum.⁴⁸ Menurut R. Subekti, kata akta dalam pasal 108 KUH Perdata tersebut di atas bukanlah berarti surat melainkan harus diartikan dengan perbuatan hukum, berasal dari kata “*acta*” yang dalam bahasa Perancis berarti perbuatan.⁴⁹

⁴⁶ R. Soegondo Notodisoerjo, 1982, *Hukum Notariat Di Indonesia*, Jakarta : Rajaawali Pers, hlm : 164.

⁴⁷ Daeng Naja, 2012, *Teknik Pembuatan Akta*, Yogyakarta : Pustaka Yustisia, hlm : 1.

⁴⁸ R. Subekti, 2008, *Hukum Pembuktian*, Jakarta : Pradnya Paramita, hlm : 25.

⁴⁹ R. Subekti, 1980, *Pokok-pokok Hukum Perdata*, Jakarta : Intermasa, hlm : 29.

Syarat yang harus dipenuhi supaya suatu surat tersebut dapat dikatakan sebagai akta yaitu :⁵⁰

1. Surat tersebut harus ditandatangani ;
2. Surat tersebut harus memuat peristiwa yang menjadi dasar sesuatu hak atau perikatan ;
3. Surat itu diperuntukan sebagai alat bukti.

Akta otentik ialah akta yang yang dibuat oleh pejabat umum yang oleh peraturan perUndang-Undangan diberikan wewenang untuk itu. Pejabat umum yang ditunjuk itu bertugas untuk mencatat apa yang diminta oleh pihak pemilik kepentingan yang menghadap padanya untuk dituangkan dalam akta. Akta tersebut memuat keterangan seorang pejabat umum yang menerangkan mengenai apa yang dilakukannya atau dilihat dihadapannya. Segala perbuatan hukum yang hendak dilakukan oleh pihak-pihak pemilik kepentingan untuk hal itu akan dituangkan dalam sebuah akta otentik yang nantinya digunakan sebagai alat bukti tertulis. Akta otentik tersebut dibuat oleh dan dihadapan pejabat umum yang telah diberi wewenang untuk membuat akta otentik, hal ini tentu berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Menurut Pendapat Irawan Soerojo, terdapat 3 unsur agar terpenuhinya syarat formal suatu akta otentik yaitu :⁵¹

1. Di dalam bentuk yang ditentukan oleh Undang-Undang ;
2. Dibuat oleh dan di hadapan Pejabat Umum ;
3. Akta yang dibuat oleh atau di hadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu dan dimana tempat akta tersebut dibuat.

Sebagai alat bukti, akta otentik memiliki sifat pembuktian yang sempurna. Maksudnya adalah fungsi dari akta otentik yaitu sebuah bukti tertulis yang bersifat sempurna bagi para pihak, meski hal ini masih bisa dilumpuhkan oleh bukti kuat dari lawan. Berkaitan dengan pihak ketiga akta otentik memiliki kekuatan bukti bebas yang artinya penilain tentang akta tersebut diserahkan kepada hakim. Hal ini lebih lanjut ditegaskan dalam Pasal 1870 KUHPerdara yang menjelaskan bahwa akta otentik adalah alat bukti yang sempurna. Suatu akta

⁵⁰ Viktor M. Situmorang dan Cormentya Sitanggang, 1993, *Gross Akta dalam Pembuktian dan Eksekusi*, Jakarta : Rineka Cipta, hlm : 26.

⁵¹ Irawan Soerojo, 2003, *Kepastian Hukum Hak Atas Tanah di Indonesia*, Surabaya : Arkola, hlm : 148.

otentik yang disebut telah memenuhi otentisitas suatu akta, apabila telah memenuhi tiga unsur, yaitu⁵² :

1. Akta itu dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh Undang-Undang. Artinya bentuk akta tersebut telah ditentukan oleh Undang-Undang, yang terdiri dari kepala akta, badan akta, akhir akta. Bagian-bagian akta yang terdiri dari kepala akta dan akhir akta adalah bagian yang mengandung unsur otentik, artinya apa yang tercantum dalam kepala akta dan akhir akta tersebut akan menentukan apakah akta tersebut dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh Undang-Undang atau tidak. Artinya untuk dibuatnya suatu akta otentik harus didasarkan pada suatu ketentuan perUndang-Undangan yang mengharuskan untuk itu.
2. Akta itu harus dibuat oleh (*door*) atau dihadapan (*ten overstaan*) seorang pejabat umum ; Terkait dengan suatu akta yang dibuat oleh atau dihadapan pejabat umum, terdapat dua macam akta, yaitu :
 - a. Akta pejabat (*ambtelijke akten*) merupakan suatu akta notaris yang hanya memuat apa yang dialami dan disaksikan oleh notaris sebagai pejabat umum, contoh dari akta pejabat adalah akta berita acara ;
 - b. Akta Para Pihak (*Akta Partij*) merupakan suatu akta notaris yang didalamnya memuat tentang apa yang diperjanjikan atau ditentukan oleh pihak-pihak yang menghadap pada notaris, contoh perjanjian kredit, dan lain-lain
3. Pejabat umum itu mempunyai kewenangan untuk membuat akta.

Mengenai salah satu syarat yang harus dipenuhi agar suatu akta memperoleh otentisitas adalah wewenang notaris atau PPAT yang bersangkutan untuk membuat akta tersebut. Jika suatu akta telah memenuhi ketiga unsur tersebut diatas, maka akta notaris atau PPAT dapat dikatakan sebagai alat bukti yang memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna. Akta otentik mempunyai tiga macam kekuatan, yaitu :⁵³

1. Kekuatan pembuktian lahiriah, yaitu kemampuan dari akta itu sendiri untuk membuktikan dirinya sebagai akta otentik.
2. Kekuatan pembuktian formil, yaitu sepanjang mengenai akta pejabat, akta tersebut membuktikan kebenaran dari apa yang

⁵² Salim HS, 2015, *Teknik Pembuatan Akta Satu "Konsep Teoritis, Kewenangan Notaris Bentuk dan Minuta Akta*, cet ke-1, Jakarta : Raja Grafindo Persada, hlm : 17

⁵³ *Ibid*, hlm : 29

disaksikan, yakni yang dilihat, di dengar dan juga dilakukan sendiri oleh notaris sebagai pejabat umum di dalam menjalankan kewajibannya.

3. Kekuatan pembuktian materiil, yaitu membuktikan bahwa isi keterangan yang terdapat dalam akta adalah benar terjadi

2.4.2 Fungsi Akta

Pembuatan akta yang dilakukan oleh seseorang yaitu pejabat umum yang berwenang mempunyai dua fungsi yaitu pertama, sebagai bukti bahwa benar telah dilakukannya suatu perbuatan hukum yang bersangkutan. Misalnya perjanjian yang diharuskan dengan akta otentik yaitu perjanjian pemberian hak tanggungan, perjanjian hipotik, perjanjian hibah dan perjanjian pendirian perseroan komanditer dan perseroan terbatas. Tujuan akta tersebut sejak awal dibuat yaitu untuk keperluan pembuktian jika kelak terjadi sengketa di antara para pihak yang membuat perjanjian. Dengan hal tersebut akan memberikan kemudahan untuk membuktikan jika terdapat sengketa karena sudah dipersiapkan sebelumnya. Kedua, sebagai salah satu syarat mutlak untuk proses peralihan hak. Dengan adanya fungsi tersebut maka pemeliharaan data pendaftaran dapat tercapai sesuai dengan tertib administrasi pertanahan.

Mengenai otentik atau tidaknya suatu akta tidak cukup jika akta itu hanyalah dibuat oleh atau dihadapan pejabat yang berwenang untuk membuat akta tersebut saja, namun juga harus sesuai dengan syarat dan ketentuan yang telah ditetapkan oleh Undang-Undang. Sedangkan suatu akta yang dibuat oleh seorang pejabat tanpa adanya suatu wewenang, tanpa adanya kemampuan untuk membuatnya, ataupun tidak memenuhi syarat, maka akta tersebut tidak dapat dianggap sebagai akta otentik, akan tetapi akta tersebut mempunyai kekuatan sebagai akta dibawah tangan apabila ditandatangani oleh pihak-pihak yang bersangkutan, hal tersebut sesuai dengan pasal 1869 KUHPerdara yang berbunyi sebagai berikut : suatu akta yang tidak dapat diperlakukan sebagai akta otentik, baik karena tidak berwenang atau tidak cakupnya pejabat umum yang bersangkutan maupun karena cacat dalam bentuknya, mempunyai kekuatan sebagai tulisan dibawah tangan bila ditandatangani oleh para pihak. Oleh karena itu dalam hal akta otentik, pejabat terikat dengan syarat-syarat dan ketentuan-ketentuan dalam Undang-Undang, sehingga dapat merupakan jaminan dipercayainya pejabat tersebut, maka isi dari pada akta otentik itu cukup dibuktikan oleh akta itu sendiri.

2.5 Konsep Pendaftaran Hak Tanggungan

2.5.1 Pengertian dan Fungsi Hak Tanggungan

Lahirnya Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda Yang Berkaitan Dengan Tanah merupakan perintah dari Pasal 51 Undang – Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA). Pasal 51 UUPA berbunyi: “Hak Tanggungan yang dapat dibebankan pada hak milik, hak guna usaha dan hak guna bangunan tersebut dalam Pasal 25, Pasal 33, dan Pasal 39 diatur dalam Undang-Undang”.

Lembaga Hak Tanggungan yang diatur oleh Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda Yang Berkaitan Dengan Tanah merupakan sebagai pengganti dari hipotek sebagaimana diatur dalam Buku II Kitab Undang-Undang Hukum Perdata sepanjang mengenai tanah yang diatur dalam *Staatsblad* 1908-542 sebagaimana telah diubah dengan *Staatsblad* 1937- 190. Ketentuan tentang hipotek dan *Credietverband* dirasa sudah tidak sesuai lagi dengan asas-asas hukum tanah nasional dan dalam kenyataannya tidak dapat menampung perkembangan yang terjadi di bidang perkreditan dan hak jaminan sebagai akibat kemajuan pembangunan ekonomi.⁵⁴ Hak Tanggungan hanya menggantikan hipotek sepanjang yang menyangkut tanah saja. Sedangkan mengenai hipotek atas kapal laut dan pesawat udara tetap berlaku. Disamping hak-hak jaminan berupa hipotek atas kapal laut dan hipotek atas pesawat udara, juga berlaku Gadai dan Fidusia sebagai hak jaminan.

Dibentuk peraturan baru yakni Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996 terkait Hak Tanggungan atas Tanah berikut benda yang bersangkutan dengan tanahnya. Pembentukan peraturan pengganti, disebabkan aturan yang sebelumnya kurang memberi kepastian hukum dibidang kredit. Hak Tanggungan merupakan Lembaga hak jaminan yang kuat atas benda tidak bergerak berupa tanah yang dijadikan jaminan, karena memberikan kedudukan yang lebih tinggi (didahulukan) bagi kreditor pemegang hak tanggungan dibandingkan dengan kreditor lainnya.⁵⁵ berkaitan penyelesaian suatu utang kepada kreditor lainnya. Bila debitornya terjdai wanprestasi, maka peminjam selaku pemilik hak

⁵⁴ ST Remy Sjahdeini, *Hak Tanggungan, Asas-Asas, Ketentuan Pokok dan Masalah yang Dihadapi oleh Perbankan*, Bandung: Alumni,1999, hlm : 2-3.

⁵⁵ *Ibid*, hlm : 15.

tanggungannya berhak untuk menjualnya melalui lelang umum tanah yang dijaminan sesuai aturan yang berlaku dengan mendahulukan daripada kreditor lainnya.⁵⁶

Berdasarkan Pasal 1 ayat (1) UUHT Nomor 4 Tahun 1996, berbunyi :

“Hak Tanggungan adalah hak jaminan yang ditanggungkan pada hak atas tanah sesuai dengan Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 terkait Aturan Mendasar Pokok-Pokok Agraria, beserta ataupun tidak benda lainnya yang berkaitan dengan tanahnya, untuk penyelesaian suatu utang dengan memberi kedudukan yang mengutamakan ke suatu kreditor terhadap kreditor yang lain”.

Boedi Harsono mengartikan Hak Tanggungan sebagai⁵⁷:

Penguasaan Hak atas tanah, berisi kewenangan bagi kreditor untuk berbuat sesuatu mengenai tanah yang dijadikan agunan. Tetap bukan untuk dikuasai secara fisik dan digunakan, melainkan untuk menjualnya jika debitur cidera janji dan mengambil dari hasilnya seluruhnya atau sebagian sebagai pembayaran lunas hutang debitur kepadanya.

Sedangkan menurut C.S.T Kansil hak tanggungan adalah:⁵⁸

Jaminan atas tanah untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain. Dalam arti bahwa jika debitur cedera janji kreditor pemegang Hak Tanggungan berhak menjual melalui pelelangan umum tanah yang dijadikan jaminan menurut ketentuan peraturan Perundang-undangan yang bersangkutan, dengan hak mendahului dari kreditor-kreditor yang lain.

Berdasarkan definisi Hak Tanggungan dalam Pasal 1 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, menurut St Remy Sjahdeini, unsur-unsur pokok yang tercantum dalam pengertian hak tanggungan adalah sebagai berikut:⁵⁹

- a. Hak Tanggungan adalah hak jaminan untuk pelunasan utang.
- b. Objek Hak Tanggungan adalah hak atas tanah sesuai Undang-Undang Pokok Agraria.
- c. Hak Tanggungan dapat dibebankan atas tanahnya (hak atas tanah) saja, tetapi dapat pula dibebankan berikutan benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu. Hal ini

⁵⁶ Adrian Sutedi. *Implikasi Hak Tanggungan Terhadap Pemberian Kredit Oleh Bank dan Penyelesaian Kredit Bermasalah*, Jakarta, Cipta Jaya, 2006, hlm : 50

⁵⁷ Salim HS, *Perkembangan Hukum Jaminan Di Indonesia*, Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2016, hlm : 97.

⁵⁸ C.S.T Kansil dan Christine ST Kansil. *Pokok-Pokok Hukum Hak Tanggungan Atas Tanah*. Jakarta: Pustaka Sinar Harapan. 1997, hlm : 7.

⁵⁹ St. Remy Sjahdeini, Op.Cit, hlm : 11.

merupakan konsekuensi dari asas pemisahan horizontal yang dianut oleh Undang-Undang Pokok Agraria.

- d. Memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lainnya.

Adapun mengenai ciri-ciri Hak Tanggungan dalam Penjelasan Umum Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 adalah:⁶⁰

- a. Memberikan kedudukan yang diutamakan atau mendahului kepada pemegangnya;
- b. Selalu mengikuti objek yang dijamin dalam tangan siapapun objek itu berada;
- c. Memenuhi asas spesialisitas dan publisitas sehingga dapat mengikat pihak ketiga dan memberikan kepastian hukum kepada pihak-pihak yang berkepentingan;
- d. Mudah dan pasti pelaksanaan eksekusinya.

Pembuatan APHT dilakukan oleh PPAT untuk dasar agar dapat didaftarakannya Hak Tanggungan terhadap obyek jaminan. Proses dalam membebaskan Hak Tanggungan dengan tahapan pemberian Hak Tanggungan dengan pembuatan APHT oleh PPAT, yang sebelumnya dilangsungkan akad utang-piutang, lalu dilakukan pendaftaran di kantor pertanahan. PPAT dalam melaksanakan tugas dan jabatan bersangkutan diatur pada Peraturan Pemerintah Nomor 37 tahun 1998 terkait Peraturan Jabatan Pembuat Akta Tanah. Atas dasar latar belakang tersebut PPAT dalam menjalankan tugas beserta jabatan harus selaras dengan aturan yang mengaturnya agar terhindar dari permasalahan dalam pendaftaran hak tanggungan.

Subyek hukum dari Hak Tanggungan adalah individu atau badan hukum yang berwenang untuk melaksanakan perbuatan hukum pada objek hak tanggungannya. Pihak yang memegang hak tanggungan selaku pihak yang melakukan utang piutang yakni debitur dan kreditor. Pasal 4 UUHT mengungkapkan hak atas tanah atau objek yang bisa diberi pembebanan hak tanggungan yaitu Hak Milik, Hak Guna Bangunan dan Hak Guna Usaha. Pada prinsipnya objek Hak Tanggungan adalah hak-hak atas tanah yang memenuhi 2 persyaratan, yaitu wajib di daftarkan (untuk memenuhi syarat publisitas) dan dapat dipindahtangankan untuk memudahkan pelaksanaan pembayaran utang yang dijamin pelunasannya.

⁶⁰ Adrian Sutedi, Op.Cit, hlm : 59.

Hak Tanggungan sebagai satu-satunya Lembaga hak jaminan atas tanah yang dalam pelunasan utangnya mempunyai 4 asas yaitu :

- 1) Memberikan kedudukan yang diutamakan (*preferent*) kepada krediturnya. Bahwa kreditur pemegang HT mempunyai hak untuk didahulukan di dalam mendapatkan pelunasan atas piutangnya daripada kreditur-kreditur lainnya.
- 2) Selalui mengikuti objeknya dalam tangan siapapun objek tersebut berada, artinya benda-benda yang dijadikan objek HT tetap terbebani HT walaupun di tangan siapapun benda itu berada.
- 3) Memenuhi asas spesialitas dan publisitas. Asas spesialitas yaitu benda yang dibebani HT itu harus ditunjuk secara khusus. Dalam APHT telah disebutkan secara jelas mengenai benda yang dibebani berupa apa, dimana letaknya, berapa luasnya, apa batas-batasnya, dan apa bukti pemilikinya. Sedangkan asas publisitas artinya hal pembebanan HT harus dapat diketahui oleh umum, untuk itu terhadap Akta Pemberian Hak Tanggungan harus didaftarkan.
- 4) Mudah dan pasti pelaksanaan eksekusinya, seperti halnya di eksekusi melalui putusan hakim yang telah berkekuatan hukum tetap dan pasti.⁶¹

2.5.2 Obyek dan Subyek Hak Tanggungan

Hak Tanggungan dapat diberikan untuk suatu utang yang berasal dari satu hubungan hukum atau untuk satu utang atau lebih yang berasal dari beberapa hubungan hukum. Sehubungan dengan persyaratan tersebut, obyek hak tanggungan disebutkan dalam Undang-Undang Hak Tanggungan No. 4 Tahun 1996 yaitu berupa :⁶²

1. Hak milik, hak guna usaha dan hak guna bangunan.
2. Hak pakai atas tanah negara, yang menurut ketentuannya berlaku wajib didaftarkan dan menurut sifatnya dapat dipindahtangankan.
3. Bangunan rumah susun dan hak milik atas satuan rumah susun yang berdiri di atas tanah hak milik, hak guna bangunan atau hak pakai.
4. Hak atas tanah berikut bangunan, tanaman dan hasil karya yang merupakan satu kesatuan dengan tanah yang bersangkutan.

⁶¹ Sutan Remi Sjahdeni, *op.cit*, hlm : 383,410.

⁶² Undang-Undang Hak Tanggungan Nomor 4 Tahun 1996 Pasal 4.

Hak Tanggungan sebagai lembaga jaminan hak atas tanah tidak mengandung kewenangan untuk menguasai secara fisik dan menggunakan tanah yang dijadikan jaminan. Sehingga yang ada dalam penguasaan pemegang Hak Tanggungan adalah Sertipikat Hak Atas Tanah dan Sertipikat Hak Tanggungan, sedangkan objek tanah tetap dalam penguasaan Pemberi Hak Tanggungan. Adapun tanah yang akan dijadikan objek Hak Tanggungan harus memenuhi syarat-syarat sebagai berikut:⁶³

1. Dapat dinilai dengan uang, karena hutang yang dijamin berupa uang;
2. Termasuk hak yang terdaftar dalam daftar umum, karena harus memenuhi syarat publisitas;
3. Mempunyai sifat dapat dipindahtangankan, karena apabila debitur cidera janji, benda yang dijadikan jaminan akan dapat dijual di muka umum;

Adapun yang menjadi subyek hukum di dalam pemasangan hak tanggungan antara lain : ⁶⁴

1. Pemberi hak tanggungan dapat berupa orang perseorangan atau badan hukum yang mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum yang mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap obyek hak tanggungan yang harus ada pada saat pendaftaran hak tanggungan dilakukan.
2. Penerima hak tanggungan dapat berupa orang-perorangan atau badan hukum yang berkedudukan sebagai pihak yang berpiutang (kreditur).

Atas fungsinya sebagai jaminan atas pemenuhan kewajiban debitur, Hak Tanggungan mempunyai ciri dan sifat khusus, antara lain:

- 1) Perjanjian Hak Tanggungan bersifat *accessoir*.

Sebagaimana diatur dalam Pasal 10 UUHT bahwa pemberian Hak Tanggungan didahului dengan janji untuk memberikan Hak Tanggungan sebagai jaminan pelunasan utang tertentu, yang dituangkan di dalam dan merupakan bagian tak terpisahkan dari perjanjian utang-piutang yang bersangkutan atau perjanjian lainnya yang menimbulkan utang tersebut. Dengan demikian, hak Tanggungan merupakan perjanjian tambahan/ikutan yang mengikuti perjanjian pokoknya yaitu perjanjian utang piutang atau

⁶³ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan UUPA, Isi dan Pelaksanaannya*, Jakarta:Djambatan, 1999, hlm : 57.

⁶⁴ M. Khoidin, 2021, *Hukum Jaminan (Hak-Hak Jaminan, Hak Tanggungan dan Eksekusi Hak Tanggungan)*, Yogyakarta : Laksbang Yustitia, Cet-4, hlm : 82-84.

perjanjian lain dan tidak merupakan perjanjian/hak yang berdiri sendiri (*zelfstandigrecht*) adanya dan hapusnya perjanjian ikutan (*accessorium*) tergantung dari perjanjian pokok).

- 2) Memberikan kedudukan yang diutamakan kepada Kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lain (*droit de preferent*).

Sifat Hak Tanggungan ini tercantum dalam Pasal 1 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 yang berbunyi

“Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, yang selanjutnya disebut Hak Tanggungan, adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lain”.

Pengertian mengenai kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lain lebih lanjut diterangkan dalam Penjelasan Umum butir 4 Undang-Undang Hak Tanggungan, yaitu jika debitur cidera janji, kreditur pemegang Hak Tanggungan berhak menjual melalui pelelangan umum tanah yang dijadikan jaminan menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang bersangkutan, dengan hak mendahului daripada kreditur-kreditur yang lain. Kedudukan diutamakan tersebut tidak mengurangi preferensi piutang-piutang negara menurut ketentuan-ketentuan hukum yang berlaku.

- 3) Mempunyai *sifat doit de suite* (mengikuti objek yang dijaminakan dalam tangan siapapun objek itu berada)

Sifat ini merupakan salah satu jaminan khusus bagi kepentingan pemegang Hak Tanggungan. Walaupun objek Hak Tanggungan sudah berpindah tangan dan menjadi milik pihak lain, kreditur masih tetap dapat menggunakan haknya melakukan eksekusi, jika debitur cidera janji. Hal ini sebagaimana diatur dalam Pasal 7 Undang-Undang Hak Tanggungan menyatakan bahwa Hak Tanggungan tetap mengikuti objeknya dalam tangan siapapun objek tersebut berada. Dalam Penjelasannya disebutkan bahwa sifat ini merupakan salah satu jaminan khusus bagi kepentingan pemegang Hak

Tanggung. Walaupun objek Hak Tanggungan sudah berpindah tangan dan menjadi milik pihak lain, kreditur masih tetap dapat menggunakan haknya melakukan eksekusi, jika debitur cedera janji.

4) Tidak dapat dibagi-bagi kecuali diperjanjikan.

Menurut penjelasan Pasal 2 ayat (1) UUHT, maksud dari tidak dapat dibagi-bagi adalah bahwa Hak Tanggungan membebani secara utuh objek Hak Tanggungan dan setiap bagian daripadanya. Lunasnya sebagian dari hutang yang dijamin oleh Hak Tanggungan tidak berarti sebagian objek Hak Tanggungan dari beban Hak Tanggungan turut bebas, melainkan Hak Tanggungan itu tetap membebani seluruh objek Hak Tanggungan untuk sisa utang yang belum dilunasi.

Namun demikian, ketentuan dalam Pasal 2 ayat (1) UUHT dapat disimpangi apabila hal itu diperjanjikan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan. Namun, penyimpangan ini hanya dapat dilakukan jika :

- a. Hak Tanggungan dibebankan kepada beberapa hak atas tanah.
- b. Pelunasan utang yang dijamin dilakukan dengan cara angsuran yang besarnya sama dengan nilai masing-masing hak atas tanah yang merupakan bagian dari objek Hak Tanggungan, yang akan dibebaskan dari Hak Tanggungan tersebut, sehingga Hak Tanggungan itu hanya membebani sisa objek Hak Tanggungan untuk menjamin sisa utang yang dilunasi.

Dalam Penjelasan Pasal 2 ayat (2) UUHT dijelaskan bahwa pengecualian tersebut dimaksudkan untuk menampung kebutuhan perkembangan dunia perkreditan, antara lain untuk mengakomodasi keperluan pendanaan pembangunan kompleks perumahan yang semula menggunakan kredit untuk membangun seluruh kompleks dan kemudian akan dijual kepada pemakai satu persatu, sedangkan untuk membayarnya pemakai akhir ini juga menggunakan kredit dengan jaminan rumah yang bersangkutan.

5) Hak Tanggungan dapat dijadikan jaminan untuk utang yang baru akan ada.

Berdasarkan Penjelasan Pasal 3 ayat (1) Undang-Undang Hak Tanggungan, utang yang dijamin dengan Hak Tanggungan dapat berupa:

- a. utang yang sudah ada;

- b. utang yang baru akan ada, tetapi telah diperjanjikan sebelumnya dengan jumlah tertentu;
 - c. Utang yang baru akan ada tetapi telah diperjanjikan sebelumnya dengan jumlah yang pada saat permohonan eksekusi Hak Tanggungan diajukan ditentukan berdasarkan perjanjian utang piutang atau perjanjian lain yang menimbulkan hubungan utang piutang yang bersangkutan.
- 6) Hak Tanggungan dapat dibebankan selain atas tanahnya juga benda-benda yang berkaitan dengan tanah, baik yang sudah ada maupun yang akan ada di kemudian hari.

Pasal 4 ayat (4) Undang-Undang Hak Tanggungan menyatakan bahwa Hak Tanggungan dapat juga dibebankan pada hak atas tanah berikut bangunan, tanaman, dan hasil karya yang telah ada atau akan ada yang merupakan satu kesatuan dengan tanah tersebut. Bangunan, tanaman dan hasil karya yang merupakan satu kesatuan dengan tanah tersebut adalah yang dimaksudkan sebagai benda-benda yang berkaitan dengan tanah oleh Undang-Undang Hak Tanggungan. Dalam Penjelasan ayat ini disebutkan bahwa bangunan yang dapat dibebani Hak Tanggungan bersamaan dengan tanahnya tersebut meliputi bangunan yang berada di atas maupun di bawah permukaan tanah misalnya basement, yang ada hubungannya dengan hak atas tanah yang bersangkutan

- 7) Memiliki kekuatan eksekutorial dan mudah di eksekusi.

Sertipikat Hak Tanggungan mencantumkan irah-irah “DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA”. Irahirah ini untuk menegaskan bahwa terdapat kekuatan eksekutorial pada sertipikat Hak Tanggungan, sehingga apabila Debitur wanprestasi maka objek jaminan hak tanggungan siap untuk dieksekusi seperti halnya suatu putusan pengadilan yang memperoleh kekuatan hukum tetap. Pemegang Hak Tanggungan (kreditur) berhak untuk menjual objek Hak Tanggungan melalui pelelangan umum tanpa memerlukan persetujuan lagi dari pemberi Hak Tanggungan dan selanjutnya mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan itu lebih dahulu daripada kreditur-kreditur yang lain. Sisa hasil penjualan tetap menjadi hak pemberi Hak Tanggungan.

BAB 3

PEMBAHASAN

3.1 Pengaturan Akta Pemberian Hak Tanggungan Secara Elektronik Bagi Pejabat Pembuat Akta Tanah telah memenuhi Asas Kepastian Hukum.

3.1.1 Latar Belakang Pembentukan Hak Tanggungan Elektronik (HT-el)

Sebelum berlakunya UUPA pada tanggal 24 September 1960, dalam hukum dikenal dengan Lembaga Hak Jaminan Atas Tanah sebagai wadah yang kuat dan telah diatur ketentuan hukumnya dalam buku II KUHPerdara. Ketentuan-ketentuan dalam peraturan perUndang-Undangan tersebut berasal dari zaman kolonial Belanda dan didasarkan pula pada hukum tanah yang berlaku sebelum adanya Hukum Tanah Nasional, sebagaimana yang tercantum dalam UUPA dan untuk diberlakukan sementara waktu, sambil menunggu terbentuknya Undang-Undang Hak Tanggungan. Namun, kurang lebih selama 30 tahun Lembaga Hak Tanggungan belum dapat berfungsi sebagaimana mestinya, karena belum terdapat Undang-Undang yang mengatur secara lengkap, sesuai yang dikehendaki oleh ketentuan Pasal 51 UUPA. Oleh karena hal tersebut, ketentuan tersebut jelas tidak sesuai dengan asas-asas Hukum Tanah Nasional dan pada kenyataannya pula tidak dapat menampung perkembangan yang terjadi pada bidang perkreditan dan hak jaminan sebagai akibat dari kemajuan pembangunan ekonomi, akibatnya terdapat berbagai masalah misalnya : mengenai pelaksanaan eksekusi dan sebagainya sehingga peraturan tersebut dimaksud kurang memberikan jaminan kepastian hukum dalam kegiatan perkreditan.⁶⁵

Pada tanggal 18 Maret 1996 dibuat Rancangan Undang-Undang tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-benda yang berkaitan dengan tanah, disahkan menjadi Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tanggal 9 April 1996, Lembaran Negara 1996 Nomor 42. “Hak Tanggungan merupakan implementasi dari amanat pada Pasal 51 Undang-Undang Pokok Agraria sebagai upaya untuk dapat menampung serta sekaligus mengamankan kegiatan perkreditan dalam

⁶⁵ Adrian Sutedi, op.cit, hlm : 2-3.

upaya memenuhi kebutuhan tersedianya dana untuk menunjang kegiatan pembangunan”.⁶⁶

Seiring dengan perkembangan waktu, pemerintah mempunyai inovasi untuk melakukan penyederhanaan proses dengan diterbitkannya Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 2019 tentang Pelayanan Hak Tanggungan terintegrasi secara elektronik dengan alasan untuk mengurangi kurang lebih 40% antrian di Kantor Pertanahan, mengurangi potensi adanya penipuan, mengurangi warkah yang menumpuk di Kantor Pertanahan, serta memberikan kepastian waktu dan biaya kepada masyarakat.⁶⁷ Dalam Permen tersebut antara lain mengatur Akta PPAT yang disampaikan pada Kantor Pertanahan setempat berupa dokumen elektronik melalui sistem elektronik.

Dengan terbitnya Permen ATR/BPN Nomor 5 Tahun 2020 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik, maka Permen ATR/BPN Nomor 9 Tahun 2019 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik dicabut. Sejak 8 Juli 2020, pelaksanaan Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik wajib diterapkan secara nasional oleh seluruh Kantor Pertanahan di Indonesia⁶⁸. maka ketentuan Pasal 10 ayat (3) UUHT tidak bisa dilaksanakan. Hal ini diatur dalam Pasal 33 Permen ATR/BPN No. 5 Tahun 2020 Tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik yang menyatakan:

“Kantor Pertanahan wajib melaksanakan pelayanan hak tanggungan secara elektronik paling lambat 3 (tiga) bulan sejak berlakunya Peraturan Menteri ini” dan “Setelah jangka waktu 3 (tiga) bulan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) pelayanan Hak Tanggungan hanya dapat dilakukan secara elektronik”.

⁶⁶ Maria. S.W Sumardjono, 1996, *Prinsip Dasar dan Beberapa Isu Di Seputar Undang-Undang Hak Tanggungan*, Bandung : PT. Citra Aditya Bakti, hlm : 67.

⁶⁷ Kompas.com, “Mulai Hari Ini, Hak Tanggungan Elektronik Berlaku Resmi di Indonesia”, <https://properti.kompas.com/read/2020/07/08/162559521/mulai-hari-ini-hak-tanggungan-elektronik-berlaku-resmi-di-indonesia>, (08/07/2020 : 16.25 WIB).

⁶⁸ Zidna Aufima, 2020, *Peran PPAT Selaku Pengguna Layanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik*, *Journal of Judicial Review*, JJR 22 (2) December 2020, 259-270.

Adanya Permen ATR/KBPN No. 5 Tahun 2020 diharapkan pemerintah dapat memenuhi asas keterbukaan, kecepatan, ketepatan waktu, efektif dan efisien dalam pelaksanaan hak tanggungan sehingga seluruh proses yang berkaitan dengan hak tanggungan dilakukan secara elektronik. Pada revolusi ini PPAT dituntut untuk turut serta dalam pelaksanaan sistem elektronik, salah satunya dengan berlakunya sistem elektronik bagi pendaftaran hak tanggungan pada layanan Mitra Kerja. Ketentuan baru mengenai pendaftaran hak tanggungan elektronik ini membuat penyampaian APHT tidak lagi dilakukan dengan mendatangi Kantor Pertanahan melainkan dilakukan dengan cara mengunggah pada sistem layanan Mitra Kerja sebagaimana ketentuan Pasal 9 ayat (4) Permen ATR/KBPN No. 5 Tahun 2020 yang menentukan bahwa persyaratan permohonan pelayanan HT-el sesuai dengan ketentuan perUndang-Undangan dan disampaikan dalam bentuk dokumen elektronik.

PPAT pada perannya mempunyai tugas dan jabatan sebagai pejabat umum yang memiliki kewenangan untuk membuat suatu akta otentik. Ketentuan Pasal 1868 KUHPerdara menentukan bahwasannya suatu akta dibuat dalam bentuk yang telah ditentukan oleh Undang-Undang atau dibuat dihadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu di tempat akta tersebut dibuat. Berdasarkan pada Pasal 1868 KUHPerdara, maka terdapat 3 syarat dapat dikatakannya akta yaitu :⁶⁹

1. Akta harus dibuat dalam bentuk dan tata cara yang ditentukan oleh Undang-Undang.
2. Akta yang dibuat oleh (*door*) atau di hadapan pejabat umum yang berwenang.
3. Pejabat harus memiliki wewenang untuk membuat akta tersebut.

Keterlibatan PPAT pada proses pendaftaran Hak Tanggungan elektronik, menimbulkan tanggung jawab secara hukum atas dokumen-dokumen yang diunggah secara elektronik termasuk APHT oleh PPAT, mengingat PPAT diwajibkan mengisi format “Surat Pernyataan Pertanggungjawaban Keabsahan dan Kebenaran Data Dokumen Elektronik yang dalam redaksional alinea kedua mencantumkan frasa “Saya bertanggung jawab penuh atas keabsahan dan

⁶⁹ Kadek Setiadewi, I Made Hendra Wijaya, 2020, *Legalitas Akta Notaris Berbasis Cyber Notary Sebagai Akta Otentik*, Jurnal Komunikasi Hukum (JKH) 6, No. 1 : 126-134.

kebenaran isi dokumen secara formal maupun materiil”.⁷⁰ Akta PPAT yaitu APHT, penyampaianya wajib dilakukan dalam bentuk elektronik sehingga akta tersebut yaitu asli lembar pertama dan asli lembar kedua disimpan sebagai warkah pada Kantor PPAT. Pada proses pendaftaran hak tanggungan elektronik, Kantor Pertanahan hanya menyimpan APHT dan warkah dalam bentuk dokumen elektronik, sehingga atas ketentuan baru tersebut maka PPAT memiliki kewenangan baru untuk menyimpan seluruh APHT baik asli lembar pertama dan kedua pada kantornya dan bertanggung jawab untuk memeliharanya.⁷¹

Hak Tanggungan elektronik diharapkan dapat memberikan manfaat dalam meningkatkan efisiensi, transparansi, dan kecepatan dalam proses pendaftaran hak tanggungan, serta mengurangi resiko penyalahgunaan dan penipuan. Dengan adanya penerapan sistem *e-Government* pada ranah pemerintah, Kementerian ATR/BPN melakukan pembaharuan system dengan menerbitkan system Hak Tanggungan Terintegrasi secara Elektronik (HT-el) guna peningkatan kualitas layanan pertanahan khususnya mengenai Hak Tanggungan Terintegrasi secara Elektronik, merupakan serangkaian proses pelayanan Hak Tanggungan dalam rangka pemeliharaan data pendaftaran tanah yang diselenggarakan melalui sistem elektronik yang terintegrasi.

Hak Tanggungan yang memenuhi 3 (tiga) asas yaitu :

1. Keterbukaan

Hal itu di dasarkan pada Pasal 4 huruf (h) Undang-Undang Nomor 25 Tahun 2019 keterbukaan merupakan kemudahan dalam melakukan akses dan memperoleh informasi mengenai pelayanan yang diinginkan oleh penerima pelayanan peneliti akan melakukan evaluasi keterbukaan dari segi sistem mekanimse dan prosedur HT-el.

⁷⁰ Anggraeni dan Marwanto, 2020, *Kewenangan dan Tanggung Jawab Hukum Pejabat pembuat Akta Tanah Dalam Pelaksanaan Pendaftaran Hak Tanggungan Secara Elektronik*, Acta Comitas : Jurnal Hukum Kenotariatan, 5(2), 261-273, hlm : 263.

⁷¹ Muhammad Bayanullah, 2022, *Legalitas Akta Pemberian Hak Tanggungan Elektronik*, *Jurnal Hukum Dan Kenotariatan* 6, No. 1 : 594-612.

2. Ketepatan waktu

Ketepatan waktu suatu komponen yang sangat penting demi meningkatkan kepercayaan masyarakat terhadap layanan HT-el. Keterlambatan waktu penyelesaian seharusnya tidak terjadi lagi dimana peralihan dari HT Konvesioanl menjadi elektronik sudah berjalan secara otomatis.

3. Kecepatan, kemudahan dan keterjangkauan

Kecepatan suatu layaana akan diperoleh jika pelaksanaannya memiliki sumber daya manusia yang kompetensi dengan jumlah yang memadai sesuai kebutuhan penyelenggara layanan. Ketentuan persyaratan seharusnya dapat dengan mudah dipahami oleh berbagai pihak yang berkepentingan. Selain itu, keterjangkauan biaya/tarif yang telah ditetapkan besarnya harus sesuai ketentuan yang telah ditetapkan secara keseluruhan akan meningkatkan rasa kepercayaan bagi masyarakat.serta menyesuaikan dengan perkembangan *ICT* dan kebutuhan masyarakat yang berkembang saat ini.

Mekanisme pelayanan Hak Tanggungan yang terintegrasi secara elektronik diatur dalam prosedur sebagai berikut :⁷²

1. Pemohon layanan Ht-*el* diajukan oleh pengguna terdaftar melalui system yang telah disiapkan serta dilengkapi dengan persyaratan.
2. Pemohon diharuskan untuk membuat surat pernyataan mengenai pertanggungjawaban keabsahan dan kebenaran dengan tujuan agar data-data yang telah ter-upload di system dapat menjamin kepastiannya
3. Mengenai syarat sertipikat hak atas tanah/hak milik atas satuan rumah susun, nama yang tercantum diharuskan nama debitur.
4. Sistem akan menerbitkan tanda bukti daftar setelah permohonan tersebut telah diterima secara elektronik selanjutnya biaya pendaftaran dan data permohonan terkonfirmasi oleh system setelahnya Ht-el akan menerbitkan layanan hak tanggungan berupa Sertipikat Hak Tanggungan dan catatan hak tanggungan pada buku tanah dan sertipikat hak atas tanah/hak atas satuan rumah susun.

⁷² Shirley Zerlinda Anggraeni, Marwanto,2020, *Kewenangan dan Tanggung Jawab Hukum Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Pelaksanaan Pendaftaran Hak Tanggungan Secara Elektronik*, Jurnal Hukum Kenotariatan, Acta Comitatus, Volume 5, Nomor 2, hlm : 6.

Secara normatif, kewenangan PPAT melakukan pengecekan atau pemeriksaan sertifikat tanah tanah disebutkan dalam Pasal 54 ayat (1) tentang Perkaban No. 1 tahun 2006 menyatakan bahwa:

“Sebelum pembuatan akta mengenai perbuatan hukum seperti jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan ke dalam perusahaan, pembagian hak bersama, pemberian Hak Guna Bangunan/ Hak Pakai atas tanah Hak Milik, pemberian Hak Tanggungan, dan pemberian kuasa membebaskan Hak Tanggungan., PPAT wajib melakukan pemeriksaan kesesuaian/keabsahan sertifikat dan catatan lain pada Kantor Pertanahan setempat dengan menjelaskan maksud dan tujuannya”.

Pasal 97 Permen ATR/BPN No. 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan PP No.24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menyatakan bahwa:

“Sebelum melaksanakan pembuatan akta mengenai pemindahan atau pembebanan hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, PPAT wajib terlebih dahulu melakukan pemeriksaan pada Kantor Pertanahan mengenai kesesuaian sertifikat hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang bersangkutan dengan daftar-daftar yang ada di Kantor Pertanahan setempat dengan memperlihatkan sertifikat asli”

Dalam hal pengecekan sertifikat untuk keperluan pembuatan akta oleh PPAT, harus dilakukan secara elektronik dengan berdasarkan Surat Edaran Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor DI.01.01/361-100/II/2020 tanggal 17 Februari 2020 perihal pengecekan secara elektronik terhadap bidang tanah, PPAT memiliki kewajiban melakukan pengecekan sertifikat tanah secara elektronik sehingga pengecekan sertifikat tanah secara manual ditutup pada tanggal 30 Juli 2020.

Pengecekan atau pemeriksaan kesesuaian sertifikat tanah terkait pembebanan hak tanggungan secara elektronik bersifat imperatif bagi PPAT karena apabila PPAT tidak melakukan pengecekan atau pemeriksaan kesesuaian sertifikat tanah elektronik, maka kantor pertanahan setempat akan menolak Hal ini tercantum dalam Pasal 24 Permen ATR/BPN No. 5 Tahun 2020 menyatakan bahwa Kepala Kantor Pertanahan dapat menolak Pelayanan HT-el, antara lain:

- 1) Terdapat sita dan/atau blokir dalam jangka waktu proses Pelayanan HT-el; dan

- 2) Terdapat alasan lain berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Penolakan permohonan Pelayanan HT-el diberitahukan kepada Kreditor melalui Sistem HT-el, Domisili Elektronik dan/atau media elektronik lainnya. Pengecekan atau pemeriksaan kesesuaian sertipikat tanah terkait pembebanan hak tanggungan secara elektronik bersifat imperatif bagi PPAT juga sebagai salah satu bentuk tindakan kehati-hatian dalam pelaksanaan jabatan PPAT serta agar tidak terjadi masalah hukum bagi PPAT maupun kreditor/debitor di kemudian hari.

Dalam rangka Persiapan penyelenggaraan Pelayanan HT-el, beberapa hal yang perlu diperhatikan bagi PPAT antara lain⁷³:

- a. PPAT wajib terdaftar dan terverifikasi pada aplikasi mitra kerja PPAT dengan tata cara sebagai berikut:
 - 1) PPAT membuka Aplikasi Mitra Kerja PPAT dan mengisi formulir pendaftaran yang telah tersedia dengan memasukkan data sebagai berikut:
 - NIK adalah Nomor Induk Kependudukan sesuai KTP PPAT;
 - Nama lengkap adalah nama yang tertera pada KTP PPAT tanpa gelar;
 - Nomor Surat Keputusan adalah nomor Surat Keputusan pengangkatan PPAT pertama kali;
 - Tanggal Surat Keputusan adalah tanggal Surat Keputusan pengangkatan PPAT pertama kali;
 - Email dan nomor HP harus aktif untuk menerima kode aktivasi akun PPAT;
 - Membuat nama pengguna dan kata sandi. Nama pengguna dibuat tanpa spasi dan kata sandi dibuat minimal 6 karakter dengan kombinasi huruf dan angka;
 - atau Lainnya, apabila diperlukan;
 - 2) PPAT akan menerima kode aktivasi untuk masuk ke Aplikasi Mitra Kerja PPAT melalui nomor HP dan email aktif;
 - 3) PPAT melengkapi biodata yang terdiri dari:
 - Identitas PPAT sesuai KTP;
 - Mengisi wilayah kerja PPAT;
 - Mengunggah file pas foto yang memperlihatkan keseluruhan wajah dengan jelas;
 - Riwayat pendidikan untuk menampilkan gelar yang diinput sesuai tahun lulus(Petunjuk Teknis Menteri Agraria Dan Tata

⁷³ Petunjuk Teknis Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 2/JUKNIS-400.HR.02/IV/2020 Tahun 2020.

Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 2/JUKNIS-400.HR.02/IV/2020 Tahun 2020);

- Surat Keputusan Pengangkatan Pertama Kali dan Berita Acara Pengangkatan Sumpah Jabatan PPAT berikut Surat Keputusan pengangkatan kembali/perpanjangan (apabila PPAT yang bersangkutan pernah pindah/berhenti dengan hormat/perpanjangan masa jabatan);
 - Data kantor PPAT meliputi: Foto kantor dan papan nama PPAT;
 - Tanggal mulai aktif;Alamat lengkap;Nomor telepon kantor
- 4) PPAT melakukan validasi dan bertanggung jawab penuh terhadap data yang diinput;
 - 5) PPAT berkoordinasi dengan Kantor Pertanahan sesuai wilayah kerja PPAT untuk mendapatkan verifikasi akun mitra.
- b. PPAT wajib mengamankan akun sistem elektronik agar tidak dimanfaatkan oleh pihak yang tidak bertanggung jawab. Password wajib mengikuti kaidah sebagai berikut⁷⁴:
- 1) Password harus menggunakan kombinasi alfanumerik yang sulit ditebak;
 - 2) Password diganti minimal setiap bulan;
 - 3) Tidak berbagi password dengan pengguna lainnya;
 - 4) Segala bentuk penyalahgunaan akun sistem elektronik menjadi tanggung jawab dari pemilik akun.

⁷⁴ Petunjuk Teknis Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 2/JUKNIS-400.HR.02/IV/2020 Tahun 2020.

Tabel 1: Perbandingan HT Konvensional dengan HT Elektronik

HT Konvensional		HT Elektronik	
Kreditor	PPAT	Kreditor	PPAT
Diwakili oleh PPAT dalam melakukan pendaftaran di BPN	Menyerahkan berkas pendaftaran HT dengan mendatangi Kantor Pertanahan	Membuat berkas permohonan secara elektronik	<ul style="list-style-type: none"> • Mengunggah Akta ke BPN melalui sistem HT Elektronik • Menyerahkan salinan Akta & Sertipikat Tanah kepada kreditor
Menitipkan biaya pendaftaran HT	Membayarkan biaya pendaftaran	Membayar biaya pendaftaran	
Menerima sertipikat dari PPAT	Mengambil sertipikat dari Kantor Pertanahan	Menerima sertipikat HT Elektronik	
Menerima sertipikat setelah hari ke 7	Mengambil sertipikat pada hari ke 7	Diterima otomatis hari Ke 7	
Produk sertifikat analog dalam media kertas	Produk sertifikat analog dalam media kertas	Produk sertifikat berupa file PDF dengan tanda tangan digital	
Menerima sertipikat yang sudah diberikan catatan		Mencetak dan Melekatkan catatan pendaftaran pada sertipikat HT	

3.1.2 Prosedur Pendaftaran Hak Tanggungan Elektronik (HT-el)

Pemberian Hak Tanggungan di dahului dengan suatu perjanjian yang untuk memberikan Hak Tanggungan sebagai jaminan pelunasan utang tertentu yang dituangkan dalam perjanjian tersebut yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari perjanjian utang piutang tersebut. Perjanjian merupakan tahapan pertama yang harus dipenuhi. Dengan demikian perjanjian pemberian Hak Tanggungan merupakan perjanjian *accessoir*. Kemudian perjanjian pemberian Hak Tanggungan harus dinyatakan dalam APHT. Peraturan Jabatan PPAT menyebutkan bahwa

APHT dibuat dalam bentuk asli dalam 2 (dua) lembar, yaitu lembar pertama yang disimpan oleh PPAT dan lembar kedua disampaikan kepada kantor pertanahan untuk keperluan pendaftaran, PPAT juga membuat salinan akta untuk diberikan kepada pihak yang berkepentingan dan selanjutnya PPAT mendaftarkannya ke Kantor Pertanahan secara HT-el.

Sistem elektronik adalah serangkaian perangkat dan prosedur elektronik yang berfungsi untuk mempersiapkan, mengumpulkan, mengolah, menganalisa, menyimpan, menampilkan, mengumumkan, mengirimkan dan/atau menyebarkan informasi elektronik. Jenis layanan Hak Tanggungan yang dapat diajukan pada HT-el yaitu:

1. Pendaftaran Hak Tanggungan
2. Peralihan Hak Tanggungan
3. Perubahan nama kreditor dan
4. Penghapusan Hak Tanggungan

Adapun Persyaratan yang harus dilengkapi untuk pendaftaran Hak Tanggungan untuk tanah yang telah bersertifikat dan terdaftar atas nama penerima Hak Tanggungan:⁷⁵

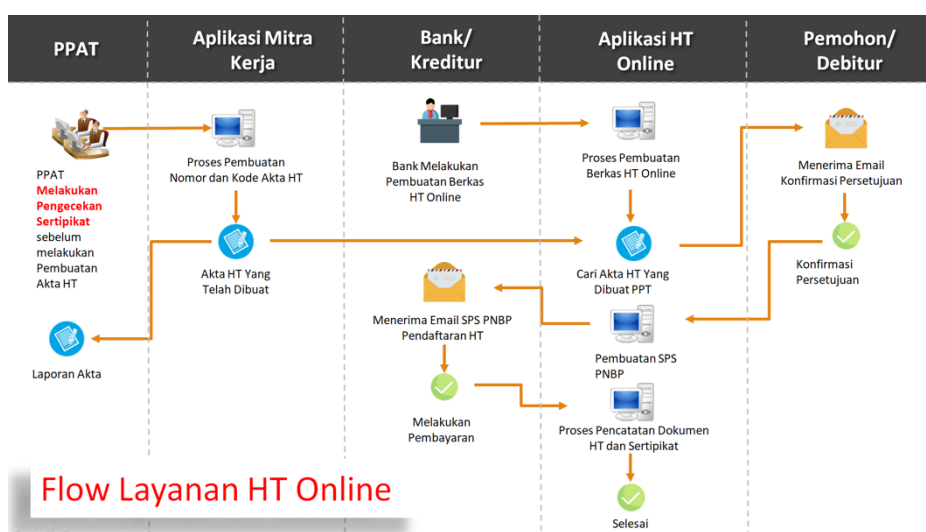
1. Surat Pengantar dari PPAT 2 (dua) rangkap;
2. Surat permohonan pendaftaran Hak Tanggungan dari penerima Hak Tanggungan;
3. Fotocopy identitas pemberi dan pemegang Hak Tanggungan;
4. Asli Sertipikat tanah yang menjadi objek Hak Tanggungan;
5. Lembar ke-2 Akta Pemberian Hak Tanggungan;
6. Salinan Akta Pemberian Hak Tanggungan yang sudah diparaf oleh PPAT yang bersangkutan untuk disahkan sebagai salinan oleh Kepala Kantor Pertanahan setempat untuk pembuatan Sertipikat Hak Tanggungan;
7. Bukti setor pelunasan biaya pendaftaran Hak Tanggungan.

Selanjutnya kepastian akan lahirnya hak tanggungan dilakukan dengan mendaftarkan hak tanggungan dengan tujuan untuk menentukan kreditur sebagai kreditur yang didahulukan dari kreditur lainnya, oleh karena itu PPAT

⁷⁵ Peraturan Menteri Agraria/Kepala BPN No. 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Pasal 114-115.

bertanggung jawab atas seluruh rangkaian pendaftaran sampai dengan perolehan sertifikat hak tanggungan. Lahirnya layanan pembebanan hak tanggungan berbasis elektronik memberikan perubahan dalam tahapan pendaftaran hak tanggungan ke kantor pertanahan. Adapun bagan alur pendaftaran hak tanggungan elektronik berdasarkan Permen ATR/BPN No. 5 Tahun 2020 yaitu sebagai berikut:

Tabel 2 : Alur Pendaftaran Hak Tanggungan Elektronik



Alur pendaftaran hak tanggungan elektronik dalam bagan di atas dapat diuraikan sebagai berikut :⁷⁶

1. **[Bagan poin 1]** Pengecekan sertifikat hak atas tanah oleh PPAT. PPAT wajib melakukan pengecekan Sertifikat Hak atas Tanah/Hak Milik Satuan Rumah Susun sebelum membuat APHT, hal ini dapat dilakukan oleh PPAT secara manual atau elektronik..
 - Pengecekan sertipikat Hak atas Tanah/Hak Milik Satuan Rumah Susun secara elektronik dapat dilakukan apabila data hak atas tanah telah dalam bentuk elektronik atau telah diubah dalam bentuk elektronik dan tersedia dalam database Kementerian ATR/ BPN.
 - Mengingat informasi hasil pengecekan merupakan data yang paling mutakhir, PPAT akan segera membuat APHT setelah hasil pemeriksaan diterbitkan oleh Kantor Pertanahan.
2. **[Bagan poin 2]** Maksimum 7 (hari) setelah APHT ditandatangani, wajib dilakukan pendaftaran hak tanggungan. Pendaftaran hak

⁷⁶ Badan Pertanahan Nasional, Petunjuk Teknis Nomor 2/Juknis-400.HR.02/VI/2020 Tentang pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik, hlm : 22-23.

tanggung dilakukan oleh PPAT dan juga kreditor/penerima hak tanggungan melalui sistem HT elektronik.

- PPAT melakukan pelaporan akta. Pelaporan akta diawali dengan pembuatan kode akta yang digunakan sebagai salah satu pengenal akta yang terdiri dari 6 (enam) digit alfanumerik yang berbeda dengan nomor akta. Selanjutnya PPAT mengunggah akta dan dokumen pendaftaran hak tanggungan sebagaimana diuraikan di atas dan disertai dengan surat pernyataan mengenai pertanggungjawaban keabsahan dan kebenaran data dan dokumen elektronik yang diserahkan. Kemudian sistem HT-el akan mengeluarkan surat pengantar akta.

- Selanjutnya PPAT mengunduh surat pengantar akta yang berisi nama PPAT, nomor akta dan kode akta. Surat pengantar akta dicetak sebanyak tiga rangkap dan ditandatangani serta dibubuhi stempel PPAT, dengan ketentuan:

1. Satu lembar menjadi satu kesatuan dengan asli lembar pertama APHT dan lembar kedua disimpan di kantor PPAT;
2. Satu lembar diserahkan kepada kreditor berikut salinan APHT dan data pendukung pembuatan APHT .
3. Satu lembar berikut Salinan APHT disampaikan kepada Debitor.

3. [Bagan poin 3.1] Kreditor melakukan pembuatan berkas HT online dan mengajukan permohonan pelayanan pendaftaran Hak Tanggungan dengan mencari APHT yang telah dilaporkan oleh PPAT dari sistem HT elektronik dengan memasukkan 3 (tiga) jenis data yang meliputi: nama PPAT, nomor akta dan kode akta yang tercantum dalam surat pengantar akta.

b. [Bagan poin 3.2] Sistem HT-el akan menerbitkan Surat Perintah Setor biaya pelayanan, yang memuat:

1. Nomor berkas;
2. Tanggal pendaftaran;
3. Nama pemohon;
4. Kode pembayaran dan biaya pelayanan.

Kreditor mencetak Surat Perintah Setor dan melakukan pembayaran Penerimaan Negara Bukan Pajak (PNBP).

c. [Bagan poin 3.3] Setelah menerima surat perintah setor melalui email, Kreditor harus melakukan pembayaran melalui bank persepsi paling lambat 3 (tiga) hari. Jika dalam jangka waktu tersebut tidak dilakukan pembayaran, maka berkas permohonan akan dibatalkan secara otomatis dan Kreditor dapat mengajukan permohonan baru.

4. [Bagan poin 4] Setelah permohonan dan biaya layanan terkonfirmasi oleh sistem HT elektronik, kantor pertanahan akan melakukan pemeriksaan kesesuaian persyaratan, dokumen dan data permohonan serta konsep hasil pelayanan HT-el.

5. **[Bagan poin 5]** Setelah persyaratan dan data telah lengkap dan sesuai, maka dilakukan pencatatan dokumen hak tanggungan elektronik dalam sistem HT elektronik;
Kreditur dapat segera memeriksa (pratinjau) draft Sertifikat HT-el dan catatan tersebut, dan apabila terdapat ketidaksesuaian, maka Kreditur dapat berkoordinasi langsung dengan Kantor Pertanahan untuk dilakukan perbaikan.
6. **[Bagan poin 6]** Apabila draft sertifikat HT-el dan catatan yang dimaksud telah sesuai dan dalam buku tanah objek tanggungan tidak ada catatan pemblokiran/sita atau menjadi objek perkara di pengadilan sampai hari ke-7, maka pada hari ke-7 atau hari kerja berikutnya jika hari ke-7 jatuh pada hari libur, sertifikat HT-el dan catatan akan dilekatkan pada sertifikat hak atas tanah/Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun diterbitkan dalam bentuk Dokumen Elektronik yang memuat Tanda Tangan Elektronik oleh Sistem HT-el. Sertifikat HT-el akan dikirim melalui email penyelia (supervisor) dan dapat dicetak. Kreditur wajib memeriksa Sertifikat HT elektronik hasil layanan pendaftaran hak tanggungan. Data yang harus diperiksa meliputi:
 1. Kode Sertipikat;
 2. Nomor DI 208;
 3. Edisi;
 4. Nomor Hak Tanggungan;
 5. Peringkat;
 6. Nilai Hak Tanggungan;
 7. Pemegang Hak Tanggungan;
 8. Jenis dan nomor hak beserta benda lain; dan
 9. Tanda Tangan Elektronik pada Sertipikat HT-el yang telah terbit.

Apabila terdapat kesalahan data yang tercatat dalam Sertifikat HT-el, maka Kreditur akan diberikan jangka waktu 30 (tiga puluh) hari kalender terhitung sejak tanggal diterbitkannya sertifikat untuk mendaftarkan Layanan Perbaikan Data Hak Tanggungan yang telah diterbitkan.

Melihat segala proses pendaftaran Hak Tanggungan tersebut menunjukkan bahwa PPAT memiliki peran penting dalam kegiatan pendaftaran Hak Tanggungan, karena PPAT berperan sebagai perpanjangan tangan pemerintah dalam hal ini kepada kantor pertanahan. Peran PPAT ini bertujuan agar tercipta suatu kepastian hukum mengenai kepemilikan objek jaminan dengan mengukuhkan setiap perbuatan hukum atas suatu objek jaminan yang dituangkan dalam akta otentik. Pada proses pendaftaran Hak Tanggungan PPAT berperan penuh dalam

seluruh rangkaian pendaftaran Hak Tanggungan hingga terbitnya sertipikat Hak Tanggungan.⁷⁷ Hal tersebut yaitu untuk terpenuhinya Asas publisitas terhadap pendaftaran APHT yang saat ini menerapkan keberluan teknologi karena dianggap semakin maju. Sebagaimana diurnya Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 5 Tahun 2020 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik mengatur bahwa serangkai proses pelayan Hak Tanggungan dilakukan dengan cara elektronik. Proses pelayanan Hak Tanggungan yang dimaksud berupa pemeliharaan data pendaftaran tanah yang meliputi pendaftaran Hak Tanggungan, peralihan Hak Tanggungan, perubahan nama kreditor, penghapusan Hak Tanggungan dan perbaikan data.

Pengaturan Permen ATR/BPN No. 5 Tahun 2020 tentang HT-*el* telah memberikan kepastian hukum terkait dengan kewenangan PPAT sebagai pejabat umum yang diwajibkan untuk melakukan pendaftaran permohonan Hak Tanggungan. Meskipun saat ini terdapat perubahan mekanisme pendaftaran Hak Tanggungan. Akan tetapi baik UUHT serta Permen ATR/BPN No. 5 Tahun 2020 tentang HT-*el* telah menyebutkan dalam beberapa Pasal bahwa terdapat kewajiban khusus bagi PPAT untuk menjalankan tugasnya.

Bilamana mengacu pada arti kepastian hukum menurut Jan M Otto yakni tersediannya aturan-aturan hukum yang jelas, konsisten dan mudah diperoleh dan hal tersebut diterbitkan oleh kekuasaan Negara. Artinya kepastian hukum dapat tercapai bila substansi hukumnya sesuai dengan kebutuhan masyarakat. Aturan hukum yang mampu menciptakan kepastian hukum adalah hukum yang lahir dan mencerminkan budaya masyarakat.⁷⁸ Sehingga baik pada UUHT, PPAT, Peraturan Pemerintah Pendaftaran Tanah dan Permen ATR/BPN No. 5 Tahun 2020 tentang HT-*el* telah menunjukkan kepastian hukum terkait dengan kewenangan PPAT dalam penggunaan system HT-*el*. Dilihat dari sifatnya PPAT hanya bertugas untuk membantu Kepala Kantor Pertanahan dalam hal membuat Akta APHT. Berlakunya HT-*el* dalam pelaksanaannya PPAT tidak bertanggung jawab, melainkan hal itu menjadi tanggung jawab Kepala Kantor Pertanahan.

⁷⁷ Budi Untung, 2015, 22 *Karakter Pejabat Umum (Notaris dan PPAT) Kunci Sukses Melayani*, Yogyakarta : Lakbang Presindo, hlm : 26.

⁷⁸ Sudikno Mertokusumo, 2006, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Yogyakarta : Liberty, hlm : 27.

3.1.3 Dasar Hukum Pendaftaran Hak Tanggungan Elektronik (HT-el)

Sejak diundangkannya Peraturan Menteri ATR/BPN No 5 Tahun 2020 yang kemudian ditindaklanjuti dengan Petunjuk teknis Nomor 2/Juknis-400.HR.02/IV/2020 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintergasi Secara Elektronik (HT-*el*), mewajibkan bagi seluruh Kantor Pertanahan di Indonesia untuk sepenuhnya melaksanakan Layanan Hak Tanggungan Terintergrasi Secara Elektronik (HT-*el*). Berdasarkan ketentuan dalam pasal 5 Peraturan Menteri ATR/BPN No 5 Tahun 2020 terdapat tiga komponen dalam proses layanan *HT-el* ini yaitu :

1. Kementerian ATR/BPN selaku penyelenggara
2. Kantor Pertanahan selaku Pelaksana
3. Kreditur, PPAT atau pihak lain yang ditentukan oleh Kementerian, Selaku pengguna.

Proses Layanan *HT-el* yang sepenuhnya dilakukan melalui sistem *online* sehingga meniadakan peran loket pertanahan merupakan suatu terobosan dari Kementerian ATR/BPN dalam upaya mempercepat dan meningkatkan kualitas layanan pertanahan dengan memanfaatkan konsep *e-Government*. Peraturan perUndang-Undang yang menjadi landasan hukum layanan elektronik, antara lain:

1. Undang-Undang Peraturan Agraria Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.
2. Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2008 Tentang Informasi Dan Transaksi Elektronik sebagaimana dirubah dengan Undang-Undang Nomor 19 Tahun 2016 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2008 tentang Informasi dan Transaksi Elektronik;
3. Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023 Tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2022 Tentang Cipta Kerja Menjadi Undang-Undang;
4. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

5. Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 Tentang Cipta Kerja tentang perubahan atas Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 Tentang Cipta Kerja.
6. Peraturan Menteri Agraria dan Tata/Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 7 Tahun 2019 tentang Perubahan Kedua Atas Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.
7. Peraturan Menteri Agraria dan Tata/Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 2020 Tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik.
8. Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 2023 tentang Penerbitan Dokumen Elektronik dalam Kegiatan Pendaftaran Tanah.

Penyelenggara sistem HT-el memiliki dasar hukum yang jelas serta kuat untuk diberlakukan di Indonesia, meskipun pada awalnya terdapat benturan norma antara Undang-Undang Nomor 19 Tahun 2016 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2008 Tentang Informasi Dan Transaksi Elektronik Pasal 5 ayat (4) huruf a, yang menyatakan bahwa :

Pasal 5

- (1) Informasi Elektronik dan/atau Dokumen Elektronik dan/atau hasil cetaknya merupakan alat bukti hukum yang sah.
- (2) Informasi Elektronik dan/atau Dokumen Elektronik dan/atau hasil cetaknya sebagaimana dimaksud pada ayat (1) merupakan perluasan dari alat bukti yang sah sesuai dengan Hukum Acara yang berlaku di Indonesia.
- (3) Informasi Elektronik dan/atau Dokumen Elektronik dinyatakan sah apabila menggunakan Sistem Elektronik sesuai dengan ketentuan yang diatur dalam Undang-Undang ini.
- (4) Ketentuan mengenai Informasi Elektronik dan/atau Dokumen Elektronik sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tidak berlaku untuk:
 - a. surat yang menurut Undang-Undang harus dibuat dalam bentuk tertulis; dan

- b. surat beserta dokumennya yang menurut Undang-Undang harus dibuat dalam bentuk akta notaris atau akta yang dibuat oleh pejabat pembuat akta.

Pada pasal tersebut dinyatakan bahwasanya dokumen elektronik tidak berlaku untuk surat yang menurut Undang-Undang harus dibuat dalam bentuk tertulis, dalam hal ini pembuatan akta hak tanggungan yang dibuat oleh PPAT. Akan tetapi dengan adanya Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 Tentang Cipta Kerja tentang perubahan atas Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 Tentang Cipta Kerja, yang kemudian diubah kembali dengan Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023 Tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2022 Tentang Cipta Kerja Menjadi Undang-Undang;

pada Pasal 147 dijelaskan bahwa :

Pasal 147

Tanda bukti hak atas tanah, hak milik atas satuan rumah susun, hak pengelolaan, dan hak tanggungan, termasuk akta peralihan hak atas tanah dan dokumen lainnya yang berkaitan dengan tanah dapat berbentuk elektronik.

Atas dasar Peraturan Pemerintah tersebut, maka pembuatan hak tanggungan secara elektronik memiliki dasar hukum berupa Peraturan Perundang-Undang. Guna menyelesaikan konflik atau perselisihan norma digunakan asas preferensi hukum yang terdiri atas tiga asas, yaitu⁷⁹ :

1. Asas *Lex Superior Derogate Legi Inferiori* :

Memiliki makna bahwa Undang-Undang (norma/aturan hukum) yang lebih tinggi dapat meniadakan keberlakuan Undang-Undang (norma atau aturan hukum) yang lebih rendah. Artinya, peraturan yang lebih tinggi dapat mengenyampingkan peraturan yang lebih rendah. Asas *lex superior derogat legi inferiori* ini hanya berlaku terhadap dua peraturan yang secara hierarki tidak sederajat dan saling bertentangan.

⁷⁹ Philipus M. Hadjon dan Tatiek Sri Djatmiati, *Argumentasi Hukum*, Gajah Mada University Press, Yogyakarta, 2005, hlm : 31.

Adapun hierarki peraturan PerUndang-Undangan dijelaskan pada Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 Tentang Pembentukan Peraturan PerUndang-Undangan, Pasal 7 Ayat (1)

hierarki peraturan perUndang-Undangan di Indonesia adalah:

- 1) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;
- 2) Ketetapan Majelis Permusyawaratan Rakyat;
- 3) Undang-Undang/Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang;
- 4) Peraturan Pemerintah;
- 5) Peraturan Presiden;
- 6) Peraturan Daerah Provinsi; dan
- 7) Peraturan Daerah Kabupaten/Kota

2. Asas *Lex Specialis Derogate Legi Generale*

Aturan yang lebih khusus mengalahkan aturan yang bersifat umum, kondisi ini digunakan apabila aturan dengan derajat atau hierarki yang sama bertentangan norma maka yang digunakan adalah aturan yang lebih khusus daripada yang umum. Asas *Lex Specialis Derogate Legi Generale* hanya berlaku terhadap dua peraturan yang secara hierarki sederajat dan mengatur mengenai materi yang sama.

Dasar hukum dari asas ini adalah Pasal 63 Ayat 2 Kitab Undang-Undang Hukum Pidana (KUHP) yang berbunyi: “Jika suatu perbuatan masuk dalam suatu aturan pidana yang umum, diatur pula dalam aturan pidana yang khusus, maka hanya yang khusus itulah yang diterapkan.” Adapun prinsip yang dapat dijadikan pedoman dalam penerapan Asas *Lex Specialis Derogate Legi Generale* terdiri dari⁸⁰:

- a. Ketentuan-ketentuan yang didapati dalam aturan hukum umum tetap berlaku, kecuali yang diatur khusus dalam aturan hukum khusus tersebut
- b. Ketentuan-ketentuan *lex specialis* harus sederajat dengan ketentuan-ketentuan *lex generalis* (Undang-Undang dengan Undang-Undang)
- c. Ketentuan-ketentuan *lex specialis* harus berada dalam lingkungan hukum (rezim) yang sama dengan *lex generalis*. misalnya: Kitab Undang-Undang Hukum Dagang (KUH

⁸⁰ *Ibid*, hlm : 32.

Dagang) merupakan *lex specialis* dari Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata) karena berada dalam lingkungan hukum yang sama, yaitu lingkungan hukum keperdataan.

3. *Asas Lex Posteriori Derogate Legi Priori*

Aturan yang lebih baru mengalahkan aturan yang lebih lama yang kemudian dapat dimaknai lebih lanjut bahwa jika peraturan yang berhadapan sederajat, maka yang digunakan adalah aturan yang lebih baru daripada aturan yang lama, dapat dilihat dari tahun berapa aturan tersebut di Undangkan.

Benturan antar norma hukum diatas, dapat diselesaikan menggunakan pendekatan asas *Lex Specialis Derogate Legi Generale*. Aturan yang lebih khusus mengalahkan aturan yang bersifat umum, kondisi ini digunakan apabila aturan dengan derajat atau hierarki yang sama bertentangan norma maka yang digunakan adalah aturan yang lebih khusus daripada yang umum. Asas ini bertujuan untuk mencegah ketidakpastian hukum yang timbul manakala terdapat dua peraturan yang sederajat, yakni antara Undang-Undang Nomor 19 Tahun 2016 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2008 Tentang Informasi Dan Transaksi Elektronik Pasal 5 ayat (4) huruf a diubah dengan Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2024, dengan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 Tentang Cipta Kerja tentang perubahan atas Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 Tentang Cipta Kerja, yang kemudian diubah kembali dengan Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023 Tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2022 Tentang Cipta Kerja Menjadi Undang-Undang Pasal 147, maka hak tanggungan yang dibuat secara elektronik telah memiliki dasar hukum yang jelas untuk dilaksanakan baik oleh PPAT ataupun oleh kepala Kantor BPN. Secara *lex specialis*, ketentuan dalam Undang-Undang Informasi dan Transaksi Elektronik tidak menjelaskan secara eksplisit terkait pengaturannya, sehingga menjadikan ketidakjelasan aturan hukum yang digunakan dalam menyelesaikan ketidakpastian. Secara *lex generalis*, dalam Undang-Undang Cipta Kerja yang

sebagian besar UU ITE di atur maka berlaku asas *Lex Posterior Generalis Non Derogat Priori Specialis*, hukum umum yang berlaku kemudian tidak mengalahkan hukum spesialis yang berlaku terdahulu. Dengan adanya peraturan umum tidak mengesampingkan ketentuan dalam UU ITE.

Alat bukti elektronik dalam hal ini sertipikat dianggap sebagai alat bukti yang sempurna, sebagai perluasan alat bukti dalam hukum acara perdata.⁸¹ Sebagaimana dalam hukum acara perdata diatur dalam Pasal 1866 Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUH Perdata), Pasal 164 HIR dan dalam hukum pidana Pasal 184 Kitab Undang-undang Hukum Acara Pidana (KUHP). UU ITE sebagai perluasan dari alat bukti dari peraturan tersebut diakui kedudukannya karena peraturan tersebut tidak memadai dengan perkembangan teknologi saat ini. Keberadaan UU ITE ini merupakan *lex specialis* yang melengkapi ketentuan alat bukti dalam hukum acara kaitannya dengan pembuktian dan hal yang berkaitan dengan perbuatan hukum yang dilakukan melalui sistem elektronik, hal ini sesuai dengan penjelasan Pasal 5 ayat (1) UU ITE:

Bahwa keberadaan Informasi Elektronik dan/atau Dokumen Elektronik mengikat dan diakui sebagai alat bukti yang sah untuk memberikan kepastian hukum terhadap Penyelenggaraan Sistem Elektronik dan Transaksi Elektronik, terutama dalam pembuktian dan hal yang berkaitan dengan perbuatan hukum yang dilakukan melalui Sistem Elektronik.

Ketentuan mengenai alat bukti elektronik secara sah sebagai alat bukti dalam hukum diakui dalam Pasal 5 ayat (2) yang menyatakan bahwa informasi elektronik dan/atau Dokumen Elektronik dan atau hasil cetaknya tersebut merupakan perluasan alat bukti yang sah sesuai dengan hukum acara yang berlaku di Indonesia. Sehingga adanya informasi elektronik dan/atau dokumen elektronik merupakan bentuk perluasan alat bukti di pengadilan. Selanjutnya, berdasarkan ketentuan Pasal 5 ayat (3) UU ITE ditentukan bahwa informasi elektronik dan/atau dokumen elektronik dinyatakan sah apabila menggunakan suatu sistem elektronik sesuai dengan ketentuan-ketentuan yang ada di dalam UU ITE.

⁸¹ Nur Azizah, 2022, *Pendaftaran Hak Tanggungan Secara Elektronik (Studi di Kantor Peraturan Pemerintah Wilayah Banjarmasin Utara)*, *Notary Law Journal (NoLaJ)*, Volume 1 Issue 2, 84-99.

Ketentuan-ketentuan tersebut ada dalam Pasal 6 UU ITE, mensyaratkan bahwa suatu informasi harus berbentuk tertulis atau asli, informasi yang tercantum di dalamnya dapat diakses, ditampilkan, dijamin keutuhannya, dan dapat dipertanggungjawabkan sehingga menerangkan suatu keadaan. Di samping itu, dokumen elektronik yang kedudukannya dapat disetarakan dengan dokumen yang dibuat di atas kertas, sebagaimana ditentukan dalam Penjelasan Umum UU ITE.

3.2 Pejabat Pembuat Akta Tanah Bertanggung Jawab Atas Penyimpanan Asli Lembar Kedua Akta Pemberian Hak Tanggungan Setelah Berlakunya Pendaftaran Hak Tanggungan Elektronik.

3.2.1 Tanggung Jawab PPAT dalam Penyampaian Dokumen APHT setelah berlakunya Permen ATR/BPN No. 5 Tahun 2020 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Elektronik (HT-*el*).

Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) mengartikan bahwa pengertian tanggung jawab ialah kewajiban untuk menanggung segala sesuatunya bila terjadi sesuatu boleh untuk dituntut, dipersalahkan, dan diperkarakan.⁸² Dari pengertian tersebut dapat ditafsirkan bahwa pertanggungjawaban harus didasarkan dengan timbulnya akibat hak bagi seseorang untuk melakukan tuntutan sekaligus memberi kewajiban bagi orang lain untuk melakukan pertanggung jawaban.⁸³

PPAT sebagai pejabat umum dalam menjalankan kewenangannya untuk membuat akta otentik memiliki tanggung jawab hukum sehingga menuntut PPAT agar mentaati segala peraturan-peraturan yang dibuat oleh pemerintah. Pasal 1868 KUHPerdara menyebutkan bahwa suatu akta otentik adalah suatu akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh Undang-Undang oleh atau dihadapan pejabat umum yang berwenang di tempat akta itu dibuat. Ketentuan dalam KUHPerdara ini sejalan dengan ketentuan Pasal 1 ayat (4) Peraturan Pemerintah Peraturan Jabatan Pembuat Akta Tanah yang menyebutkan bahwa kewenangan yang dimiliki PPAT merupakan kewenangan atribusi dikarenakan wewenang tersebut diberikan langsung oleh Undang-Undang untuk membuat akta otentik.

⁸² <https://kbbi.web.id/tanggung%20jawab>, diakses hari Senin, 31 Juli pukul 14.04 WITA.

⁸³ Nugraheni. L.A, 2017, *Tanggung Jawab Hukum Notaris Dalam Pendaftaran Jaminan Fidusia Secara Elektronik (Online System)*, Jurnal Hukum Universitas Atma Jaya.

PPAT dalam menjalankan jabatannya bila melanggar atau tidak memenuhi kewajibannya maka PPAT dapat dikenakan pertanggung jawab hukum. Penjatuhan tanggung jawab hukum terhadap PPAT merupakan konsekuensi yuridis dimana PPAT melanggar kewajibannya. Sebagaimana arti dari tanggung jawab hukum ialah jenis tanggung jawab yang dibebankan kepada subyek hukum yang melakukan perbuatan melawan hukum atau tindak pidana, sehingga yang bersangkutan dituntut untuk membayar ganti rugi dan/atau dituntut secara pidana.⁸⁴

Saat ini dengan majunya perkembangan digital menuntut PPAT untuk berevolusi yang sebelumnya dalam menjalankan tugasnya dilakukan secara manual, maka dengan majunya digital mewajibkan PPAT untuk terbuka akan segala prosedur yang menggunakan sistem elektronik seperti halnya pada proses pendaftaran HT-*el* yang sebagaimana dijelaskan pada pembahasan sebelumnya bahwa saat ini salah satu syarat pendaftaran HT-*el* menggunakan dokumen elektronik. Kemampuan dan kecakapan PPAT sangat dibutuhkan dalam hal pembuatan akta tertentu yaitu terkait dengan Hak Tanggungan.

Dengan dibuatnya APHT oleh PPAT, hak tanggungan belum lahir, melainkan hak tanggungan baru lahir pada saat selesainya seluruh proses pendaftaran hak tanggungan. Pendaftaran hak tanggungan dilakukan dengan cara PPAT menyampaikan APHT dan warkah pendukung akta kepada kantor pertanahan selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari sejak ditandatanganinya akta yang bersangkutan. UUHT mengatur bahwa penyampaian APHT dan warkah wajib dilakukan dengan cara yang paling baik dan paling aman untuk tercatatnya hak tanggungan secepat mungkin sehingga dapat memberikan kepastian hukum bagi para pihak. Dengan penyampaian akta dan warkah yang dilakukan secara langsung, maka baik PPAT maupun kantor pertanahan memiliki bukti yang asli bahwa telah terjadi suatu perbuatan hukum berupa pembebanan terhadap hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun tertentu.

⁸⁴ Salim, 2013, *Penerapan Teori Hukum Pada Penelitian Tesis dan Disertasi*, Jakarta : Raja Grafindo.

Ketentuan tersebut membuat terjadinya perbedaan prosedur pelaksanaan pendaftaran HT-*el* dalam hal penyampaian akta dan dokumen-dokumen pendaftaran. Undang-Undang No. 4 Tahun 1996, Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 mewajibkan PPAT untuk memberikan dokumen-dokumen fisik secara manual dengan mendatangi Kantor Pertanahan sehingga Kantor Pertanahan menyimpan asli fisik dari dokumen tersebut guna kepentingan pendaftaran Hak Tanggungan, namun saat ini hal tersebut tidak berlaku lagi dengan adanya ketentuan baru mengenai pendaftaram HT-*el* yang mana seluruh dokumen-dokumen dan akta APHT didaftarkan melalui sistem elektronik berupa men-scan dokumen-dokumen dan akta APHT.

Hak tanggungan elektronik telah berlaku nasional per tanggal 8 Juli 2020 dan dengan demikian pelayanan hak tanggungan konvensional sudah tidak bisa dilakukan lagi. Dengan demikian, khusus akta PPAT berupa APHT, penyampaiannya hanya dapat dilakukan secara elektronik dan dengan demikian asli lembar kedua APHT disimpan di kantor PPAT sebagai warkah. Sehingga khusus dalam kaitannya dengan hak tanggungan, baik itu pendaftaran hak tanggungan, peralihan hak tanggungan, hingga roya, kantor pertanahan saat ini hanya menyimpan akta dan warkah dalam bentuk dokumen elektronik (softcopy). Dalam hal ini PPAT menyimpan seluruh asli APHT dan dengan demikian bertanggungjawab untuk memeliharanya. Secara umum Hak Tanggungan, memuat unsur-unsur pokok sebagai berikut :

1. Memberikan kewenangan pada kreditur tertentu terhadap kreditur lainnya.
2. Merupakan jaminan terhadap pelunasan hutang.
3. Utang yang dijaminakan merupakan suatu utang tertentu.
4. Yang menjadi objek adalah ha katas tanah yang sesuai.
5. Dapat dibebankan atas tanahnya maupun pada benda-benda lain di atas tanah tersebut yang menjadi kesatuan dengan tanah yang dijaminakan.

Pada proses pendaftaran HT-*el* peran dari PPAT yakni:

1. PPAT wajib untuk melakukan pengecekan secara manual maupun elektronik terhadap Sertipikat Hak Atas Tanah/Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun sebelum dibuat APHT.
2. Melaporkan APHT melalui Aplikasi Mitra Kerja Kementerian ATR/BPN.
3. Melakukan penginputan data APHT.

4. Penggugahan APHT dan data pendukungnya.
5. PPAT mengunduh surat pengantar akta.
6. PPAT memindai dan menunggah surat pengantar akta yang telah ditandatangani dan dibubuhi stempel yang berfungsi untuk tanda bukti penyampaian asli APHT dan data pendukung secara elektronik kepada kantor pertanahan melalui HT-el.⁸⁵

Berdasarkan penjelasan di atas, maka untuk menjalankan tanggung jawab dalam memastikan keabsahan dokumen Hak Tanggungan Elektronik PPAT harus melakukan verifikasi dokumen APHT yang diajukan oleh pihak-pihak yang terlibat, PPAT harus memeriksa dan memastikan bahwa dokumen APHT yang telah diajukan telah memenuhi persyaratan yang ditetapkan sesuai dengan Permen ATR/BPN No. 5 Tahun 2020. PPAT diharuskan untuk menerapkan prinsip kehati-hatian dalam menjalankan tugasnya, utamanya dalam mengenal, memeriksa dan memastikan objek dan subjek perbuatan hukum atas tanah yang akan dijamin hak tanggungan termasuk dalam hal ini yaitu pengecekan sertifikat tanah serta dokumen perpajakan, juga melakukan pembuatan dan penandatanganan APHT yang akan menjadi dokumen yang mendasari pendaftaran Hak Tanggungan elektronik.

Untuk penyampaian akta yang dilakukan secara elektronik, baru dikenal pada tahun 2019 berdasarkan ketentuan Pasal 102 Peraturan Menteri ATR/KBPN Nomor 7 Tahun 2019 yang berbunyi,

- (1) Akta PPAT dibuat sebanyak 2 (dua) lembar asli, satu lembar disimpan di Kantor PPAT dan satu lembar disampaikan kepada Kepala Kantor Pertanahan untuk keperluan pendaftaran, sedangkan kepada pihak-pihak yang bersangkutan diberikan salinannya.
- (2) Akta PPAT yang disampaikan kepada Kepala Kantor Pertanahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat berupa Dokumen Elektronik.
- (3) Penyampaian akta sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilakukan melalui Sistem Elektronik.
- (4) Dalam hal akta PPAT disampaikan dalam bentuk Dokumen Elektronik, asli lembar kedua disimpan di Kantor PPAT sebagai Warkah.”

⁸⁵ Erosa Kristianty, Luluk Lusiati C, 2021, *Pertanggung Jawaban Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Pendaftaran Hak Tanggungan Elektronik*, Jurnal Notarius, Vol 14 No. 2 Tahun 2021, E-ISSN : 2686-2425 ISSN : 2086-1702.

Pasal 102 Peraturan Menteri ATR/KBPN Nomor 7 Tahun 2019 tersebut bahwa sesuai ketentuan yang termuat dalam PP Peraturan Jabatan PPAT, PPAT tetap berkewajiban untuk membuat akta dalam 2 (dua) lembar asli, yaitu lembar pertama dan lembar kedua. Namun ketentuan tersebut membuka metode penyampaian akta PPAT yang baru, yaitu yang dilakukan melalui sistem elektronik dalam bentuk dokumen elektronik. Ketentuan Pasal 21 ayat (3) PP Peraturan Jabatan PPAT yang mewajibkan PPAT untuk membuat akta dalam bentuk asli berupa lembar pertama yang disimpan di kantor PPAT dan lembar kedua yang disampaikan kepada kantor pertanahan dalam rangka pendaftaran tanah diatur semata-mata bertujuan agar masing-masing PPAT dan pihak kantor pertanahan sama-sama memiliki bukti konkrit (fisik) bahwa telah terjadi perbuatan hukum terhadap tanah atau satuan rumah susun.

Dalam tahap pemberian hak tanggungan dengan dibuatnya APHT oleh PPAT, pemberi hak tanggungan dan penerima hak tanggungan wajib hadir di hadapan PPAT. PPAT kemudian membuat akta dalam bentuk asli sebanyak 2 (dua) rangkap, yaitu lembar pertama dan lembar kedua, sesuai dengan ketentuan Pasal 21 ayat (3) Peraturan Pemerintah Peraturan Jabatan PPAT. Lembar pertama disimpan di kantor PPAT dan lembar kedua beserta warkah pendukung akta disampaikan kepada kantor pertanahan untuk kepentingan pendaftaran, yang dewasa ini disampaikan dengan cara elektronik. Dengan demikian dapat disimpulkan bahwa dari segi pembuatan akta PPAT, tidak ada perubahan prosedur, dalam arti pembuatan akta PPAT masih dilakukan dengan pertemuan dan penandatanganan langsung oleh para pihak, para saksi dan juga PPAT, serta masih dibuat dalam bentuk fisik berupa lembar pertama dan lembar kedua.

Hal ini bertujuan untuk menghindari adanya permasalahan di kemudian hari atas akta PPAT yang dibuatnya juga untuk meminimalisir risiko akibat ketidakabsahan data atau dokumen hak tanggungan mengingat PPAT saat ini memiliki tanggung jawab untuk memastikan keabsahan data/dokumen tersebut sebagaimana surat pernyataan yang harus ditandatangani PPAT mengenai pertanggungjawaban keabsahan dan kebenaran data yang diajukan dalam proses pendaftaran Hak Tanggungan elektronik. Penyampaian dokumen secara

elektronik yang dilakukan oleh PPAT harus diberikan kepada pihak yang berkepentingan seperti kreditor, debitor, dan Kantor Pertanahan.

Berdasarkan teori tanggungjawab hukum seseorang bertanggungjawab secara hukum atas segala perbuatan yang telah dilakukan, bahwa ia memikul suatu tanggung jawab hukum, artinya subyek hukum bertanggung jawab atas suatu sanksi dalam hal perbuatan yang bertentangan.

Salah satu bentuk tanggung jawab PPAT terhadap dikeluarkan APHT yakni PPAT sebagai pengirim dokumen wajib melengkapi data-data dalam laman *website* Mitra Kerja Kementerian ATR/BPN. Sehingga bila ditemukannya dokumen palsu yang dibuat oleh PPAT sebagai pihak yang mengirim dokumen tersebut berdasarkan Pasal 20 ayat (4) Permen ATR/BPN No. 5 Tahun 2020 tentang HT-*el* maka PPAT bertanggung jawab secara pidana maupun perdata. Sebab sebagai pengirim dokumen PPAT wajib untuk menjamin kebenaran materiil dari dokumen yang disampaikan dalam sistem.

Pertanggung jawab PPAT sebagai pengirim dokumen merupakan konsekuensi logis dari pelaksanaan jabatan PPAT yang berkewajiban untuk mengenal obyek dan subyek dalam perbuatan hukum atas Hak Tanggungan dan juga konsekuensi dari ditandatanganinya persyaratan berupa surat pernyataan mengenai pertanggung jawaban keabsahan dan kebenaran data yang diinput ke dalam sistem elektronik Hak Tanggungan. Akibat hukum lainnya dari diberlakukannya Peraturan Menteri ATR/KBPN Nomor 5 Tahun 2020 Tentang HT-*el* adalah perubahan kewajiban PPAT yang semula bertugas secara penuh dalam seluruh rangkaian proses pendaftaran hak tanggungan, kini berhenti di tahap penyampaian dokumen kelengkapan persyaratan sebagai pengirim dokumen.

Peraturan Menteri ATR/KBPN Nomor 5 Tahun 2020 Tentang HT-*el* mengatur bahwa pengirim dokumen, termasuk PPAT, berkewajiban untuk menjamin kebenaran materiil dokumen yang disampaikan olehnya ke dalam sistem elektronik, namun dalam menjalankan jabatannya, PPAT tidak berkewajiban untuk menjamin kebenaran materiil dokumen yang disampaikan padanya sehingga PPAT tidak dapat dimintakan pertanggungjawaban secara

pidana maupun perdata atas penerbitan sertipikat hak tanggungan elektronik yang berasal dari dokumen palsu, kecuali apabila dalam proses pembuatan aktanya, PPAT tidak melaksanakan jabatannya sesuai dengan ketentuan peraturan perundangundangan, khususnya PP Peraturan Jabatan PPAT.

3.2.2 Tanggung Jawab PPAT dalam penyimpanan Lembar Kedua APHT setelah berlakunya Hak Tanggungan Elektronik (HT-el).

Diatur dalam Pasal 21 Peraturan Pemerintah No. 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah dimana Akta PPAT dibuat asli 2 (dua). Lembar pertama sebanyak 1 (satu) rangkap akan disimpan oleh PPAT yang membuatnya dan lembar kedua sebanyak 1 (satu) rangkap atau lebih sesuai dengan jumlah obyek perbuatan hukum dalam akta, diserahkan kepada kantor pertanahan untuk keperluan pendaftaran atau dalam hal akta tersebut mengenai pemberian kuasa untuk membebani tanggungan, disampaikan kepada pemegang kuasa sebagai dasar pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan, dan kepada pihak terkait yang berkepentingan dapat juga diberikan salinannya. Dengan berlakunya layanan hak tanggungan elektronik, maka terdapat perubahan dalam penyampaian dokumen pendaftaran hak tanggungan yaitu seluruhnya dilakukan melalui sistem elektronik yang disediakan oleh Kementerian ATR/BPN.

Penyampaian dokumen secara elektronik ini dilakukan dengan mengkonversi dokumen fisik menjadi dokumen *softcopy* dalam bentuk *file* PDF, sehingga Kantor Pertanahan tidak lagi menerima dokumen fisik pendaftaran hak tanggungan. Dengan berlakunya layanan hak tanggungan elektronik, maka pelayanan dan pengiriman dokumen sepenuhnya dilakukan melalui sistem elektronik, selanjutnya PPAT diberikan kewajiban baru untuk menyimpan asli lembar kedua termasuk dokumen pendukung lainnya di kantornya sebagai dokumen.

Penyimpanan lembar kedua APHT menjadi berbeda dalam beberapa kasus, PPAT mungkin masih diharuskan untuk menyimpan lembar kedua APHT dalam bentuk fisik untuk tujuan tertentu, seperti arsip atau kepentingan hukum yang timbul di masa mendatang. Meskipun dokumen elektronik HT-el menjadi wadah

utama dalam penyimpanan dan pertukaran informasi, penyimpanan lembar kedua APHT dalam bentuk fisik dapat dianggap sebagai tindakan pencegahan atau sebagai persyaratan tambahan, yang pada sebelumnya dokumen tersebut harus disampaikan ke Kantor Pertanahan berdasarkan Peraturan Pemerintah tentang Pendaftaran Tanah.

Kementerian ATR/BPN melakukan pembaharuan ketentuan dimana dengan merujuk pada Pasal 102 Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 7 Tahun 2019 Tentang Perubahan Kedua Atas Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 4 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, menyatakan bahwa akta PPAT dibuat sebanyak 2 (dua) lembar asli, satu lembar disimpan di Kantor PPAT dan satu lembar diserahkan kepada Kepala Kantor Pertanahan untuk keperluan pendaftaran, sedangkan kepada para pihak yang bersangkutan diberikan salinan akta. Selanjutnya, akta PPAT yang disampaikan kepada Kepala Kantor Pertanahan dapat berupa dokumen elektronik melalui sistem elektronik. Dalam akta PPAT disampaikan dalam bentuk Dokumen Elektronik, asli lembar kedua akta PPAT disimpan di Kantor PPAT sebagai Warkah.

Proses pendaftaran HT-*el* diterapkan dengan tujuan dapat mengimplementasikan asas - asas yang diharapkan dapat menjadikan pelaksanaan HT-*el* dapat berjalan secara maksimal. Adapun beberapa asas yang diterapkan dalam pelaksanaan HT-*el* yakni asas kecepatan, asas efisiensi, asas keterbukaan dan asas ketepatan waktu.⁸⁶ Mengingat kewajiban PPAT dalam proses pembuatan APHT diwajibkan untuk membuat 2 (dua) lembar APHT yang mana lembar pertama disimpan di kantor PPAT sebagai warkah dan lembar kedua diserahkan kepada kantor pertanahan.

Dengan menyimpan warkah di kantor PPAT, artinya PPAT bertanggung jawab atas keberadaan dan keutuhan warkah, mengingat dalam bundel warkah juga terdapat asli lembar kedua APHT yang merupakan dokumen otentik. Demikian pula dalam hal warkah yang juga memuat asli lembar kedua APHT

⁸⁶ Muhammad Bayanullah, 2022, Legalitas Akta Pemberian Hak Tanggungan Secara Elektronik, Jurnal Hukum dan Kenotariatan 6 No. 1 (2022) : 594-612.

tersebut hilang atau musnah, maka PPAT bertanggung jawab atas hilangnya atau musnahnya suatu akta otentik yang ditetapkan oleh pihak yang berwenang hal tersebut telah diatur secara jelas dalam Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah Pasal 21 ayat (3) huruf a PP Nomor 37 Tahun 1998, mengenai penyimpanan akta PPAT dan Pasal 1 angka 5 PP Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah. PPAT bertanggung jawab atas hilang/musnahnya akta tersebut serta PPAT wajib melaporkan kejadian tersebut kepada Pengadilan Negeri setempat. Proses pelaporan ke pengadilan ini dilakukan untuk memberikan pengakuan formal mengenai kehilangan atau musnahnya akta tersebut. Pelaporan tersebut dapat membantu menjaga keabsahan dan keberlanjutan data hukum yang tercatat dalam akta yang hilang/musnah.

Pasal ini menegaskan bahwa PPAT memiliki tanggung jawab atas hilangnya atau musnahnya atas akta yang dibuatnya. Namun tidak terdapat pengaturan sanksi atas pelanggaran ketentuan tersebut maupun pengaturan mengenai kewenangan PPAT dalam hal lembar kedua PPAT tersebut hilang atau Musnah. Kendati demikian, dalam Pasal 33 Peraturan Jabatan PPAT mengatur bahwa Menteri berwenang untuk melakukan pembinaan dan pengawasan terhadap pelaksanaan tugas PPAT, yang mana tata cara pembinaan dan pengawasan pelaksanaan tugas PPAT diatur lebih lanjut dalam Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 2 Tahun 2018 Tentang Pembinaan dan Pengawasan Pejabat Pembuat Akta Tanah ("Permen No. 2 Tahun 2018"). Pasal 4 ayat (2) Permen No. 2 Tahun 2018 menyebutkan bahwa pembinaan dan pengawasan di daerah dilakukan oleh Kepala Kantor Wilayah BPN dan Kepala Kantor Pertanahan. Oleh karena itu, dalam rangka memastikan bahwa PPAT telah melaksanakan kewajiban dan melaksanakan tugas jabatannya sesuai dengan ketentuan perundang-undangan.

Meskipun tidak terdapat pengaturan sanksi dalam hal lembar kedua akta PPAT tidak disimpan oleh PPAT yang bersangkutan atau dokumen tersebut hilang/musnah, maka PPAT dalam melaksanakan tugasnya harus selalu menerapkan prinsip kehati-hatian, mulai dari memeriksa dokumen sebelum membuat akta PPAT, pembacaan dan penandatanganan akta PPAT juga

penyimpanan kedua lembar akta PPAT yang asli di kantor PPAT Hal ini sebagai wujud tanggung jawab PPAT dalam melaksanakan tugasnya, memberikan kepastian hukum kepada para pihak terkait dan untuk menghindari adanya permasalahan/musnah/hilangnya akta yang dibuatnya di kemudian hari yang dapat menyebabkan kerugian kepada pihak tertentu serta menjaga keamanan, integritas, dan aksesibilitas lembar kedua APHT yang disimpan secara elektronik.

Dalam hilang atau musnahnya akta, tidak dijelaskan secara tegas ataupun jelas pada suatu peraturan yang mengatur tentang wewenang PPAT untuk membuat akta pengganti/Salinan dari lembar kedua akta PPAT yang hilang atau musnah sehingga peraturan ini mengakibatkan kekosongan hukum dalam pendaftaran tanah maupun peraturan jabatan PPAT.

Menurut pendapat Sudikno Mertokusumo tidak selalu perbuatan yang tidak diatur itu dilarang atau diperbolehkan tapi harus dilihat secara kasuistis. Pembentukan Undang-Undang tidak mungkin mengatur seluruh kegiatan manusia secara lengkap dan rinci. Ada kalanya juga pembentukan undang-undang tidak sempat mengatur suatu perbuatan dalam Undang-Undang tetapi mengaturnya lebih lanjut dalam peraturan perUndang-Undangan lainnya.⁸⁷

Ada kalanya peraturan perUndang-Undangan terlalu sempit ruang lingkupnya sehingga untuk menerapkan peraturan perUndang-Undangan pada suatu peristiwa harus memperluas dengan metode lainnya yaitu dengan analogi, peristiwa serupa, sejenis, atau mirip dengan yang diatur dalam Undang-Undang diperlakukan sama.⁸⁸

Pada dasarnya penyimpanan lembar kedua akta PPAT yang disampaikan secara elektronik telah diatur dengan jelas dalam Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, namun tidak terdapat pengaturan sanksi atas pelanggaran ketentuan tersebut mengenai kewenangan PPAT dalam hal lembar kedua PPAT tersebut hilang atau musnah dalam hal tersebut PPAT dalam melaksanakan tugasnya tetap harus mengacu pada prinsip kehati-hatian dengan tujuan untuk

⁸⁷ Sudikno Mertokusumo, *Penemuan Hukum*, Op.cit, hlm : 84.

⁸⁸ *Ibid*

menghindari adanya permasalahan hilang/musnah atas akta yang dibuatnya di kemudian hari yang dapat menyebabkan kerugian kepada pihak tertentu.

Berdasarkan Permen ATR/BPN No. 5 Tahun 2020, PPAT memiliki tanggung jawab yang lebih terfokus pada penggunaan sistem elektronik dalam pendaftaran dan penyampaian dokumen APHT. PPAT harus memahami, menerapkan dan mematuhi ketentuan peraturan tersebut untuk memastikan keberhasilan penyampaian dokumen APHT secara elektronik dan kepatuhan terhadap regulasi yang berlaku. PPAT juga tetap bertanggung jawab untuk menjaga keamanan dan integritas dokumen elektronik APHT yang telah terdaftar. PPAT harus memastikan bahwa dokumen APHT disimpan dengan baik dalam sistem elektronik yang aman dan dilindungi dari akses yang tidak sah.

Walaupun dewasa ini penyampaian lembar kedua APHT dan warkah pendukung akta dilakukan secara elektronik dan akta asli serta warkahnya disimpan oleh PPAT, asli lembar kedua APHT masih berkedudukan sebagai akta otentik. Akta otentik adalah akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang, dibuat oleh atau di hadapan pejabat umum yang berkuasa untuk itu di tempat dimana akta itu dibuat. Akta PPAT merupakan akta otentik karena PPAT adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta pemindahan hak atas tanah dan pembebanan hak atas tanah, yang bentuk aktanya ditetapkan, sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai tanah yang terletak dalam daerah kerjanya masing-masing. Dengan demikian dapat disimpulkan bahwa penyimpanan asli lembar kedua APHT sebagai warkah tidak menurunkan kedudukannya sebagai akta otentik karena APHT masih dibuat dengan cara-cara yang memenuhi unsur Pasal 1868 KUHPerdara, UUHT, PP Pendaftaran Tanah dan PP Peraturan Jabatan PPAT.

Akibat hukum dari penyampaian APHT secara elektronik adalah PPAT harus menyimpan 2 (dua) asli akta, yaitu lembar pertama APHT yang termasuk ke dalam bundel asli akta dan lembar kedua APHT yang termasuk ke dalam bundel warkah sebagai arsip. Kendati disimpan sebagai warkah, asli lembar kedua APHT tetap berkedudukan sebagai akta otentik sehingga PPAT bertanggungjawab atas penyimpanan dan pemeliharaan 2 (dua) asli akta yang disimpan olehnya. Semula

menurut ketentuan PP Peraturan Jabatan PPAT, PPAT berkewajiban untuk menyimpan 1 (satu) asli akta yaitu lembar pertama, sedangkan asli lembar kedua disampaikan ke kantor pertanahan. Hal ini bertujuan agar baik PPAT maupun kantor pertanahan memiliki bukti fisik telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai suatu hak atas tanah atau suatu hak milik atas satuan rumah susun tertentu. Kini dengan adanya pengaturan mengenai hak tanggungan elektronik, maka PPAT menyimpan 2 (dua) asli akta yaitu lembar pertama APHT yang disimpan di kantor PPAT dalam bundel asli akta, dan lembar kedua APHT yang termasuk ke dalam bundel warkah.

Dengan penyimpanan kedua asli akta pada kantor PPAT, maka kantor pertanahan hanya menyimpan APHT dan warkahnya dalam bentuk dokumen elektronik, sehingga dalam perbuatan hukum mengenai pembebanan hak tanggungan, pada dasarnya asli lembar kedua PPAT tidak memiliki fungsi. Kendati demikian, untuk memenuhi ketentuan Pasal 21 ayat (3) PP Peraturan Jabatan PPAT, PPAT tetap berkewajiban untuk membuat asli akta dalam 2 (dua) bentuk asli, yaitu lembar pertama dan lembar kedua dan 2 (dua) salinan akta yang masing-masing diberikan kepada para pihak.

Hal ini membawa akibat hukum bagi PPAT untuk menyimpan dan memelihara kedua asli akta dengan baik dan hati-hati agar tidak hilang atau musnah. Dengan disimpannya kedua asli APHT di kantor PPAT, PPAT bertanggung jawab atas keberadaan dan keutuhan kedua asli APHT yang disimpan olehnya. Ketika asli lembar kedua akta PPAT hilang, PPAT tidak mempunyai kewenangan untuk membuat pengganti asli akta PPAT.⁸⁹ Hal ini merupakan salah satu akibat hukum dari penyampaian dokumen APHT secara elektronik, yaitu PPAT diberi kewajiban baru untuk menyimpan asli lembar kedua APHT dan dengan demikian bertanggung jawab atas keberadaan dan keutuhan asli lembar kedua APHT.

⁸⁹ Kurnia Mahendra, “Kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Untuk Mengeluarkan Pengganti Asli Akta PPAT Lembar Kedua Yang Dijadikan Dasar Pendaftaran Tanah Berdasarkan Ketentuan Pendaftaran Tanah di Indonesia”, Tesis Magister Kenotariatas Universitas Padjadjaran, 2017, hlm : 99.

Sebagai pejabat umum, PPAT harus melaksanakan jabatannya dan kewajiban-kewajibannya berdasarkan peraturan perundang-undangan yang mengaturnya. Kewajiban hukum berkaitan erat dengan tanggung jawab hukum.⁹⁰ Apabila dalam menjalankan jabatannya PPAT melanggar atau tidak memenuhi kewajibannya, maka PPAT dapat dikenakan pertanggungjawaban hukum. Pengenaan tanggung jawab hukum terhadap PPAT merupakan konsekuensi yuridis dalam hal PPAT melanggar kewajibannya. Yang dimaksud dengan tanggung jawab hukum adalah jenis tanggung jawab yang dibebankan kepada subyek hukum yang melakukan perbuatan melawan hukum atau tindak pidana, sehingga yang bersangkutan dapat dituntut untuk membayar ganti rugi dan/atau dituntut secara pidana.⁹¹

3.2.3 Tanggungjawab PPAT Dalam Memastikan Kebenaran Materiil Dokumen Pendaftaran Hak Tanggungan

Dalam proses pembebanan hak tanggungan, Peraturan Menteri Nomor 5 Tahun 2020 memberikan peran kepada PPAT sebagai pengirim dokumen akta dan warkah pendukung melalui sistem HT-el. Merujuk pada petunjuk teknis pelayanan Hak Tanggungan elektronik, dokumen yang diunggah PPAT harus dibuat dalam format file PDF meliputi dokumen APHT Lembar Kedua serta data pendukung antara lain asli dari:

- a. NPWP Debitur Perorangan/Badan Hukum;
- b. KTP saksi pembuatan APHT;
- c. KTP pihak yang memberikan persetujuan (jika ada), atau jika tidak ada maka mengunggah surat pernyataan tidak memerlukan persetujuan dari pihak tertentu;
- d. SPPT PBB tahun berjalan atau SPPT PBB tahun sebelumnya apabila SPPT PBB tahun berjalan belum keluar;
- e. Sertipikat Hak Atas Tanah atau HM Sarusun;

⁹⁰ Jimly Asshiddiqie dan Ali Safa'at, *Teori Hans Kelsen Tentang Hukum*, Cet. I, Sekretariat Jenderal & Kepaniteraan Mahkamah Konstitusi RI, Jakarta: 2006, hlm : 61.

⁹¹ Salim HS dan Erlies Septiana Nurbani, *Penerapan Teori Hukum Pada Penelitian Tesis dan Disertasi*, Raja Grafindo Persada, Jakarta: 2013, hlm : 208.

- f. SKMHT apabila dikuasakan; dan
- g. Formulir pernyataan dan pertanggung jawaban keabsahan dan kebenaran dokumen. Sebagai pengirim dokumen,

PPAT bertugas melengkapi data-data terkait APHT dan para pihaknya ke dalam aplikasi Mitra Kerja Kementerian ATR/BPN.⁹² Selain itu, PPAT diberikan amanah baru untuk memastikan keabsahan dan kebenaran seluruh dokumen yang dikirimkannya, hal ini sebagaimana diatur dalam Pasal 10 ayat (2) Peraturan Menteri Nomor 5 Tahun 2020: “Penyampaian dokumen dilengkapi dengan Surat Pernyataan mengenai pertanggungjawaban keabsahan dan kebenaran data Dokumen Elektronik yang diajukan.”

Berdasarkan pasal tersebut dalam pendaftaran HT-el, PPAT harus menandatangani surat pernyataan pertanggungjawaban keabsahan dokumen dengan format yang sudah ditentukan Peraturan Menteri Nomor 5 Tahun 2020. Ketentuan ini merupakan hal baru yang tidak diatur sebelumnya, dalam proses hak tanggungan konvensional, tanggung jawab untuk memastikan kelengkapan dan keabsahan dokumen ini tidak secara tegas diatur untuk sepenuhnya dibebankan pada PPAT mengingat kantor pertanahan juga memiliki peran untuk memastikan dokumen-dokumen asli yang diterimanya dalam pendaftaran hak tanggungan.

Lebih lanjut, dalam Pasal 20 ayat (2) dan (3) Peraturan Menteri Nomor 5 Tahun 2020 diatur bahwa:

- (2) kebenaran materiil dokumen yang menjadi dasar hasil pelayanan HT-el bukan merupakan taggung jawab Kantor Pertanahan
- (3) Dalam hal terdapat dokumen yang dinyatakan palsu dan digunakan sebagai dasar penerbitan Sertipikat HT-el, maka pegawai kantor pertanahan tidak dapat dikenai pertanggung jawaban secara hukum.

Berdasarkan ketentuan-ketentuan di atas telah jelas bahwa kantor pertanahan tidak dapat dimintakan pertanggungjawaban atas kebenaran materiil dokumen yang

⁹² Daeng Naja, 2012, *Teknik Pembuatan Akta*, Yogyakarta : Pustaka Yustisia, hlm : 56.

mendasari hasil layanan sertifikat HT-el. Atas keabsahan dan kebenaran dokumen tersebut akan sepenuhnya menjadi tanggung jawab PPAT.

Dalam Peraturan Jabatan PPAT terdapat ketentuan pasal-pasal yang mencerminkan penerapan prinsip kehati-hatian oleh PPAT dalam menjalankan tugasnya,⁹³ sebagaimana dijelaskan oleh Pasal 22 Peraturan Jabatan PPAT yang menyatakan bahwa: “Akta PPAT harus dibacakan/dijelaskan isinya kepada para pihak dengan dihadiri oleh sekurang-kurangnya 2 (dua) orang saksi sebelum ditandatangani seketika itu juga oleh para pihak, saksi-saksi dan PPAT.”

Dari ketentuan Pasal 22 Peraturan Jabatan PPAT dapat ditemukan rumusan bahwa akta PPAT harus:

- a. Dibacakan atau dijelaskan isinya kepada para pihak untuk memastikan para pihak memahami sepenuhnya ketentuan yang tertuang akta,
- b. Dalam pembuatannya dihadiri sekurang-kurangnya 2 (dua) orang saksi yang mana kesaksian tersebut akan berguna apabila timbul perkara tentang paksaan atau penipuan pada saat pembuatan akta PPAT, dan
- c. Ditandatangani oleh para-pihak, saksi-saksi dan PPAT sebagai bukti persetujuan atas segala sesuatu yang tertuang-dalam akta-serta bukti bahwa yang bersangkutan telah hadir/menghadap.

Prinsip kehati-hatian PPAT dielaborasi lebih lanjut dalam Perkaban Nomor 1 Tahun 2006 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998. Pasal 53 ayat (1) dan (2) Perkaban Nomor 1 Tahun 2006 mengatur bahwa akta PPAT dibuat dengan mengisi blanko akta yang ditentukan oleh BPN. Pengisian blanko akta dalam rangka pembuatan akta PPAT harus dilakukan sesuai dengan kejadian, status dan data yang benar serta didukung dengan dokumen sesuai dengan peraturan perundang-undangan⁹⁴.

Selanjutnya dalam Pasal 53 ayat (3) dan (4) Perkaban No. 1 tahun 2006 ditentukan bahwa pembuatan akta PPAT dilakukan dengan :

- a. Dihadiri oleh 2 (dua) orang saksi yang telah memenuhi syarat sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- b. Kehadiran para pihak atau kuasanya;
- c. Kebenaran data fisik dan data yuridis obyek perbuatan hukum dalam hal obyek tersebut, belum didaftarkan;

⁹³ *Ibid*, hlm : 57.

⁹⁴ R Soegondo Notodisoerjo, 1982, *Hukum Notariat Di Indonesia*, Jakarta : Rajawali Pers, hlm : 35.

- d. Adanya dokumen-dokumen yang diperlihatkan dalam pembuatan akta;
- e. Telah dilaksanakannya perbuatan hukum tersebut oleh para pihak.

Prinsip kehati-hatian PPAT dalam menjalankan tugas jabatannya juga dijabarkan dalam Pasal 54 Perkabam Nomor 1 Tahun 2006 yang mengatur bahwa sebelum proses pembuatan akta, PPAT wajib memeriksa kecocokan atau keabsahan akta dan catatan lain pada Kantor Pertanahan setempat dengan menjelaskan maksud dan tujuannya. Misalnya, jika PPAT membuat Akta Pemberian Hak Tanggungan untuk proses penjaminan hak tanggungan, maka PPAT harus terlebih dahulu memeriksa Sertifikat Hak atas Tanah/Hak Milik atas Satuan Rumah Susun sebelum membuat APHT.

Pengecekan Sertipikat dilakukan secara manual atau saat ini dapat-dilakukan-secara elektronik apabila data pertanahan sudah dalam bentuk-elektronik atau telah diubah dalam bentuk elektronik dan tersedia dalam pangkalan data Kementerian ATR/BPN. Berdasarkan informasi dari hasil pengecekan yang merupakan data terkini, PPAT dapat segera membuat APHT setelah hasil pemeriksaan sertipikat diterbitkan oleh Kantor Pertanahan. Ketentuan ini merupakan perwujudan kepastian dan perlindungan hukum bagi para pihak mengenai obyek yang akan dibebani hak tanggungan, dalam hal ini adalah kepastian status kepemilikan hak atas tanah.

Selanjutnya, sebagaimana ketentuan Pasal 54 (2) Perkabam No. 1 tahun 2006 dimana PPAT tidak diperbolehkan memuat kata-kata “sesuai atau menurut keterangan para pihak” kecuali didukung oleh-data formil, maka karenanya PPAT harus melakukan pengecekan atas seluruh data yang mendasari perbuatan hukum penghadap. Tujuannya adalah untuk memberikan perlindungan hukum baik kepada penghadap, saksi juga kepada PPAT itu sendiri. Selain itu, dalam pembuatan akta, PPAT wajib mencantumkan NIB dan/atau nomor hak atas tanah, nomor Surat Pemberitahuan Pajak Terutang (SPPT) PBB, penggunaan dan pemanfaatan tanah sesuai dengan kondisi di lapangan. Jika menurut pemeriksaan PPAT ternyata akta PPAT tidak berdasarkan data formil, maka PPAT berwenang menolak pembuatan akta PPAT.

Berdasarkan penjelasan di atas, maka untuk menjalankan tanggung jawab PPAT dalam memastikan keabsahan dokumen Hak Tanggungan Elektronik, PPAT haruslah menerapkan prinsip kehati-hatian dalam menjalankan tugasnya, utamanya dalam mengenal, memeriksa dan memastikan objek dan subjek perbuatan hukum atas tanah yang akan dijamin hak tanggungan termasuk dalam hal ini melakukan pengecekan sertipikat tanah serta dokumen perpajakan, juga melakukan pembuatan dan penandatanganan APHT dan SKMHT (jika dikuasakan) yang akan menjadi dokumen yang mendasari pendaftaran Hak Tanggungan elektronik sesuai dengan peraturan yang berlaku. Hal ini bertujuan untuk menghindari adanya permasalahan di kemudian hari atas akta PPAT yang dibuatnya juga untuk meminimalisir risiko akibat ketidak absahan data atau dokumen hak tanggungan mengingat PPAT saat ini memiliki tanggung jawab untuk memastikan keabsahan data/dokumen tersebut sebagaimana surat pernyataan yang harus ditandatangani PPAT mengenai pertanggungjawaban keabsahan dan kebenaran data yang diajukan dalam proses pendaftaran Hak Tanggungan elektronik.

Penerapan prinsip kehati-hatian PPAT dengan meminta dokumen dokumen asli kepada para penghadap untuk dilakukan pengecekan, pada kenyataannya tidak menjamin keaslian dari dokumen-dokumen fisik tersebut. Masih terdapat kemungkinan bahwa dokumen-dokumen yang diberikan oleh para penghadap adalah palsu, kendati telah diperiksa oleh notaris atau PPAT. Merujuk pada Putusan Mahkamah Agung No. 702K/Sip/1973, pada dasarnya tugas PPAT hanya mencatat atau menuliskan apa yang diinginkan dan dikehendaki oleh para pihak berdasarkan data formil dan/atau yang disampaikan kepada PPAT. Tidak ada kewajiban bagi PPAT untuk menyelidiki kebenaran materiil dari apa yang dikemukakan oleh para pihak dan dengan demikian tidak dapat menjamin bahwa hal-hal yang dinyatakan oleh para pihak adalah benar.⁹⁵ Dengan demikian, dalam membuat akta, selalu terdapat risiko atas ketidakbenaran data/dokumen yang diterima PPAT dari para penghadap.

⁹⁵ Triyono, “*Tanggung-Jawab-Pejabat-Pembuat Akta Tanah- (PPAT) Dalam-Pembuatan Akta-Jual Beli Tanah dan-Implikasi Hukumnya-Bagi Masyarakat-Umum*”, Al-Qodiri: Jurnal-Pendidikan, Sosial-dan Keagamaan, Vol. 17, No. 2, 2019, hlm : 172.

Kendati demikian, pertanggungjawaban PPAT dalam hal terdapat permasalahan pada akta yang dibuatnya baru akan muncul apabila PPAT melakukan pelanggaran dalam melaksanakan tugas jabatannya antara lain tidak melakukan tugas jabatannya sesuai dengan ketentuan peraturan berlaku dan atas pelanggaran tersebut menimbulkan kerugian bagi pihak tertentu. Atas pelanggaran tersebut, PPAT dapat dikenakan pertanggungjawaban baik secara pidana maupun perdata.⁹⁶

Pertanggungjawaban PPAT secara pidana akan diproses berdasarkan aturan hukum acara pidana yang mana pembuktiannya akan dilakukan di pengadilan untuk kemudian mendapat putusan dari majelis hakim. Merujuk pada Kitab Undang-Undang Hukum Pidana (KUHP), perihal surat palsu diatur dalam Pasal 263, Pasal 264 dan Pasal 266 KUHP. Pasal 263 KUHP menyatakan bahwa:

- (1) Barang siapa membuat surat palsu atau memalsukan surat yang dapat menimbulkan sesuatu hak, perikatan atau pembebasan hutang, atau yang diperuntukkan sebagai bukti daripada sesuatu hal dengan maksud untuk memakai atau menyuruh orang lain memakai surat tersebut seolah-olah isinya benar dan tidak dipalsu, diancam jika pemakaian tersebut dapat menimbulkan kerugian, karena pemalsuan surat, dengan pidana penjara paling lama enam tahun.
- (2) Diancam dengan pidana yang sama, barang siapa dengan sengaja memakai surat palsu atau yang dipalsukan seolah-olah sejati, jika pemakaian surat itu dapat menimbulkan kerugian.

Pasal 266 KUHP menyatakan bahwa :

- (1) Barang siapa menyuruh memasukkan keterangan palsu ke dalam suatu akta otentik mengenai sesuatu hal yang kebenarannya harus dinyatakan oleh akta itu, dengan maksud untuk memakai atau menyuruh orang lain memakai akta itu seolah-olah keterangannya sesuai dengan kebenaran diancam dengan pidana penjara paling lama tujuh tahun, atau
- (2) Diancam dengan pidana yang sama barang siapa dengan sengaja memakai surat tersebut dalam poin pertama, yang isinya tidak benar atau yang dipalsukan seolah-olah benar dan tidak dipalsukan, jika pemalsuan surat-surat itu dapat menimbulkan kerugian.

⁹⁶ *Ibid*, hlm : 175.

Dengan demikian, pengenaan sanksi pidana terhadap PPAT hanya dapat dilakukan sepanjang PPAT tersebut terbukti secara hukum telah membuat surat palsu atau memalsukan akta otentik yang dibuatnya yang termasuk dalam kualifikasi sebagai suatu tindak pidana sebagaimana dimaksud dalam pasal-pasal di atas.

Selain pertanggungjawaban secara pidana, seorang PPAT juga dapat dikenakan pertanggungjawaban secara perdata atas setiap kealpaan dan kelalaian PPAT dalam membuat akta yang menyimpang dari ketentuan peraturan yang berlaku. Sanksi perdata dijatuhkan kepada PPAT apabila kelalaian atau kelalaian yang dilakukan dalam pembuatan akta tersebut menimbulkan kerugian, dengan mengacu pada ketentuan Pasal 1365 KUH Perdata.⁹⁷ Pasal 1356 mengatur tentang perbuatan melawan hukum yang merugikan orang lain dan mewajibkan pihak yang menyebabkan kerugian untuk mengganti kerugian tersebut.

Berdasarkan Pasal 1365 KUH Perdata tersebut harus dibuktikan 4 (empat) unsur, yaitu untuk perbuatan melawan hukum, unsur kesalahan, adanya kerugian yang diderita, adanya hubungan kausalitas antara kesalahan dan kerugian, yang mana proses pembuktian dilakukan di pengadilan sebagaimana hukum acara berlaku. Adapun konsekuensi hukum dalam hal dokumen-dokumen yang menjadi dasar pembuatan hak tanggungan adalah tidak sah/palsu diatur dalam Pasal 20 ayat (4) Peraturan Menteri ATR/KBPN Nomor 5 Tahun 2020 Tentang HT-el, bahwa dalam hal dasar penerbitan sertipikat hak tanggungan elektronik bersumber dari dokumen palsu, maka pengirim dokumen bertanggung jawab baik secara pidana maupun perdata karena pengirim dokumen menjamin kebenaran materiil dari dokumen yang diserahkan ke sistem HT elektronik.

Berdasarkan penjelasan di atas, apabila dikemudian hari ternyata diketahui bahwa dasar penerbitan sertipikat hak tanggungan elektronik bersumber dari dokumen palsu, menurut penulis kurang tepat jika penjatuhan tanggung jawab baik perdata maupun pidana sepenuhnya dibebankan kepada pengirim dokumen

⁹⁷ Purna Noor Aditama, “*Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Memberikan Perlindungan Hukum Bagi Para Pihak Pada Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Jual Beli*”, LexoRenaissance, Volume 3, Nomor 1, 2018, hlm : 196.

yakni PPAT, mengingat PPAT dalam hal ini hanya menuangkan kehendak dari para pihak sesuai dengan dokumen yang diberikan kepadanya.

Apabila dalam pembuatan akta, PPAT telah melakukan tugas jabatannya sesuai dengan prosedur dan ketentuan peraturan yang berlaku, namun ternyata data/dokumen/ informasi yang diserahkan para pihak adalah palsu, maka PPAT tidak bertanggungjawab atas pemalsuan data/dokumen/informasi tersebut, kecuali dibuktikan lain oleh pengadilan.

3.3 Konsep Pengaturan Kedepan Mengenai Pembuatan dan Penyimpanan Asli Lembar Kedua Dalam Pendaftaran Hak Tanggungan Elektronik.

Pemenuhan kebutuhan dan keinginan manusia kadang terhalang oleh sebab tertentu yang memposisikan manusia kekurangan suntikan dana demi mencapai hal yang ia cita-citakan. Untuk itulah, lembaga pendanaan hadir dalam masyarakat untuk membantu menyediakan dana bagi orang yang membutuhkan dengan diberikan suatu objek yang dapat dijamin kepada lembaga pendanaan tersebut supaya terjaga dari kerugian di kemudian hari jika debitor wanprestasi.

Bagi masyarakat, perorangan atau badan usaha yang berusaha meningkatkan kebutuhan konsumtif atau produktif sangat membutuhkan pendanaan dari bank sebagai salah satu sumber dana yang diantaranya dalam bentuk perkreditan, agar mampu mencukupi untuk mendukung peningkatan usahanya. Bank sebagai salah satu lembaga keuangan yang paling strategis perannya dalam masyarakat, bertujuan untuk menghimpun dana dari masyarakat baik dalam bentuk tabungan, deposito, giro atau lainnya dan menyalurkannya kembali dalam bentuk penyaluran kredit kepada masyarakat, baik kredit yang bersifat produktif atau konsumtif, oleh karenanya bank dikatakan sebagai *agent of trust* (agen kepercayaan pihak Pemerintah maupun pembangunan masyarakat) dan sebagai *agent of development* (agen pembangunan).⁹⁸

Untuk menjaga kesehatan dari lembaga usaha perkreditan, khususnya bank, maka sudah semestinya usaha perkreditan ini diiringi pula dengan jaminan, hal ini bertujuan agar memberi keamanan dalam pemberian kredit dan kepastian pelunasan kredit tersebut. Sudah sepantasnya pemberi dan penerima kredit serta pihak lain yang terkait di dalamnya mendapat perlindungan melalui Lembaga jaminan yang dapat memberikan kepastian hukum bagi semua pihak yang terlibat dalam usaha perkreditan.⁹⁹

Pada prinsipnya pengucuran kredit oleh bank memang tidak selalu harus disertai syarat adanya agunan, sebab jaminan sudah dianggap ada dengan melihat

⁹⁸ Yulianto, *Tanggung Jawab Notaris Dalam Membuat Akta Jaminan Kredit Perbankan* Yogyakarta, Mitra Usaha Abadi, 2004, hlm : 5.

⁹⁹ *Ibid*, hlm : 7.

peluang dan prospek usaha yang cerah dari calon debitur.¹⁰⁰ Namun, penyaluran kredit oleh bank tanpa adanya agunan membuka pintu risiko yang besar kepada bank selaku kreditor. Risiko kerugian itu dapat terjadi apabila debitur wanprestasi atau cedera janji. Lain halnya, bila bank memiliki agunan, yang umumnya merupakan jaminan kebendaan, sehingga apabila debitur wanprestasi maka bank selaku pemegang jaminan dapat mengajukan eksekusi terhadap jaminan tersebut, dilakukan pelelangan umum kemudian kreditor mendapat penggantian dari hasil penjualan jaminan kebendaan tersebut.

KUHPerdata memberikan dua Lembaga jaminan yang dapat digunakan oleh masyarakat yaitu lembaga jaminan gadai dan hipotek. Masing-masing diatur dalam Buku II BW Pasal 1150-1161 dan Pasal 1162-1232. Dalam perkembangan hukum di Indonesia, lahir dua lembaga jaminan baru, yaitu Lembaga jaminan fidusia dan Hak Tanggungan. Fidusia diatur dalam Undang-Undang Nomor 42 Tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia (UU Fidusia), sedangkan Hak Tanggungan diatur dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah (UU Hak Tanggungan).

Pasal 1 angka 1 UUHT menyebutkan bahwa Hak tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, yang selanjutnya disebut Hak Tanggungan, adalah hak jaminan yang diberikan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain.

Ketentuan-ketentuan mengenai Hak Tanggungan mengacu pada Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 (UU HT) serta peraturan-peraturan pelengkap lainnya. Seiring berjalannya waktu, Pemerintah Indonesia dalam penerapannya bercita-cita untuk meningkatkan pembangunan nasional bertitik berat pada bidang

¹⁰⁰ M. Khoidin, *Hukum Jaminan (Hak-Hak Jaminan, Hak Tanggungan Dan Eksekusi Hak Tanggungan)*, Laksbang Yustitia, 2017, hlm : 4.

ekonomi, dalam hal tersebut dibutuhkan penyediaan dana yang cukup, sehingga memerlukan lembaga hak jaminan kuat, mampu memberikan kepastian hukum bagi pihak-pihak yang berkepentingan, mendukung kegiatan bisnis, efektif dan efisien. Oleh karena itu, pelaksanaan pembebanan Hak Tanggungan dilakukan penyederhanaan proses dengan diterbitkannya Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 2019 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik.

Menurut UU HT Pasal 10 ayat (2) “Pemberian Hak Tanggungan dilakukan dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan oleh PPAT sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku,”. PPAT menjalankan wewenang dan tugasnya untuk membuat APHT sebagaimana ketentuan pada Pasal 11 UU HT yang memuat syarat wajib APHT dan perihal janji-janji yang dapat dicantumkan dalam APHT tersebut. Setelah dibuat APHT oleh PPAT, Hak Tanggungan wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan sesuai dengan amanat Pasal 13 ayat (1) UU HT. Pendaftaran Hak Tanggungan dilakukan oleh Kantor Pertanahan dengan membuat buku tanah Hak Tanggungan dan mencatatnya dalam buku tanah hak atas tanah yang menjadi objek Hak Tanggungan serta menyalin catatan tersebut pada sertifikat hak atas tanah yang bersangkutan.

Dengan terbitnya Permen Agraria Nomor 5 Tahun 2020, Pemerintah Indonesia bertujuan untuk meningkatkan pelayanan Hak Tanggungan yang memenuhi asas keterbukaan, ketetapan waktu, kecepatan, kemudahan, efektifitas dan efisiensi. Terbitnya Permen yang bersangkutan, berkonsekuensi kepada perubahan tata cara pemberian Hak Tanggungan yang semula dilakukan secara manual menjadi berbasis pada sistem elektronik yang terintegrasi.

Dalam Pasal 4 ayat (1) dan (2) Permen Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 2020 Pelaksanaan Sistem HT-*el* ini diselenggarakan oleh Kantor Pertanahan secara bertahap menyesuaikan dengan kesiapan data pendukung. dalam mekanisme pendaftaran Sistem HT-*el*, Hak Tanggungan tetap harus dicatatkan dalam buku tanah, namun yang menjadi pembeda antara UUHT dengan Permen Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 2020 adalah kreditur dapat melakukan

pencatatan Hak Tanggungan pada Sertipikat Hak Tanah atau Hak Milik Satuan Rumah Susun itu sendiri dengan mencetak catatan yang diterbitkan oleh Sistem HT-el dan melekatkannya pada Sertipikat Hak atas Tanah atau Hak Milik Satuan Rumah Susun.

Dalam mewujudkan sistem yang efektif dan efisien maka dibutuhkan adanya kerjasama yang komprehensif dari pihak-pihak yang berkepentingan. Terdapat tiga pilar unsur terlaksananya Hak Tanggungan Elektronik, antara lain:

1. Tiga unsur tersebut yaitu Bank, PPAT, Kantor Pertanahan, merupakan unsur SDM yang menentukan dapat terlaksananya HT-el dengan mudah dan sesuai dengan yang dihadapkan oleh Pemerintah dan masyarakat. Tiga pilar unsur tersebut di atas yaitu Bank, PPAT, Kantor Pertanahan mempunyai fungsi membantu tugas Pemerintah;
2. Dalam memberikan layanan HT-el perlu ditunjang dengan peralatan yang canggih yang bisa menjadi sarana penyimpanan data dan pengiriman data sehingga bisa saling terintegrasi antara Kantor Pertanahan daerah dengan Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi. Layanan HT-el merupakan bentuk pemberian pelayanan dari Kementerian ATR/BPN dalam mempermudah layanan kepada masyarakat dengan memanfaatkan perkembangan teknologi informasi;
3. Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 2020 tentang 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.¹⁰¹

Dapat dilihat adanya kemajuan pemikiran Pemerintah untuk dapat menanggulangi kebutuhan masyarakat serta mengikuti perkembangan teknologi yang semakin canggih. Namun diperlukan adanya konsistensi terhadap penerapan HT-el yang dapat dimulai dengan melakukannya secara menyeluruh dan merata di seluruh Badan Pertanahan di Indonesia.

¹⁰¹ Nurul Nadira, 'Pendaftaran Hak Tanggungan Elektronik Yang Akan Mulai Dilaksanakan Di Badan Pertanahan' (2019) 17 *Fairness and Justice: Jurnal Ilmiah Ilmu Hukum*, hlm : 163-164.

Pada Hak Tanggungan melekat asas publisitas. Asas publisitas (*openbaarheid*) berlaku untuk benda tidak bergerak yang diberikan hak kebendaan. Asas publisitas yakni “pengumuman” kepada masyarakat mengenai status pemilikan. Pengumuman hak atas benda tetap (tanah) terjadi melalui pendaftaran dalam buku tanah, sedangkan pengumuman benda bergerak melalui penguasaan nyata benda itu.

Asas publisitas membawa pengaruh penting terhadap perjanjian jaminan kebendaan yang dibuat oleh debitor dan kreditor. Pemenuhan asas publisitas mengakibatkan bahwa perjanjian jaminan kebendaan tersebut tidak sekedar berlaku dan mengikat para pihak saja, tetapi juga akan mengikat pihak ketiga sehingga ada suatu kewajiban yang terpikul di pundaknya yakni keharusan menghormati hak kebendaan yang dimaksud. Asas publisitas ini menjadi penting agar supaya perjanjian jaminan kebendaan yang dibuat oleh kreditor dan debitor, juga mempunyai kekuatan mengikat terhadap pihak ketiga kendati bukan merupakan pihak seperjanjian.¹⁰²

Asas publisitas dapat diartikan bahwa Hak Tanggungan dapat mengikat pihak ketiga dan memberikan kepastian hukum kepada pihak-pihak yang berkepentingan, jika telah didaftarkan di kantor pertanahan sehingga terbuka dan diketahui oleh umum.¹⁰³ Jaminan kebendaan seperti Hak Tanggungan merupakan hak kebendaan yang diberikan atas dasar *jura in re alinea*, dan karenanya wajib memenuhi asas pencatatan dan publisitas agar dapat melahirkan hak atas kebendaan yang dijaminan tersebut. Lahirnya hak kebendaan pada hak kebendaan yang bersifat memberikan jaminan, yaitu digantungkan pada penerapan dari asas publisitas, dengan mendaftarkan ke Kantor Pertanahan maka lahirlah hak kebendaan.

Oleh sebab itu, Pasal 13 ayat (1) Undang-Undang Hak Tanggungan menyatakan bahwa “Pemberian Hak Tanggungan wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan.” Dan dalam bagian penjelasan pasal ini dikatakan bahwa salah satu asas Hak Tanggungan adalah asas publisitas. Oleh karena itu, didaftarkannya

¹⁰² Isnaeni Moch, *Pengantar Hukum Jaminan Kebendaan*, PT Revka Petra Media 2016, hlm : 146.

¹⁰³ *Ibid*, hlm : 147.

pemberian Hak Tanggungan merupakan syarat mutlak untuk lahirnya hak tanggungan tersebut dan mengikatnya Hak Tanggungan terhadap pihak ketiga.¹⁰⁴

Dengan adanya Sistem HT-el yang memungkinkan kreditur untuk mencetak sendiri yang diterbitkan oleh Sistem HT-el kemudian melekatkannya pada Sertipikat Hak atas Tanah atau Hak Milik Satuan Rumah Susun, hal tersebut tidak semata-merta menjadikan Hak Tanggungan lahir, apabila belum dilakukan pencatatan pada buku tanah oleh Kepala Kantor Pertanahan, sebab pencatatan dalam buku tanah tersebut dilakukan guna memenuhi asas publisitas yang menjadikan Hak Tanggungan itu terbuka dan umum, sehingga pihak lain yang tidak terikat pada perjanjian jaminan itu mengetahui bahwa adanya hak kebendaan di atas hak atas tanah tersebut yaitu Hak Tanggungan.

Hak Tanggungan harus bersifat terbuka dan umum agar pihak lain selain kreditur dan debitur dapat mengetahui bahwa di atas hak atas tanah tersebut telah dibebani hak lain yaitu hak jaminan kebendaan dalam bentuk Hak Tanggungan yang dapat dilihat dari buku tanah di Kantor Pertanahan. Aspek itulah yang menjadi inti dari proses pendaftaran Hak Tanggungan, bahwa pembebanan Hak Tanggungan juga perlu diketahui oleh masyarakat agar tidak terjadi sengketa di kemudian hari.

PPAT sebagai pejabat umum dalam menjalankan kewenangannya untuk membuat akta otentik memiliki tanggung jawab hukum sehingga menuntut PPAT agar mentaati segala peraturan-pertauran yang dibuat oleh pemerintah. Pasal 1868 KUHPerdara menyebutkan bahwa suatu akta otentik adalah suatu akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh Undang-Undang oleh atau dihadapan pejabat umum yang berwenang di tempat akta itu dibuat. Ketentuan dalam KUHPerdara ini sejalan dengan ketentuan Pasal 1 ayat (4) Peraturan Pemerintah Peraturan Jabatan Pembuat Akta Tanah yang menyebutkan bahwa kewenangan yang dimiliki PPAT merupakan kewenangan atribusi dikarenakan wewenang tersebut diberikan langsung oleh Undang-Undang untuk membuat akta otentik.

PPAT dalam menjalankan jabatannya bila melanggar atau tidak memenuhi kewajibannya maka PPAT dapat dikenakan pertanggung jawab hukum.

¹⁰⁴ *Ibid*, hlm : 148.

Penjatuhan tanggung jawab hukum terhadap PPAT merupakan konsekuensi yuridis dimana PPAT melanggar kewajibannya. Sebagaimana arti dari tanggung jawab hukum ialah jenis tanggung jawab yang dibebankan kepada subyek hukum yang melakukan perbuatan melawan hukum atau tindak pidana, sehingga yang bersangkutan dituntut untuk membayar ganti rugi dan/atau dituntut secara pidana.¹⁰⁵

Saat ini dengan majunya perkembangan digital menuntut PPAT untuk berevolusi yang sebelumnya dalam menjalankan tugasnya dilakukan secara manual, maka dengan majunya digital mewajibkan PPAT untuk terbuka akan segala prosedur yang menggunakan sistem elektronik seperti halnya pada proses pendaftaran HT-el yang sebagaimana dijelaskan pada pembahasan sebelumnya bahwa saat ini salah satu syarat pendaftaran HT-el menggunakan dokumen elektronik. Kemampuan dan kecakapan PPAT sangat dibutuhkan dalam hal pembuatan akta tertentu yaitu terkait dengan Hak Tanggungan.

Kekurangan Hak Tanggungan Elektronik ini yaitu rawannya kesalahan dalam penginputan data, dan kesalahan dalam masuk sistem yang dituju, semua tergantung kesiapan Sumber Daya Manusia. Oleh karena itu penting adanya pelatihan operator operator agar dapat bekerja secara profesional. Kesalahan data dalam Sertipikat HT-el dapat berupa kesalahan peringkat Hak Tanggungan, nilai Hak Tanggungan, nama kreditor, atau mengenai objek yakni jenis hak, nomor hak, wilayah, dimana kesalahan tersebut memiliki kerugiannya masingmasing serta pihak yang bertanggung gugat atas kerugian yang ditimbulkan.

Berdasarkan Pasal 19 ayat (1) permen Agraria Nomor 5 Tahun 2020, ditentukan bahwa dalam hal terjadi kesalahan pengisian data dalam permohonan Pelayanan HT-el yang diketahui setelah hasil Pelayanan HT-el diterbitkan, pemegang Sertipikat HT-el dapat mengajukan perbaikan. Selanjutnya pada ayat (2) nya disebutkan bahwa permohonan perbaikan Sertipikat HT-el sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diajukan melalui Sistem HT-el paling lama 30 (tiga puluh) hari sejak tanggal Sertipikat HT-el diterbitkan.

¹⁰⁵ Salim, 2013, *Penerapan Teori Hukum Pada Penelitian Tesis dan Disertasi*, Jakarta : Raja Grafindo.

Permohonan pendaftaran HT elektronik menjadi kewajiban kreditor, apabila kreditor lalai tidak mendaftarkannya maka resiko dan akibat hukumnya menjadikan jaminan yang diberikan tersebut tidak dapat memberikan hak-hak istimewa yang diberikan oleh UU Hak Tanggungan. PPAT dalam hal ini hanya perlu mengecek sertipikat ke Kantor Pertanahan, kegunaan checking atau validasi ini bertujuan untuk mengetahui apakah benar letak tanah telah sesuai seperti yang ada dalam sertipikat dan lain sebagainya. Perbaikan kesalahan data dalam Sertipikat HT-el dilakukan lewat jangka waktu yang telah ditentukan dalam Pasal 19 permen Agraria Nomor 5 Tahun 2020 atau bahkan tidak dilakukan (diajukan) perbaikan atas Sertipikat HT-el tersebut, maka dapat dikatakan Sertipikat HT-el tersebut tidak memberikan kepastian dan perlindungan hukum bagi kreditor.

Akibat hukum Sertipikat HT-el yang tidak sah karena cacat substansi adalah batal sama sekali sedangkan tidak terpenuhinya syarat dalam Pasal 1320 BW berakibat batal demi hukum Hak Tanggungan tersebut. Hal tersebut berdampak pada perubahan kedudukan pemegang hak tanggungan menjadi Kreditor Konkuren serta hilangnya kekuatan eksekutorial dari Sertipikat HT-el yang cacat tersebut. Baik Kreditor maupun debitur dalam hal ini dapat mengajukan keberatan (protes) atau gugatan atas kesalahan data dalam Sertipikat HT-el yang diajukan (diperbaiki) lewat jangka waktu.

Ketentuan Pasal 102 ayat (4) Permen ATR/KBPN 7/2019 yang menentukan bahwa “Dalam hal akta PPAT disampaikan dalam bentuk dokumen elektronik, asli lembar kedua disimpan di kantor PPAT sebagai warkah”, terdapat tumpang tindih pada Pasal 13 ayat (2) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah yang menentukan bahwa “Selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja setelah penandatanganan Akta Pemberian Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 10 ayat (2), PPAT wajib mengirimkan Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan dan warkah lain yang diperlukan kepada Kantor Pertanahan” maka terjadi konflik norma antara kedua peraturan Perundang-Undangan tersebut, guna mengetahui kepastian hukum terhadap asli lembar kedua APHT dalam pendaftaran HT-el. Oleh sebab itu pengaturan mengenai lembar

kedua akta otentik yang dibuat oleh PPAT dinilai dalam regulasi hukum perlu untuk dibuat aturannya yang jelas dan komprehensif terkait pembuatan dan penyimpanan akta APHT. Ini dapat melibatkan revisi atau pembuatan peraturan yang baru yang sesuai dengan perkembangan teknologi dan kebutuhan hukum karena ketika asli lembar kedua tersebut hilang, PPAT tidak mempunyai kewenangan untuk membuat pengganti asli akta tersebut sehingga PPAT memiliki tanggung jawab atas keberadaan dan keutuhan asli lembar kedua APHT. Peraturan Menteri ATR/KBPN Nomor 5 Tahun 2020 Tentang HT-el membatasi peran PPAT hingga sebagai pengirim dokumen. Hal ini berbeda dengan ketentuan dalam UUHT yang memberikan tugas penuh bagi PPAT.

Sebagai pejabat umum, PPAT harus melaksanakan jabatannya dan kewajiban-kewajibannya berdasarkan peraturan perundang-undangan yang mengaturnya. Kewajiban hukum berkaitan erat dengan tanggung jawab hukum.¹⁰⁶ Apabila dalam menjalankan jabatannya PPAT melanggar atau tidak memenuhi kewajibannya, maka PPAT dapat dikenakan pertanggungjawaban hukum. Untuk memastikan bahwa PPAT melaksanakan kewajiban dan melaksanakan jabatannya sesuai dengan ketentuan perundang-undangan, BPN dapat melakukan pembinaan dan pengawasan. Tata cara pembinaan dan pengawasan pelaksanaan tugas PPAT diatur dalam Peraturan Menteri ATR/KBPN Nomor 2 Tahun 2018 Tentang Pembinaan dan Pengawasan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Dilakukan pengawasan mengenai ada atau tidaknya lembar pertama yang disimpan oleh PPAT sebagai arsip, apakah lembar kedua disampaikan ke kantor pertanahan, apakah warkah dijilid atau tidak, dan jumlah warkah yang hilang. Peninjauan berkala tersebut dapat memastikan PPAT mematuhi aturan dengan tepat serta memahami secara mendalam terhadap peraturan yang berlaku. Konsep kedepan yang sesuai dengan aturan dan terintegrasi dapat meningkatkan efisiensi dan keamanan dalam proses pembuatan dan penyimpanan dokumen APHT oleh PPAT.

¹⁰⁶ Jimly Asshiddiqie dan Ali Safa'at, Teori Hans Kelsen Tentang Hukum, Cet. I, Sekretariat Jenderal & Kepaniteraan Mahkamah Konstitusi RI, Jakarta: 2006, hlm : 61.

BAB 4

PENUTUP

4.1 Kesimpulan

1. Dasar hukum dari berlakunya akta otentik menjadi akta elektronik dapat di analisa menggunakan pendekatan asas hukum *Lex Posterior Generalis Non Derogat Priori Specialis*, yang artinya undang-undang yang terbit kemudian yang generalis (bersifat umum) tidak mengalahkan atau mengesampingkan pendahulunya yang spesialis (bersifat khusus). Asas ini bertujuan untuk mencegah ketidakpastian hukum yang mungkin timbul manakala terdapat dua peraturan yang sederajat, yakni antara Undang-Undang Nomor 19 Tahun 2016 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2008 Tentang Informasi Dan Transaksi Elektronik Pasal 5 ayat (4) huruf a diubah dengan Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2024, dengan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 Tentang Cipta Kerja tentang perubahan atas Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 Tentang Cipta Kerja Pasal 147, maka hak tanggungan yang dibuat secara elektronik telah memiliki dasar hukum yang jelas untuk dilaksanakan baik oleh PPAT ataupun oleh kepala Kantor BPN.
2. Dengan berlakunya pelayanan hak tanggungan elektronik, maka lembar kedua APHT dan Warkah diserahkan dalam bentuk softcopy melalui sistem elektronik ke kantor pertanahan. Pasal 102 Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 7 Tahun 2019. memberikan amanah baru kepada PPAT untuk menyimpan dokumen asli lembar kedua akta PPAT yang disampaikan secara elektronik. Dengan demikian, PPAT juga harus bertanggungjawab atas keberadaan dan keutuhan juga atas hilang/musnahnya lembar kedua akta PPAT tersebut. Meskipun tidak terdapat pengaturan sanksi dalam hal lembar kedua akta PPAT tidak disimpan oleh PPAT yang bersangkutan atau apabila dokumen tersebut hilang/musnah, PPAT dalam menjalankan tugas jabatannya tetap harus selalu menerapkan prinsip kehati-hatian khususnya

terkait dengan penyimpanan warkah tersebut mengingat dalam bundel warkah tersebut terdapat asli lembar kedua akta PPAT.

3. Perlunya pengaturan yang setara dengan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah, berkaitan dengan penyimpanan lembar kedua akta PPAT, yang saat ini masih menggunakan Permen ATR/KBPN Nomor 7 Tahun 2019 tentang Perubahan Kedua Atas Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

4.2 Saran

1. Dengan berlakunya layanan hak tanggungan elektronik, PPAT harus selalu update akan teknologi, memahami peraturan dan selalu menerapkan prinsip kehati-hatian dalam menyampaikan APHT berikut dokumen pendukung lainnya melalui sistem HT elektronik utamanya dalam memasukkan data dan mengunggah dokumen-dokumen sertifikat dengan memerhatikan waktu pendaftaran sesuai ketentuan berlaku, serta harus berkoordinasi yang baik dengan pihak penerima hak tanggungan agar proses pendaftaran hak tanggungan dapat berjalan dengan lancar sehingga dapat menjamin kepastian hukum bagi para pihak terkait. Selain itu, dari pihak BPN untuk melakukan pengembangan dan pemeliharaan sistem serta aktif memberikan edukasi dan sosialisasi kepada notaris/PPAT dan pihak perbankan / lembaga keuangan lainnya guna kelancaran pendaftaran hak tanggungan elektronik dan senantiasa menjadi mitra yang baik bagi PPAT sehingga jika terdapat kendala mengenai pendaftaran hak tanggungan dapat diselesaikan dengan baik dan cepat.

DAFTAR PUSTAKA

A. Buku

- A.A Parlindungan, 1999, *Pendaftaran Tanah Di Indonesia*, Bandung : Mandar Maju.
- A.P Parlindungan, 1989, *Bunga Rampai Hukum Agraria Serta Landreform Bagian I*, Bandung; Mandar Maju
- Adrian Sutedi, 2018, *Hukum Hak Tanggungan*, Cet-3, Jakarta : Sinar Grafika,.
- _____, 2006, *Implikasi Hak Tanggungan Terhadap Pemberian Kredit Oleh Bank Dan Penyelesaian Kredit Bermasalah*, Cipta Jaya: Jakarta.
- Bernard Arief Sidharta, 2002, *Hukum dan Logika*, Bandung : Alumni.
- Boedi Harsono, 1995, *Tugas dan Kedudukan PPAT*, Nomor 6/XXV.
- _____, 1999, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan UUPA, Isi dan Pelaksanaanya*, Jakarta : Djembatan,
- C.S.T Kansil dan Christine ST Kansil. 1997, *Pokok-Pokok Hukum Hak Tanggungan Atas Tanah*. Jakarta: Pustaka Sinar Harapan.
- Daeng Naja, 2012, *Teknik Pembuatan Akta*, Yogyakarta : Pustaka Yustisia.
- Dewi I.G.S, 2012, *Teori dan Praktek Hak Tanggungan*, Semarang : UPT Undip Press.
- Effendi Perangin, 1994, *Hukum Agraria di Indonesia*, Jakarta, Raja Grafindo Persada.
- Hardiyansyah, 2011, *Kualitas Pelayanan Publik*, Yogyakarta : Gava Media.
- Irawan Soerojo, 2003, *Kepastian Hukum Hak Atas Tanah di Indonesia*, Surabaya : Arkola.
- Jimly Asshiddiqie dan M. Ali Safa'at, 2006, *Teori Hans Kelsen Tentang Hukum*, Jakarta; Konstitusi Press.
- Lilik Mulyani, 1990, *Teori hukum Pembangunan Prof. Dr. Mochtar Kusumaatmadja*, Sebuah Kajian Deskriptif.

- M. Khoidin, 2017, *Hukum Jaminan (Hak-Hak Jaminan, Hak Tanggungan Dan Eksekusi Hak Tanggungan)*, Laksbang Yustitia.
- Napitulu. D dan Kunci. K, 2016, *Kajian Faktor Sukses Sistem Layanan Berbasis Elektronik (E-Service) di Lembaga Pemerintah*, Jakarta : Lembaga Ilmu Pengetahuan Indonesia.
- Otje Salman S dan Anthon F Susanto, 2004, *Teori Hukum Mengingat, Mengumpulkan, dan Membuka Kembali*, Bandung : Refika Aditama.
- Peter Mahmud Marzuki, 2016, *Penelitian Hukum, Cet-12*, Jakarta : Kencana Prenada Media Grup.
- Philippus M. Hadjon dan Tatiek Sri Djatmiati, 2005, *Argumentasi Hukum*, Gajah Mada University Press, Yogyakarta.
- R Soegondo Notodisoerjo, 1982, *Hukum Notariat Di Indonesia*, Jakarta : Rajawali Pers.
- R Subekti, 2008, *Hukum Pembuktian*, Jakarta : Pradnya Paramita.
- _____, 1980, *Pokok-pokok Hukum Perdata*, Jakarta : Intermasa.
- Salim HS dan Erlies Septiana Nurbani, *Penerapan Teori Hukum Pada Penelitian Disertasi dan Tesis, Buku Kedua*, Jakarta : Rajawali Pers.
- Salim HS, 2015, *Teknik Pembuatan Akta Satu “Konsep Teoritis, Kewenangan Notaris Bentuk dan Minuta Akta”*, Cet-1, Jakarta : Raja Grafindo.
- _____, 2016, *Perkembangan Hukum Jaminan Di Indonesia*, Jakarta: PT Raja Grafindo Persada.
- Setiono, 2004, *Rule Of Law (Supremasi Hukum)*, Magister Ilmu Hukum Program Pascasarjana Universitas Sebelas Maret, Surakarta.
- Soeroso, 2011, *Pengantar Ilmu Hukum*, Jakarta : PT Sinar Grafika.
- Sutan Remi Sjahdeni, 1999, *Hak Tanggungan Asas-Asas Ketentuan-Ketentuan Pokok dan Masalah Yang Dihadapi oleh Perbankan (Suatu Kajian Mengenai Undang-Undang Hak Tanggungan)*, Bandung : Alumni.
- Theo Huijbers, 1990, *Filsafat Hukum Dalam Lintas Sejarah*, Yogyakarta : Kanisius.
- Viktor M. Situmorang dan Cormentyna Sitanggung, 1993, *Gross Akta dalam Pembuktian dan Eksekusi*, Jakarta : Rineka Cipta.

Yulianto, 2004, *Tanggung Jawab Notaris Dalam Membuat Akta Jaminan Kredit Perbankan* Yogyakarta, Mitra Usaha Abadi.

B. Peraturan Perundang – Undangan

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. *Staatsblad* No. 23 Tahun 1848;

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1996 Nomor 42, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3632).

Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2008 Tentang Informasi Dan Transaksi Elektronik sebagaimana diubah dengan Undang-Undang Nomor 19 Tahun 2016 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2008 tentang Informasi dan Transaksi Elektronik; (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2016 Nomor 251, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5952)

Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023 Tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2022 Tentang Cipta Kerja Menjadi Undang-Undang; (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2022 Nomor 238, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6841)

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2016 Nomor 120, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5893).

Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 95 Tahun 2018 tentang Sistem Pemerintahan Berbasis Elektronik (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2018 Nomor 182).

Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 7 Tahun 2019 tentang Perubahan Kedua Atas Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2019 Nomor 722).

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 2020 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2020 Nomor 349).

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 2023 tentang Penerbitan Dokumen Elektronik dalam Kegiatan Pendaftaran Tanah (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2023 Nomor 461).

C. Jurnal

Nadira. N, 2019, Pendaftaran Hak Tanggungan Elektronik Yang Akan Mulai Dilaksanakan Di Badan Pertanahan, *Fairness and Justice Ilmiah Ilmu Hukum*, 17 (2), 162-165.

Nur Azizah, 2022, Pendaftaran Hak Tanggungan Secara Elektronik (Studi di Kantor Peraturan Pemerintah Wilayah Banjarmasin Utara), *Notary Law Journal (NoLaJ)*, Volume 1 Issue 2, 84-99.

Perdhana. MS, 2017, Perbandingan Instrumen Kuantitatif, Untuk Mengukur Kualitas Layanan, *Jurnal Studi Manajemen dan Organisasi*, Vol 14.

Purna Noor Aditama, "Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Memberikan Perlindungan Hukum Bagi Para Pihak Pada Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Jual Beli", *LexoRenaissance*, Volume 3, Nomor 1, 2018, hlm : 196

Shirley Zerlinda Anggraeni, Marwanto, 2020, Kewenangan dan Tanggung Jawab Hukum Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Pelaksanaan Pendaftaran Hak Tanggungan Secara Elektronik, *Jurnal Hukum Kenotariatan, Acta Comitatus*, Volume 5, Nomor 2.

Triyono, "Tanggung-Jawab-Pejabat-Pembuat Akta Tanah- (PPAT) Dalam Pembuatan Akta-Jual Beli Tanah dan-Impikasi Hukumnya-Bagi Masyarakat-Umum", *Al-Qodiri: Jurnal-Pendidikan, Sosial-dan Keagamaan*, - Vol. 17, No. 2, 2019, hlm : 172.

Wiguna, I.W.J.B, 2020, Tinjauan Yuridis Terkait Pendaftaran Hak Tanggungan Secara Elektronik, *Jurnal Hukum Kenotariatan*, 5(1), 79-88.

D. Disertasi/Tesis

Baswindro, B, 2020, Analisis Yuridis Pelayanan hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik (*Doctoral Dissertation*, Universitas Pelita Harapan).

Kurnia Mahendra, 2017, Kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Untuk Mengeluarkan Pengganti Asli Akta PPAT Lembar Kedua Yang Dijadikan Dasar Pendaftaran Tanah Berdasarkan Ketentuan Pendaftaran Tanah Di Indonesia, *Tesis Magister Kenotariatan Universitas Padjajaran*.

E. Internet

Kementerian ATR/BPN, 2019, Akan Kembangkan Sistem Informasi Pertanahan Modern, Siaran Pers Kemen ATR/BPN, <http://www.atrbpn.go.id/Berta/Siaran-Pers/>.

F. Lain- Lain

Dean Rizqullah Risdaryanto, *Implementasi Kajian Teori Hukum Dalam Penulisan Karya Ilmiah*, Fakultas Hukum Universitas Airlangga.

Eddy O.S Hiareij, *Hand Out Mata Kuliah Teori Hukum Semester Ganjil 2010/2011*, Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada, Yogyakarta.