

**PERAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH DALAM PENDAFTARAN
AKTA PEMBERIAN HAK TANGGUNGAN SECARA ELEKTRONIK
(Studi di Kantor PPAT Dr. H. Ikhsan Lubis, S.H., SPN., M.Kn)**

TESIS

*Diajukan Untuk Memenuhi Salah Satu Syarat
Memperoleh Gelar Magister Kenotariatan (M.Kn)
Dalam Bidang Ilmu Kenotariatan*

Oleh :

STEFFY SABATINI
NPM : 2320020039



UMSU
Unggul | Cerdas | Terpercaya

**PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
PROGRAM PASCASARJANA
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA
MEDAN
2025**

PENGESAHAN TESIS

NAMA : STEFFY SABATINI

NPM : 2320020039

POGRAM STUDI : MAGISTER KENOTARIATAN

**JUDUL TESIS : PERAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH
DALAM PENDAFTARAN AKTA PEMBERIAN HAK
TANGGUNGAN SECARA ELEKTRONIK (Studi Di
Kantor PPAT Dr. H. Ikhsan Lubis, S.H., Sp.N., M.Kn.)**

Pengesahan Tesis:

Medan, 10 September 2025

KOMISI PEMBIMBING

PEMBIMBING I

PEMBIMBING II

Dr. M. Syukran Yamin Lubis, S.H., M.Kn.,

Dr. Dody Safnul, S.H., M.Kn.

Diketahui

Direktur

Ketua Program Studi

Prof. Dr. Triono Eddy, S.H., M.Hum. Dr. M. Syukran Yamin Lubis, S.H., M.Kn.

PENGESAHAN

PERAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH DALAM PENDAFTARAN AKTA PEMBERIAN HAK TANGGUNGAN SECARA ELEKTRONIK (Studi Di Kantor PPAT Dr. H. Ikhsan Lubis, S.H., Sp.N., M.Kn.)

STEFFY SABATINI

2320020039

Program Studi : Magister Kenotariatan

Tesis ini Telah Dipertahankan Dihadapan Komisi Penguji Yang Dibentuk Oleh
Program Pascasarjana Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara
Dinyatakan Lulus Dalam Ujian Tesis dan Berhak Menyandang Gelar
Magister Kenotariatan (M.Kn)
Pada Hari Senin, Tanggal 10 September 2025

Komisi Penguji

1. **Assoc. Prof. Dr. Adi Mansar, S.H., M.Hum.**

Ketua

1.....

2. **Prof. Dr. Muhammad Arifin, S.H., M.Hum.**

Sekretaris

2.....

3. **Dr. Lilawati Ginting, S.H., M.Kn.**

Anggota

3.....

UMSU
Unani | cordas | Terpercaya

PERNYATAAN

PERAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH DALAM PENDAFTARAN AKTA PEMBERIAN HAK TANGGUNGAN SECARA ELEKTRONIK (Studi Di Kantor PPAT Dr. H. Ikhsan Lubis, S.H., Sp.N., M.Kn.)

Dengan ini peneliti menyatakan bahwa:

1. Tesis ini disusun sebagai syarat untuk memperoleh gelar Magister pada Program Magister Kenotariatan Program Pascasarjana Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara merupakan hasil karya peneliti sendiri.
2. Tesis ini adalah asli dan belum pernah diajukan untuk mendapatkan Gelar Akademik (Sarjana, Magister, dan atau Doktor) baik di Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara maupun di perguruan lain.
3. Tesis ini adalah murni gagasan, rumusan, dan penelitian saya sendiri, tanpa bantuan pihak lain, kecuali arahan Komisi Pembimbing dan masukan Tim Penguji.
4. Dalam karya tulis ini tidak terdapat karya atau pendapat yang telah ditulis atau dipublikasikan orang lain, kecuali secara tertulis dengan jelas dicantumkan sebagai acuan dalam naskah dengan disebutkan nama pengarang dan dicantumkan dalam daftar pustaka.
5. Pernyataan ini saya buat dengan sesungguhnya dan apabila dikemudian hari ternyata ditemukan seluruh atau sebagian tesis ini bukan hasil karya peneliti sendiri atau adanya plagiat dalam bagian-bagian tertentu, peneliti bersedia diberi sanksi pencabutan gelar akademik yang peneliti sandang dan sanksi-sanksi lainnya sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Medan, 10 September 2025

Peneliti



STEFFY SABATINI
NPM : 2320020039

**PERAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH DALAM PENDAFTARAN
AKTA PEMBERIAN HAK TANGGUNGAN SECARA ELEKTRONIK
(Studi di Kantor PPAT Dr. H. Ikhsan Lubis, S.H., SPN., M.Kn)**

**Steffy Sabatini
NPM : 2320020039**

ABSTRAK

Seiring berkembangnya zaman pendaftaran Hak Tanggungan dapat dilakukan melalui media elektronik dan dilakukan secara online. Pendaftaran Hak Tanggungan Elektronik diatur dalam Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 5 Tahun 2020 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik. PPAT mempunyai peran penting dalam pendaftaran akta pemberian hak tanggungan secara elektronik, di mana dalam pelaksanaannya sering terjadi permasalahan ataupun kendala dalam proses pendaftaran hak tanggungan elektronik atau secara online dan melalui sistem. Adapun permasalahan dalam penelitian ini adalah 1). Bagaimana pengaturan hukum tentang pendaftaran akta pemberian hak tanggungan secara elektronik; 2). Bagaimana peran PPAT dalam pelaksanaan pendaftaran akta pemberian hak tanggungan secara elektronik; 3). Bagaimana kendala dan Solusi PPAT dalam mengatasi kendala pelaksanaan pendaftaran akta pemberian hak tanggungan secara elektronik di Kantor PPAT Dr. Ikhsan Lubis, S.H., SPN., M.Kn. Metode penelitian yang digunakan adalah penelitian hukum normatif. Penelitian ini dilakukan dengan cara mengumpulkan dan meneliti bahan kepustakaan dari buku-buku, makalah, jurnal, artikel ilmiah dan internet yang ditulis oleh ahli serta data primer maupun data sekunder. Pendekatan penelitian yang digunakan adalah pendekatan peraturan perundang-undangan dan pendekatan konsep. Sifat penelitian adalah bersifat deskriptif. Analisis data menggunakan analisis data kualitatif.

Hasil penelitian ini adalah 1). Pengaturan hukum APHT elektronik di Indonesia telah memiliki dasar yang jelas melalui UU No. 4 Tahun 1996, PP No. 18 Tahun 2021, dan Permen ATR/BPN No. 5 Tahun 2020, yang menegaskan bahwa APHT dapat dibuat dan didaftarkan secara elektronik dengan kekuatan hukum setara akta fisik; 2). Peran PPAT dalam pelaksanaan pendaftaran akta pemberian hak tanggungan secara elektronik yakni secara internal memastikan penyusunan APHT elektronik sesuai ketentuan, melengkapi dokumen, dan memastikan sistem kantor siap menjalankan proses. Secara eksternal berinteraksi dengan sistem HT-el dan berkoordinasi dengan Kantor Pertanahan apabila terjadi kendala teknis atau sistem; 3). Kendala PPAT dalam pelaksanaan pendaftaran akta pemberian hak tanggungan secara elektronik di Kantor PPAT Dr. Ikhsan Lubis, S.H., SPN., M.Kn, yakni: gangguan teknis pada sistem HT-el, jaringan internet tidak stabil, pemahaman pengguna jasa dan aparatur yang belum merata, dan proses transisi dari manual ke elektronik yang membutuhkan waktu adaptasi. Solusi PPAT, yakni: pelatihan staf dan peningkatan literasi digital, koordinasi aktif dengan Kantor Pertanahan, edukasi kepada masyarakat, penguatan infrastruktur teknologi di kantor, dan penyesuaian prosedur internal sesuai sistem digital.

Kata Kunci: Peran, PPAT, Pendaftaran, Akta Pemberian Hak Tanggungan

**THE ROLE OF LAND DEED OFFICIALS IN THE REGISTRATION OF
ELECTRONIC MORTGAGE DEEDS**
**(Study at the Office of Dr. H. Ikhsan Lubis, S.H., SPN., M.Kn, a Certified Land
Deed Official)**

Steffy Sabatini
NPM : 2320020039

ABSTRACT

As times change, registration of mortgage rights can be done electronically and online. Electronic Mortgage Registration is regulated in Minister of Agrarian Affairs and Spatial Planning/National Land Agency Regulation No. 5 of 2020 concerning Integrated Electronic Mortgage Services. PPAT plays an important role in the registration of electronic mortgage deeds, where in practice there are often problems or obstacles in the process of registering electronic mortgages or online and through the system. The problems in this study are 1). How is the legal regulation on the registration of electronic mortgage deeds; 2). What is the role of PPAT in the implementation of electronic mortgage deed registration; 3). What are the obstacles and solutions for PPAT in overcoming obstacles in the implementation of electronic mortgage deed registration at the PPAT Office of Dr. Ikhsan Lubis, S.H., SPN., M.Kn. The research method used is normative legal research. This research was conducted by collecting and examining literature from books, papers, journals, scientific articles, and the internet written by experts, as well as primary and secondary data. The research approach used was a regulatory and conceptual approach. The nature of the research was descriptive. Data analysis used qualitative data analysis.

The results of this study are as follows: 1). The legal framework for electronic APHT in Indonesia has a clear basis through Law No. 4 of 1996, Government Regulation No. 18 of 2021, and Minister of Agrarian Affairs and Spatial Planning/National Land Agency Regulation No. 5 of 2020, which stipulate that APHT can be created and registered electronically with the same legal force as physical deeds; 2). The role of PPAT in the implementation of electronic registration of deeds of mortgage is to internally ensure that electronic APHTs are prepared in accordance with regulations, complete documents, and ensure that the office system is ready to carry out the process. Externally, PPAT interacts with the HT-el system and coordinates with the Land Office in the event of technical or system problems; 3). The obstacles faced by PPAT in the implementation of electronic registration of deeds of mortgage at the PPAT Office of Dr. Ikhsan Lubis, S.H., SPN., M.Kn, are: technical disruptions to the HT-el system, unstable internet connection, uneven understanding among service users and officials, and the transition process from manual to electronic systems, which requires time for adaptation. The PPAT's solutions are: staff training and improvement of digital literacy, active coordination with the Land Office, education for the community, strengthening of technological infrastructure in the office, and adjustment of internal procedures in accordance with the digital system.

Keywords: Role, PPAT, Registration, Deed of Grant of Mortgage Rights

KATA PENGANTAR



Assalamu'alaikum Wr. Wb

Puji syukur senantiasa penulis panjatkan kehadiran Tuhan Yang Maha Esa atas limpahan berkat, cinta, dan kasih sayangNya kepada penulis untuk menyelesaikan pendidikan di Universitas Muham

madiyah Sumatera Utara sehingga penulis dapat mengajukan Tesis ini. Adapun judul penelitian Tesis ini adalah : **“Peran Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Pendaftaran Akta Pemberian Hak Tanggungan Secara Elektronik (Studi di Kantor PPAT Dr. H. Ikhsan Lubis, S.H., SPN., M.Kn)”**

Dalam penelitian Tesis ini, penulis menyadari bahwa terdapat banyak kekurangan dan kelemahan, oleh karenanya penulis mohon petunjuk dan arahan serta masukan yang membangun agar Tesis ini dapat memberikan tambahan ilmu pengetahuan bagi penulis selanjutnya. Untuk itu besar hati harapan penulis semoga Tesis ini memenuhi kriteria sebagai salah satu syarat untuk meraih Gelar Magister Kenotariatan (M.Kn). Selesaiannya Tesis ini setelah melalui proses perjuangan dengan revisi diberbagai bagian. Penulis merasa berutang budi kepada banyak pihak yang telah memberikan dukungan selama proses yang tidak mudah tersebut.

Dalam penyusunan hingga terwujudnya Tesis ini tidak terlepas dari bimbingan dan bantuan berbagai pihak yang telah membantu penulis dalam menyelesaikan Tesis ini dan kepada pihak yang telah menjadi bagian penting selama penulis menjalani kehidupan perkuliahan di Pasca sarjana Universitas

Muhammadiyah Sumatera Utara Program Studi Magister Kenotariatan, oleh karena itu pada kesempatan ini penulis haturkan ucapan terimakasih dan penghargaan yang setinggi-tingginya kepada :

1. Yang Terpelajar **Prof. Dr. Agussani, MAP**, selaku Rektor Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara.
2. Yang Terpelajar **Prof. Dr. H. Triono Eddy S.H., M.Hum**, selaku Direktur Pascasarjana Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara.
3. Yang Terpelajar **Dr. M. Syukran Yamin Lubis, S.H., M.Kn**, selaku Ketua Program Studi Magister Kenotariatan Pascasarjana Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara dan selaku Dosen Pembimbing Utama penulis memberi motivasi, bimbingan, dorongan, saran dan perhatiannya kepada penulis.
4. Yang Terpelajar **Dr. Onny Medaline., SH. M.kn**, selaku Sekretaris Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara
5. Yang Terpelajar **Dr. M. Syukran Yamin Lubis, S.H., M.Kn. Dr. Dody Safnul, S.H., M.Kn.** selaku Dosen Pembimbing Kedua penulis memberi motivasi, bimbingan, dorongan, saran dan perhatiannya kepada penulis.
6. Yang Terpelajar **Assoc. Prof. Dr. Adi Mansar, S.H., M.Hum. Prof. Dr. Muhammad Arifin, S.H., M.Hum. Dr. Lilawati Ginting, S.H., M.Kn.** selaku Dosen Penguji yang bersedia untuk menguji, memberi saran dan kritik demi kesempurnaan tesis ini pada ujian proposal dan ujian tesis.

7. Para Dosen Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara yang telah memberikan ilmu pengetahuan, bimbingan serta arahan
8. Seluruh Staff/Pegawai Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara yang telah banyak membantu dalam proses administrasi dimulai dari awal perkuliahan hingga Penulis menyelesaikan tesis ini.
9. Teristimewa kepada kedua Orang Tua penulis, Ibunda Tercinda Dr Sondang Lucia Purba M.Pd, Ayahanda Ir Anthoni Lumbanraja yang telah mendidik dan menafkahi penulis dari kecil hingga sampai saat ini, yang selalu ada, selalu mendoakan penulis dalam setiap sujudnya, yang dengan penuh sabar memberi dukungan moril dan materil, penulis menyampaikan rasa kasih sayang, cinta dan hormat yang tak terhingga sehingga dapat menyelesaikan pendidikan memperoleh gelar M.Kn.
10. Kepada Adik Kandung saya dr. Irwin Lamtota M.Ked(OG), SP(OG), dr. Piet Pieter, dr. Josua Timbul M.Kes yang memberikan motivasi penuh, semangat dan dorongan kepada penulis selama dalam menyelesaikan pendidikan.
11. Rekan-rekan program magister kenotariatan yang terbaik Siti Rahmayani Munthe Dan Risky angkatan 2023 yang telah memberikan semangat.

Demikian penulis menyampaikan rasa syukur dan terima kasih yang sedalam-dalamnya dan penulis mengakui bahwa penulisan tesis ini masih terdapat banyak kekurangan dan jauh dari kesempurnaan. Kiranya tesis ini menjadi sesuatu

yang dapat dimanfaatkan bagi semua pihak yang telah berperan didalamnya dan pihak lain yang membutuhkan. Akhir kata, semoga Tuhan senantiasa melimpahkan berkat dan kasihnya atas segala perbuatan kita.

Medan, 10 September 2025
Penulis,

STEFFY SABATINI

NPM : 2320020039

DAFTAR ISI

	Halaman
ABSTRAK	i
ABSTRACT	ii
KATA PENGANTAR.....	iii
DAFTAR ISI.....	vii
BAB I PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang	1
B. Rumusan Masalah	14
C. Tujuan Penelitian.....	15
D. Manfaat Penelitian.....	15
E. Keaslian Penelitian	16
F. Kerangka Teori dan Kerangka Konsepsi	18
1. Kerangka Teori	18
2. Kerangka Konsepsi	31
G. Metode Penelitian.....	36
1. Jenis Penelitian.....	37
2. Pendekatan Penelitian.....	37
3. Sifat Penelitian	38
4. Sumber Data.....	39
5. Alat Pengumpulan Data.....	40
6. Analisis Data.....	41
BAB II PENGATURAN HUKUM TENTANG PENDAFTARAN AKTA PEMBERIAN HAK TANGGUNGAN SECARA ELEKTRONIK	43
A. Pendaftaran Hak Tanggungan	43
B. Akta Pemberian Hak Tanggungan.....	56

	C. Hak Tanggungan Elektronik	63
BAB III	PERAN PPAT DALAM PELAKSANAAN PENDAFTARAN AKTA PEMBERIAN HAK TANGGUNGAN SECARA ELEKTRONIK.....	70
	A. Tinjauan Umum Tentang PPAT	70
	B. Profil Kantor PPAT Dr. Ikhsan Lubis, S.H., SPN., M.Kn...	90
	C. Peran PPAT Dalam Pelaksanaan Pendaftaran Akta Pemberian Hak Tanggungan Secara Elektronik	93
BAB IV	KENDALA DAN SOLUSI PPAT DALAM MENGATASI KENDALA PELAKSANAAN PENDAFTARAN AKTA PEMBERIAN HAK TANGGUNGAN SECARA ELEKTRONIK DI KANTOR PPAT DR. IKHSAN LUBIS, S.H., SPN., M.Kn	107
	A. Kendala PPAT Dalam Pelaksanaan Pendaftaran Akta Pemberian Hak Tanggungan Secara Elektronik Di Kantor PPAT Dr.Ikhsan Lubis, S.H., SPN., M.Kn	107
	B. Solusi PPAT Dalam Mengatasi Kendala Pelaksanaan Pendaftaran Akta Pemberian Hak Tanggungan Secara Elektronik Di Kantor PPAT Dr. Ikhsan Lubis, S.H., SPN., M.Kn.....	115
BAB V	KESIMPULAN DAN SARAN	127
	A. Kesimpulan	127
	B. Saran	129
	DAFTAR PUSTAKA.....	130

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Pada zaman yang semakin berkembang seperti sekarang, peran bank sangat pokok dalam menciptakan pertumbuhan ekonomi pada sebuah negara. Perbankan sebagai sebuah lembaga dalam bidang keuangan yang memiliki nilai yang sangat baik. Pada lembaga ini menyediakan berbagai jasa seperti tindakan perkreditan ataupun yang lainnya. Bank memberikan pelayanan untuk keperluan pembiayaan dan juga memberikan kelancaran sistem pembayaran untuk seluruh aspek yang berhubungan dengan ekonomi. Lembaga ini termasuk lembaga pada bidang keuangan yang mempunyai orientasi pada berbagai transaksi. Penghimpunan dana serta penyaluran dana ialah transaksi perbankan yang sering dilakukan, selain itu lembaga perbankan juga mempunyai berbagai transaksi lainnya yang berguna untuk memberikan dukungan terhadap upaya penghimpunan dana serta penyaluran dana yaitu memberi berbagai jasa perbankan lainnya (*services*).¹

Pada tindakan yang dilakukan untuk menyalurkan dana, harga tertentu akan diberikan oleh pihak bank pada pihak yang memerlukan dana dan juga akan memberikan harga tertentu pada yang memiliki peran tersebut. Dari selisih harga penjualan serta pembelian tersebut lah bank akan mendapatkan suatu keuntungan.

¹Trisdini Prasastinah Usanti, & N., *Model Penyelesaian Kredit Bermasalah*, (Surabaya: Revka Petra Media, 2014), hlm. 209.

Bunga pinjaman merupakan sebutan dari harga jual dana, yakni bunga yang dilakukan pembebanan kepada pihak yang melakukan peminjaman dana pada pihak bank. Sedangkan bunga simpanan merupakan sebutan dari harga beli, yakni bunga yang harus dibayarkan oleh pihak bank pada pihak yang melakukan penyimpanan dana di dalam sebuah bank.

Pasal 1 angka 11 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan menjelaskan bahwa perbankan menyediakan dana ataupun tagihan yang bisa dilakukan bersamaan dengan hal tersebut sesuai kesepakatan ataupun persetujuan bersama di antara pihak bank dengan pihak yang terkait dengan memberikan kewajiban kepada pihak yang melakukan peminjaman untuk bisa melakukan pelunasan terhadap hutangnya sesudah jangka waktu yang telah ditentukan dengan memberikan bunga.² Pada upaya memberikan kredit diperlukan suatu barang untuk dipakai ataupun digunakan sebagai jaminan oleh pihak debitur dan jika pada suatu saat debitur tidak menepati janji ataupun wanprestasi. Tindakan ini termasuk aspek untuk memberikan penilaian yang dilaksanakan oleh pihak bank sebelum memberi fasilitas kredit pada seseorang yang membutuhkannya.

Dana yang dipinjamkan oleh bank dalam pemberian fasilitas kredit kepada debitur adalah dana yang berasal dari simpanan nasabah yang harus dikembalikan berikut dengan bunganya sesuai dengan perjanjian yang telah disepakati. Untuk mendapatkan kepastian pengambalian pinjaman debitur tersebut, dibutuhkan jaminan

²R. Usman, *Pasal-Pasal Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah*, (Jakarta: Sinar Harapan, 1999), hlm. 32.

yang pasti, sehingga jaminan memiliki peranan yang sangat penting bagi bank dalam memberikan fasilitas kredit jika suatu hari nanti terjadi hambatan dalam pengembalian kredit oleh debitur.³

Pada dasarnya jaminan adalah sesuatu yang diberikan debitur kepada kreditur untuk memberikan keyakinan kepada kreditur bahwa debitur akan membayar hutangnya sesuai dengan yang diperjanjikan.⁴ Lembaga jaminan mempunyai tempat yang sangat penting dalam kegiatan perkreditan. Lembaga jaminan hak tanggungan digunakan untuk mengikat objek jaminan hutang yang berupa tanah atau benda-benda yang berkaitan dengan tanah yang bersangkutan.⁵

Berkenaan dengan pemberian jaminan dalam perjanjian pinjam-meminjam antara debitur dengan kreditur berkaitan dengan benda tetap berupa tanah dilakukan dengan pemasangan Hak Tanggungan (HT). Di era percepatan teknologi elektronik, Menteri ATR/Kepala BPN menerbitkan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 2020 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik yang mulai berlaku sejak diundangkan tanggal 21 Juni 2019 (Permen ATR/KBPN 9/2019). Ketentuan ini dikeluarkan karena mempertimbangkan peningkatan pelayanan, ketetapan waktu, kecepatan, kemudahan

³Yulia Risa, “Perlindungan Hukum Terhadap Kreditur Atas Wanprestasi Debitur Pada Perjanjian Kredit Dengan Jaminan Hak Tanggungan”, *Normative Jurnal Ilmu Hukum*, Vol. 5, No. 2, 2017, hlm. 79.

⁴Hartono Hadisaputro, *Pokok-Pokok Hukum Perikatan dan Jaminan*, (Yogyakarta: Liberty, 2011), hlm. 31.

⁵Eugema Liliawati Mulyono, *Tinjauan Yuridis Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Dalam Kaitannya Dengan Pemberian Kredit Oleh Perbankan*, (Jakarta: Haryarindo, 2003), hlm. 1.

dan keterjangkauan dalam rangka pelayanan publik, serta untuk menyesuaikan perkembangan hukum, teknologi dan kebutuhan masyarakat maka perlu memanfaatkan teknologi informasi agar prosedur pelayanan hak tanggungan dapat terintegrasi secara elektronik sehingga menjadi lebih efektif dan efisien. Ketentuan tentang Hak Tanggungan sebelumnya telah diatur dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda Yang Berkaitan Dengan Tanah.

Transformasi pelayanan hak tanggungan ini dipicu karena adanya kemajuan teknologi, khususnya teknologi informasi yang membawa banyak perubahan dalam kehidupan masyarakat. Dalam bidang pemerintahan, munculnya teknologi internet juga memicu tumbuhnya transparansi pelaksanaan pemerintah. Banyak inovasi yang dilakukan pemerintah, di antaranya melalui *e-government* dan birokrasi digital. Layanan digital ini tentunya akan memaksa birokrasi agar berlaku lebih transparan dan akuntabel. Percepatan laju teknologi informasi juga akan membantu terbentuknya budaya berbagi data dan informasi di antara instansi pemerintah dalam pengambilan keputusan. Tidak hanya transparansi semata, kemajuan teknologi juga menjadi awal langkah perbaikan dan penyempurnaan layanan publik untuk meningkatkan pelayanan dan efisiensi.⁶

Tanah sebagai salah satu kebutuhan dasar dalam kehidupan masyarakat, baik sebagai tempat hidup, tempat usaha, juga dapat digunakan sebagai jaminan untuk

⁶Yasona H. Laoly, *Birokrasi Digital*, (Jakarta: PT. Pustaka Alvabet, 2019), hlm. 32.

mendapatkan dana dalam bekerja dan untuk memenuhi kebutuhan hidup lainnya.⁷ Salah satu tempat untuk menjaminkan tanah agar mendapatkan dana adalah Bank. Bank merupakan badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkannya kepada masyarakat dalam bentuk kredit, yang dilakukan dengan penagihan uang yang dipinjam oleh peminjam melalui jaminan tanah dengan jangka waktu tertentu berdasarkan perjanjian yang sudah disepakatkan.⁸

Menurut Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan dengan Tanah, Hak Tanggungan adalah Hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana yang dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria berikut atau tidak berikut benda-benda yang lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu untuk pelunasan hutang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lainnya.⁹ Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum terhadap Hak Tanggungan, Hak Tanggungan wajib dilakukan pendaftaran.

Pendaftaran Hak Tanggungan diatur dalam Pasal 13 sampai Pasal 14 Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT). Pelaksanaan pendaftarannya, diawali terlebih dahulu dengan membuat perjanjian kredit dan perjanjian pembebanan jaminan

⁷Zidna Aufima, “Peran PPAT Selaku Pengguna Layanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik”, ISSN 1907-6479 JJR 22 (2) Desember 2020, hlm. 260.

⁸Pasal 1 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan.

⁹Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah.

(*accessoir*), yang dimuatkan ke dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Setelah pemberian Hak Tanggungan dilakukan dihadapan PPAT, maka Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) tersebut harus dilakukan pendaftaran di Kantor Pertanahan setempat, selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja setelah penandatanganan Akta Pemberian Hak Tanggungan, PPAT wajib mengirimkan Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan dan warkah lainnya yang diperlukan kepada Kantor Pertanahan.

Seiring berkembangnya zaman, pendaftaran Hak Tanggungan yang semula dilakukan dengan secara manual, yang mana pihak berkepentingan datang secara langsung ke Kantor Pertanahan (*face to face*) untuk melakukan pendaftaran, sekarang telah beralih ke media elektronik. Hal ini diakibatkan dari pesatnya akselerasi penggunaan teknologi informasi dibidang Pemerintahan (*e-governance*).¹⁰ Oleh karena itu, Pemerintah melalui Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional mempunyai terobosan baru meluncurkan pelayanan pendaftaran tanah yang berlaku secara elektronik, yang diatur dalam Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 2020 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik.¹¹

¹⁰Rizky Amelya Wirasti, “Pertanggung Jawaban Kantor Pertanahan Atas Kendala Dan Sistem Pemasangan Hak Tanggungan Elektronik”, *Officium Notarium*, Vol. 1, No. 2, Agustus 2021, hlm. 371.

¹¹I Putu Asa Jania dan I made Dedy Priyanto, “Kedudukan Hukum Pemilik Jaminan Dan Debitur Dalam Pendaftaran Hak Tanggungan Yang Terintegrasi Secara Elektronik”, *Acta Comitatus: Jurnal Hukum Kenotariatan*, Vol. 6, No. 1, Maret 2021, hlm. 32.

Dalam pendaftaran Hak Tanggungan Secara Elektronik, keberadaan PPAT sangat penting, selain menjembatani antara kepentingan debitur dengan kepentingan kreditur untuk mendapatkan rasa keadilan, kemanfaatan, dan kepastian hukum. Pasal 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) merupakan pejabat umum yang diberikan kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun. PPAT mempunyai tugas pokok untuk melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum mengenai hak atas tanah, salah satunya Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT). Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) tersebut merupakan akta otentik yang akan dijadikan sebagai bukti dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah atas objek hak atas tanah yang dijadikan jaminan Hak Tanggungan.

Berdasarkan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan (UUHT), objek APHT yang bisa didaftarkan meliputi, antara lain:¹²

1. Hak atas tanah seperti Hak Milik, HGU, dan HGB;
2. Hak Milik atas Satuan Rumah Susun (HMASRS); dan
3. Benda-benda yang menjadi satu kesatuan dengan tanah seperti tanaman, bangunan, dan hasil karya tetap

¹²Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah.

Objek tersebut harus dapat dinilai dengan uang, termasuk dalam daftar umum, dan dapat dipindahtangankan.

Dalam menjalankan tugasnya untuk melaksanakan sebagian pendaftaran tanah dengan membuat akta otentik sebagai dasar pendaftaran tanah, PPAT wajib tunduk pada norma-norma dan asas hukum dalam pendaftaran tanah, serta Peraturan Jabatan PPAT. Sehingga, dengan demikian seorang PPAT berkewajiban menjaga martabatnya dengan tidak melakukan kesalahan profesi dan menghindari pelanggaran aturan yang dapat merugikan orang lain.¹³ Sebagai pejabat yang berwenang membuat akta otentik, maka dalam melaksanakan tugasnya PPAT diberikan batas waktu selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja sejak akta ditandatangani untuk menyampaikan aktanya berikut dokumen yang bersangkutan ke Kantor Pertanahan.¹⁴ Sehubungan Pendaftaran Hak Tanggungan Elektronik ini merupakan bagian dari pendaftaran tanah, berdasarkan ketentuan Pasal 40 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, PPAT dalam melakukan pendaftaran Hak Tanggungan diwajibkan menyampaikan APHT yang dibuat beserta dokumen pendukung ke Kantor Pertanahan untuk didaftar selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja sejak tanggal ditandatangani akta tersebut. Secara hukumnya, akta tersebut wajib disampaikan untuk didaftar, karena menentukan lahirnya Hak Tanggungan. Menurut Pasal 14 Peraturan Menteri

¹³Adrian Sutedi, *Implikasi Hak Tanggungan Terhadap Pemberian Kredit Oleh Bank dan Penyelesaian Kredit Bermasalah*, (Jakarta: BP. Cipta Jaya, 2006), hlm. 136.

¹⁴Siti Romlah, Eka Putri Fauzia Ikromi, Fairuz Zahirah Zihni Hamdan, “Keterlambatan Penyampaian Dokumen Peralihan Hak Atas Tanah Kepada Kantor Pertanahan Selama Pandemi Covid 19”, *Notarie*, Vol. 5, No. 2, Juni 2022, hlm. 314.

ATR/KBPN Nomor 5 Tahun 2020, PPAT memiliki batas waktu sampai hari ke 7 untuk melakukan pemeriksaan dokumen akta dan dokumen pendukung lainnya, apabila lewat dalam waktu 7 hari, dokumen yang diunggah PPAT terkirim secara otomatis melalui sistem, dan dianggap memberikan persetujuan. Sehingga dapat dilihat, layanan sistem elektronik ini telah membatasi waktu kepada PPAT dalam mendaftarkan aktanya ke Kantor Pertanahan.

Proses dalam pendaftaran APHT secara elektronik PPAT membuat APHT secara elektronik, lalu mengunggah dokumen ke sistem HT-el. Dokumen diverifikasi oleh Kantor Pertanahan, dan apabila memenuhi syarat, hak tanggungan akan diterbitkan secara elektronik yang terintegrasi dalam sistem pertanahan nasional.

Pelayanan pendaftaran Hak Tanggungan secara elektronik ini diberlakukan secara serentak di Kantor Pertanahan, guna meningkatkan kualitas pendaftaran Hak Tanggungan yang terbuka, ketetapan waktu, kecepatan, kemudahan, dan keterjangkauan untuk pelayanan publik, serta untuk menyesuaikan perkembangan hukum. Namun, karena layanan pendaftaran Hak Tanggungan elektronik ini masih tergolong baru dan pemberlakuan sistem pelaksanaannya tanpa melalui masa transisi dan sosialisasi yang memadai, mengakibatkan pelaksanaannya tidak selalu berjalan dengan lancar dan sering menimbulkan suatu kendala dan permasalahan yang berpengaruh terhadap PPAT dalam menjalankan tugas yang tidak sesuai dengan

ketentuan yang berlaku.¹⁵

Pada umumnya pihak bank mendapatkan jaminan yang berbentuk kendaraan, saham, emas, hak-hak atas tanah serta wujud jaminan yang lainnya. Sehingga dalam memberikan kredit kepada pihak yang membutuhkan dana tersebut dibutuhkan suatu keyakinan pihak bank pada kesanggupan pihak debitur untuk melakukan pembayaran hutangnya atau melunasi hutangnya dengan melakukan atau memerhatikan terhadap berbagai aspek perkreditan bank yang baik. Misalnya memperhatikan mengenai berbagai aspek seperti kepribadian, kemampuan, modal keadaan ekonomi serta agunan.¹⁶ Perjanjian kredit bank dilaksanakan dengan cara tertulis serta dengan wujud perjanjian buku, perjanjian ini bisa dilakukan dengan cara pembuatan akta bawah tangan ataupun akta otentik. Terdapat berbagai tindakan yang dilakukan supaya bisa memberikan kemudahan dalam melaksanakan pembuatan dokumen yang berhubungan dengan kredit, pada kasus ini yaitu akta otentik, sehingga pihak bank akan melakukan penunjukan terhadap suatu PPAT/notaris sebagai rekan. Akta otentik dibutuhkan pada berbagai perjanjian kredit, karena hal ini tidak bisa dihindarkan untuk kedua pihak, akta otentik tersebut memiliki fungsi untuk dijadikan sebagai bukti sesudah dilakukannya suatu tindakan hukum.

¹⁵Pujha Setiawan J, Azmi Fendri, Syofiarti, “Peranan PPAT dalam Pendaftaran Hak Tanggungan Secara Elektronik di Kota Sungai Penuh”, *UNES Law Review*, Vol. 6, No. 1, September 2023, hlm. 282.

¹⁶A. J. Eriza, *Prosedur Pemberian Kredit Pt. Bank Pembangunan Daerah (Bd) Sumatera Barat*, (Sumatera Barat: Media, 2016), hlm. 80.

Kantor PPAT Dr. Ikhsan Lubis berdomisili di Kota Medan, Provinsi Sumatera Utara. Wilayah kerja saya sebagai PPAT ditetapkan berdasarkan domisili tersebut, sehingga seluruh kegiatan profesi saya dilakukan dalam cakupan wilayah kerja yang telah ditentukan. Profesi Dr. Ikhsan Lubis sebagai PPAT telah membuat membuat akta-akta otentik yang berhubungan dengan peralihan, pembebanan, atau pengakuan hak atas tanah dan/atau bangunan, seperti:

1. Akta Jual Beli;
2. Akta Hibah;
3. Akta Pembagian Hak Bersama;
4. Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT); dan
5. Akta Tukar Menukar.

Akta-akta tersebut telah didaftarkan melalui sistem elektronik Kantor Pertanahan sesuai ketentuan yang berlaku.

PPAT Dr. Ikhsan Lubis mulai menerapkan APHT elektronik sejak terbitnya Permen ATR/BPN No. 5 Tahun 2020, yang mewajibkan penggunaan sistem Hak Tanggungan Elektronik (HT-el) untuk penyampaian dan pendaftaran APHT. Jumlah APHT elektronik yang telah dibuat dalam 3 tahun terakhir PPAT Dr. Ikhsan Lubis tidak memiliki akses langsung terhadap rekapitulasi jumlah APHT, karena data tersebut dikelola oleh sistem HT-el dan Kantor Pertanahan. Jumlahnya sangat bergantung pada volume transaksi tanah di wilayah kerja masing-masing PPAT.

Peran PPAT Dr. Ikhsan Lubis dalam pelaksanaan pendaftaran APHT secara elektronik, baik secara internal berperan untuk memastikan penyusunan APHT elektronik sesuai ketentuan, melengkapi dokumen, dan memastikan sistem kantor siap

menjalankan proses. Secara eksternal berperan untuk berinteraksi dengan sistem HT-el dan berkoordinasi dengan Kantor Pertanahan bila terjadi kendala teknis atau sistem.

Seiring berkembangnya zaman pendaftaran Hak Tanggungan dapat dilakukan melalui media elektronik dan dilakukan secara online. Pendaftaran Hak Tanggungan Elektronik diatur dalam Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 5 Tahun 2020 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik. PPAT mempunyai peran penting dalam pendaftaran akta pemberian hak tanggungan secara elektronik, di mana dalam pelaksanaannya sering terjadi permasalahan ataupun kendala dalam proses pendaftaran hak tanggungan elektronik atau secara online dan melalui sistem. Permasalahan yang sering terjadi yaitu terkait dengan kesalahan dalam menginput data dalam sistem maupun kendala dari sistem HT-el itu sendiri.

Peran PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) sebagai salah satu sumber penyalur pajak di Indonesia, khususnya dalam konteks BPHTB (Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan) dan PPh atas pengalihan hak atas tanah/bangunan:

1. PPAT sebagai “Gatekeeper” Pembayaran Pajak

Peran utama PPAT terkait pajak BPHTB adalah sebagai pejabat yang hanya dapat menandatangani akta pemindahan hak setelah wajib pajak menyerahkan bukti pembayaran pajak. Dengan demikian:¹⁷

¹⁷Harits Manggala Tama, Anis Mashdurohatun, “Peran Badan Pengelolaan Pendapatan Daerah Dan Pejabat Pembuat Akta Tanah Terhadap Wajib Pajak Bea perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan Yang Kurang Bayar Didalam Pembayaran Pajak”, *Jurnal Akta*, Vol. 4, No. 4, Desember 2017, hlm. 524.

“Pejabat Pembuat Akta Tanah hanya dapat menandatangani akta pemindahan hak atas tanah dan atau bangunan setelah wajib pajak telah menyerahkan bukti pembayaran pajak”.

Ini menjadikan PPAT sebagai “sumber penyalur pajak”, yakni memastikan pajak telah dipenuhi sebelum hak resmi dipindahkan.

2. PPAT sebagai Pengawas Pertama atas Pembayaran

PPAT memiliki tanggung jawab untuk memeriksa kesesuaian pembayaran pajak yang harus dilakukan, dan jika ada kekeliruan atau kurang bayar, PPAT berkewajiban untuk melakukan koreksi:

“Pejabat Pembuat Akta Tanah memiliki kewajiban memeriksa mengenai pajak yang harus dibayarkan tersebut sesuai dengan jumlah yang harus dibayarkan atau terdapat kesalahan di dalam pembayarannya”.

Dengan demikian, PPAT membantu memastikan koreksi dan ketaatan dalam pemenuhan kewajiban pajak oleh para pihak.

3. Pelaporan Bulanan oleh PPAT

Selain peran dalam akta, PPAT juga diwajibkan menyampaikan laporan bulanan kepada Kantor Pelayanan Pajak (KPP) tentang penerbitan akta pengalihan hak:

“Notaris/PPAT wajib untuk menyampaikan laporan bulanan mengenai penerbitan akta, keputusan, kesepakatan, atau risalah lelang atas PHTB paling lama 20 hari setelah bulan pengalihan hak ke KPP terdaftar”.

Ketentuan sejenis juga tercantum dalam Pasal 5 PER-261/PMK.03/2016, yang menyebutkan bahwa pejabat yang menandatangani akta harus menyampaikan laporan bulanan kepada KPP paling lambat 20 hari setelah bulan pelaksanaan pengalihan hak.¹⁸

4. Digitalisasi & Fasilitasi melalui e-PHTB

Untuk mempercepat dan mempermudah proses prosedural, Direktorat Jenderal Pajak (DJP) telah memperkenalkan aplikasi e-PHTB Notaris/PPAT. Aplikasi ini memungkinkan validasi SSP (Surat Setoran Pajak) serta permohonan penelitian formal bukti penyetoran PPh atas pengalihan hak atas tanah/bangunan secara digital, melalui notaris atau PPAT yang terdaftar.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan di atas, maka permasalahan dalam penelitian ini dirumuskan dalam beberapa pertanyaan sebagai berikut:

1. Bagaimana pengaturan hukum tentang pendaftaran akta pemberian hak tanggungan secara elektronik?
2. Bagaimana peran PPAT dalam pelaksanaan pendaftaran akta pemberian hak tanggungan secara elektronik?

¹⁸Peraturan Menteri Keuangan Nomor 261/PMK.03/2016 tentang Tata Cara Penyetoran, Pelaporan, dan Pengecualian dari Pengalihan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan, dan Perjanjian Pengikatan Jual Beli atas Tanah dan/atau Bangunan Beserta Perubahannya.

3. Bagaimana kendala dan solusi PPAT dalam mengatasi kendala pelaksanaan pendaftaran akta pemberian hak tanggungan secara elektronik di Kantor PPAT Dr. Ikhsan Lubis, S.H., SPN., M.Kn?

C. Tujuan Penelitian

Berdasarkan permasalahan yang dikemukakan di atas, adapun tujuan dari penelitian ini adalah:

1. Untuk menganalisis dan mengetahui pengaturan hukum tentang pendaftaran akta pemberian hak tanggungan secara elektronik.
2. Untuk menganalisis dan mengetahui peran PPAT dalam pelaksanaan pendaftaran akta pemberian hak tanggungan secara elektronik.
3. Untuk menganalisis dan mengetahui kendala dan solusi PPAT dalam mengatasi kendala pelaksanaan pendaftaran akta pemberian hak tanggungan secara elektronik di Kantor PPAT Dr. Ikhsan Lubis, S.H., SPN., M.Kn.

D. Manfaat Penelitian

Dari hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan gambaran yang jelas dan bermanfaat baik secara teoritis maupun secara praktis, yakni:

1. Secara teoritis

Manfaat yang dapat diambil dari penelitian ini diharapkan dapat memberikan tambahan literatur dan bahan bacaan yang berkaitan dengan peran PPAT dalam pendaftaran akta pemberian hak tanggungan secara

elektronik. Penelitian ini juga diharapkan dapat digunakan sebagai bahan kajian bagi kalangan hukum dalam mengembangkan dan memperluas ilmu pengetahuan terutama dalam bidang ilmu Kenotariatan.

2. Secara Praktis

Penelitian ini bermanfaat bagi praktisi di luar bidang hukum sebagai bahan masukan pengetahuan untuk memahami mengenai peran PPAT dalam pendaftaran akta pemberian hak tanggungan secara elektronik.

E. Keaslian Penelitian

Dari hasil pengamatan dan penelusuran kepustakaan yang ada di lingkungan Program Studi Magister Kenotariatan Pascasarjana Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara dan Universitas lainnya, maka penelitian ini dengan judul: “Peran Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam Pendaftaran Akta Pemberian Hak Tanggungan Secara Elektronik (Studi di Kantor PPAT Dr. H. Ikhsan Lubis, S.H., SPN., M.Kn)” belum pernah ada yang meneliti sebelumnya. Berdasarkan hasil pengamatan dan penelusuran kepustakaan tersebut ada beberapa penelitian yang terkait, yaitu:

1. Ahmed Alfatino, NIM. 21301900104, Program Magister Kenotariatan, Universitas Islam Sultan Agung, 2021, dengan judul: Implementasi Pelaksanaan Hak Tanggungan Secara Elektronik Di Kabupaten Sukoharjo. Perumusan masalah sebagai berikut:
 - a. Bagaimana implementasi hak tanggungan secara elektronik di Kabupaten Sukoharjo dalam konsepsi kepastian hukum?

- b. Bagaimana efektivitas pelaksanaan hak tanggungan secara elektronik di Kabupaten Sukoharjo?
 - c. Bagaimana pembuatan akta hak tanggungan?
2. Syalwi Afrianti, NPM. B022181061, Program Studi Magister Kenotariatan, Universitas Hasanuddin, 2022, dengan judul: Kewajiban Akta Pemberian Hak Tanggungan Oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah Berdasarkan Undang-Undang Hak Tanggungan.

Perumusan masalah sebagai berikut:

- a. Bagaimana pelaksanaan kewajiban PPAT dalam pendaftaran APHT?
 - b. Bagaimanakah implikasi hukum dari APHT yang didaftarkan oleh PPAT lebih dari 7 (tujuh) hari kerja?
3. Sandra Dwi Damayanti, NIM. 02022681923013, Program Magister Kenotariatan, Universitas Sriwijaya, 2023, dengan judul: Peran Notaris/PPAT Dalam Membuat Akta Pemberian Hak Tanggungan Secara Elektronik.

Perumusan masalah sebagai berikut:

- a. Bagaimana pengaturan kewenangan Notaris/PPAT membuat Akta Pemberian Hak Tanggungan sebelum dan pasca Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 2019 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik?

- b. Bagaimana tanggungjawab hukum Notaris/PPAT dalam pembuatan Akta Pembebanan Hak Tanggungan secara elektronik?
- c. Bagaimana kendala dan hambatan serta upaya dalam mengatasi penerapan kewenangan Notaris/PPAT sesuai dengan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 2019 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik?

Berdasarkan beberapa penelitian yang terkait di atas, maka unsur perbedaan penelitian ini dengan penelitian sebelumnya atau penelitian yang sudah ada yaitu terletak pada segi judul dan perumusan masalah.

F. Kerangka Teori dan Kerangka Konsepsi

1. Kerangka Teori

Kerangka teori dimaksudkan untuk memberikan gambaran ataupun batasan-batasan tentang teori-teori yang akan dipakai sebagai landasan penelitian yang akan dilakukan.¹⁹

Teori merupakan pendapat yang dikemukakan oleh seseorang mengenai suatu asas umum yang menjadi dasar atau pedoman suatu ilmu pengetahuan, kemudian hukum adalah semua aturan-aturan, baik yang tertulis maupun yang tidak tertulis yang dibuat maupun diakui oleh negara sebagai pedoman tingkah laku masyarakat yang

¹⁹Mardalis, *Metode Penelitian (Suatu Pendekatan Proposal)*, (Jakarta: Bumi Aksara, 1999), hlm. 41. Bandingkan juga dengan M. Solly Lubis, *Filsafat Ilmu dan Penelitian*, (Bandung: Mandar Maju, 1994), hlm. 80.

memiliki sanksi yang tegas dan nyata bagi yang melanggarnya, jadi teori hukum adalah teori yang terdiri atas seperangkat prinsip-prinsip hukum yang menjadi pedoman dalam merumuskan suatu produk hukum sehingga hukum tersebut dapat dilaksanakan di dalam praktek kehidupan masyarakat.²⁰

Kerangka teori adalah kerangka pemikiran atau butir-butir, pendapat, teori mengenai suatu kasus atau permasalahan yang menjadi perbandingan, pegangan teoritis. Sebagai pisau analisis untuk memecahkan permasalahan dan rumusan masalah penelitian ini, maka teori yang digunakan dalam penelitian ini adalah:

a. Teori Kepastian Hukum

Kepastian adalah perihal (keadaan) yang pasti, ketentuan atau ketetapan. Hukum secara hakiki harus pasti. Pasti sebagai pedoman kelakuan karena pedoman kelakuan itu harus menunjang suatu tatanan yang dinilai wajar. Kepastian hukum merupakan pertanyaan yang hanya bisa dijawab secara normatif, bukan sosiologi.²¹

Menurut Kelsen, hukum adalah sebuah sistem norma. Norma adalah pernyataan yang menekankan aspek “seharusnya” atau *das sollen*, dengan menyertakan beberapa peraturan tentang apa yang harus dilakukan. Norma-norma adalah produk dan aksi manusia yang *deliberatif*. Undang-undang yang berisi aturan-aturan yang bersifat umum menjadi pedoman bagi individu bertingkah laku dalam bermasyarakat, baik dalam hubungan dengan sesama individu maupun dalam hubungannya dengan

²⁰Muchsin, *Ikhtisar Filsafat Hukum*, (Jakarta: Badan Penerbit Iblam, 2006), hlm. 29.

²¹Dominikus Rato, *Filsafat Hukum Mencari : Memahami dan Memahami Hukum*, (Yogyakarta: Laksbang Pressindo, 2010), hlm. 59.

masyarakat. Aturan-aturan itu menjadi batasan bagi masyarakat dalam membebani atau melakukan tindakan terhadap individu. Adanya aturan itu dan pelaksanaan aturan tersebut menimbulkan kepastian hukum.²²

Bagi Kelsen hukum adalah suatu perintah memaksa terhadap tingkah laku manusia. Hukum adalah kaidah primer yang menetapkan sanksi-sanksi.²³ Dasar terpenting dari teori Kelsen, termasuk aliran Neo Kant. Kant membuat perbedaan yang fundamental antara manusia sebagai bagian dari alam tunduk pada hukum sebab akibat dan sebagai makhluk yang berakal yang mengatur perilakunya dengan perintah-perintah. Hukum sebagai kumpulan perintah (*law is command set*) dapat dipahami ketika hukum itu dibuat oleh badan yang berwenang (legislatif) yang berisikan sanksi-sanksi yang ditujukan kepada masyarakat. Tujuan hukum dari aliran positivisme²⁴ adalah mendapatkan kepastian hukum (*rechtszekerheid*). Kepastian hukum merupakan salah satu syarat untuk lahirnya ketertiban. Untuk mencapai ketertiban hukum diperlukan adanya keteraturan dalam masyarakat. Hal ini hanya dapat diperoleh dengan adanya suatu peraturan yang dituliskan (*written law*) yang dibuat oleh suatu badan yang berwenang untuk itu. Dalam konteks ini hukum diartikan sebagai tata hukum atau hukum positif tertulis.²⁵

²²Peter Mahmud Marzuki, *Pengantar Ilmu Hukum*, (Jakarta: Kencana, 2008), hlm. 158.

²³Achmad Ali, *Menguak Tabir Hukum*, (Jakarta: Gunung Agung, 2002), hlm. 29.

²⁴Positivisme berasal dari kata “positif” artinya faktual yakni apa yang berdasarkan fakta-fakta. Menurut positivism, pengetahuan kita tidak pernah boleh melebihi fakta-fakta. Juhaya S. Praja, *Aliran-aliran Filsafat & Etika*, (Jakarta: Kencana, 2003), hlm. 133.

²⁵Soerjono Soekanto, *Penegakan Hukum*, (Jakarta: BPHN, 1983), hlm. 46.

Pengaturan norma-norma hukum dalam undang-undang tersebut memiliki sifat normatif yang berfungsi sebagai dasar pertimbangan nilai yang mengkualifikasikan perbuatan manusia berdasarkan hal-hal yang seharusnya dilakukan atau tidak dilakukan.²⁶

Kepastian hukum secara normatif adalah ketika suatu peraturan dibuat dan diundangkan secara pasti karena mengatur secara jelas dan logis. Jelas dalam artian tidak menimbulkan keragu-raguan (multi tafsir) dan logis. Jelas dalam artian ia menjadi suatu sistem norma dengan norma lain sehingga tidak berbenturan atau menimbulkan konflik norma. Kepastian hukum menunjuk kepada pemberlakuan hukum yang jelas, tetap, konsisten dan konsekuen yang pelaksanaannya tidak dapat dipengaruhi oleh keadaan-keadaan yang sifatnya subjektif.²⁷

Berhubungan dengan teori kepastian hukum ini digunakan sebagai pisau analisis untuk menjawab rumusan masalah pertama mengenai pengaturan hukum tentang pendaftaran akta pemberian hak tanggungan secara elektronik.

b. Teori Sistem Hukum

Lawrence M. Friedman dalam bukunya *The Legal System*, Friedman mengemukakan tiga faktor yang turut menentukan pengaktualisasian suatu sistem hukum dalam dunia empirik, yaitu struktur hukum (*legal structure*), substansi hukum

²⁶*Principle is a fundamental truth or doctrine, as of law, a comprehensive rule or doctrine which furnisher a basis or origin for others.* Henry Campbell Black, “*Black’s Law Dictionary With Pronunciations*”, Sixth Edition, (United State of America: West Publishing Co, 1990), hlm. 193.

²⁷Cst Kansil, Christine, S.T. Kansil, Engeliem R, Palandeng dan Godlieb N. Mamahit, *Kamus Istilah Hukum*, (Jakarta: 2009), hlm. 385.

(*legal substance*), dan budaya hukum (*legal culture*).²⁸ Komponen struktur berupa kelembagaan yang diciptakan oleh sistem hukum dengan berbagai macam fungsinya dalam rangka mendukung teraktualisasinya hukum. Komponen substansi merupakan nilai, norma, ketentuan atau aturan-aturan hukum yang dibuat dan digunakan untuk mengatur perilaku manusia. Sedangkan komponen kultur menyangkut dengan nilai-nilai, sikap, pola perilaku para warga masyarakat dan faktor non teknis yang merupakan pengikat sistem hukum tersebut. Ketiga komponen ini akan menentukan berjalannya suatu hukum dalam masyarakat.

Penegakan hukum akan dipengaruhi oleh komponen-komponen dalam suatu sistem hukum. Menurut Algra dan Van Duyvendijk,²⁹ teori sistem hukum ini adalah aliran yang paling terpenting dalam aliran positivisme hukum, yang intinya bahwa hukum adalah suatu stelsel dari aturan yang berkaitan satu sama lain secara organis, secara piramida dari norma-norma yang terbentuk secara hierarki. Lebih lanjut Algra dan Van Duyvendijk mengatakan bahwa sistem hukum merupakan kesatuan hakiki dan terbagi-bagi dalam bagian-bagian di dalam mana setiap masalah atau persoalan menemukan jawaban atau penyelesaiannya.³⁰

Substansi hukum berupa peraturan hukum yang memuat asas-asas yang merupakan cita-cita dari pembentuk hukum itu sendiri tidak cukup adanya tanpa

²⁸L.M. Friedman, *The Legal System; A Social Science Perspective*, Russel Sage Foundation, New York, 1975, hlm. 16. Secara tersurat ia menyatakan “A legal system in actual operation is a complex organism in which structure, substance, and culture interact”.

²⁹Algra N.E. dan K. Van Duyvendijk, *Mula Hukum*, (Jakarta: Binacipta, 1983), hlm. 139.

³⁰*Ibid.*, hlm. 103.

didukung oleh struktur hukum (termasuk kelembagaan) dan budaya hukum, yang harus terdapat dalam sistem hukum itu sendiri.

Struktur hukum (*legal structure*) adalah lembaga-lembaga atau instansi yang akan menjalankan proses penegakan hukum. Ruang lingkup dari struktur hukum (penegak hukum) sangat luas, karena mencakup mereka yang secara langsung dan tidak langsung berkecimpung di bidang penegakan hukum. Namun dalam arti sempit maka aparat penegak hukum mencakup mereka yang bertugas di bidang kehakiman, kejaksaan, kepolisian, pengacara dan lembaga pemasyarakatan.

Substansi hukum berarti produk yang dihasilkan oleh orang yang berada di dalam sistem hukum itu, produk yang mereka keluarkan, aturan-aturan baru yang mereka susun. Unsur sistem hukum adalah peraturan hukum (norma hukum), asas-asas hukum yang menjadi fundamental dan pengertian-pengertian hukum. Unsur substansi dari sistem hukum ini dibangun di atas tertib hukum, sehingga terdapat keharmonisan dan dapat dihindarkan tumpang tindih di antara masing-masing unsur sistem hukum. Konflik yang terjadi antara unsur dalam sistem hukum, hanya dapat diselesaikan dengan azas-azas hukum yang ada dalam sistem hukum yang bersangkutan yang memuat cita-cita dari pembentuk hukum yang bersangkutan. Dengan kata lain bagian dari budaya umum itulah yang menyangkut sistem hukum. Pemikiran dan pendapat ini sedikit banyak menjadi penentu jalannya proses hukum.³¹

³¹Eggi Sudjana dan Riyanto, *Penegakan Hukum Lingkungan Dalam Perspektif Etika Bisnis di Indonesia, Cetakan Pertama*, (Jakarta: Gramedia Pustaka Utama, 1999), hlm. 8.

Dari sudut pandang substansi hukum (*legal substance*) sebagai komponen yang mempengaruhi penegakan hukum, maka ada anggapan yang boleh dikatakan hampir merupakan keyakinan bahwa perubahan yang teratur dalam suatu masyarakat dapat dibantu oleh perundang-undangan atau keputusan pengadilan atau kombinasi dari keduanya. Dalam hal ini undang-undang mempunyai peranan yang penting dalam mengarahkan masyarakat menuju ketertiban.

Budaya hukum (*legal culture*) pada dasarnya mencakup nilai-nilai yang mendasari hukum yang berlaku. Nilai-nilai ini merupakan konsepsi yang abstrak mengenai apa yang dianggap baik sehingga diikuti dan apa yang dianggap buruk sehingga dihindari. Nilai-nilai ini lazimnya merupakan pasangan nilai yang mencerminkan dua keadaan yang ekstrim yang harus diserasikan. Pasangan nilai yang berperan dalam penegakan hukum adalah:³²

- 1) nilai ketertiban dan nilai ketenteraman;
- 2) nilai jasmaniah (kebendaan) dan nilai rohaniah (keakhlakan);
- 3) nilai kelanggengan (konservatisme) dan nilai kebaruan (inovatisme).

Nilai-nilai budaya masyarakat di atas mempunyai kaitan erat dengan hukum karena hukum yang baik adalah hukum yang mencerminkan nilai-nilai yang hidup dalam suatu masyarakat.³³ Nilai-nilai ini berkaitan dengan cita-cita, keinginan dan harapan, serta segala sesuatu pertimbangan internal (bathiniah) manusia. Dengan

³²Purnadi Purbacarakan dan Soerjono Soekanto, *Renungan tentang Filsafat Hukum*, Cetakan Keempat, (Jakarta: Rajawali, 1987), hlm. 18.

³³Lili Rasjidi dan Ira Rasjidi, *Dasar-Dasar Filsafat dan Teori Hukum*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2001), hlm. 80.

demikian, suatu nilai itu tidaklah bersifat konkrit melainkan sangat abstrak dan dalam prakteknya bersifat subjektif. Oleh karena itu, supaya dapat berguna dalam menuntun sikap dan perilaku manusia, maka nilai yang abstrak dan subjektif ini harus lebih dikonkritkan dengan merumuskannya ke dalam simbol-simbol tertentu, sehingga mudah dipahami secara *interpersonal*. Wujud yang lebih konkrit dari nilai ini adalah dalam bentuk norma. Dari norma-norma yang ada, maka norma hukum adalah norma yang paling kuat karena dapat dipaksakan pelaksanaannya oleh aparat penegak hukum.³⁴

Daniel S. Lev mengemukakan bahwa budaya hukum terdiri dari dua unsur yaitu budaya hukum yang berkaitan dengan nilai hukum keacaraan dan nilai hukum substantif.³⁵ Sedangkan Erman Rajagukguk mengatakan budaya hukum masyarakat tergantung kepada budaya hukum anggota-anggotanya yang dipengaruhi oleh latar belakang pendidikan, lingkungan, budaya, posisi atau kedudukan, bahkan kepentingan-kepentingan.³⁶ Sejalan dengan hal tersebut Daniel S. Lev juga mengatakan bahwa oleh karena masyarakat hukum itu berubah-ubah dari waktu ke waktu maka konsep budaya hukum substantif memerlukan unsur yang dinamis. Unsur dinamika dari budaya

³⁴Darji Darmodiharjo dan Shidarta, *Pokok-Pokok Filsafat Hukum*, Cetakan Kedua, (Jakarta: Gramedia Pustaka Utama, 1996), hlm. 250.

³⁵Daniel S. Lev, *Hukum dan Politik Hukum di Indonesia, Kesenambungan dan Perubahan*, (Jakarta: LP3ES, 1990), hlm. 119.

³⁶Erman Rajagukguk, *Peranan Hukum Dalam Pembangunan Pada Era Globalisasi: Implikasi Bagi Pendidikan Hukum di Indonesia*, Pidato Pengukuhan Guru Besar Universitas Indonesia, (Jakarta: 1997), hlm. 19.

hukum substantif sangat dipengaruhi ide, gagasan, pemikiran, ekonomi, sosial dan politik yang begitu cepat berubah tercermin dari perilaku hukum substantif.³⁷

Semakin jelas bahwa hukum tidak dapat dilihat semata-mata sebagai perwujudan atau pencerminan dari konsep-konsep dan peraturan hukum. Hukum di dalam realitas, pernyataannya harus dilihat sebagai perwujudan dan pencerminan dari struktur masyarakat.³⁸ Budaya hukum dengan sistem hukum dihubungkan melalui tradisi hukum. Tradisi hukum yang dimaksudkan adalah suatu kumpulan sikap-sikap yang dipengaruhi oleh sejarah yang berakar sangat mendalam mengenai sifat hukum, peranan hukum dalam masyarakat dan pemerintah, organisasi dan berjalannya suatu sistem hukum dan mengani cara hukum dibuat atau seharusnya dibuat, diterapkan, dikaji, disempurnakan dan diajarkan. Tradisi hukum menghubungkan sistem hukum dengan budaya, di mana kebudayaan merupakan bagian dari pencerminan tradisi hukum.³⁹

Berhubungan dengan teori sistem hukum ini digunakan sebagai pisau analisis untuk menjawab rumusan masalah kedua mengenai peran PPAT dalam pelaksanaan pendaftaran akta pemberian hak tanggungan secara elektronik.

³⁷Daniel S. Lev, *Op.Cit.*, hlm. 120.

³⁸Nasikun, *Hukum Dalam Paradigma Sistem Sosial* dalam Artidjo Alkostar (Editor), *Identitas Hukum Nasional*, (Yogyakarta: Fakultas Hukum UII, 1997), hlm. 163.

³⁹Cita Citrawinda Priapantja, *Budaya Hukum Indonesia Menghadapi Globalisasi, Perlindungan Rahasia Dagang di Bidang Farmasi*, (Jakarta: Candra Pratama, 1999), hlm. 196.

c. Teori Penegakan Hukum

Penegakan hukum merupakan bagian dari perilaku yang dilakukan oleh aparat penegak hukum. Penegakan hukum ditujukan guna meningkatkan ketertiban dan kepastian hukum dalam masyarakat.⁴⁰ Penegakan hukum dilakukan pada waktu sebelum dan sesudah terjadinya perbuatan yang dilakukan oleh masyarakat yang melakukan pelanggaran hukum. Penegakan hukum merupakan sebuah sistem yang di dalamnya terdapat beberapa anggota pemerintahan yang bertindak sebagai aparat yang terorganisir untuk melakukan penegakan dengan cara memulihkan menghalangi maupun menghukum orang-orang yang melanggar peraturan perundang-undangan. Urutan norma hukum terjadi di masyarakat walaupun seringkali disebut sebagai bagian dari kepolisian pengadilan tetapi istilah ini biasanya digunakan untuk orang-orang yang bukan anggota kepolisian resmi secara langsung terlibat dalam penindakan dan pengamatan untuk pencegahan dan menanggulangi cara menemukan aktivitas yang berbau kriminal dan untuk orang-orang yang menginvestigasi kejahatan. Menangkap pelaku kejahatan seringkali melakukan penjagaan dan penghukuman atas suatu tindak pidana.

Penegakan hukum merupakan proses dilakukannya upaya penegakan atau berfungsinya norma-norma sebagai dasar perilaku hukum yang ada di masyarakat dan negara. Sistem penegakan hukum adalah terkait adanya keserasian antara nilai-nilai

⁴⁰Sanyoto, "Penegakan Hukum Di Indonesia", *Jurnal Dinamika Hukum*, Vol. 8, No. 3, 2009, hlm. 199.

dan kaidah hukum dengan perilaku nyata manusia.⁴¹ Penegakan hukum itu dapat dilakukan oleh hukum secara luas dan dapat pula diartikan sebagai bentuk penegakan hukum itu yang melibatkan semua subjek hukum yang merupakan suatu usaha untuk mewujudkan gagasan tentang keadilan kepastian serta manfaat untuk menjadi kenyataan. Istilah penegakan hukum sendiri sering disalahartikan oleh beberapa ahli seakan hanya bergerak di dalam hukum pidana saja. Penegakan hukum meliputi penegakan baik represif maupun preventif. Penegakan hukum merupakan usaha yang dilakukan untuk mewujudkan gagasan-gagasan serta konsep hukum menjadi kenyataan. Sedangkan inti dari penegakan hukum itu sendiri terletak pada kegiatan yang dijatuhkan di dalam kaidah-kaidah untuk menciptakan memelihara dan mempertahankan kedamaian dalam kehidupan bermasyarakat.

Penegakan hukum merupakan tugas eksekutif dalam struktur kelembagaan negara modern, dan dilaksanakan oleh birokrasi dari eksekutif dimaksud, atau yang disebut birokrasi penegakan hukum. Eksekutif dengan birokrasinya merupakan bagian dari mata rantai untuk mewujudkan rencana yang tercantum dalam peraturan (hukum) sesuai dengan bidang-bidang yang ditangani (*welfare state*).

Penegakan hukum menurut pendapat Soerjono Soekanto adalah kegiatan menyerasikan hubungan nilai-nilai yang terjabarkan dalam kaidah-kaidah, pandangan-pandangan yang mantap dan mengejewantahkannya dalam sikap, tindak sebagai serangkaian penjabaran nilai tahap akhir untuk menciptakan kedamaian pergaulan

⁴¹John Kenedi, "Penegakan Hukum di Indonesia", *Jurnal El-Afkar*, Vol. 3, No. 1, 2014, hlm. 78.

hidup.⁴² Dalam hal penegakan hukum di Indonesia khususnya dalam pemberantasan korupsi, Satjipto Rahardjo berpandangan bahwa pada umumnya kita masih terpaku cara penegakan hukum yang konvensional, termasuk kultur. Hukum yang dijalankan berwatak liberal dan memiliki kultur liberal yang hanya menguntungkan sejumlah kecil orang (*privileged few*) di atas “penderitaan” banyak orang.⁴³ Untuk mengatasi ketidakseimbangan dan ketidakadilan itu, kita bisa melakukan langkah tegas (*affirmative action*). Langkah tegas itu dengan menciptakan suatu kultur penegakan hukum yang beda, sebutlah kultur kolektif. Mengubah kultur individual menjadi kolektif dalam penegakan hukum memang bukan hal yang mudah.

Sudikno Mertokusumo, mengatakan bahwa hukum berfungsi sebagai perlindungan kepentingan manusia, sehingga hukum harus dilaksanakan secara normal, damai, tetapi dapat terjadi pula pelanggaran hukum, sehingga hukum harus ditegakkan agar hukum menjadi kenyataan.⁴⁴

Penegakan hukum menurut A. Hamid S. Attamimi seperti yang dikutip Siswanto Sunarno pada hakikatnya adalah penegakan norma-norma hukum, baik yang berfungsi suruhan (*gebot, command*) atau berfungsi lain seperti memberi kuasa, membolehkan, dan menyimpangi. Lebih lanjut Siswanto Sunarno mengatakan bahwa dalam suatu negara berdasarkan atas hukum materiil atau sosial yang bertekad

⁴²Satjipto Rahardjo, *Membedah Hukum Progresif*, (Jakarta: Kompas, 2008), hlm. 3.

⁴³*Ibid.*, hlm. 142-143.

⁴⁴Sudikno Mertokusumo, *Penemuan Hukum (Sebuah Pengantar)*, (Yogyakarta: Cahaya Atma Pustaka, 2005), hlm. 160-161.

memajukan kesejahteraan umum dan mencerdaskan kehidupan bangsa maka penegakan hukum peraturan perundang-undangan tidak dapat dicegah.⁴⁵

Andi Hamzah mengemukakan penegakan hukum disebut dalam bahasa Inggris *Law Enforcement*, bahasa Belanda *rechtshandhaving*. *Handhaving* adalah pengawasan dan penerapan (atau ancaman) penggunaan instrumen administratif, kepidanaan atau keperdataan dicapailah penataan ketentuan hukum dan peraturan yang berlaku umum dan individual. *Handhaving* meliputi fase *law enforcement* yang berarti penegakan hukum secara represif dan *fase compliance* yang berarti preventif.⁴⁶

Koesnadi Hardjosoemantri mengemukakan: Perlu diperhatikan bahwa penegakan hukum dilaksanakan melalui berbagai jalur dengan berbagai sanksinya, seperti sanksi administrasi, sanksi perdata, dan sanksi pidana”.⁴⁷ Lebih lanjut Koesnadi Hardjosoemantri mengatakan bahwa:⁴⁸

“Penegakan hukum adalah kewajiban dari seluruh masyarakat dan untuk ini pemahaman tentang hak dan kewajiban menjadi syarat mutlak, masyarakat bukan penonton bagaimana hukum ditegakkan, akan tetapi masyarakat aktif berperan dalam penegakan hukum”.

Berhubungan dengan teori penegakan hukum ini digunakan sebagai pisau analisis untuk menjawab rumusan masalah ketiga dalam penelitian ini mengenai kendala dan solusi PPAT dalam mengatasi kendala pelaksanaan pendaftaran akta

⁴⁵Siswanto Sunarso, *Hukum Pemerintahan Daerah di Indonesia*, (Jakarta: PT. Sinar Grafika, 2008), hlm. 42.

⁴⁶Andi Hamzah, *Hukum Acara Pidana Indonesia*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2005), hlm. 48-49.

⁴⁷Koesnadi Hardjosoemantri, *Hukum Tata Lingkungan*, (Yogyakarta: Gajah Mada University Press, 2000), hlm. 375.

⁴⁸*Ibid.*

pemberian hak tanggungan secara elektronik di Kantor PPAT Dr. Ikhsan Lubis, S.H., SPN., M.Kn.

2. Kerangka Konsepsi

Konsep-konsep utama dituangkan dalam teorisasi atau kerangka teoritis atau teori, yang dirumuskan sebagai suatu ikhtisar daripada hal-hal yang telah diketahui serta diuji kebenarannya yang menyangkut objek yang diteliti.⁴⁹ Konsep adalah salah satu bagian terpenting dari teori. Peran konsep dalam penelitian adalah menghubungkan teori dan observasi antara abstraksi dan kenyataan.⁵⁰ Konsep didefinisikan sebagai kata yang menggabungkan abstraksi umum dengan hal-hal khusus yang disebut definisi operasional.⁵¹

M. Solly Lubis menerangkan kerangka konseptual merupakan konstruksi konseptual internal, dan pembacanya dapat memperoleh rangsangan dan dorongan konseptual dari bacaan dan tinjauan pustaka. Soerjono Soekanto berpendapat bahwa kerangka konseptual pada hakikatnya merupakan arah atau pedoman yang lebih spesifik daripada kerangka teoritis. Kerangka teoritis biasanya bersifat abstrak dan oleh karena itu memerlukan definisi-definisi operasional. Definisi-definisi tersebut telah menjadi kaidah-kaidah penuntun khusus dalam proses penelitian.⁵² Kerangka konsep adalah kerangka yang menggambarkan hubungan antara konsep-konsep khusus yang

⁴⁹Nico Ngani, *Metodologi Penelitian dan Penulisan Hukum*, (Yogyakarta: Pustaka Yustisia, 2012), hlm. 72.

⁵⁰Masri Singarimbun dan Sofian Effendi, *Metode Penelitian Survei*, (Jakarta: LP3ES, 1989), hlm. 34.

⁵¹Sumadi Suryabarata, *Metodologi Penelitian*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 1998), hlm. 28.

⁵²Soerjono Soekanto, *Beberapa Aspek Sosial Yuridis Dan Masyarakat*, (Bandung: Alumni, 1981), hlm. 133.

ingin atau akan diteliti.⁵³ Kerangka konsep yang menjadi definisi dalam penelitian ini adalah:

a. Peran

Peran berarti sesuatu yang dimainkan atau dijalankan.⁵⁴ Peran didefinisikan sebagai sebuah aktivitas yang diperankan atau dimainkan oleh seseorang yang mempunyai kedudukan atas status sosial dalam organisasi.

Peran menurut terminologi adalah seperangkat tingkah yang diharapkan dimiliki oleh yang berkedudukan dimasyarakat. Dalam bahasa Inggris peran disebut “*role*” yang didefinisinya adalah “*person’s task or duty in undertaking*”. Artinya “tugas atau kewajiban seseorang dalam suatu usaha atau pekerjaan”. Peran diartikan sebagai perangkat tingkah yang diharapkan dimiliki oleh orang yang berkedudukan dalam masyarakat. Sedangkan peranan merupakan tindakan yang dilakukan oleh seorang dalam suatu peristiwa.⁵⁵

Peran adalah aktivitas yang dijalankan seseorang atau suatu lembaga/organisasi. Peran yang harus dijalankan oleh suatu lembaga/organisasi biasanya diatur dalam suatu ketentuan yang merupakan fungsi dari lembaga tersebut. Peran itu ada dua macam yaitu peran yang diharapkan (*expected role*) dan peran yang

⁵³Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2010), hlm. 72.

⁵⁴Departemen Pendidikan Nasional, *Kamus Besar Bahasa Indonesia Edisi Keempat*, (Jakarta: PT. Gramedia Pustaka Utama, 2014), hlm. 17.

⁵⁵Torang Syamsir, *Organisasi & Manajemen (Perilaku, Struktur, Budaya & Perbankan Organisasi)*, (Bandung: Alfabeta, 2014), hlm. 86.

dilakukan (*actual role*). Dalam melaksanakan peran yang diembannya, terdapat faktor pendukung dan penghambat.

Pengertian peran menurut Soerjono Soekanto, yaitu peran merupakan aspek dinamis kedudukan (status), apabila seseorang melaksanakan hak dan kewajibannya sesuai dengan kedudukannya, maka ia menjalankan suatu peranan.⁵⁶ Peran merupakan aspek yang dinamis dari kedudukan (status). Apabila seorang yang melakukan hak dan kewajibannya sesuai dengan kedudukannya maka dia menjalankan suatu peran. Sedangkan kewajiban adalah segala sesuatu yang harus dilakukan oleh setiap orang dalam menjalankan kehidupannya. Dalam kamus bahasa Indonesia juga dijelaskan bahwa peran adalah tindakan yang dilakukan oleh seseorang dalam suatu peristiwa.

b. PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah)

Pejabat Pembuat Akta Tanah atau yang disingkat PPAT yang dalam Bahasa Belanda disebut dengan *land titles register*, mempunyai kedudukan dan peranan yang sangat penting di dalam kehidupan berbangsa dan bernegara karena pejabat ini diberi kewenangan oleh negara, untuk membuat akta pemindahan hak atas tanah di negara Republik Indonesia.⁵⁷

Dalam Pasal 1 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah disebut PPAT sebagai pejabat umum

⁵⁶Nuruni dan Kustini, "Experiential Marketing, Emotional Branding, and Brand, *Jurnal Manajemen dan Kewirausahaan*, Vol. 7, No. 1, 2011, hlm. 203.

⁵⁷Salim H. S, *Teknik Pembuatan Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah*, (Jakarta: Raja Grafindo Perasada, 2016), hlm. 85.

yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun. Pejabat umum adalah orang yang disingkat oleh instansi yang berwenang, dengan tugas melayani masyarakat umum di bidang atau kegiatan tertentu.

Dalam Pasal 7 Undang-Undang Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah ditetapkan, bahwa PPAT diangkat dan diberhentikan oleh Menteri Agraria. Untuk daerah terpencil yang tidak ada PPAT dalam melakukan perbuatan hukum mengenai tanah, dapat ditunjuk PPAT sementara. Kegiatan PPAT membuat Kepala Kantor Pertanahan dalam melakukan tugas di bidang pendaftaran tanah.

c. Pendaftaran

Menurut Soemartono, pendaftaran bukan sekadar kegiatan pencatatan, tetapi merupakan bagian dari sistem kontrol administratif negara terhadap aktivitas masyarakat. Melalui proses pendaftaran yang tertib dan memantau dinamika sosial secara legal dan terstruktur.⁵⁸

Dalam konteks hukum agraria, Harsono menyebutkan bahwa pendaftaran tanah memiliki peran penting dalam menjamin kepastian hukum atas hak-hak atas tanah. Sistem pendaftaran tanah di Indonesia menganut asas publisitas, yang memungkinkan masyarakat luas mengetahui status hukum suatu bidang tanah.⁵⁹

⁵⁸A. Soemartono, *Administrasi negara dan hukum administrasi*, (Jakarta: Rineka Cipta, 2003), hlm. 45.

⁵⁹B. Harsono, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah pembentukan undang-undang pokok agraria, isi dan pelaksanaannya*, (Jakarta: Djambatan, 2005), hlm. 128.

d. Akta Pemberian Hak Tanggungan

Proses pemberian hak tanggungan dilakukan melalui pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (selanjutnya disebut APHT) oleh PPAT sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.⁶⁰ APHT adalah akta PPAT yang berisi pemberian hak tanggungan kepada kreditor tertentu sebagai jaminan untuk pelunasan piutangnya.⁶¹

Pelaksanaan APHT terjadi setelah perjanjian kredit yang merupakan perjanjian pokok ditandatangani. Hal ini karena APHT merupakan perjanjian ikutan (tambahan) sebagai pelengkap dari perjanjian pokok dan memiliki kekuatan hukum.⁶² APHT sebagai perjanjian tambahan tidak dapat berdiri sendiri dan terikat erat dengan perjanjian pokoknya. Jika perjanjian pokoknya tidak berlaku lagi, maka APHT juga tidak memiliki kekuatan hukum lagi.

Pada hakikatnya hak tanggungan dibentuk atas dasar adanya suatu perjanjian pokok khususnya menyangkut perjanjian utang piutang. Proses pemberian hak tanggungan dimulai dengan janji-janji debitur untuk memberikan hak tanggungan kepada kreditor sebagai jaminan untuk melunasi utang-utangnya jika debitur terjadi cidera janji. Janji-janji ini dituangkan dalam perjanjian utang-piutang dan menjadi bagian yang tidak terpisahkan kreditor dalam pelunasan piutangnya. Dengan adanya

⁶⁰Pasal 10 ayat (2) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah

⁶¹Pasal 1 angka 5 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 2020 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik

⁶²Katrine Novia, Pieter Everhardus Latumeten, "Prinsip Kehati-hatian Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam Pendaftaran Hak Tanggungan, *Binamulia Hukum*, Vol. 12, No. 1, hlm. 103.

perjanjian utang-piutang maka selanjutnya dapat dilakukan pelaksanaan pemberian hak tanggungan.

Hak tanggungan atas tanah berserta 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 kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain.⁶³

e. Sistem Elektronik

Sistem elektronik adalah serangkaian perangkat dan prosedur elektronik yang berfungsi mempersiapkan, mengumpulkan, mengolah, menganalisis, menyimpan, menampilkan, mengumumkan, mengirimkan, dan/atau menyebarkan informasi elektronik.⁶⁴

G. Metode Penelitian

Metode dalam bahasa Yunani *methodos*, berarti cara atau jalan. Metode yang dimaksud di sini ialah cara kerja untuk dapat memahami atau mawas objek yang menjadi sasaran ilmu yang bersangkutan.⁶⁵ Jika dihubungkan dengan kata penelitian,

⁶³Pasal 1 angka 1 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 2020 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik

⁶⁴Pasal 1 angka 6 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 2020 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik

⁶⁵M. Solly Lubis, *Filsafat Ilmu*, (Medan: Sofmedia, 2012), hlm. 21.

metode penelitian secara singkat dapat disebut sebagai cara, jalan atau sejumlah langkah yang dilakukan dalam penelitian.

1. Jenis Penelitian

Jenis penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah penelitian hukum normatif atau yuridis normatif, di mana penelitian hukum normatif adalah suatu prosedur penelitian ilmiah untuk menemukan kebenaran berdasarkan logika keilmuan dipandang dari sisi normatifnya. Penelitian hukum normatif juga merupakan suatu kegiatan ilmiah, yang didasarkan pada metode, sistematika dan pemikiran tertentu yang bertujuan untuk mempelajari satu atau beberapa gejala hukum tertentu dengan jalan menganalisisnya.⁶⁶

Penelitian ini dilakukan dengan cara mengumpulkan dan meneliti bahan kepustakaan dari buku-buku, makalah, jurnal, artikel ilmiah dan internet yang ditulis oleh ahli serta data sekunder yang berkaitan dengan peran PPAT dalam pendaftaran akta pemberian hak tanggungan secara elektronik.

2. Pendekatan Penelitian

Di dalam penelitian hukum terdapat beberapa pendekatan, yang dengan pendekatan tersebut akan didapat informasi dari berbagai aspek mengenai isu atau masalah yang akan dicari jawabannya. Pendekatan penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah

- a. Pendekatan peraturan perundang-undangan (*statute approach*)

⁶⁶Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, Cetakan III, (Jakarta: UI Press, 1986), hlm. 43.

Pendekatan perundang-undangan (*statute approach*) merupakan suatu pendekatan yang tidak dapat melepaskan diri dari ketentuan perundang-undangan. Pendekatan yang dilakukan terhadap berbagai aturan hukum yang berkaitan dengan objek penelitian.⁶⁷

b. Pendekatan konsep (*conceptual approach*)

Pendekatan konseptual (*conceptual approach*) dilakukan ketika belum atau tidak ada aturan hukum yang mengatur mengenai permasalahan yang dihadapi. Pendekatan konseptual digunakan untuk memahami konsep-konsep yang berkaitan kerangka sistem hukum Indonesia. Ditemukannya konsep yang jelas maka diharapkan penormaan dalam aturan hukum ke depan tidak lagi terjadi pemahaman yang kabur dan bersifat ambigu.⁶⁸

3. Sifat Penelitian

Sifat penelitian dalam penelitian ini adalah bersifat deskriptif (*just to describe something as it is*), yaitu dengan menggambarkan keadaan atau suatu fenomena yang berhubungan dengan permasalahan yang akan diteliti. Penelitian deskriptif ini dimulai dengan pengumpulan data yang berhubungan dengan pembahasan di atas, lalu menyusun, mengklasifikasi dan menganalisisnya serta kemudian menginterpretasikan

⁶⁷Salim H. S dan Erlies Septiana Nurbani, *Penerapan Teori Hukum pada Penelitian Tesis dan Disertasi*, (Jakarta: Rajagrafindo Persada, 2013), hlm. 17-18.

⁶⁸*Ibid.*, hlm. 19.

data yang diperoleh mendapat gambaran yang jelas dan tentang fenomena yang diteliti.⁶⁹

4. Sumber Data

Sumber data yang digunakan dalam penelitian ini adalah sumber data primer dan data sekunder.⁷⁰

Data primer diperoleh melalui studi lapangan (*field research*) dengan melakukan wawancara terhadap PPAT Dr. Ikhsan Lubis, S.H., SPN., M.Kn.

Bagi penelitian hukum normatif yang seluruhnya menggunakan data sekunder, data penelitian dapat juga disebut sebagai bahan hukum. Bahan hukum terdiri dari bahan hukum primer, bahan hukum sekunder dan bahan hukum tertier. Bahan-bahan hukum yang digunakan dalam penelitian sebagai berikut:

- a. Bahan hukum primer (*primer sources*) yang digunakan di sini meliputi:
 - 1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria;
 - 2) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah;
 - 3) Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan;

⁶⁹Bambang Sunggono, *Metode Penelitian Hukum*, (Jakarta: Raja Grafindo Perkasa, 2003), hlm. 36.

⁷⁰Data sekunder dalam penelitian hukum adalah data yang diperoleh dari hasil penelaahan kepustakaan atau penelaahan terhadap berbagai literatur atau bahan pustaka yang berkaitan dengan masalah atau materi penelitian yang sering disebut sebagai bahan hukum. Mukti Fajar dan Yulianto Achmad, *Dualisme Penelitian Hukum Normatif & Empiris*, (Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2010), hlm. 156.

- 4) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;
 - 5) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah; dan
 - 6) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 2020 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik.
- b. Bahan hukum sekunder, yakni bahan-bahan yang memberikan penjelasan bahan hukum primer, berupa literatur-literatur, buku-buku, makalah, jurnal, artikel ilmiah dan internet yang ditulis oleh ahli atau yang pernah dikemukakan dihadapan publik dan berbagai dokumen yang berkaitan dengan masalah yang dibahas dan diteliti dalam penelitian ini.
 - c. Bahan hukum tertier, yaitu bahan yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder, seperti ensiklopedia, kamus hukum, kamus bahasa Indonesia, kamus bahasa Inggris dan bahan-bahan yang relevan digunakan untuk melengkapi data dalam penelitian ini.

5. Alat Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data pada penelitian ini menggunakan teknik pengumpulan data melalui studi kepustakaan (*library research*) dan studi lapangan (*field research*). Alat pengumpulan data dari teknik pengumpulan data melalui studi

kepuustakaan (*library research*), yaitu menganalisis bahan hukum yang diperoleh melalui penelusuran kepuustakaan (*library research*) berupa data sekunder ditabulasi yang kemudian disistimatisasikan dengan memilih perangkat-perangkat hukum yang relevan dengan objek penelitian. Selanjutnya bahan hukum yang dianalisis dilakukan sinkronisasi dengan topik dan permasalahan pada penelitian ini. Kemudian alat pengumpulan data dari studi lapangan (*field research*) melalui wawancara kepada PPAT Dr. H. Ikhsan Lubis, S.H., SPN., M.Kn, dengan cara mengumpulkan data dan dokumentasi terkait dengan pembahasan penelitian ini.

6. Analisis Data

Analisis merupakan kegiatan melakukan kajian atau telaahan terhadap hasil pengelolaan data, yang dibantu dengan teori-teori yang telah didapatkan sebelumnya. Analisis dilakukan dengan memberikan kritik, dukungan, penolakan atau komentar dan selanjutnya membuat suatu kesimpulan terhadap hasil penelitian.⁷¹

Metode analisis yang akan digunakan dalam menguji dan mencari jawaban atas permasalahan penelitian ini adalah metode analisis kualitatif, setelah data penelitian atau bahan hukum yang diperlukan dalam penelitian ini dikumpul dengan baik maka selanjutnya akan dilakukan analisis.⁷²

Maka langkah-langkah analisis yang dilakukan dalam penelitian hukum normatif ini adalah sebagai berikut:

⁷¹Mukti Fajar ND dan Yulianto Achmad, *Op.Cit.*, hlm. 38.

⁷²Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, (Jakarta: Kencana, 2005), hlm. 171.

- a. Mengidentifikasi fakta hukum dan mengeliminasi hal-hal yang tidak relevan dengan masalah dalam penelitian ini;
- b. Mengumpulkan bahan-bahan hukum dan bahan-bahan non hukum yang relevan dengan isu hukum dalam penelitian ini;
- c. Menelaah isu hukum berdasarkan bahan yang telah dikumpulkan;
- d. Menarik kesimpulan terhadap permasalahan dalam penelitian ini;
- e. Memberikan preskripsi berdasarkan argumentasi yang telah dibangun.

Dipilihnya metode analisis deduktif adalah agar gejala-gejala normatif yang diperhatikan dapat dianalisis dari berbagai aspek secara mendalam dan integral antara aspek yang satu dengan yang lainnya, sehingga menghasilkan data deskriptif.

BAB II

PENGATURAN HUKUM TENTANG PENDAFTARAN AKTA PEMBERIAN HAK TANGGUNGAN SECARA ELEKTRONIK

A. Pendaftaran Akta Hak Tanggungan

1. Pengertian Hak Tanggungan

Setelah menunggu selama 34 tahun sejak Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) yang menjanjikan akan adanya Undang-Undang tentang Hak Tanggungan, maka pada tanggal 9 April 1996 telah disahkan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah beserta Benda-Benda Yang Berkaitan dengan Tanah, yang telah lama ditunggu-tunggu oleh masyarakat.⁷³

Pengertian hak tanggungan yang dikemukakan oleh St. Remy Shahdeini bahwa Hak Tanggungan memberikan definisi Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah yang selanjutnya disebut Hak Tanggungan. Ini mengartikan hak tanggungan adalah Penguasaan atas Hak Tanggungan yang merupakan kewenangan bagi kreditur tertentu untuk berbuat sesuatu mengenai Hak Tanggungan yang dijadikan agunan. Tetapi bukan untuk dikuasai secara fisik dan digunakan, melainkan untuk menjualnya jika debitur cedera janji dan mengambil dari

⁷³Sjahdeini Rehmi, *Hak Tanggungan : Asas-Asas, Ketentuan-Ketentuan Pokok Dan Masalah Yang Dihadapi Oleh Perbankan (Suatu Kajian Mengenai Undang-Undang Hak Tanggungan)*, (Bandung: Alumni, 1999), hlm. 1.

hasilnya seluruhnya atau sebagian sebagai pembayaran lunas hutang debitur kepadanya.⁷⁴

Menurut Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Pasal 1 angka 1 dinyatakan bahwa:

“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 kreditor-kreditor lain”.

Dari rumusan Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Hak Tanggungan tersebut dapat diketahui bahwa pada dasarnya suatu hak tanggungan adalah suatu bentuk jaminan pelunasan utang, dengan hak mendahului, dengan objek jaminannya berupa hak-hak atas tanah yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

Pasal 1 angka 1 merupakan pengertian yang diberikan oleh UUHT tentang Hak Tanggungan itu sendiri. Dari pengertian yang tercantum dalam Pasal 1 angka 1, dapat diuraikan unsur-unsur pokok Hak Tanggungan:⁷⁵

- a. hak jaminan atas pelunasan utang;
- b. utang yang dijamin dalam jumlah tertentu;
- c. objek Hak Tanggungan adalah hak atas tanah sesuai dengan UUPA;

⁷⁴Sutan Remy Sjahdeini, *Hak Tanggungan, Asas-Asas, Ketentuan-Ketentuan Pokok dan Masalah-Masalah yang di Hadapi Oleh Perbankan*, (Air Langga University Press), hlm. 3.

⁷⁵Muhammad Syukran Yamin Lubis, “Jual Beli Hak Milik Tanah Yang Di Bebani Hak Tanggungan”, *IURIS STUDIA: Jurnal Ilmu Hukum*, Vol. 5, Issue 2, Tahun 2024, hlm. 284.

- d. Hak tanggungan dapat dikenakan atas tanah dan benda-benda yang berkaitan dengan tanah tersebut atau hanya tanahnya saja;
- e. Hak Tanggungan memberikan hak didahulukan atau hak didahulukan kepada kreditur tertentu atas kreditur yang lain;
- f. Menurut Pasal 4 ayat (1) UUHT disebutkan bahwa hak atas tanah yang dapat dibebani dengan hak tanggungan adalah:
- g. Hak milik;
- h. Hak Guna Usaha;
- i. Hak Guna Bangunan.

“Hak tanggungan merupakan implementasi dari amanat pada Pasal 51 Undang-Undang Pokok Agraria sebagai upaya untuk dapat menampung serta sekaligus mengamankan kegiatan perkreditan dalam upaya memenuhi kebutuhan tersedianya dana untuk menunjang kegiatan pembangunan”.

Sejak diberlakukannya Undang-Undang Hak Tanggungan tanggal 9 April 1996, terhadap tanah-tanah yang akan dijadikan jaminan kredit setelah tanggal 9 April 1996 tunduk pada ketentuan Undang-Undang Hak Tanggungan.⁷⁶ Oleh karenanya kelahiran dan keberadaannya ditentukan oleh adanya piutang yang dijamin pelunasannya.⁷⁷

⁷⁶Adrian Sutedi, *Implikasi Hak Tanggungan Terhadap Pemberian Kredit Oleh Bank dan Penyelesaian Kredit Bermasalah*, (Jakarta: BP. Cipta Jaya, 2006), hlm. 9.

⁷⁷Muljadi, Kartini dan Gunawan Widjaja, *Seri Hukum Harta Kekayaan: Hak Tanggungan*, (Jakarta: Prenada Media, 2005), hlm. 16.

Dari definisi tentang Hak Tanggungan di atas dapat disimpulkan bahwa Hak Tanggungan adalah hak jaminan atas tanah untuk pelunasan hutang tertentu, yang memberikan kedudukan yang didahulukan/diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur yang lain.

Dilihat dari penjabaran Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 terdapat beberapa unsur pokok dari Hak Tanggungan yang termuat di dalam definisi tersebut, unsur-unsur pokok yaitu:

- 1) Hak Tanggungan adalah hak jaminan untuk pelunasan hutang;
- 2) Objek Hak Tanggungan adalah Hak Atas Tanah sesuai UUPA;
- 3) Hak Tanggungan dapat dibebankan atas tanahnya saja, tetapi dapat pula dibebankan berikutan benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah tersebut;
- 4) Utang yang dijamin harus suatu utang tertentu;
- 5) Memberikan kedudukan-kedudukan yang diutamakan oleh kreditur lain.

Sebagai bagian dari Hak Jaminan, Hak Tanggungan memberikan kedudukan diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur lainnya (*droit de preference*), Hak Tanggungan mempunyai beberapa ciri-ciri pokok, yaitu:⁷⁸

1. Memberikan kedudukan diutamakan (preferensi) kepada kreditur-krediturnya;
2. Selalu mengikuti objeknya dalam tangan siapapun berada;

⁷⁸Maria SW Soemardjono, *Hak Tanggungan dan Fidusia*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 1996), hlm. 2

3. Memenuhi asas objeknya spesialisitas dan publisitas;
4. Mudah serta pasti pelaksanaan eksekusinya.

Dengan lahirnya Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan diharapkan akan memberikan suatu kepastian hukum tentang pengikatan jaminan dengan tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah tersebut sebagai jaminan yang pengaturannya selama ini menggunakan ketentuan-ketentuan Hipotek dalam KUHPerdara.

2. Subjek Hak Tanggungan

Mengenai subjek hak tanggungan ini diatur dalam Pasal 8 dan Pasal 9 Undang-Undang Hak Tanggungan, dari ketentuan dua pasal tersebut dapat disimpulkan bahwa yang menjadi subjek hukum dalam pembebanan hak tanggungan adalah pemberi hak tanggungan dan pemegang. Pemberi hak tanggungan dapat berupa perorangan atau badan hukum, yang mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap objek hak tanggungan. Pemegang hak tanggungan dapat berupa perorangan atau badan hukum yang berkedudukan sebagai pihak yang berpiutang. Kebiasaan dalam praktek pemberi hak tanggungan disebut sebagai debitur sebagai orang yang berutang, sedangkan pemegang hak tanggungan disebut sebagai kreditur yaitu orang atau badan hukum dan berkedudukan sebagai piutang.

Di dalam suatu perjanjian hak tanggungan ada dua pihak yang mengikatkan diri, yaitu:⁷⁹

⁷⁹Andrian Sutedi, *Hukum Hak Tanggungan*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2001), hlm. 54.

- a. Pemberi Hak Tanggungan, yaitu orang atau pihak yang menjaminkan objek hak tanggungan (debitur);
- b. Pemegang Hak Tanggungan, yaitu orang atau pihak yang menerima hak tanggungan sebagai jaminan dari pihutang yang diberikannya.

Dalam Pasal 8 dan Pasal 9 UUHT memuat ketentuan mengenai subjek hak tanggungan, yaitu sebagai berikut:

- a. Pemberi Hak Tanggungan, yaitu orang perorangan atau badan hukum yang mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap objek hak tanggungan pada saat pendaftaran hak tanggungan itu dilakukan;
- b. Pemegang Hak Tanggungan, yaitu orang perorangan atau badan hukum yang berkedudukan sebagai pihak yang mendapatkan pelunasan atas pihutang yang diberikan.

Subjek hak tanggungan selain warga negara Indonesia, dengan ditetapkannya hak pakai atas tanah negara sebagai objek hak tanggungan, bagi warga negara asing juga dimungkinkan untuk dapat menjadi subjek hak tanggungan, apabila memenuhi syarat-syarat sebagai berikut:⁸⁰

- a. Sudah tinggal di Indonesia dalam waktu tertentu;
- b. Mempunyai usaha di Indonesia;
- c. Kredit itu digunakan untuk kepentingan pembangunan di wilayah Republik Indonesia.

⁸⁰*Ibid.*, hlm. 51.

3. Objek Hak Tanggungan

Pada dasarnya tidak setiap hak atas tanah dapat dijadikan jaminan utang, tetapi hak atas tanah yang dapat dijadikan jaminan harus memenuhi syarat sebagai berikut:

- 1) dapat dinilai dengan uang, karena utang yang dijamin berupa uang;
- 2) termasuk hak yang didaftarkan dalam daftar umum, karena harus memenuhi syarat publisitas;
- 3) mempunyai sifat dapat dipindahtangankan karena apabila debitur cidera janji benda yang dijadikan jaminan utang akan dijual dimuka umum;
- 4) memerlukan penunjukan dengan undang-undang.

Berdasarkan Undang-Undang Hak Tanggungan, objek yang dapat dibebani dengan hak tanggungan adalah hak-hak atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah. Dalam Pasal 4 Undang-Undang Hak Tanggungan tersebut di jelaskan bahwa hak atas tanah yang dapat dibebani hak tanggungan adalah sebagai berikut:

- 1) Hak Milik;
- 2) Hak Guna Usaha;
- 3) Hak Guna Bangunan;
- 4) Hak Pakai Atas Tanah Negara yang menurut ketentuan yang berlaku wajib di daftarkan dan menurut sifatnya dapat di pindah tangankan;
- 5) Hak-Hak atas tanah berikut bangunan, tanaman, dan hasil karya yang telah ada atau akan ada yang merupakan satu kesatuan dengan tanah tersebut, dan yang merupakan milik pemegang hak atas tanah. Dalam hal ini pembebanan

harus dengan tegas dinyatakan di dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan.

Satu objek hak tanggungan dapat dibebani lebih dari satu hak tanggungan untuk menjami pelunasan lebih dari satu hutang.

Menurut Pasal 4 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan menyebutkan bahwa hak atas tanah yang dapat dibebani hak tanggungan, adalah:⁸¹

- a. Hak Milik;
- b. Hak Guna Usaha;
- c. Hak Guna Bangunan.

Hak atas tanah seperti ini merupakan hak-hak yang sudah dikenal dan diatur di dalam Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960. Namun selain hak-hak tersebut, ternyata dalam Pasal 4 ayat (2) UUHT ini memperluas hak-hak atas tanah yang dapat dijadikan jaminan hutang selain hak-hak atas tanah sebagaimana disebutkan dalam Pasal 4 ayat (1) UUHT, objek hak tanggungan dapat juga berupa:

- a. Hak pakai atas tanah Negara. Hak pakai atas tanah Negara yang menurut ketentuan yang berlaku wajib didaftarkan dan menurut sifatnya dapat dipindahtangankan dan dibebani dengan hak tanggungan;
- b. Begitu pula dengan Ruman Susun dan Hak Milik atas Satuan Rumah Susun yang berdiri di atas tanah Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna

⁸¹Munir Fuady, *Pengantar Hukum Bisnis Menata Bisni Modern di Era Global*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2002), hlm. 146.

Bangunan, dan Hak Pakai yang diberikan oleh Negara (Pasal 27 jo Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun) juga dimasukkan dalam objek Hak Tanggungan. Bahkan secara tradisional dari Hukum Adat memungkinkan bangunan yang ada di atasnya pada suatu saat diangkat atau dipindahkan dari tanah tersebut.

UUHT menetapkan bahwa hak guna bangunan dapat dijadikan jaminan hutang dengan dibebani hak tanggungan. UUHT tidak menyebutkan secara rinci hak guna bangunan yang mana yang dapat dijadikan jaminan hutang dengan dibebani Hak Tanggungan. Hak guna bangunan menurut Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan ada tiga macam, yaitu Hak Guna Bangunan atas Tanah Negara, Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Pengelolaan dan Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Milik.

Dari tiga macam Hak Guna Bangunan tersebut seharusnya UUHT menetapkan bahwa hanya Hak Guna Bangunan atas Tanah Negara dan Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Pengelolaan yang dapat dijadikan jaminan hutang dengan dibebani hak tanggungan, sedangkan Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Milik tidak dapat dijadikan jaminan hutang dengan dibebani hak tanggungan dikarenakan Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Milik meskipun wajib didaftarkan akan tetapi tidak dapat dipindahtangankan kepada pihak lain.

4. Asas-asas Hak Tanggungan

Hak tanggungan sebagai satu-satunya lembaga hak jaminan atas tanah untuk pelunasan hutang tertentu mempunyai empat asas, yaitu sebagai berikut:

- 1) Memberikan kedudukan yang diutamakan (*preferent*) kepada kreditornya.

Hal ini berarti bahwa kreditor pemegang hak tanggungan mempunyai hak didahulukan di dalam mendapatkan pelunasan atas pihutangnya dari pada kreditor-kreditor lainnya atas hasil penjualan benda yang dibebani hak tanggungan tersebut;

- 2) Selalu mengikuti objeknya dalam tangan siapapun objek tersebut berada artinya benda-benda yang dijadikan objek hak tanggungan itu tetap terbebani hak tanggungan walau di tangan siapapun benda itu berada. Jadi, meskipun hak atas tanah yang menjadi objek hak tanggungan tersebut telah beralih atau berpindah-pindah kepada orang lain, namun hak tanggungan yang ada tetap melekat pada objek tersebut dan tetap mempunyai kekuatan mengikat;

- 3) Memenuhi asas publisitas dan asas spesialisitas. Asas publisitas dapat diketahui Pasal 13 ayat (1) Undang-Undang Hak Tanggungan yang menyatakan bahwa: “Pemberian hak tanggungan wajib didaftarkan pada kantor pertanahan”. Oleh karena itu dengan didaftarkannya hak tanggungan merupakan syarat mutlak untuk lahirnya hak tanggungan tersebut dan mengikatnya hak tanggungan terhadap pihak ketiga sedangkan asas spesialisitas dapat diketahui dari Penjelasan Pasal 11 ayat (1) Undang-Undang

Hak Tanggungan yang menyatakan bahwa: “Ketentuan ini menetapkan isi yang sifatnya wajib untuk sahnya Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT). Tidak dicantumkan secara lengkap hal-hal yang disebut dalam APHT mengakibatkan akta yang bersangkutan batal demi hukum”.

- 4) Asas tidak dapat dibagi-bagi ditegaskan dalam pasal 2 ayat (1) Undang-Undang Hak Tanggungan, bahwa Hak Tanggungan mempunyai sifat tidak dapat dibagi-bagi, kecuali jika diperjanjikan dalam APHT sebagaimana dimaksud pada ayat (2), yang mengatur apabila Hak Tanggungan dibebankan pada beberapa hak atas tanah, dapat diperjanjikan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan, bahwa pelunasan utang yang dijamin dapat dilakukan dengan cara angsuran yang besarnya sama dengan nilai masing-masing hak atas tanah merupakan bagian dari objek Hak Tanggungan, yang akan dibebaskan dari Hak Tanggungan tersebut, sehingga kemudian Hak Tanggungan itu hanya membebani sisa objek Hak Tanggungan untuk menjamin sisa utang yang belum dilunasi.

5. Hapusnya Hak Tanggungan

Hapusnya hak tanggungan diatur dalam Pasal 18 sampai dengan Pasal 19 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996. Yang dimaksud dengan hapusnya hak tanggungan adalah tidak berlakunya lagi hak tanggungan. Ada 4 sebab hapusnya hak tanggungan yaitu:

- a. hapusnya utang dijamin dengan hak tanggungan;

- b. dilepaskan hak tanggungan oleh pemegang hak tanggungan;
- c. pembersihan hak tanggungan dengan berdasarkan penetapan peringkat oleh Ketua Pengadilan Negeri;
- d. hapusnya hak atas tanah yang dibebani hak tanggungan.

Dalam melaksanakan jual beli hak milik atas tanah yang dibebani hak tanggungan, debitur harus terlebih dahulu melunasi utangnya kepada kreditur. Setelah utangnya lunas, kreditur menerbitkan Surat Roya yang menyatakan bahwa utang debitur telah lunas. Setelah utangnya lunas, hak tanggungan (roya) dihapuskan dalam buku hak milik tanah dan sertifikat di Kantor Badan Pertanahan. Setelah roya barulah dilakukan jual beli. Pelunasan utang juga dapat dilakukan oleh pembeli dengan persetujuan pihak-pihak yang berkepentingan untuk mengalihkan utang tersebut. Intinya pelaksanaan jual beli hak atas tanah yang dibebani hak tanggungan dapat dilakukan apabila utang debitur telah dilunasi atau telah dihapusbukukan (roya).⁸²

Penghapusan hak tanggungan atau disebut juga roya merupakan tindakan administratif yang perlu dilakukan agar data mengenai tanah selalu sesuai dengan kenyataan yang ada. Hak tanggungan itu hapus bukan karena ada roya, tetapi karena hak tanggungan itu hapus, maka perlu disusul dengan hak gadai, dengan mencoret catatan beban hipotek dalam buku tanah dan sertifikat hak atas tanah yang bersangkutan. Hak tanggungan roya diatur dalam Pasal 22 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996. Roya adalah penghapusan hak tanggungan dalam buku hak atas tanah dan

⁸²Muhammad Syukran Yamin Lubis, *Op.Cit.*, hlm. 288.

sertifikatnya. Apabila hak tanggungan itu hapus, maka Kantor Pertanahan akan melakukan pencoretan (coret) hak tanggungan tersebut pada buku tanah hak atas tanah dan sertifikatnya. Sertifikat hipotek dinyatakan tidak sah oleh Kantor Pertanahan. Apabila karena sebab tertentu sertifikat itu tidak dikembalikan kepada Kantor Pertanahan, maka hal itu akan dicatat dalam buku hipotek tanah. Prosedur penghapusan diuraikan di bawah ini.

Permohonan penghapusan dilakukan oleh pihak yang berkepentingan dengan melampirkan:⁸³

1. Sertifikat hak tanggungan yang telah diberi keterangan oleh penerima hak tanggungan bahwa hak tanggungan telah hilang karena piutang telah lunas; atau
2. Surat pernyataan dari penerima hak tanggungan bahwa hak tanggungan tersebut hapus karena piutang, yang dijamin dengan hak tanggungan telah lunas atau penerima hak tanggungan/kreditur telah melepaskan hak tanggungan yang bersangkutan.

Apabila kreditur tidak mau membuat pernyataan hapusnya hak tanggungan untuk dilikuidasi, maka dalam hal ini undang-undang memberikan jalan keluar berupa hak bagi pihak yang berkepentingan untuk mengajukan permohonan kepada Kepala Badan Pertanahan. Pengadilan Negeri yang berwenang agar Ketua Pengadilan Negeri mengeluarkan perintah penghapusan hak tanggungan. Selanjutnya, pihak yang

⁸³*Ibid.*, hlm. 288-289.

berkepentingan meminta kepada Kepala Kantor Pertanahan untuk menghapuskan hak tanggungan tersebut. Dan Kantor Pertanahan akan menghapuskan hak tanggungan tersebut.⁸⁴

B. Akta Pemberian Hak Tanggungan

Menurut Pasal 10 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, 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 lain yang menimbulkan utang tersebut.

Pemberian Hak Tanggungan dilakukan dengan pemberian APHT oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Sifat *accessoir* hak tanggungan dipertegas dalam Pasal 10 ayat (1) UUHT yang berbunyi: “Pemberian Hak Tanggungan didahului dengan janji untuk memberikan Hak Tanggungan sebagai jaminan atas pelunasan suatu utang tertentu, yang dituangkan dalam dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari perjanjian utang yang bersangkutan atau perjanjian lain yang menimbulkan utang itu”. Tata cara pembebanan hak tanggungan atas tanah milik didahului dengan perjanjian utang piutang antara debitur dan kreditur. Perjanjian utang piutang dapat dibuat dengan akta notaris atau hanya dengan akta di bawah tangan (tanpa akta notaris); dan perjanjian utang dibuat, kemudian dibuat Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) oleh Pejabat Pembuat

⁸⁴*Ibid.*, hlm. 289.

Akta Tanah (PPAT). Pada umumnya APHT memuat nama dan identitas pemegang dan pemberi hak tanggungan (jaminan), nilai agunan, jenis benda yang dijadikan jaminan oleh debitur, misalnya tanah atau bangunan atau benda lain, dan sebagainya, sehingga jelas benda apa yang dijadikan jaminan dalam utang-piutang tersebut (tujuh) hari kerja setelah Akta Pemberian Hak Tanggungan ditandatangani, PPAT wajib mendaftarkan akta tersebut pada Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat. Tujuan pendaftaran pembebanan Hak Tanggungan adalah untuk membuat Buku Tanah Hipotek dan mencatat dalam Buku Tanah hak-hak atas tanah yang menjadi objek hak tanggungan/jaminan serta menyalin catatan pada sertifikat hak atas tanah yang bersangkutan.⁸⁵

Sebagai bukti adanya Hak Tanggungan atas tanah atau benda, Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat menerbitkan sertifikat Hak Tanggungan yang memuat irah-irah dengan tulisan “DEMI KEADILAN BERDASARKAN KEYAKINAN KEPADA TUHAN YANG MAHA ESA”. Sertifikat Hak Tanggungan diserahkan kepada pemohon pendaftaran yaitu PPAT dan/atau kepada Pemegang Hak Tanggungan. Kewajiban “DEMI KEADILAN BERDASARKAN KEPADA TUHAN YANG MAHA ESA” yang tercantum dalam akta hipotek menegaskan adanya kekuasaan eksekutorial apabila debitur ingkar janji/wanprestasi. Dengan kata lain apabila Debitur ingkat janji, maka Kreditur dapat langsung mengeksekusi objek jaminannya tanpa harus mengajukan gugatan ke pengadilan (*parate executie*).⁸⁶

⁸⁵Muhammad Syukran Yamin Lubis, *Op.Cit.*, hlm. 285.

⁸⁶*Ibid.*

Apabila objek Hak Tanggungan berupa hak atas tanah yang berasal dari konvensi hak lama yang telah memenuhi syarat untuk didaftarkan akan tetapi pendaftarannya belum dilakukan, pemberian Hak Tanggungan dilakukan bersamaan dengan permohonan dengan permohonan pendaftaran hak atas tanah yang bersangkutan.

Dalam Pasal 1 angka 5 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan disebutkan bahwa yang dimaksud dengan:

“Akta Pemberian Hak Tanggungan adalah akta Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berisi pemberian Hak Tanggungan kepada kreditor tertentu sebagai jaminan untuk pelunasan piutangnya”.

Dari ketentuan Pasal 1 angka 5 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, kita dapat mengambil Kesimpulan bahwa Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah satu-satunya pejabat yang diberi wewenang untuk membuat Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT). Jadi, kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam membuat APHT bersifat monopoli. Hal ini berbeda dengan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT). Menurut ketentuan Pasal 15 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, kewenangan untuk membuat SKMHT selain diberikan kepada Pejabat Pembuat Akta Tanah juga diberikan kepada Notaris.

Dalam Pasal 96 ayat (2) Peraturan Menteri Negara Agraria/kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 ditentukan bahwa Pembuatan APHT dan SKMHT harus dilakukan dengan menggunakan formulir sesuai bentuk yang ditetapkan

oleh peraturan tersebut. Ditegaskan dalam ayat (3), bahwa Kepala Kantor pertanahan dilarang mendaftar Hak Tanggungan yang diberikan, bilamana APHT yang bersangkutan berdasarkan SKMHT yang pembuatannya tidak menggunakan formulir yang telah disediakan.

Menurut Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan dalam Pasal 11 ayat (1) disebutkan apa yang wajib dicantumkan, sedangkan dalam ayat (2) disebutkan isi dari APHT yang sifatnya Fakultatif/tidak wajib dicantumkan:

- a. Nama dan identitas pemegang dan pemberi Hak Tanggungan;
- b. Domisili pihak-pihak sebagaimana dimaksud pada huruf a, dan apabila diantara mereka ada yang berdomisili di luar Indonesia, dan hal dalam hal domisili pilihan itu tidak dicantumkan, kantor Pejabat Pembuat Akta Tanah tempat pembuatan APHT dianggap sebagai domisili yang dipilih;
- c. Penunjukan secara jelas utang atau utang-utang yang dijamin sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 3 dan 10 ayat (1);
- d. Nilai tanggungan;
- e. Uraian yang jelas mengenai objek Hak Tanggungan (Pasal 11 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan).

Ketentuan ini dimaksud untuk memenuhi asas spesialisitas dari Hak Tanggungan baik mengenai subyek, obyek, maupun utang yang dijamin. Tidak dicantumkannya secara lengkap isi yang sifatnya wajib untuk sahnya APHT seperti tersebut di atas di dalam APHT mengakibatkan akta yang bersangkutan batal demi hukum (penjelasan

Pasal 11 ayat I Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan).

Dalam APHT dapat dicantumkan janji-janji, antara lain:

- a. Janji yang membatasi kewenangan pemberi Hak Tanggungan untuk menyewakan obyek Hak Tanggungan dan/atau menentukan atau mengubah jangka waktu sewa dan/atau menerima uang sewa di muka, kecuali dengan persetujuan tertulis lebih dahulu dari pemegang Hak Tanggungan;
- b. Janji yang membatasi kewenangan pemberi Hak Tanggungan untuk mengubah bentuk atau tata susunan obyek Hak Tanggungan, kecuali dengan persetujuan tertulis lebih dahulu dari pemegang Hak Tanggungan;
- c. Janji yang memberikan kewenangan kepada pemegang Hak Tanggungan untuk mengelola obyek Hak Tanggungan berdasarkan penetapan Ketua Pengadilan Negeri yang daerah hukumnya meliputi letak obyek Hak Tanggungan apabila debitor sungguh-sungguh cidera janji;
- d. Janji yang memberi kewenangan kepada pemegang Hak Tanggungan untuk menyelamatkan obyek Hak Tanggungan, jika diperlukan untuk pelaksanaan eksekusi atau untuk mencegah menjadi hapusnya atau dibatalkannya hak yang menjadi obyek Hak Tanggungan karena tidak dipenuhi atau dilanggarnya ketentuan undang-undang;
- e. Janji bahwa pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual atas kekuasaan sendiri obyek Hak Tanggungan apabila debitor cidera janji;

- f. Janji yang diberikan oleh pemegang Hak Tanggungan peryama bahwa objek Hak Tanggungan tidak akan dibersihkan dari Hak Tanggungan;
- g. Janji bahwa pemberi Hak Tanggungan tidak akan melepaskan haknya atas obyek Hak Tanggungan tanpa persetujuan tertulis terlebih dahulu dari pemegang Hak Tanggungan;
- h. Janji bahwa pemegang Hak Tanggungan akan memperoleh seluruh atau sebagian dari ganti rugi yang diterima pemberi Hak Tanggungan untuk pelunasan piutangnya apabila obyek Hak Tanggungan dilepaskan haknya oleh pemberi Hak Tanggungan atau dicabut haknya untuk kepentingan umum;
- i. Janji bahwa pemegang Hak Tanggungan akan memperoleh seluruh atau sebagian dari uang asuransi yang diterima pemberi Hak Tanggungan untuk pelunasan piutangnya, jika obyek Hak Tanggungan diasuransikan;
- j. Janji bahwa pemberi Hak Tanggungan akan mengosongkan obyek Hak Tanggungan pada waktu eksekusi Hak Tanggungan;
- k. Janji yang dimaksud dalam Pasal 14 ayat (4) (Pasal 11 ayat 2 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan).

Menurut penjelasan Pasal 11 ayat (2) tersebut, janji-janji yang disebut dalam ayat (2) tersebut sifatnya fakultatif dan tidak mempunyai pengaruh terhadap sahnya akta. Pihak-pihak bebas menentukan untuk menyebutkan atau tidak menyebutkan janji-janji tersebut dalam APHT. Dengan dimuatnya janji-janji tersebut dalam APHT yang

kemudian didaftarkan pada Kantor Pertanahan, janji-janji tersebut juga mempunyai kekuatan mengikat terhadap pihak ketiga.

Walaupun sifatnya fakultatif dan tidak mempunyai pengaruh terhadap sahnyanya akta dan mengingat janji-janji itu kebanyakan diberikan untuk melindungi kepentingan kreditor, maka dicantumkan atau tidaknya janji itu sangat tergantung pada peran aktif dari kreditor pada saat penandatanganan APHT dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Janji-janji yang disebut Pasal 11 ayat (2) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan sifatnya tidak limitatif. Diluar janji-janji yang sudah disebut para pihak dapat saja mencantumkan janji-janji lainnya. Hal ini sesuai dengan asas konsesualitas dari hukum perjanjian, dengan pembatasan tidak boleh bertentangan dengan undangundang, ketertiban umum dan kesusilaan.

Di samping pembatasan tersebut di atas, ada janji yang dilarang untuk diadakan, yaitu yang disebut dalam Pasal 12 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan yaitu:

“Janji yang memberikan kewenangan kepada pemegang Hak Tanggungan untuk memiliki obyek Hak Tanggungan apabila debitor cidera janji, batal demi hukum”.

Pembuatan APHT (sebagai *patij acte*) wajib dihadiri oleh pemberi Hak Tanggungan, kreditor sebagai penerima Hak Tanggungan dan 2 orang saksi. Tugas pokok dari Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti dilakukannya perbuatan hukum

tertentu mengenai hak atas tanah yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu (Pasal 2 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah).

Perbuatan hukum tertentu yang dimaksud pada ayat (1) tersebut adalah mencakup: jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan ke dalam perusahaan (*inbreng*), pembagian hak bersama, pemberian Hak Guna Bangunan/Hak Pakai atas tanah Hak Milik, Pemberian Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (Pasal 2 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah).

Berdasarkan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah, Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) dapat dibuat secara elektronik. Pengaturan lebih rinci mengenai hal ini terdapat dalam Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional (Permen ATR/BPN) Nomor 5 Tahun 2020 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik.

C. Hak Tanggungan Elektronik

Pengaturan hukum terkait APHT elektronik di Indonesia mengacu pada beberapa peraturan perundang-undangan berikut:

1. Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 (UU Hak Tanggungan): Pasal 10 ayat (1) mengatur bahwa pemberian Hak Tanggungan wajib dibuat dengan Akta

Pemberian Hak Tanggungan (APHT) oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

2. Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah: Pasal 108 ayat (2) menguatkan bahwa pendaftaran Hak Tanggungan dapat diajukan secara elektronik.
3. Permen ATR/BPN Nomor 5 Tahun 2020: Regulasi ini secara spesifik mengatur tentang pendaftaran Hak Tanggungan secara elektronik, termasuk tata cara pembuatan APHT yang terintegrasi dengan sistem elektronik.

Hal tersebut di atas menunjukkan bahwa APHT dapat dibuat secara elektronik dan terintegrasi dengan sistem kementerian. Namun, APHT fisik juga tetap diakui. Proses elektronik ini bertujuan untuk menyederhanakan dan mempercepat proses pendaftaran Hak Tanggungan, yang pada gilirannya memberikan kepastian hukum yang lebih baik.

Pemerintah Indonesia telah mengintegrasikan teknologi dalam layanan pertanahan, termasuk dalam proses pembuatan dan pendaftaran Hak Tanggungan. Analisis ini membahas landasan hukum dan implikasi dari implementasi Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) secara elektronik.

Pengaturan hukum terkait APHT elektronik didasarkan pada prinsip efisiensi dan kepastian hukum. Landasan utamanya adalah:

- 1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah: Pasal 10 ayat (1) mengatur bahwa pemberian Hak Tanggungan wajib dibuat dengan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).
- 2) Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah: Pasal 108 ayat (2) memperjelas bahwa pendaftaran Hak Tanggungan dapat diajukan secara elektronik.
- 3) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional (Permen ATR/BPN) Nomor 5 Tahun 2020 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik: Regulasi ini adalah payung hukum utama yang secara spesifik mengatur APHT elektronik. Pasal 15 ayat (1) menyatakan, “APHT dibuat oleh PPAT secara elektronik melalui sistem yang disediakan oleh Kementerian”.

Pengaturan ini menciptakan landasan hukum yang kuat untuk transformasi digital dalam layanan pertanahan, yang sebelumnya sangat bergantung pada dokumen fisik. Ini menandai pergeseran paradigma, dari akta yang hanya dibuat secara manual menjadi akta yang dapat dibuat, ditandatangani, dan didaftarkan secara digital.

APHT elektronik memiliki kekuatan hukum yang sama dengan APHT konvensional (fisik), dan ini dijamin oleh beberapa aspek, yakni:

- a. Keabsahan Akta: Pembuatan APHT elektronik oleh PPAT melalui sistem elektronik resmi menjamin bahwa akta tersebut sah secara hukum. APHT elektronik setara dengan akta otentik yang dibuat secara fisik.
- b. Kekuatan Pembuktian: Mengacu pada Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2008 tentang Informasi dan Transaksi Elektronik (UU ITE), dokumen elektronik sah sebagai alat bukti hukum. Dengan demikian, APHT elektronik memiliki kekuatan pembuktian yang sama kuatnya dengan akta otentik fisik.
- c. Keamanan Data: Sistem elektronik yang digunakan dilengkapi dengan enkripsi dan fitur keamanan lain untuk melindungi data dan mencegah pemalsuan. Tanda tangan elektronik yang disertakan juga memastikan integritas dan keaslian dokumen.

Penerapan APHT elektronik menghadirkan sejumlah manfaat, seperti efisiensi waktu dan biaya, mengurangi birokrasi, dan meningkatkan transparansi. Namun, ada beberapa tantangan yang perlu diperhatikan:

- a) Literasi Digital: Tidak semua pihak, khususnya di daerah pedesaan, memiliki literasi digital yang memadai untuk berinteraksi dengan sistem elektronik. Hal ini dapat menimbulkan kendala dalam prosesnya.
- b) Konektivitas dan Infrastruktur: Kelancaran proses sangat bergantung pada ketersediaan koneksi internet yang stabil di seluruh wilayah Indonesia.

- c) Keamanan Siber: Meskipun sistem telah dirancang dengan aman, risiko serangan siber atau kebocoran data tetap menjadi ancaman yang harus terus dimitigasi.

Secara keseluruhan, pengaturan hukum yang ada telah memberikan landasan yang kuat bagi APHT elektronik. Namun, keberhasilannya sangat bergantung pada implementasi yang inklusif, peningkatan infrastruktur digital, dan edukasi publik yang berkesinambungan.

Penerapan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) secara elektronik di Indonesia merupakan manifestasi dari upaya pemerintah untuk mencapai kepastian hukum di era digital. Analisis ini mengkaji pengaturan hukum APHT elektronik melalui lensa teori kepastian hukum, yang menekankan pada prediktabilitas, kejelasan, dan konsistensi hukum.

Menurut Gustav Radbruch, seorang filsuf hukum, kepastian hukum adalah salah satu dari tiga nilai dasar hukum, bersama dengan keadilan dan kemanfaatan. Kepastian hukum mengacu pada jaminan bahwa hukum ditegakkan secara jelas dan konsisten, sehingga setiap orang dapat memprediksi konsekuensi dari tindakan mereka. Dalam konteks APHT elektronik, kepastian hukum diwujudkan melalui:

1. Kejelasan Normatif: Adanya peraturan yang spesifik dan jelas yang mengatur tata cara pembuatan dan pendaftaran APHT secara elektronik.

2. Jaminan Kekuatan Hukum: APHT elektronik memiliki kekuatan hukum yang sama dengan akta fisik, sehingga tidak ada keraguan tentang keabsahannya.
3. Prediktabilitas Proses: Prosedur yang terstandarisasi dan transparan memungkinkan para pihak mengetahui setiap tahapan, dari pembuatan hingga pendaftaran.

Pengaturan hukum terkait APHT elektronik menunjukkan upaya serius untuk memenuhi tiga pilar kepastian hukum tersebut, yakni:

1. Kejelasan Normatif

Pemerintah telah mengeluarkan berbagai peraturan yang saling melengkapi untuk mengatur APHT elektronik. Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional (Permen ATR/BPN) Nomor 5 Tahun 2020 adalah instrumen kunci yang secara eksplisit mengatur prosedur APHT elektronik, dari pembuatan hingga pendaftaran.

2. Jaminan Kekuatan Hukum

Salah satu tantangan terbesar dalam digitalisasi dokumen hukum adalah memastikan kekuatan pembuktiannya. Pengaturan hukum yang ada berhasil menjawab tantangan ini dengan mengaitkannya pada undang-undang yang lebih tinggi.

3. Prediktabilitas Proses

Sistem elektronik memungkinkan proses yang terstandarisasi dan dapat dilacak. Setelah APHT dibuat dan ditandatangani secara elektronik, proses pendaftaran di Kantor Pertanahan dapat berlangsung lebih cepat dan otomatis. Ini mengurangi potensi penyimpangan atau keterlambatan yang sering terjadi dalam proses manual.

Berdasarkan analisis teori kepastian hukum, pengaturan APHT elektronik telah berhasil menciptakan landasan hukum yang kuat dan dapat diandalkan. Ini memberikan jaminan legalitas, prediktabilitas, dan efisiensi yang sangat dibutuhkan dalam transaksi pertanahan. Meskipun tantangan implementasi seperti literasi digital dan infrastruktur masih ada, kerangka hukumnya telah berhasil memenuhi tuntutan kepastian hukum di era digital.

BAB III

PERAN PPAT DALAM PELAKSANAAN PENDAFTARAN AKTA PEMBERIAN HAK TANGGUNGAN SECARA ELEKTRONIK

A. Tinjauan Umum Tentang PPAT

1. Pengertian PPAT

Pejabat Pembuat Akta Tanah atau yang disingkat PPAT yang dalam Bahasa Belanda disebut dengan *land titles registrar*, mempunyai kedudukan dan peranan yang sangat penting didalam kehidupan berbangsa dan bernegara karena pejabat ini diberi kewenangan oleh negara, untuk membuat akta pemindahan hak atas tanah di negara Republik Indonesia.⁸⁷

Dalam pasal 1 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 2016 Tentang Perubahan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah disebut PPAT sebagai pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun. Pejabat umum adalah orang yang diangkat oleh instansi yang berwenang, dengan tugas melayani masyarakat umum dibidang atau kegiatan tertentu.

Dalam Pasal 7 Undang-Undang Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah ditetapkan, bahwa PPAT diangkat dan diberhentikan oleh Menteri Agraria. Untuk daerah terpencil yang tidak ada PPAT dalam melakukan perbuatan hukum

⁸⁷H. Salim, HS., *Teknik Pembuatan Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2016), hlm. 85.

mengenai tanah, dapat ditunjuk PPAT sementara. Kegiatan PPAT membantu Kepala Kantor Pertanahan dalam melakukan tugas di bidang pendaftaran tanah.

2. Tugas Pokok dan Kewenangan PPAT

a. Tugas Pokok PPAT

Tugas pokok PPAT menurut pasal 2 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 adalah melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu, mengenai hak atas tanah dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh peraturan hukum itu.

Selanjutnya, Pasal 2 ayat (2) menyebutkan perbuatan-perbuatan hukum yang dimaksud pasal 2 ayat (1) yaitu meliputi:

- a) Jual beli,
- b) Tukar menukar,
- c) Hibah,
- d) Pemasukan ke dalam perusahaan (inbreng),
- e) Pembagian hak bersama,
- f) Pemberian Hak Guna Bangunan/ Hak Pakai atas Tanah Hak Milik,
- g) Pemberian Hak Tanggungan,
- h) Pemberian Kuasa membebankan Hak Tanggungan

b. Kewenangan PPAT

Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 menyatakan bahwa untuk melaksanakan tugas pokok tersebut Pejabat Pembuat Akta Tanah mempunyai kewenangan membuat akta otentik mengenai semua perbuatan hukum sebagaimana telah disebutkan pasal 2 ayat (2), mengenai hak atas tanah dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang terletak di dalam daerah kerjanya. Menurut pasal tersebut, PPAT hanya diberi kewenangan untuk membuat akta mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun di dalam daerah kerjanya. Apabila, PPAT melakukan pembuatan akta di luar wilayah kerjanya kecuali karena pemekaran kabupaten/kota, pemekaran provinsi, maka PPAT dapat diberhentikan secara tidak hormat sesuai dengan yang telah ditentukan dalam pasal 10 ayat (3) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016.

3. Bentuk dan Fungsi Akta PPAT

a. Bentuk akta PPAT

Akta PPAT adalah akta otentik, hal ini ditegaskan oleh Pasal 1 ayat (1) dan Pasal 3 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Sebagai akta otentik, terhadap akta PPAT berlaku ketentuan-ketentuan tentang syarat-syarat dan tata cara pembuatan akta otentik. Bentuk akta otentik ditentukan oleh undang-undang, sedangkan pejabat yang dapat membuatnya tidak dapat dihindarkan agar berbobot yang sama harus pula ditentukan oleh undang-undang atau peraturan perundangundangan setingkat dengan undang-undang.

Sebagai akta otentik, Akta PPAT harus memenuhi syarat-syarat dan prosedur tertentu dalam hal pembuatannya. Menurut Pasal 1868 KUHPer akta otentik ialah “suatu akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan undang-undang oleh atau dihadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu di tempat di mana akta itu dibuat”.

Undang-Undang dengan tegas menyebutkan bahwa suatu akta dinyatakan sebagai akta otentik apabila memenuhi 3 (tiga) unsur yang bersifat kumulatif, yaitu:⁸⁸

- 1) Bentuk akta ditentukan oleh Undang-Undang;
- 2) Akta dibuat oleh dan atau di hadapan pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta;
- 3) Akta dibuat oleh pejabat umum dalam daerah (wilayah) kerjanya.

Pembuatan akta PPAT menurut Pasal 24 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, diatur dalam peraturan perundang-undangan mengenai pendaftaran tanah. Pada Pasal 96 Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah disebutkan bahwa akta PPAT harus mempergunakan formulir atau blanko sesuai dengan bentuk yang telah disediakan dan cara pengisiannya adalah sebagaimana tercantum dalam lampiran 16 sampai dengan 23, sebagai berikut:

- 1) Akta Jual Beli (lampiran 16);
- 2) Akta Tukar Menukar (lampiran 17);

⁸⁸Urip Santoso, *Pejabat Pembuat Akta Tanah; Perspektif Regulasi, Wewenang dan Sifat Akta*, (Jakarta: Kencana, 2016), hlm .352.

- 3) Akta Hibah (lampiran 18);
- 4) Akta Pemasukan Ke Dalam Perusahaan (lampiran 19);
- 5) Akta Pembagian Hak Bersama (lampiran 20);
- 6) Akta Pemberian Hak Tanggungan (lampiran 21);
- 7) Akta Pemberian Hak Guna Bangunan/Hak Pakai Atas Tanah Hak Milik (lampiran 22);
- 8) Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (lampiran 23).

b. Fungsi Akta PPAT

Pasal 2 PP No. 24 Tahun 2016 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, yang menyebutkan bahwa:

- (1) PPAT bertugas pokok melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat 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.
- (2) Perbuatan hukum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah sebagai berikut:
 - a) Jual beli;
 - b) Tukar menukar;
 - c) Hibah;
 - d) Pemasukan ke dalam perusahaan (*inbreng*);

- e) Pembagian hak bersama;
- f) Pemberian hak guna bangunan/hak pakai atas tanah hak milik;
- g) Pemberian hak tanggungan;
- h) Pemberian kuasa membebankan hak tanggungan.

Menurut pasal tersebut dapat dijelaskan bahwa fungsi akta yang dibuat oleh PPAT adalah 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.

Fungsi akta PPAT sebagai alat bukti menjadi sangat penting dalam membuktikan akan suatu perbuatan hukum yang menjadi dasar timbulnya hak atau perikatan dimana hal tersebut didasarkan pada ketentuan Pasal 1865 KUHPerdara yang menyatakan bahwa “Setiap orang yang mendalilkan bahwa ia mempunyai suatu hak atau guna meneguhkan haknya sendiri maupun membantahkan suatu hak orang lain, menunjuk pada suatu peristiwa, diwajibkan membuktikan adanya hak atau peristiwa tersebut.” Tanpa adanya akta otentik yang di buat dihadapan seorang PPAT maka secara hukum perolehan hak tersebut belum diakui dan sebenarnya hak atas tanah dan bangunan masih ada pada pihak yang mengalihkan hak tersebut.

4. Kode Etik PPAT

Ketentuan PP No. 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas PP No. 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah sama sekali tidak menyebutkan

tentang kode etik PPAT ataupun etika profesi. Meskipun demikian, didalam peraturan lebih lanjut yaitu ketentuan Pasal 28 ayat (2) huruf c Peraturan Kepala BPN No. 1 Tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan PP No. 37 Tahun 1998 dijelaskan bahwa PPAT diberhentikan dengan tidak hormat dari jabatannya oleh Kepala BPN karena melanggar kode etik profesi.

Pengaturan tentang kode etik profesi PPAT juga disinggung dalam Bab X tentang Organisasi PPAT dan PPAT Sementara Pasal 69 Peraturan Kepala BPN No. 1 Tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan PP No. 37 Tahun 1998 yang mengatur:

- 1) Untuk menjaga martabat dan kehormatan profesi PPAT dan/atau PPAT Sementara wajib dibentuk organisasi profesi PPAT dan/atau PPAT Sementara.
- 2) Organisasi profesi PPAT dan/atau PPAT Sementara sebagaimana dimaksud pada ayat (1) wajib menyusun 1 (satu) Kode Etik Profesi PPAT yang berlaku secara nasional untuk ditaati semua anggota PPAT dan PPAT Sementara.
- 3) Penyusunan Kode Etik Profesi PPAT sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilakukan oleh organisasi profesi PPAT secara bersama-sama.
- 4) Kode etik profesi PPAT yang telah disusun sebagaimana dimaksud pada ayat (3) disahkan oleh Kepala Badan sebagai pedoman bersama untuk pengembangan profesi PPAT.
- 5) PPAT dan PPAT Sementara wajib mentaati Kode Etik Profesi PPAT sebagaimana dimaksud pada ayat (2).

Organisasi resmi PPAT adalah Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (IPPAT). Saat ini kode etik yang berlaku untuk PPAT adalah Kode Etik Hasil Keputusan Kongres IV IPPAT tanggal 31 Agustus - 1 September 2007.

Ketentuan Pasal 1 angka 2 Kode Etik PPAT menjelaskan bahwa:

“Kode Etik PPAT yang selanjutnya disebut Kode Etik adalah seluruh kaidah moral yang ditentukan oleh perkumpulan berdasarkan keputusan Kongres dan/atau yang ditentukan oleh dan diatur dalam peraturan perundang-undangan yang mengatur tentang hal itu dan yang berlaku bagi serta wajib ditaati oleh anggota perkumpulan IPPAT dan semua orang yang menjalankan tugas jabatan sebagai PPAT, termasuk di dalamnya para PPAT Pengganti”.

Pasal 2 Kode Etik Profesi PPAT menyatakan bahwa:

“Kode Etik ini berlaku bagi seluruh PPAT dan bagi para PPAT Pengganti, baik dalam rangka melaksanakan tugas jabatan (khusus bagi yang melaksanakan tugas jabatan PPAT) ataupun dalam kehidupan sehari-hari”.

Sebagaimana dimaksud dalam ketentuan Pasal 3 Kode Etik PPAT, dijabarkan bahwa dalam rangka melaksanakan tugas jabatan para PPAT serta PPAT Pengganti ataupun dalam kehidupan sehari-hari, setiap PPAT diwajibkan untuk:

- a. Berkepribadian baik dan menjunjung tinggi martabat dan kehormatan PPAT;
- b. Menjunjung tinggi dasar negara dan hukum yang berlaku serta bertindak sesuai dengan makna sumpah jabatan dan kode etik;
- c. Berbahasa Indonesia secara baik dan benar;
- d. Mengutamakan pengabdian kepada kepentingan masyarakat dan Negara;
- e. Memiliki perilaku profesional dan ikut berpartisipasi dalam pembangunan nasional, khususnya di bidang hukum;

- f. Bekerja dengan penuh rasa tanggung jawab, mandiri, jujur, dan tidak berpihak;
- g. Memberi pelayanan dengan sebaik-baiknya kepada masyarakat yang memerlukan jasanya;
- h. Memberikan penyuluhan hukum kepada masyarakat yang memerlukan jasanya dengan maksud agar masyarakat menyadari dan menghayati hak dan kewajibannya sebagai warga negara dan anggota masyarakat;
- i. Memberikan jasanya kepada anggota masyarakat yang tidak atau kurang mampu secara cuma-cuma;
- j. Bersikap saling menghormati, menghargai serta mempercayai dalam suasana kekeluargaan dengan sesama rekan sejawat;
- k. Menjaga dan membela kehormatan serta nama baik korps PPAT atas dasar rasa solidaritas dan sikap tolong menolong secara konstruktif;
- l. Bersikap ramah terhadap setiap pejabat dan mereka yang ada hubungannya dengan pelaksanaan tugas jabatannya;
- m. Menetapkan suatu kantor, dan kantor tersebut merupakan satu-satunya kantor bagi PPAT yang bersangkutan dalam melaksanakan tugas jabatan sehari-hari;
- n. Melakukan registrasi, memperbaharui profil PPAT, dan melakukan pemutakhiran data PPAT lainnya di Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional;

- o. Dalam hal seorang PPAT menghadapi dan/atau menemukan suatu akta yang dibuat oleh rekan sejawat yang ternyata di dalamnya terdapat kesalahan-kesalahan yang serius dan/atau membahayakan klien, maka PPAT tersebut wajib:
 - 1) Memberitahukan kepada rekan sejawat yang bersangkutan atas kesalahan yang dibuatnya dengan cara yang tidak bersifat menggurui, melainkan untuk mencegah timbulnya hal-hal yang tidak diinginkan terhadap klien yang bersangkutan ataupun rekan sejawat tersebut;
 - 2) Segera setelah berhubungan dengan rekan sejawat yang membuat akta tersebut, maka kepada klien yang bersangkutan sedapat mungkin dijelaskan mengenai hal-hal yang salah dan cara memperbaikinya;
- p. Melakukan perbuatan-perbuatan lain yang secara umum disebut sebagai kewajiban untuk ditaati dan dilaksanakan antara lain:
 - 1) Peraturan Perundang-undangan yang mengatur Jabatan PPAT;
 - 2) Isi Sumpah Jabatan;
 - 3) Anggaran Dasar, Anggaran Rumah Tangga ataupun keputusankeputusan lain yang telah ditetapkan oleh Perkumpulan IPPAT, antara lain:
 - a) Membayar iuran,
 - b) Membayar uang duka manakala ada seorang PPAT atau mantan PPAT meninggal dunia,

- c) Mentaati ketentuan tentang tarif serta kesepakatan yang dibuat oleh dan mengikat setiap anggota perkumpulan IPPAT.
- 4) Ketentuan perundang-undangan lainnya yang terkait dengan kewajiban PPAT.

Ketentuan tentang hal-hal yang dilarang untuk dilakukan oleh seorang PPAT diatur secara mendetail dalam ketentuan Pasal 4 Kode Etik PPAT, yang mengatur bahwa setiap PPAT, baik dalam rangka melaksanakan tugas jabatan maupun dalam kehidupan sehari-hari, dilarang:

- a. Membuka/mempunyai kantor cabang atau kantor perwakilan;
- b. Secara langsung mengikutsertakan atau menggunakan perantara-perantara dengan mendasarkan pada kondisi-kondisi tertentu;
- c. Mempergunakan media massa yang bersifat promosi;
- d. Melakukan tindakan-tindakan yang pada hakikatnya mengiklankan diri antara lain:
 - 1) Memasang iklan dalam surat kabar, majalah berkala atau terbitan perdana suatu kantor, perusahaan, biro jasa, biro iklan, baik berupa pemuatan nama, alamat, nomor telepon, maupun berupa ucapan-ucapan selamat, dukungan, sumbangan;
 - 2) Uang atau apapun, pensponsoran kegiatan apapun, baik sosial, kemanusiaan, olah raga dan dalam bentuk apapun, pemuatan dalam

buku-buku yang disediakan untuk pemasangan iklan dan/atau promosi pemasaran;

- 3) Mengirim karangan bunga atas kejadian apapun dan kepada siapapun yang dengan itu nama anggota perkumpulan IPPAT terpampang kepada umum, baik umum terbatas maupun umum tak terbatas;
 - 4) Mengirim orang-orang selaku “salesman” ke berbagai tempat/lokasi untuk mengumpulkan klien dalam rangka pembuatan akta; dan
 - 5) Tindakan berupa pemasangan iklan untuk keperluan pemasaran atau propaganda lainnya.
- e. Memasang papan nama dengan cara dan/atau bentuk di luar batasbatas kewajaran dan/atau memasang papan nama di beberapa tempat di luar lingkungan kantor PPAT yang bersangkutan;
 - f. Mengadakan usaha-usaha yang menjurus ke arah timbulnya persaingan yang tidak sehat dengan sesama rekan PPAT, baik langsung maupun tidak langsung, termasuk antara lain pada penetapan jumlah biaya pembuatan akta;
 - g. Melakukan perbuatan ataupun persaingan yang merugikan sesama rekan PPAT, baik moral maupun material ataupun melakukan usaha-usaha untuk mencari keuntungan bagi dirinya semata-mata;
 - h. Mengajukan permohonan, baik lisan maupun tertulis kepada instansi, perusahaan, lembaga ataupun perseorangan untuk ditetapkan sebagai PPAT

dari instansi, perusahaan atau lembaga tersebut, dengan atau tanpa disertai pemberian insentif tertentu, termasuk antara lain pada penurunan tarif yang jumlahnya/besarnya lebih rendah dari tarif yang dibayar oleh instansi, perusahaan, lembaga ataupun perseorangan kepada PPAT tersebut;

- i. Menerima/memenuhi permintaan dari seseorang untuk membuat akta yang rancangannya telah disiapkan oleh PPAT lain, kecuali telah mendapat izin dari PPAT pembuat rancangan;
- j. Berusaha atau berupaya agar seseorang berpindah dari PPAT lain kepadanya dengan jalan apapun, baik upaya itu ditujukan langsung kepada klien yang bersangkutan maupun melalui perantara orang lain;
- k. Menempatkan pegawai atau asisten PPAT di satu atau beberapa tempat di luar kantor PPAT yang bersangkutan, baik di kantor cabang yang sengaja dan khusus dibuka untuk keperluan itu maupun di dalam kantor instansi atau lembaga/klien PPAT yang bersangkutan, dimana pegawai/asisten tersebut bertugas untuk menerima klien-klien yang akan membuat akta, baik klien itu dari dalam dan/atau dari luar instansi/lembaga itu, kemudian pegawai/asisten tersebut membuat akta-akta itu, membacakannya atau tidak membacakannya kepada klien dan menyuruh klien yang bersangkutan menandatangani di tempat pegawai/asisten itu ber Kantor di instansi atau

lembaga tersebut, untuk kemudian aktaakta tersebut dikumpulkan untuk ditandatangani PPAT yang bersangkutan di kantor atau di rumahnya;

- l. Mengirim minuta kepada klien-klien untuk ditandatangani oleh klien-klien tersebut;
- m. Menjelek-jelekkan dan/atau mempersalahkan rekan PPAT dan/atau akta yang dibuat olehnya;
- n. Menahan berkas seseorang dengan maksud untuk “memaksa” orang itu agar membuat akta pada PPAT yang menahan berkas tersebut;
- o. Menjadi alat orang atau pihak lain untuk semata-mata menandatangani akta buatan orang lain sebagai akta yang dibuat oleh/di hadapan PPAT yang bersangkutan;
- p. Membujuk dan/atau memaksa klien dengan cara atau dalam bentuk apapun untuk membuat akta padanya ataupun untuk pindah dari PPAT lain;
- q. Membentuk kelompok di dalam tubuh IPPAT (tidak merupakan salah satu seksi dari Perkumpulan IPPAT) dengan tujuan untuk melayani kepentingan suatu instansi atau lembaga secara khusus/eksklusif, apalagi menutup kemungkinan bagi PPAT lain untuk memberikan pelayanan;
- r. Melakukan perbuatan-perbuatan lain yang secara umum disebut sebagai pelanggaran terhadap Kode Etik PPAT, antara lain pada pelanggaran-pelanggaran terhadap:

- 1) Ketentuan-ketentuan dalam Peraturan Jabatan PPAT dan ketentuan perundang-undangan lainnya yang terkait dengan tugas pokok PPAT;
- 2) Isi Sumpah Jabatan;
- 3) Hal-hal yang menurut ketentuan Anggaran Dasar, Anggaran Rumah Tangga dan/atau keputusan lain yang telah ditetapkan oleh organisasi IPPAT tidak boleh dilakukan oleh anggota perkumpulan IPPAT.

Ketentuan Pasal 7 Kode Etik PPAT mengatur bahwa kewenangan pengawasan dan penindakan kode etik PPAT ada pada Majelis Kehormatan yang terdiri dari Majelis Kehormatan Daerah dan Majelis Kehormatan Pusat. Kode etik PPAT mewajibkan seluruh PPAT untuk menyesuaikan praktiknya maupun perilaku dalam menjalankan jabatannya dengan ketentuan-ketentuan yang tercantum dalam peraturan dan/atau Kode Etik PPAT.

Pelaksanaan pendaftaran akta hak tanggungan, terdiri dari:

1. Pendaftaran Hak Tanggungan
 - a. Pendaftaran Hak Tanggungan Secara Konvensional

Pendaftaran hak tanggungan diatur dalam Pasal 13 sampai dengan Pasal 14 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996. Akta pemberian hak tanggungan yang dibuat oleh PPAT wajib didaftarkan. Secara sistematis tata cara pendaftaran dikemukakan sebagai berikut:

1. Pendaftaran dilakukan di kantor pertanahan

2. PPAT dalam waktu 7 hari setelah penandatanganan APHT wajib mengirimkan akta pemberian hak tanggungan dan warkah lainnya kepada kantor pertanahan serta berkas yang diperlukan diantaranya:
 - a. Surat pengantar dari PPAT yang dibuat rangkap 2 (dua) dan memuat daftar jenis surat-surat yang disampaikan
 - b. Surat permohonan pendaftaran hak tanggungan dari penerima hak tanggungan
 - c. Foto copy surat identitas pemberi dan pemegang hak tanggungan
 - d. Sertifikat asli hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun yang menjadi objek hak tanggungan
 - e. Lembar kedua akta pemberian hak tanggungan
 - f. Salinan akta pemberian hak tanggungan yang sudah diparaf oleh PPAT yang bersangkutan untuk disahkan sebagai salinan oleh kepala kantor pertanahan untuk pembuatan sertifikat hak tanggungan
 - g. Bukti pelunasan biaya pendaftaran hak tanggungan (Pasal 1 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 1996 tentang Pendaftaran Hak Tanggungan)
3. Kantor pertanahan membuatkan buku tanah hak tanggungan dan mencatatnya dalam buku tanah hak atas tanah yang menjadi objek hak

tanggungan serta menyalin catatan tersebut pada sertifikat pada sertifikat hak atas tanah yang bersangkutan

4. Tanggal buku hak tanggungan adalah tanggal hari ketujuh seteah penerimaan secara lengkap surat-surat yang diperlukan bagi pendaftarannya. Jika hari ketujuh itu jatuh pada hari libur, buku tanah yang bersangkutan diberi tanggal hari kerja berikutnya
5. Hak tanggungan lahir pada hari tanggal buku tanah hak tanggungan dibuatkan.
6. Kantor pertanahan menerbitkan sertifikat hak tanggungan

Apabila diperhatikan prosedur pendaftaran diatas, tampak bahwa momentum lahirnya pembebanan hak tanggungan atas tanah adalah pada saat hari buku tanah hak tanggungan dibuatkan di Kantor Pertanahan.⁸⁹

b. Pendaftaran Hak Tanggungan Berbasis Elektronik

Pada dasarnya untuk menggunakan sistem HT-el, pengguna harus terdaftar terlebih dahulu dengan ketentuan sebagai berikut:⁹⁰

1. Pengguna layanan sistem HT-el terdiri dari perseorangan/badan hukum selaku kreditur dan Aparatur Sipil Negara Kementerian yang bertugas melayani hak tanggungan;

⁸⁹Salim, *Perkembangan Jaminan Hukum Indonesia*, Cet. 6, (Jakarta: PT. RajaGrafindo Persada, 2012), hlm. 179.

⁹⁰Sekretariat Negara Republik Indonesia, Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 2019 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik, Jakarta, 2019.

2. Terhadap perseorangan/badan hukum sebagaimana dimaksud sebelumnya harus menjadi pengguna terdaftar pada sistem HT-el, dengan memenuhi persyaratan:
 - a. Mempunyai domisili elektronik;
 - b. Surat keterangan terdaftar di otoritas jasa keuangan;
 - c. Pernyataan pemenuhan persyaratan dan kriteria serta persetujuan ketentuan sebagai pengguna terdaftar;
 - d. Syarat lainnya yang ditentukan oleh kementerian.
3. Kementerian melakukan verifikasi atas pendaftaran dan berhak menolak pendaftaran dimaksud.
4. Mekanisme pendaftaran hak tanggungan melalui sistem HT-el sebagai berikut:
 - 1) Pengguna terdaftar mengajukan permohonan layanan hak tanggungan secara elektronik melalui sistem HT-el.
 - 2) Selain berkas persyaratan permohonan pendaftaran dalam bentuk dokumen elektronik, pemohon juga membuat surat pernyataan mengenai pertanggungjawaban keabsahan dan kebenaran data dokumen elektronik yang diajukan. Khusus persyaratan berupa sertifikat hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun harus atas nama debitur.

- 3) Permohonan layanan yang diterima oleh sistem HT-el akan mendapatkan tanda bukti pendaftaran permohonan yang diterbitkan oleh sistem, dengan paling sedikit memuat nomor berkas pendaftaran permohonan, tanggal pendaftaran permohonan, nama pemohon, dan kode pembayaran biaya layanan.
- 4) Layanan hak tanggungan ini dikenakan biaya sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan mengenai penerimaan negara bukan pajak yang berlaku pada kementerian. Setelah mendapatkan bukti pendaftaran permohonan, pemohon melakukan pembayaran biaya melalui bank persepsi paling lambat tiga hari setelah tanggal pendaftaran permohonan.
- 5) Setelah data permohonan dan biaya pendaftaran permohonan terkonfirmasi oleh sistem elektronik, sistem HT-el akan memproses pencatatan Hak tanggungan pada buku tanah. Pencatatan pada buku tanah dilakukan oleh kepala kantor pertanahan. Sementara kreditur dapat melakukan pencatatan hak tanggungan pada sertifikat hak atas tanah atau hak milik satuan rumah susun dengan mencetak catatan yang diterbitkan oleh sistem HT-el dan melekatkannya pada sertifikat hak atas tanah atau hak milik satuan rumah susun.
- 6) Setelah seluruh tahapan selesai, hasil layanan hak tanggungan yang dikeluarkan berupa sertifikat hak tanggungan dan catatan hak

tanggungan pada buku tanah dan sertipikat hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun. Dokumen ini diterbitkan pada hari ketujuh setelah pengajuan permohonan terkonfirmasi. Dalam rangka menjaga keutuhan dan keautentikan dokumen elektronik, sertipikat hak tanggungan yang diterbitkan oleh sistem HT-el diberikan tanda tangan elektronik.

- 7) Sebelum hasil layanan hak tanggungan diterbitkan, kepala kantor pertanahan atau pejabat yang ditunjuk harus memeriksa konsep sertipikat HT-el dan dokumen kelengkapan permohonan. Kepala kantor pertanahan atau pejabat yang ditunjuk bertanggung jawab secara administratif atas hasil layanan hak tanggungan. Dalam hal kepala kantor pertanahan atau pejabat yang ditunjuk tidak melakukan pemeriksaan, kepala kantor pertanahan atau pejabat yang ditunjuk dianggap memberikan persetujuan.

Sementara kebenaran materiil dokumen yang menjadi dasar hasil layanan sistem HT-el bukan merupakan tanggung jawab kantor pertanahan.

Untuk menjaga keutuhan dan keautentikan dokumen elektronik, sertipikat hak tanggungan yang diterbitkan oleh sistem HT-el diberikan tanda tangan elektronik. Tandatangan elektronik adalah tanda tangan yang terdiri atas informasi elektronik yang dilekatkan, terasosiasi atau terkait dengan informasi elektronik lainnya yang digunakan

sebagai alat verifikasi dan autentikasi sebagaimana dimaksud dalam undang-undang informasi dan transaksi elektronik.

Pasal 2 ayat (1) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 2019 tentang Penerapan Tanda Tangan Elektronik. Kemudian menjelaskan bahwa tandatangan elektronik dapat digunakan untuk memberikan persetujuan dan/atau pengesahan suatu dokumen elektronik pertanahan dalam penyelenggaraan tugas dan fungsi Kementerian Agraria dan Tata Ruang.

Adapun hal yang perlu digarisbawahi yaitu tanda tangan elektronik hanya dapat dilakukan setelah penandatanganan memiliki sertifikat elektronik. Untuk mendapatkan sertifikat elektronik tersebut, setiap pejabat mengajukan permohonan pendaftaran tandatangan elektronik kepada otoritas pendaftaran pada unit kerja yang mempunyai tugas di bidang pengelolaan data dan informasi pertanahan dan tata ruang.

B. Profil Kantor PPAT Dr. Ikhsan Lubis, S.H., SPN., M.Kn

Kantor PPAT Dr. Ikhsan Lubis, S.H., SPN., M.Kn berdomisili di Kota Medan, Provinsi Sumatera Utara, wilayah kerja sebagai PPAT ditetapkan berdasarkan domisili tersebut, sehingga keseluruhan kegiatan profesi dilakukan dalam cakupan wilayah kerja yang telah ditentukan.⁹¹

⁹¹Hasil Wawancara dengan PPAT Dr. Ikhsan Lubis, S.H., SPN., M.Kn pada tanggal 22 April 2025.

Profesi Dr. Ikhsan Lubis, S.H., SPN., M.Kn sebagai PPAT sudah membuat beberapa akta-akta otentik yang berhubungan dengan peralihan, pembebanan, atau pengakuan hak atas tanah dan/atau bangunan, seperti:⁹²

1. Akta Jual Beli;
2. Akta Hibah;
3. Akta Pembagian Hak Bersama;
4. Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT); dan
5. Akta Tukar Menukar.

Akta-akta tersebut telah didaftarkan melalui sistem elektronik Kantor Pertanahan sesuai ketentuan yang berlaku.

PPAT Dr. Ikhsan Lubis, S.H., SPN., M.Kn mulai menerapkan APHT secara elektronik sejak terbitnya Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nomor 5 Tahun 2020 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik.⁹³

Terkait dengan jumlah APHT elektronik yang sudah dibuat maupun didaftarkan dalam 3 tahun terakhir PPAT Dr. Ikhsan Lubis, S.H., SPN., M.Kn tidak memiliki akses langsung terhadap rekapitulasi berapa jumlah APHT elektronik, karena

⁹² Hasil Wawancara dengan PPAT Dr. Ikhsan Lubis, S.H., SPN., M.Kn pada tanggal 22 April 2025.

⁹³ Hasil Wawancara dengan PPAT Dr. Ikhsan Lubis, S.H., SPN., M.Kn pada tanggal 22 April 2025.

data tersebut dikelola oleh sistem HT-el dan Kantor Pertanahan. Jumlahnya sangat bergantung pada volume transaksi tanah di wilayah kerja masing-masing PPAT.⁹⁴

Objek APHT yang bisa didaftarkan meliputi:⁹⁵

1. Hak atas tanah seperti Hak Miliki, HGU, dan HGB;
2. Hak milik atas Satuan Rumah Susun (HMASRS);
3. Benda-benda yang menjadi satu kesatuan dengan tanah seperti tanaman, bangunan, dan hasil karya tetap.

Objek tersebut harus dapat dinilai dengan uang, termasuk dalam daftar umum, dan dipindahtangankan.

Adapun proses pendaftaran APHT secara elektronik yang dilakukan oleh PPAT Dr. Ikhsan Lubis, S.H., SPN., M.Kn., antara lain:⁹⁶

- a. Membuat APHT secara elektronik;
- b. Mengunggah dokumen ke sistem HT-el;
- c. Verifikasi dokumen oleh Kantor Pertanahan; dan
- d. Apabila memenuhi syarat, hak tanggungan akan diterbitkan secara elektronik yang terintegrasi dalam sistem pertanahan nasional.

⁹⁴Hasil Wawancara dengan PPAT Dr. Ikhsan Lubis, S.H., SPN., M.Kn pada tanggal 22 April 2025.

⁹⁵Hasil Wawancara dengan PPAT Dr. Ikhsan Lubis, S.H., SPN., M.Kn pada tanggal 22 April 2025.

⁹⁶Hasil Wawancara dengan PPAT Dr. Ikhsan Lubis, S.H., SPN., M.Kn pada tanggal 22 April 2025.

C. Peran PPAT Dalam Pelaksanaan Pendaftaran Akta Pemberian Hak Tanggungan Secara Elektronik

E-Government bertujuan untuk memperbaiki mutu (kualitas) pelayanan dengan cara melakukan suatu mekanisme interaksi baru antara pemerintah dengan masyarakat dan bagi pihak lain yang berkepentingan, dengan melibatkan penggunaan teknologi informasi (khususnya internet). Rianto dan Lestari mengatakan bahwa kegunaan *e-government* adalah untuk memberikan peluang meningkatkan dan mengoptimalkan hubungan antar instansi pemerintah, hubungan antara pemerintah dengan dunia usaha dan masyarakat. Mekanisme hubungan itu melalui pemanfaatan teknologi informasi yang merupakan kolaborasi/penggabungan antara komputer dan sistem jaringan komunikasi. Penerapan *e-government* merupakan amanat Instruksi Presiden Nomor 3 Tahun 2003 tentang Kebijakan dan Strategi Nasional Pengembangan *E-Government*, penyelenggaraan pemerintahan *e-government* meningkatkan akuntabilitas, efisiensi, efektifitas dan transparansi.⁹⁷

Penerapan aplikasi *e-Government* telah dan sedang dilakukan oleh Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional untuk membangun pelayanan kepada khalayak umum dan mitra melalui layanan elektronik salah satunya adalah layanan hak tanggungan elektronik (Hak Tanggungan Elektronik). Nadira menegaskan bahwa layanan Hak Tanggungan Elektronik merupakan badan pemberian

⁹⁷Krisnawan Andiyanto, Dian Arie Mujiburrohman, Haryo Budhiawan, “Penerapan Pendaftaran Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik Di Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru”, *Acta Comitas Jurnal Hukum Kenotariatan*, Vol. 6, No. 1, April, 2021, hlm. 199.

pelayanan untuk mempermudah pelayanan kepada masyarakat dengan memanfaatkan perkembangan teknologi informasi.⁹⁸

Pengertian Hak Tanggungan Elektronik termaktub dalam Pasal 1 ayat (7) Permen ATR/BPN Nomor 5 Tahun 2020 yang menyebutkan bahwa “Hak Tanggungan Elektronik adalah serangkaian proses pelayanan hak tanggungan dalam rangka pemeliharaan data pendaftaran tanah yang diselenggarakan melalui sistem elektronik yang terintegrasi”. Hak Tanggungan Elektronik merupakan layanan secara elektronik yang masih baru, diharapkan dapat memberikan kepastian waktu, transparansi biaya dan kemudahan untuk memonitorin proses dalam pelayanan hak tanggungan serta untuk meminimalisir adanya tatap muka secara langsung, sehingga terhindar dari tindakan yang dapat merugikan masyarakat dan negara seperti tindak korupsi, kolusi dan nepotisme.

Berdasarkan ketentuan Pasal 2 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998, tugas pokok PPAT adalah untuk membuat akta sebagai alat bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun. Perbuatan hukum dimaksud dalam Pasal 2 ayat (1) itu ditentukan secara khusus pada Pasal 2 ayat (2) PP 37 Tahun 1998. Pasal 3 PP itu mengatur bahwa untuk melaksanakan tugas pokok sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2, seorang PPAT mempunyai kewenangan membuat akta otentik terkait dengan bidang pertanahan mengenai semua perbuatan hukum yang dimaksud dalam Pasal 2 ayat (2) terhadap hak

⁹⁸Nurul Nadira, “Pendaftaran Hak Tanggungan Elektronik Yang Akan Mulai Dilaksanakan Di Bidang Pertanahan”, *Fairness and Justice Jurnal Ilmiah Ilmu Hukum*, Vol. 17, No. 11, 2019, hlm. 163.

atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun yang berada di dalam wilayah kerjanya.

Berdasarkan UU HT, pembebanan Hak Tanggungan dilaksanakan melalui 2 (dua) tahap, yaitu pembuatan APHT dan dilanjutkan dengan pendaftaran oleh Kantor Pertanahan. Pendaftaran ini adalah penting karena membuktikan saat lahirnya Hak Tanggungan yang dibebankan. Setelah APHT dibuat oleh PPAT, maka dalam waktu 7 (tujuh) hari kerja wajib didaftarkan lengkap dengan dokumen pendukungnya kepada Kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) setempat.

Kewajiban jangka waktu pendaftaran ini termaktub dalam Pasal 40 ayat (1) PP Nomor 24 Tahun 1997 mengatur bahwa “selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja sejak tanggal ditandatanganinya akta yang bersangkutan, PPAT wajib menyampaikan akta yang dibuatnya berikut dokumen-dokumen yang bersangkutan kepada Kantor Pertanahan untuk didaftar”. Pendaftaran APHT disertai dengan syarat-syarat administrasi lainnya ke Kantor Pertanahan (BPN) adalah hal yang bersifat wajib yang merupakan kewajiban PPAT. Apabila PPAT lalai dalam melakukan kewajiban tersebut dapat berakibat dikenakannya sanksi yang bersifat administratif yakni berupa teguran bahkan hingga yang lebih berat yakni diberhentikan dari jabatannya sebagai PPAT.

Apabila mengacu pada Peraturan Menteri Agrari dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 2020, seluruh layanan Hak Tanggungan elektronik (Hak Tanggungan Elektronik), mulai dari proses pendaftaran permohonan sampai terbitnya sertifikat Hak Tanggungan Elektronik, sepenuhnya dilakukan melalui

sistem *online* sehingga meniadakan proses interaksi langsung antar Kantor Pertanahan sebagai pelaksana Layanan Hak Tanggungan Elektronik serta pihak Kreditur dan PPAT sebagai pengguna Layanan Hak Tanggungan Elektronik. Artinya bahwa sistem Hak Tanggungan Elektronik tersebut secara sistematis terdapat pembagian tugas dan wewenang yang tegas antara Kreditur dan PPAT selaku pengguna Hak Tanggungan Elektronik.

Pada sistem layanan Hak Tanggungan Elektronik, tugas utama PPAT adalah membuat Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT). Sebelum pembuatan APHT, PPAT wajib melaksanakan pengecekan sertifikat baik secara *online* maupun manual menyesuaikan dengan kesiapan data Kantor Pertanahan masing-masing. PPAT mendaftarkan APHT ke Kantor Pertanahan melalui sistem *online* dengan melakukan login pada Aplikasi Mitra Kerja (<https://mitra.apbn.go.id>). Melalui Aplikasi Mitra Kerja, PPAT mengunggah beberapa dokumen yang dipersyaratkan kedalam sistem sampai dengan terbitnya Surat Pengantar Akta (SPA), adapun dokumen yang diunggah antara lain:

- a. Scan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT);
- b. Scan KTP Debitur;
- c. Scan KTP saksi-saksi;
- d. Scan KTP Persetujuan;
- e. Scan Kartu Keluarga;
- f. Scan Sertifikat Hak Atas Tanah;
- g. Scan Perjanjian Kredit;
- h. Scan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB);
- i. Scan Surat Pernyataan PPAT.

Untuk lebih jelasnya terkait mekanisme pelayanan Hak Tanggungan yang terintegrasi secara elektronik diatur dalam prosedur sebagai berikut:

- 1) Pemohonan layanan Hak Tanggungan secara elektronik diajukan oleh pengguna terdaftar melalui sistem yang disiapkan kementerian serta dilengkapi persyaratan permohonan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- 2) Pemohonan harus membuat surat pernyataan mengenai pertanggungjawaban keabsahan dan kebenaran data Dokumen Elektronik yang diajukan yang dibuat dalam bentuk Dokumen Elektronik. Adapun dokumen elektronik tersebut meliputi: Kartu Tanda Penduduk (KTP) Debitur, Kartu Keluarga (KK) Debitur, Kartu Tanda Penduduk (KTP) Pemberi Persetujuan, Kartu Keluarga (KK) Pemberi Persetujuan, Kartu Tanda Penduduk (KTP) Saksi-saksi, Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT), Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT), Perjanjian Kredit, Sertifikat Hak Atas Tanah, dan foto copy Pajak Bumi dan Bangunan.
- 3) Khusus mengenai syarat Sertifikat Hak Atas Tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, nama yang terantum di sertifikat harus nama debitur.
- 4) Sistem selanjutnya akan menerbitkan tanda bukti daftar setelah permohonan layanan telah diterima oleh Sistem Hak Tanggungan secara elektronik. Bukti pendaftaran permohonan dimaksud paling sedikit memuat antara lain nomor

berkas dan tanggal pendaftaran; juga nama orang yang melakukan permohonan dan kode pembayaran biaya layanan.

- 5) Setelah biaya pendaftaran dan juga data permohonan terkonfirmasi oleh sistem elektronik barulah permohonan diproses. Selanjutnya Sistem Hak Tanggungan secara elektronik akan menerbitkan hasil layanan hak tanggungan berupa Sertifikat Hak Tanggungan dan catatan hak tanggungan pada buku tanah dan Sertifikat Hak Atas Tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.⁹⁹

Proses pendaftaran Hak Tanggungan adalah hal yang sangat penting bagi para pemegang/penerima Hak Tanggungan karena proses pendaftaran tersebut memberikan jaminan kepastian hukum terhadap pemberi dan penerima Hak Tanggung dengan didaftarkan Hak Tanggungan di kantor pertanahan. Selain itu pendaftaran Hak Tanggungan juga akan memberi perlindungan hukum, khususnya ketika pihak debitur melakukan tindakan yang dapat merugikan pihak lainnya yaitu wanprestasi (cidera janji).

Peran dan wewenang PPAT menjadi sangat krusial terhadap kuatnya (secara hukum) kedudukan pemegang Hak Tanggungan dalam konteks pendaftaran Hak Tanggungan secara elektronik. Pasal 7 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 2020 mengatur bahwa

⁹⁹Shirley Zerlinda Anggraeni dan Marwanto, “Kewenangan dan Tanggung Jawab Hukum Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Pelaksanaan Pendaftaran Hak Tanggungan Secara Elektronik”, *Acta Comitatus Jurnal Hukum Kenotariatan*, Vol. 5, No. 2, 2020, hlm. 6.

PPAT sebagai salah satu pengguna layanan Hak Tanggungan secara elektronik, namun kewenangan PPAT dalam pelaksanaan pendaftaran Hak Tanggungan secara elektronik jelas disebutkan dalam Pasal 10 yaitu PPAT berwenang menyampaikan permohonan pendaftaran Hak Tanggungan.

Sebagai pihak yang berwenang menjalankan proses pendaftaran layanan Hak Tanggungan secara elektronik, PPAT diwajibkan terdaftar dalam Aplikasi Mitra Kerja yaitu aplikasi yang digunakan oleh Kementerian Agraria dan Tata Ruang/BPN dengan PPAT sebagai mitra kerjanya. Selain itu, sistem administrasi dan manajemen Kantor PPAT juga harus melakukan kesiapan dengan dukungan sarana yang memadai, misalnya jaringan internet. Sebelum diberlakukannya kebijakan terkait pendaftaran Hak Tanggungan secara elektronik, selama ini pendaftaran Hak Tanggungan dijalankan secara manual dengan cara dicatat terlebih dahulu oleh PPAT pada portal/*website* resmi dari Kementerian Agraria dan Tata Ruang/BPN dan dilanjutkan dengan menyerahkan berbagai persyaratan administratif kepada Kantor Pertanahan. Terkait dengan permohonan pendaftaran dan penyampaian APHT diportal kementerian tersebut dapat dilakukan oleh PPAT atau oleh orang yang diberikan kuasa.

PPAT berwenang menyusun dan mengunggah APHT elektronik, tetapi proses verifikasi dan pendaftaran formal adalah kewenangan Kantor Pertanahan, jadi peran PPAT lebih pada tahap awal dalam sistem pendaftaran.¹⁰⁰

¹⁰⁰Hasil Wawancara dengan PPAT Dr. Ikhsan Lubis, S.H., SPN., M.Kn., pada tanggal 22 April 2025.

Peran PPAT Dr. Ikhsan Lubis, S.H., SPN., M.Kn secara internal memastikan penyusunan APHT elektronik sesuai ketentuan, melengkapi dokumen, dan memastikan sistem kantor siap menjalankan proses. Secara eksternal berinteraksi dengan sistem HT-el dan berkoordinasi dengan Kantor Pertanahan apabila terjadi kendala teknis atau sistem.¹⁰¹

Menurut Permen ATR/BPN Nomor 5 Tahun 2020 proses mengenai pendaftaran Hak Tanggungan dibedakan atau dipisahkan antara kegiatan pembuatan penyampaian dokumen kepada Kantor Pertanahan dengan Sistem Hak Tanggungan Elektronik. Sebelum adanya Permen ATR/BPN Nomor 5 Tahun 2020, kedua kegiatan tersebut dilakukan oleh PPAT, namun dalam Permen ATR/BPN Nomor 5 Tahun 2020 ini dipisahkan kedua kegiatan tersebut menjadi:

- 1) Penyampaian akta dan dokumen kelengkapan kepada Kantor Pertanahan tetap menjadi tugas PPAT, di mana APHT berbentuk dokumen elektronik disampaikan melalui sistem elektronik mitra kerja yang terintegrasi dengan Sistem Hak Tanggungan dilengkapi dengan Surat Pernyataan Keabsahan dan Kebenaran data dokumen elektronik yang diajukan (Pasal 10 Permen ATR/BPN No. 5/2020).
- 2) Permohonan pendaftaran Hak Tanggungan Elektronik menjadi kewajiban kreditur, sehingga apabila kreditur lalai dalam pendaftarannya/tidak

¹⁰¹Hasil Wawancara dengan PPAT Dr. Ikhsan Lubis, S.H., SPN., M.Kn pada tanggal 22 April 2025.

mendaftarkannya, maka segala risiko dan akibat hukumnya terhadap jaminan yang diberikan oleh debitur tersebut tidak memberikan hak-hak istimewa yang diberikan oleh UU HT.

Pendaftaran Hak Tanggungan elektronik (HT-el) di Indonesia, sesuai Pasal 20 Permen ATR/BPN RI No. 5 Tahun 2020, menegaskan tanggung jawab yuridis PPAT dan kreditor atas kebenaran materil dokumen, sehingga menciptakan kolaborasi dan akuntabilitas dalam proses pendaftaran. Dengan dasar hukum yang kuat, seperti Undang-Undang No. 4 Tahun 1996, sistem ini mencerminkan prinsip keadilan, mengharuskan pihak bertindak dengan itikad baik. Sanksi terhadap pelanggaran, seperti penyampaian dokumen palsu, meningkatkan transparansi dan mengurangi potensi sengketa. HT-el tidak hanya mempercepat proses administratif, tetapi juga membangun kepercayaan masyarakat terhadap sistem hukum dan administrasi pertanahan, mendukung investasi dan pertumbuhan ekonomi yang berkelanjutan.¹⁰²

Tanggung jawab yuridis Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan kreditor dalam proses pendaftaran Hak Tanggungan elektronik (HT-el) merupakan aspek krusial yang diatur dalam Pasal 20 ayat (2), (3), dan (4) Permen ATR/BPN RI Nomor 5 Tahun 2020. Pasal ini menegaskan bahwa kebenaran materiil dokumen yang menjadi dasar pelayanan HT-el adalah tanggung jawab bersama antara PPAT dan kreditor, yang mencerminkan pentingnya kolaborasi dan saling pengawasan untuk memastikan

¹⁰²Ikhsan Lubis, “Tanggung Jawab Yuridis PPAT Dan Kreditor Dalam Pendaftaran Hak Tanggungan Secara Elektronik (HT-EL)”, Waspada, 29 Oktober 2024, <https://www.waspada.id/opini/tanggung-jawab-yuridis-ppat-dan-kreditor-dalam-pendaftaran-hak-tanggungan-secara-elektronik-ht-el/>

akurasi dan validitas informasi yang disampaikan. Peraturan ini berlandaskan pada Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, yang menegaskan bahwa hak tanggungan harus didaftarkan dengan informasi yang benar. Kesadaran akan pentingnya verifikasi data menjadi krusial untuk menghindari konsekuensi hukum yang merugikan. Dari sudut pandang filosofis, tanggung jawab ini mencerminkan prinsip keadilan dan akuntabilitas, di mana setiap pihak harus bertindak dengan itikad baik untuk menjaga integritas sistem pertanahan. Oleh karena itu, untuk menciptakan sistem pendaftaran yang lebih transparan dan efisien, perlu adanya penegakan sanksi bagi pihak yang menyampaikan informasi tidak benar, guna mendorong kepatuhan hukum yang lebih tinggi di kalangan PPAT dan kreditor.¹⁰³

Tanggung jawab PPAT dan kreditor dalam proses pendaftaran Hak Tanggungan elektronik (HT-el) diatur dengan jelas dalam Pasal 20 ayat (2), (3), dan (4) Permen ATR/BPN RI Nomor 5 Tahun 2020. Pasal tersebut menegaskan bahwa kebenaran materiil dari dokumen yang menjadi dasar hasil pelayanan HT-el merupakan tanggung jawab bersama antara PPAT dan kreditor. Hal ini mencerminkan pentingnya kolaborasi dan saling mengawasi dalam proses pendaftaran, di mana kedua pihak harus memastikan bahwa semua informasi yang disampaikan adalah akurat dan valid.¹⁰⁴

Tanggung jawab PPAT dan kreditor dalam pendaftaran Hak Tanggungan elektronik (HT-el) mencerminkan prinsip keadilan dan akuntabilitas. Keadilan mengharuskan semua pihak yang terlibat untuk bertindak dengan itikad baik dan

¹⁰³*Ibid.*

¹⁰⁴*Ibid.*

bertanggung jawab atas tindakan mereka. PPAT, sebagai pejabat publik, memiliki tanggung jawab moral dan etis untuk memastikan keabsahan dokumen yang diajukan, mencegah pemalsuan. Prinsip akuntabilitas menuntut kedua pihak untuk dapat mempertanggungjawabkan informasi yang disampaikan; jika dokumen dinyatakan palsu, tanggung jawab sepenuhnya terletak pada pengirim, baik PPAT maupun kreditor. Hal ini sejalan dengan Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), yang menyatakan bahwa perbuatan melanggar hukum dapat menimbulkan kewajiban ganti rugi. Ketentuan ini memperkuat integritas sistem pertanahan dan mendorong kepatuhan terhadap hukum, memastikan bahwa penyampaian informasi yang tidak benar akan menghadapi sanksi hukum, baik pidana maupun perdata.

Pendaftaran Hak Tanggungan elektronik (HT-el) mencerminkan kemajuan signifikan dalam sistem administrasi pertanahan di Indonesia, di mana akuntabilitas dan keadilan menjadi pilar utama. Sanksi hukum bagi pihak yang mengirimkan dokumen palsu, mulai dari tuntutan pidana hingga tanggung jawab perdata, menegaskan bahwa hukum berfungsi sebagai pengatur dan pelindung kepentingan semua pihak yang terlibat. Ketentuan dalam Pasal 20 Permen ATR/BPN RI No. 5 Tahun 2020 menggarisbawahi pentingnya kolaborasi antara Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan kreditor, yang harus secara sinergis melakukan verifikasi dan pemeriksaan dokumen. Ini tidak hanya meningkatkan efisiensi proses pendaftaran, tetapi juga membangun budaya kepatuhan dan kesadaran hukum. Dengan sistem yang

lebih transparan dan aman, diharapkan kepercayaan masyarakat terhadap hukum dan administrasi pertanahan akan semakin meningkat. Oleh karena itu, implementasi ketentuan ini tidak hanya melindungi kepentingan hukum, tetapi juga memperkuat sistem hukum secara keseluruhan, yang mendorong investasi dan kepastian hukum dalam sektor pertanahan. Penelitian ini menunjukkan bahwa tanggung jawab bersama dalam pendaftaran HT-el menjadi kunci dalam menciptakan integritas dan keamanan sistem pertanahan, serta mendorong partisipasi aktif masyarakat dalam menjaga keadilan dan transparansi.¹⁰⁵

Peran PPAT dalam pelaksanaan Pendaftaran APHT (Akta Pemberian Hak Tanggungan) secara elektronik dari sisi aturannya diatur dalam Permen ATR/Kepala BPN Nomor 5 Tahun 2020 (Permen HT-el), antara lain:

1. PPAT sebagai “pengguna layanan elektronik”

Pasal 7 menyatakan bahwa PPAT merupakan salah satu pengguna layanan Hak Tanggungan secara elektronik.

Dalam Pasal 10: PPAT berwenang menyampaikan permohonan pendaftaran Hak Tanggungan secara elektronik.

2. Larangan bagi pengguna terdaftar

Dalam Pasal 22 ditegaskan larangan bagi PPAT (sebagai pengguna terdaftar) untuk:

- a. Memalsukan identitas;

¹⁰⁵*Ibid.*

- b. Memberikan akses username/password kepada pihak lain; dan
 - c. Memalsukan dokumen atau memberikan informasi tidak benar yang dapat menyebabkan kesalahan layanan HT-el.
3. Perbaikan data jika terjadi kesalahan
- a. Pasal 6 ayat 1 memperbolehkan perbaikan data pada sertifikat HT-el jika terjadi kesalahan.
 - b. Pasal 19 ayat 1 menyatakan bahwa jika terdapat kesalahan setelah penerbitan HT-el, pemegang sertifikat dapat mengajukan perbaikan melalui sistem elektronik.
 - c. Batas waktu perbaikan adalah 30 hari sejak sertifikat HT-el diterbitkan.

Sedangkan, dari sisi prakteknya peran PPAT dalam pendaftaran APHT secara elektronik, adalah:

1. Pengajuan dan Penyampaian Dokumen APHT Secara Elektronik
PPAT bertugas membuat APHT dan kemudian menyampaikan akta dan dokumen persyaratan melalui sistem elektronik mitra kerja HT-el sebagai satu rangkaian pendaftaran.¹⁰⁶
2. Menjaga Keakuratan Dokumen
PPAT bertanggung jawab penuh untuk memastikan keakuratan data dalam APHT sebelum diajukan ke sistem elektronik.

¹⁰⁶Ellena Balqis Sekti, Budi Santoso, "Peran Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Dalam Melakukan Pendaftaran Hak Tanggungan Berbasis Elektronik", *NOTARIUS*, Vol. 15, No. 2, 2022, hlm. 732.

3. Melakukan Pemeriksaan Awal (*Checklist*)

PPAT melakukan pengecekan terhadap sertifikat dan dokumen terkait sebelum mengunggah ke HT-el, misalnya memastikan status objek agunan (tidak dalam sengketa, tidak diblokir, atau disita). Jika ada masalah, berkas dikembalikan ke pihak bank.

4. APHT Mempunyai Kekuatan Eksekutorial

Dalam sistem HT-el, APHT yang diajukan secara elektronik tetap memiliki kekuatan eksekutorial sesuai Pasal 14 UU Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan (UUHT).¹⁰⁷

5. Batas Waktu Pendaftaran

Secara manual, APHT harus didaftarkan ke Kantor Pertanahan dalam waktu 7 hari kerja setelah penandatanganan (Pasal 13 ayat 2 UUHT). Meskipun demikian, dengan HT-el, proses ini menjadi elektronik dan lebih efisien, PPAT tinggal unggah dokumen lewat sistem.¹⁰⁸

¹⁰⁷Nadya Mutiara Kusumadewi, Yani Pujiwai, Elis Nurhayati, “Kepastian Hukum Pendaftaran Hak Tanggungan Elektronik oleh PPAT Pada Kantor Pertanahan Terkait dengan Nomor Induk Kependudukan Debitur yang Tidak Terverifikasi di Dinas Kependudukan dan Catatan Sipil, *INNOVATIVE: Journal Of Social Science Research*, Vol. 4, No. 4, 2024.

¹⁰⁸Shinta Pangesti, Prilly Priscilia Sahetapy, “Pendaftaran hak tanggungan sebelum dan setelah berlakunya Peraturan Menteri Agraria/Kepala BPN Nomor 5 Tahun 2020”, *Tunas Agraria*, Vol. 6, No. 2, Mei 2023.

BAB IV

KENDALA DAN SOLUSI PPAT DALAM MENGATASI KENDALA PELAKSANAAN PENDAFTARAN AKTA PEMBERIAN HAK TANGGUNGAN SECARA ELEKTRONIK DI KANTOR PPAT DR. IKHSAN LUBIS, S.H., SPN., M.Kn

A. Kendala PPAT Dalam Pelaksanaan Pendaftaran Akta Pemberian Hak Tanggungan Secara Elektronik Di Kantor PPAT Dr. Ikhsan Lubis, S.H., SPN., M.Kn

Implementasi pendaftaran Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) secara elektronik, atau yang dikenal sebagai sistem Hak Tanggungan Elektronik (HT-el), memang membawa efisiensi. Namun, dalam praktiknya, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) menghadapi sejumlah kendala yang cukup signifikan. Kendala-kendala ini umumnya terkait dengan aspek teknis, regulasi, dan sumber daya manusia.

1. Kendala Teknis dan Sistem

Ini adalah permasalahan paling umum yang dihadapi PPAT, yakni:

- a. Sistem Sering Bermasalah: Server sering mengalami gangguan, eror, atau lambat, terutama saat jam kerja di mana banyak PPAT mengakses sistem secara bersamaan. Hal ini menghambat proses unggah dokumen dan pendaftaran, seringkali memaksa PPAT untuk mengulangi pekerjaan.

- b. Koneksi Jaringan yang Tidak Stabil: PPAT, terutama yang berada di daerah dengan infrastruktur internet yang belum memadai, kesulitan untuk mengunggah berkas berukuran besar.
 - c. Ketidaksesuaian Data: Sering terjadi ketidaksesuaian antara data yang diinput oleh PPAT dengan data yang ada di basis data Kantor Pertanahan, yang mana hal ini bisa memicu penolakan permohonan.
 - d. Kendala Unggah Dokumen: Ada kasus di mana dokumen yang diunggah PPAT ditolak oleh sistem karena masalah format, ukuran, atau hasil pindai (scan) yang kurang jelas.
 - e. Kesalahan Input Data: Kesalahan pengetikan, misalnya pada nama atau nomor sertifikat, sering terjadi. Jika tidak segera diperbaiki, hal ini dapat menyebabkan permohonan ditolak dan PPAT harus mengajukan pendaftaran ulang serta membayar biaya administrasi lagi.
2. Kendala Hukum dan Regulasi
- Sistem HT-el juga menimbulkan beberapa tantangan yuridis yang belum sepenuhnya terakomodasi.
- a. Ketidakjelasan Tanggung Jawab: Belum ada peraturan yang secara tegas dan rinci mengatur sejauh mana tanggung jawab PPAT jika terjadi kesalahan pada dokumen elektronik atau sistem. Meskipun PPAT bertanggung jawab atas keabsahan dokumen, sistem HT-el juga

menuntut PPAT memastikan keabsahan data elektronik, yang mana hal ini berada di luar kewenangan tradisional PPAT.

- b. Kekuatan Hukum Salinan Pindai (Scan): Dalam sistem HT-el, PPAT mengunggah dokumen APHT dalam bentuk salinan pindai. Pertanyaan tentang kekuatan hukum salinan digital ini jika terjadi sengketa di pengadilan masih menjadi perdebatan.
- c. Waktu Pendaftaran yang Terbatas: Berdasarkan peraturan, PPAT wajib mendaftarkan APHT ke Kantor Pertanahan paling lambat 7 hari kerja setelah akta ditandatangani. Kendala teknis di atas seringkali menyebabkan PPAT melewati batas waktu ini, yang dapat berpotensi menimbulkan sanksi hukum.

Adanya ketentuan batas waktu terkait pelaksanaan pengiriman berkas pendaftaran yaitu diatur di dalam Pasal 13 Ayat (2) disebutkan bahwa paling lambat 7 hari kerja setelah penandatanganan APHT, PPAT wajib mengirimkan APHT tersebut dan warkah lain yang diperlukan ke Kantor Pertanahan. Tenggang waktu 7 hari tersebut dihitung sejak APHT ditandatangani, jadi dapat disimpulkan bahwa ketentuan batas waktu tersebut boleh diberikan tanpa memandang apakah berkas-berkas atau warkah yang diperlukan untuk pendaftaran sudah diterima lengkap oleh PPAT atau belum, namun demi keamanan PPAT, APHT seharusnya baru ditandatangani jika semua berkas atau warkah yang diperlukan untuk pendaftaran telah lengkap. Apabila terjadi keterlambatan dalam pendaftaran Hak Tanggungan yang melebihi waktu 7 hari kerja

tersebut, misalnya kelalaian dari para pihak yang belum melengkapi dokumen yang diperlukan, PPAT tidak bertanggung jawab atas kejadian tersebut, tetapi jika keterlambatan tersebut merupakan kelalaian dari PPAT, maka PPAT tersebut bertanggung jawab atas kerugian yang diderita oleh kreditor dalam hal terjadi blokir terhadap objek Hak Tanggungan sehingga proses pendaftarannya terhambat, atau PPAT dikenakan sanksi tertentu sesuai dengan Pasal 23 UUHT. Pertanggung jawaban PPAT terhadap pelaksanaan pembuatan APHT dapat disimpulkan bahwa dimulai dari pengecekan data yuridis dengan menjamin keaslian dan kebenaran dari dokumen-dokumen tersebut termasuk identitas para pihak, PPAT bertanggung jawab juga selama pengurusan pendaftaran Hak Tanggungan di Kantor Pertanahan sampai dengan penerimaan SKMHT dan penyerahan SKMHT kepada kreditor.¹⁰⁹

Terdapat beberapa faktor yang dapat menghambat pelaksanaan pembuatan APHT itu sendiri, baik faktor dari para pihak, Kantor Pertanahan ataupun dari PPAT. Hambatan yang biasanya dialami oleh kreditor yaitu terkait dengan pengumpulan dokumen-dokumen yang banyak dengan jangka waktu yang terbilang cukup singkat sedangkan dokumen yang dibutuhkan banyak. Kendala yang sering dialami oleh PPAT yaitu pengecekan sertipikat Hak Atas Tanah di Kantor Pertanahan yang terbilang terlalu lama (30 hari) hal ini dikarenakan banyaknya pengecekan sertifikat hak atas tanah untuk pegajuan APHT, selain itu masih terdapat data dalam sertipikat Hak Atas Tanah

¹⁰⁹Rosalina Simanungkalit, Mella Ismelina Farma Rahayu, "Implikasi dan Faktor yang Mempengaruhi Keterlambatan PPAT dalam Mendaftarkan APHT Ke Kantor Pertanahan", *Unes Law Review*, Vol. 6, No. 3, Maret 2024, hlm. 8616.

yang tidak sesuai dengan buku tanah di Kantor Pertanahan dan harus diukur lagi atau ganti blanko, dalam hal sertifikat harus dilakukan plotting daerah untuk menentukan titik tanah objek Hak Tanggungan terbilang cukup lama prosesnya.¹¹⁰

3. Kendala Non-Teknis dan Sumber Daya Manusia

Aspek ini juga memegang peranan penting dalam menghambat kelancaran proses, diantaranya:

- a. Minimnya Sosialisasi dan Pelatihan: Masih banyak PPAT dan staf Kantor Pertanahan yang belum sepenuhnya memahami operasional sistem HT-el, yang mengakibatkan proses menjadi tidak efisien.
- b. Koordinasi yang Kurang Efektif: Meskipun sistem HT-el bertujuan untuk mengintegrasikan proses, masih sering terjadi kurangnya komunikasi dan koordinasi yang efektif antara PPAT, bank selaku kreditur, dan Kantor Pertanahan.
- c. Keterbatasan Sumber Daya di Kantor Pertanahan: Beberapa Kantor Pertanahan mengalami kekurangan sumber daya manusia yang terampil dalam mengelola sistem elektronik, yang memperlambat proses validasi dan verifikasi dokumen.

Selain faktor-faktor di atas kendala atau kesalahan yang sering terjadi yaitu terdapat kesalahan penulisan pada saat pembuatan akta, disini dalam hal kesalahan penulisan akta sudah sering terjadi dalam pelaksanaan pembuatan akta yang dilakukan

¹¹⁰*Ibid.*, hlm. 8616-8617.

oleh Notaris/PPAT. Maka dari itu PPAT harus melakukan renvoi atau pembetulan untuk mengatasi dan memperbaiki kesalahan penulisan tersebut. Renvoi atau pembetulan ini dapat berupa coretan dengan penggantian disahkan apabila salah penulisan kata atau kalimat, penambahan disahkan apabila terdapat kata atau kalimat yang hilang atau belum ditulis, dan coretan tanpa penggantian disahkan apabila terdapat kata atau kalimat yang diulang. Di mana di bawah kalimat pembetulan atau renvoi tersebut harus ditandatangani atau diparaf para pihak yaitu pemberi dan pemegang hak tanggungan, saksi-saksi dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

Beberapa kendala utama yang sering dialami oleh PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) dalam pelaksanaan pendaftaran Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) secara elektronik (HT-el), yakni:

a. Lambatnya Proses Validasi & Cek Sertifikat

PPAT kerap mengalami keterlambatan pengecekan sertipikat Hak Atas Tanah di Kantor Pertanahan yang terbilang terlalu lama (30 hari) hal ini dikarenakan banyaknya pengecekan sertipikat hak atas tanah untuk pegajuan APHT, selain itu masih terdapat data dalam sertipikati Hak Atasi Tanah yang tidak sesuai dengan buku tanah di Kantor Pertanahan dan harus diukur lagi atau ganti blanko, dalam hal sertipikat harus dilakukan plotting daerah untuk menentukan titik tanah objek Hak Tanggungan terbilang cukup lama prosesnya.¹¹¹

¹¹¹*Ibid.*, hlm. 8616.

b. Gangguan Sistem dan Infrastruktur

Pada sistem Hak Tanggungan Elektronik, pada beberapa kesempatan mengalami kelemahan jaringan, untuk mengunggah file berkas yang harus dilengkapi pada permohonan pendaftaran hak tanggungan elektronik yakni salah satunya APHT, itu membutuhkan waktu sekitar 5 menit jika mengalami lemah jaringan. Dan untuk pengunggahan berkas lainnya, terutama yang untuk ukuran *file* besar, mengalami perlambatan koneksi yang signifikan. Tentunya masalah seperti ini tidak bisa diduga oleh pengguna sistem HTel karena masalah jaringan muncul dikala situasi yang tidak pasti dan tidak dapat ditentukan. Masalah selanjutnya timbul ketika pengunggahan berkas dalam Sistem Hak Tanggungan Elektronik, pada sistem ini apabila telah mengunggah berkas dalam bentuk *scan* maka notifikasi akan muncul yang menandakan bahwa berkas tersebut telah berhasil diunggah. Namun jika notifikasi tersebut tidak keluar atau tidak ada, maka sistem tidak akan merekap berkas yang telah diunggah dan hasilnya berkas tersebut gagal diunggah. Hal ini terjadi dikarenakan masalah jaringan yang lemah atau sistem yang sedang *drop*.¹¹²

c. Beban Hukum dan Pertanggungjawaban PPAT

¹¹²Dzaky Alwan Bisyr, "Problematika Dalam Pelaksanaan Hak Tanggungan Elektronik Berdasarkan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah", *Private Law*, Vol. 11, Nomor 1, 2023, hlm. 31.

PPAT wajib membuat dan mengunggah Surat Pernyataan Keabsahan Dokumen, yang secara yuridis membebankan tanggung jawab besar baik formil maupun materiil atas keabsahan dokumen yang diajukan. Namun secara praktis, tidak wajar jika PPAT harus melakukan verifikasi forensik terhadap dokumen pihak lain: Surat Pernyataan Keabsahan Dokumen dinilai demikian sebab dokumen fisik, formil maupun materiil. Apabila terjadi permasalahan hukum maka Notaris/PPAT harus bertanggungjawab secara pidana dan perdata. Notaris/PPAT sebenarnya tidak memiliki kewenangan secara formil maupun materiil untuk melakukan legal forensik terhadap surat/dokumen yang diberikan/diperlihatkan oleh para pihak kepada PPAT. Notaris/PPAT tidak bisa melaksanakan hal tersebut karena jabatan Notaris/PPAT tidak berpihak kepada satu pihak lainnya dan berwenang untuk membuat akta yang kemudian digunakan untuk diperjanjikan antara para pihak.¹¹³

Bagi Notaris/PPAT, hal ini menimbulkan ketidakadilan karena walaupun ia yang melaksanakan penyampaian akta dan membantu kreditur/bank untuk mendaftarkan hak tanggungan elektronik ke dalam sistem HT-el, sejatinya pertanggungjawaban ini tidak serta merta dilimpahkan kepada PPAT. Berdasarkan data kualitatif dengan salah satu Notaris/PPAT, Kantor Pertanahan terkadang menyalahkan permasalahan dalam pelaksanaan sistem

¹¹³*Ibid.*, hlm. 29.

hak tanggungan elektronik sepenuhnya kepada Notaris/PPAT. Seharusnya dari pihak pengguna dapat belajar dari permasalahan pada sistem hak tanggungan elektronik agar kedepannya sistem hak tanggungan elektronik ini dapat dijalankan dengan baik dan benar.

Adapun kendala PPAT Dr. Ikhsan Lubis S.H., SPN., M.Kn dalam pendaftaran APHT secara elektronik, antara lain:¹¹⁴

1. Gangguan teknis pada sistem HT-el;
2. Jaringan internet tidak stabil;
3. Pemahaman pengguna jasa dan aparatur yang belum merata; dan
4. Proses transisi dari manual ke elektronik yang membutuhkan waktu adaptasi.

B. Solusi PPAT Dalam Mengatasi Kendala Pelaksanaan Pendaftaran Akta Pemberian Hak Tanggungan Secara Elektronik Di Kantor PPAT Dr. Ikhsan Lubis, S.H., SPN., M.Kn

Mengenai hambatan yang terjadi akibat adanya materi atau substansi peraturan perundang-undangan yang bermasalah secara yuridis, solusi yang diusulkan adalah perubahan UUHT, Permen ATR/BPN Tentang Hak Tanggungan Elektronik beserta penyempurnaan Petunjuk Teknis Permen ATR/BPN Tentang Hak Tanggungan Elektronik agar terwujud pengaturan yang konsisten secara vertikal antara UUHT

¹¹⁴Hasil Wawancara dengan PPAT Dr. Ikhsan Lubis, S.H, SPN., M.Kn, pada tanggal 22 April 2025.

dengan Permen ATR/BPN Tentang Hak Tanggungan Elektronik. Selanjutnya perlu dilakukan sinkronisasi dan harmonisasi antara UUHT dengan UU ITE.¹¹⁵

Pertama, perlu dilakukan perubahan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan sehingga Konsisten dengan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 2020 Tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi secara Elektronik. Ditinjau dari UUHT, apabila dianalisis secara lebih menyeluruh dan mendalam peraturan-peraturan terbaru mengenai pendaftaran tanah termasuk pendaftaran hak tanggungan, UUHT dapat dikatakan sudah tidak sesuai dengan perkembangan zaman, terutama dengan perkembangan terbaru yaitu Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja (selanjutnya disebut UU Cipta Kerja). Jadi, UU Cipta Kerja sudah mengenal nomenklatur sertifikat elektronik, akta elektronik, dokumen elektronik, sampai kepada sistem elektronik. Sementara UUHT sama sekali tidak mengenal nomenklatur tersebut. UUHT yang pada pembentukannya dimaksudkan sebagai payung hukum jaminan hak atas tanah, namun banyak pengaturan yang tidak relevan lagi dengan perkembangan zaman. Alhasil, banyak pengaturan hak tanggungan yang diambil alih peraturan perundang-undangan yang lain. Oleh karena itu, UUHT sebaiknya segera mengadopsi nomenklatur sertifikat elektronik, akta elektronik, dokumen elektronik, sampai kepada sistem elektronik agar terjadi sinkronisasi dan harmonisasi dengan peraturan

¹¹⁵Sandi Halim, dkk, “Pelaksanaan Pendaftaran Hak Tanggungan Secara Elektronik”, *Locus Journal of Academic Literature Review*, Vol. 1, Issue 8, Desember 2022, hlm. 458.

perundang-undangan terbaru, sekaligus selaras juga dengan Permen ATR/BPN Tentang Hak Tanggungan Elektronik.

Kedua, pengintegrasian Sistem Pendaftaran Hak Atas Tanah Pertama Kali Dengan Sistem Hak Tanggungan Elektronik Dalam Hal Objeknya Adalah Tanah Belum Terdaftar. Sistem hak tanggungan elektronik secara tidak langsung menghambat pelaksanaan ketentuan Pasal 10 ayat 3 UUHT yang membolehkan objek hak tanggungan merupakan tanah belum terdaftar dengan syarat pemberian hak tanggungan dilakukan bersamaan dengan permohonan pendaftaran hak atas tanah yang bersangkutan. Petunjuk Teknis Permen ATR/BPN Tentang Hak Tanggungan Elektronik seakan membatasi objek hak tanggungan hanya terbatas pada tanah terdaftar dengan mewajibkan pengunggahan sertipikat hak atas tanah. Solusi yang diusulkan adalah Kantor Pertanahan harus mengintegrasikan sistem pendaftaran hak atas tanah pertama kali dengan sistem hak tanggungan elektronik. Diproses atau tidaknya sistem pendaftaran hak tanggungan tetap akan digantungkan pada hasil pendaftaran hak atas tanah pertama kalinya, yang akan dilaksanakan oleh tim adjudikasi sebagaimana diatur dalam Pasal 12 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Dengan terintegrasinya sistem pendaftaran hak atas tanah pertama kali dan sistem hak tanggungan elektronik, maka ketentuan Pasal 15 ayat 4 UUHT yang mengatur batasan jangka waktu SKMHT mengenai hak atas tanah yang belum terdaftar wajib diikuti dengan pembuatan APHT selambat-lambatnya 3 (tiga) bulan sesudah diberikan, dapat dijalankan. Justru pengintegrasian tersebut dapat memberikan

kepastian hukum terkait waktu tanah yang belum terdaftar itu kemudian menjadi terdaftar karena terekam dengan jelas prosesnya oleh sistem elektronik. Pendaftaran hak atas tanah juga akan menghasilkan kepastian hak atas tanah, kepastian subjek hak atas tanah, kepastian objek hak atas tanah dan kepastian hukum hak atas tanah.¹¹⁶ Perubahan ini dapat memperbaiki praktik yang ada sebelumnya dan praktik yang sekarang berjalan bahwa pendaftaran tanah memakan jangka waktu yang lama dan berbelit-belit.

Ketiga, Perlunya Pengiriman Dokumen Fisik Dasar Pendaftaran Hak Tanggungan Secara Langsung. Karena dengan pemberlakuan Permen ATR/BPN Tentang Hak Tanggungan Elektronik, kedudukan hukum lembar kedua APHT tidak jelas. Oleh karena itu, solusi yang diusulkan Penulis terhadap persoalan tersebut adalah harus adanya proses autentikasi. Menurut Peraturan Kepala Arsip Nasional Republik Indonesia Nomor 20 Tahun 2011 tentang Pedoman Autentikasi Arsip Elektronik, yang dimaksud dengan autentikasi adalah proses pemberian tanda dan/atau pernyataan tertulis atau tanda lainnya sesuai dengan perkembangan teknologi yang menunjukkan bahwa arsip yang diautentikasi adalah asli atau sesuai dengan aslinya.

Keempat, perlu dilakukan perluasan norma pengiriman dokumen dasar pendaftaran hak tanggungan dalam UUHT mencakup melalui sistem elektronik. Persoalan masalah keempat adalah terkait norma dalam Penjelasan Pasal 13 ayat 2

¹¹⁶Handayani, S., Triwahyudi, P., & Soehartono, S., *Pendaftaran Hak Atas Tanah Asal Leter C, Girik dan Petuk D Sebagai Alat Bukti Permulaan Di Kabupaten Sleman Daerah Istimewa Yogyakarta*, (Yogyakarta: Sebelas Maret University, 2015), hlm. 47.

UUHT yang membatasi pengiriman dokumen dasar pendaftaran hak tanggungan dalam bentuk elektronik. Penjelasan Pasal 13 ayat 2 UUHT tersebut yang memberi penjelasan bahwa pengiriman oleh PPAT berarti APHT disampaikan ke Kantor Pertanahan melalui petugasnya atau dikirim melalui pos tercatat. PPAT wajib menggunakan cara yang paling baik dan aman dengan memperhatikan kondisi daerah dan fasilitas yang ada, serta selalu berpedoman pada tujuan untuk didaftarnya hak tanggungan itu secepat mungkin. Penjelasan Pasal tersebut jelas memiliki maksud bahwa pengiriman APHT adalah dokumen fisiknya, sama sekali tidak mengindikasikan kemungkinan bentuk lain dari dokumen tersebut. Solusi yang diusulkan Penulis adalah perubahan Penjelasan Pasal 13 ayat 2 UUHT“ dengan pengiriman oleh PPAT berarti akta dan warkah lain yang diperlukan itu disampaikan ke Kantor Pertanahan sesuai dengan tata cara pendaftaran hak tanggungan yang ditetapkan peraturan perundang-undangan. PPAT berkewajiban menggunakan cara yang paling baik dan aman, serta selalu berpedoman pada tujuan untuk didaftarnya Hak Tanggungan itu secepat mungkin.” Adapun rumusan norma tersebut bertujuan agar pengiriman dokumen dasar pendaftaran hak tanggungan dapat dilakukan melalui sistem elektronik dalam bentuk dokumen elektronik.

Kelima, mengenai bentuk sertifikat hak tanggungan elektronik. Keutuhan dan keotentikan data tidak hanya dijaga dari segi penandatanganan tersebut, namun juga Pasal 21 ayat 1 Permen ATR/BPN Tentang Hak Tanggungan Elektronik melarang pemegang sertifikat hak tanggungan elektronik untuk mengubah isi, melakukan manipulasi,

penciptaan, perubahan, penghilangan, perusakan Informasi Elektronik dan/atau Dokumen Elektronik dengan tujuan agar Informasi Elektronik dan/atau Dokumen Elektronik tersebut dianggap seolah-olah data yang otentik; dan/atau menggandakan, mendistribusikan dan/atau mentransmisikan, memindahkan atau mentransfer, mengakibatkan terbukanya Informasi Elektronik dan/atau Dokumen Elektronik atau salinannya kepada pihak lain yang tidak terkait dalam perbuatan hukum hak tanggungan. Selain lebih aman, kepastian waktu penerbitan sertifikat hak tanggungan elektronik juga lebih terjamin. Hal ini dikarenakan apabila menggunakan tandatangan manual pada sertifikat hak tanggungan maupun pencatatan manual pada buku tanah hak tanggungan maupun buku tanah, maka bisa terjadi waktu penandatangannya yang tidak sesuai dengan pencantuman tanggal pada buku tanah dan sertifikat tersebut sebab ada yang terlebih dahulu dicantumkan nomor dan tanggal buku tanah baru dilakukan penandatangan.

Perubahan-perubahan yang dilakukan dalam rangka membuat sinkronisasi horizontal antara UUHT dengan UU ITE. Secara pokok, ketidaksinkronan terjadi karena norma norma pelayanan hak tanggungan terintegrasi secara elektronik mewajibkan PPAT untuk membuat bentuk dokumen elektronik dari APHT maupun SKMHT melalui scan akta tersebut, namun disisi lain proses tersebut tidak dilindungi oleh ketentuan Pasal 5 ayat 4 huruf b UU ITE yang pada pokoknya yang tidak mengakui bentuk dokumen elektronik dari SKMHT maupun APHT.

Usulan sinkronisasi dilakukan dengan perubahan Pasal 5 ayat 4 huruf b UU ITE menjadi mengakui bentuk dokumen elektronik dari suatu akta notaril atau akta yang dibuat oleh pejabat pembuat akta. Bentuk dokumen elektronik dari SKMHT maupun APHT tidak lagi dikecualikan oleh ketentuan Pasal 5 ayat 4 huruf b UU ITE. Jadi sebetulnya perubahan ini tidak serta merta berimplikasi SKMHT maupun APHT dibuat secara elektronik, namun bentuk dokumen elektronik dari surat atau akta diakui juga sebagai alat bukti hukum yang sah dan diberi kekuatan pembuktian yang jelas. Hal ini tidak juga berarti bentuk dokumen elektronik dari SKMHT maupun APHT memiliki kekuatan seperti alat otentik sebagaimana diatur 1868 KUHPdata, namun dokumen elektronik dari SKMHT maupun APHT merupakan alat bukti yang sah sebagaimana prinsip umum pengakuan informasi elektronik dan dokumen elektronik sebagai alat bukti sebagaimana diatur dalam Pasal 5 ayat 1 UU ITE.

Pengakuan bentuk dokumen elektronik dari SKMHT maupun APHT sebagai alat bukti adalah logis dikarenakan pembuatan bentuk dokumen elektronik tersebut merupakan kewajiban yang diperintahkan oleh UUHT dan juga dibuat oleh pejabat umum yang berwenang untuk itu yaitu PPAT. Hal ini dikarenakan menurut Penulis kedua hal tersebut sudah cukup untuk memberikan kekuatan pembuktian dari dokumen elektronik dari aspek hukum dan teknis.

Dalam konteks dokumen elektronik dari SKMHT dan APHT, belum ada sistem elektronik yang akuntabel dan reliabel. Oleh karena itu, perlu pengaturan untuk sistem komputer yang digunakan untuk mengalihmediakan SKMHT maupun APHT menjadi

dokumen elektronik. Namun hal ini tidak serta merta membuat dokumen elektronik tersebut tidak mempunyai kekuatan pembuktian. Untuk menganalisis kekuatan dari alat bukti dokumen elektronik tersebut, maka Penulis menggunakan metode analogis. Dokumen elektronik yang diperoleh dari hasil scan SKMHT dengan APHT dapat dipandang kedudukannya sebagai salinan dari akta aslinya. Hal ini dikarenakan menurut Pasal 6 UU ITE, sistem elektronik pada dasarnya beroperasi dengan cara penggandaan. Namun dikarenakan pengaturan hukum UUHT belum mampu menjamin sistem elektronik alih media yang akuntabel dan reliabel, maka dokumen elektronik tersebut hanya dapat didudukkan sebagai salinan dari akta aslinya.

Perspektif lain, persoalan yang dihadapi oleh Kantor Pertanahan adalah Buku Tanah dan Surat Ukur yang belum secara keseluruhan divalidasi pada Sistem Komputerisasi Kantor Pertanahan (KKP), akibatnya pemeliharaan data termasuk pelayanan hak tanggungan belum terintegrasi secara elektronik. Solusi yang diusulkan Penulis adalah percepatan validasi buku tanah dan surat ukur, dan peningkatan kualitas data pertanahan. Percepatan dapat dilakukan dengan membentuk tim khusus yang dasar kewenangannya adalah Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan setempat. Tim khusus terdiri dari Kepala Kantor Selaku Mentor, Kepala Seksi Hubungan Hukum selaku Project Leader dan jajaran Pegawai di Kantor Pertanahan sebagai Anggota. Kepala Kantor selaku mentor memberikan arahan dan masukan serta strategi bekerja kepada project leader dan seluruh anggota tim agar dapat bekerja sebagaimana tugas, fungsi masing-masing dan menyelesaikannya sesuai waktu yang telah ditentukan.

Persoalan lainnya yang dihadapi Kantor Pertanahan adalah Kantor Pertanahan tidak dapat melaksanakan kewajiban mencatatkan catatan pembebanan hak tanggungan pada sertifikat hak atas tanah sebagaimana diamanatkan pasal 13 ayat 3 UUHT karena Kantor Pertanahan tidak lagi mengecek sertifikat hak atas tanah secara langsung pada dokumen fisik, melainkan hanya mengecek dokumen elektronik yang diunggah PPAT. Terhadap hambatan ini, Penulis mengusulkan solusi berkas-berkas dasar pendaftaran hak tanggungan fisik tetap dikirimkan kepada Kantor Pertanahan dan dipelihara oleh Kantor Pertanahan. Solusi ini selaras dengan solusi yang Penulis usulkan pada persoalan tingkat kepercayaan dokumen-dokumen dasar pendaftaran hak tanggungan berbentuk elektronik yang tidak diperiksa secara langsung dokumen fisiknya oleh Kantor Pertanahan. Dengan dikirimkannya dokumen-dokumen tersebut secara fisik, maka Kantor Pertanahan dapat membebankan catatan pembebanan hak tanggungan pada sertifikat hak atas tanah tersebut, lalu kemudian diserahkan kepada pihak yang berhak memegang sertifikat tersebut sesuai kesepakatan para pihak dalam APHT.

Hal lainnya mengenai persoalan budaya koruptif oknum Kantor Pertanahan dapat diminimalisir dengan cara mencegah adanya tatap muka secara langsung. Meskipun pelayanan hak tanggungan sudah terintegrasi secara elektronik, namun oknum Kantor Pertanahan memanfaatkan celah-celah peraturan yang memungkinkan adanya tatap muka secara langsung kepada pemohon pendaftaran hak tanggungan. Kemungkinan tersebut dibuka pada Petunjuk Teknis Permen ATR/BPN Tentang Hak

Tanggungans Elektronik yaitu pada tahap Kreditor dapat segera memeriksa (pratinjau) draft sertifikat hak tanggungan elektronik dan catatan dimaksud, dan apabila terdapat ketidaksesuaian maka Kreditor dapat berkoordinasi langsung dengan Kantor Pertanahan untuk dilakukan perbaikan.

Kepala Kantor Pertanahan juga harus melakukan evaluasi terhadap kinerja bawahannya. Adapun parameter yang harus dinilai adalah kecepatan dalam pemrosesan permohonan hak tanggungan, dan ketepatan dalam menginput data-data permohonan hak tanggungan. Apabila pejabat Kantor Pertanahan melakukan kesalahan-kesalahan yang sudah melampaui sebagaimana ditetapkan dalam parameter evaluasi, maka pejabat tersebut harus diberi sanksi administratif. Apabila ditemukan adanya unsur-unsur tindak pidana, maka Kantor Pertanahan harus berkoordinasi dengan aparat penegak hukum untuk menindak tegas bawahannya.

Lebih lanjut, sebelum pelayanan hak tanggungan elektronik, pelaksanaan pendaftaran hak tanggungan ada pada PPAT karena pengaturan Pasal 13 UUHT yang diejawantahkan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah mengatur bahwa pelaksanaan pendaftaran hak tanggungan ada pada PPAT. Hal ini dikuatkan pula dengan praktik pemberian kuasa dari kreditor penerima hak tanggungan kepada PPAT untuk mengurus proses pemasangan hak tanggungan dan pengambilan sertifikat di Kantor Pertanahan. Dengan penyelenggaraan pendaftaran hak tanggungan elektronik, pelaksanaan

prosesnya terbagi antara PPAT dengan kreditor penerima hak tanggungan dan tidak ada lagi pemberian kuasa dari kreditor penerima hak tanggungan kepada PPAT. Oleh karena itu, demi mencapai kejelasan pelaksanaan antara PPAT, kreditor penerima hak tanggungan, dan Kantor Pertanahan maka perlu dilakukan revisi mengenai peraturan perundang-undangan mengenai pembagian tugas serta sanksi bagi pengguna serta pelaksana sistem hak tanggungan elektronik. Pengaturan pembagian tugas tersebut mencakup pelaksanaan pendaftaran hak tanggungan diletakkan pada PPAT dengan pelaksanaan pemantauan diletakkan pada kreditor penerima hak tanggungan, sementara tanggungjawab atas kegagalan sistem hak tanggungan elektronik ada pada Kantor Pertanahan.

Adapun pembagian tugas dan fungsi tersebut didasarkan PPAT dan Kantor Pertanahan jauh lebih mengerti prosedur teknis pendaftaran hak tanggungan dibandingkan dengan kreditor penerima hak tanggungan yang dilaksanakan oleh operator yang merupakan karyawan perbankan yang dapat berganti sewaktu-waktu. Sementara, jangka waktu yang diberikan sistem hak tanggungan elektronik relatif singkat yaitu 3 (tiga) hari untuk pembayaran biaya PNBK sejak SPS diterbitkan, dan 5 (lima) hari untuk melengkapi atau memperbaiki ketidaksesuaian berkas. Sementara PPAT sebagai pejabat pembuat akta tanah adalah pribadi yang dibekali kompetensi dan terampil karena harus lulus jenjang strata dua kenotariatan, lulus ujian PPAT yang diselenggarakan Kementrian, dan telah menjalani magang minimal 1 (satu) tahun dengan pembagian waktu 6 (enam) bulan di Kantor Pertanahan dan 6 (enam) bulan di

kantor PPAT. Namun Kreditor penerima hak tanggungan tetap akan terlibat yaitu memantau pekerjaan yang dikerjakan PPAT dan Kantor Pertanahan, karena bagaimanapun juga kreditor penerima hak tanggungan adalah pihak yang berkepentingan terdapatnya hak tanggungan tersebut.

Solusi PPAT Dr. Ikhsan Lubis dalam mengatasi kendala tersebut antara lain dengan:¹¹⁷

1. Pelatihan staf dan peningkatan literasi digital;
2. Koordinasi aktif dengan Kantor Pertanahan;
3. Edukasi kepada masyarakat;
4. Penguatan infrastruktur teknologi di kantor; dan
5. Penyesuaian prosedur internal sesuai sistem digital.

¹¹⁷Hasil Wawancara dengan PPAT Dr. Ikhsan Lubis, S.H., SPN., M.Kn, pada tanggal 22 April 2025.

BAB V

KESIMPULAN DAN SARAN

A. Kesimpulan

Berdasarkan uraian pembahasan di atas, terdapat beberapa kesimpulan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Pengaturan hukum tentang pendaftaran akta pemberian hak tanggungan secara elektronik, di mana pengaturan hukum APHT elektronik di Indonesia telah memiliki dasar yang jelas melalui UU No. 4 Tahun 1996, PP No. 18 Tahun 2021, dan Permen ATR/BPN No. 5 Tahun 2020, yang menegaskan bahwa APHT dapat dibuat dan didaftarkan secara elektronik dengan kekuatan hukum setara akta fisik. Sistem ini menghadirkan efisiensi, transparansi, dan kepastian hukum, meskipun masih menghadapi tantangan literasi digital, infrastruktur, dan keamanan siber. Secara teoritis, pengaturan tersebut telah memenuhi prinsip kepastian hukum melalui kejelasan normatif, jaminan kekuatan hukum, serta prediktabilitas proses, sehingga menjadi langkah strategis transformasi digital pertanahan di Indonesia.
2. Peran PPAT dalam pelaksanaan pendaftaran akta pemberian hak tanggungan secara elektronik yakni secara internal memastikan penyusunan APHT elektronik sesuai ketentuan, melengkapi dokumen, dan memastikan

sistem kantor siap menjalankan proses. Secara eksternal berinteraksi dengan sistem HT-el dan berkoordinasi dengan Kantor Pertanahan apabila terjadi kendala teknis atau sistem.

3. Kendala PPAT dalam pelaksanaan pendaftaran akta pemberian hak tanggungan secara elektronik di Kantor PPAT Dr. Ikhsan Lubis, S.H., SPN., M.Kn, yakni:
 - a. Gangguan teknis pada sistem HT-el;
 - b. Jaringan internet tidak stabil;
 - c. Pemahaman pengguna jasa dan aparatur yang belum merata; dan
 - d. Proses transisi dari manual ke elektronik yang membutuhkan waktu adaptasi.

Solusi PPAT dalam mengatasi kendala pelaksanaan pendaftaran akta pemberian hak tanggungan secara elektronik di Kantor PPAT Dr. Ikhsan Lubis, S.H., SPN., M.Kn, dengan:

- a. Pelatihan staf dan peningkatan literasi digital;
- b. Koordinasi aktif dengan Kantor Pertanahan;
- c. Edukasi kepada masyarakat;
- d. Penguatan infrastruktur teknologi di kantor; dan
- e. Penyesuaian prosedur internal sesuai sistem digital.

B. Saran

Berdasarkan beberapa kesimpulan di atas, adapun saran dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Pemerintah perlu memperkuat infrastruktur digital dan sistem keamanan siber agar penerapan APHT elektronik dapat berjalan optimal, sosialisasi dan pelatihan bagi PPAT serta masyarakat perlu ditingkatkan untuk mendukung literasi digital dan pemahaman hukum terkait APHT elektronik, serta perlu dilakukan harmonisasi regulasi dan evaluasi berkala agar implementasi APHT elektronik selaras dengan prinsip kepastian hukum serta kebutuhan praktik pertanahan.
2. Dalam pelaksanaan pendaftaran akta pemberian hak tanggungan secara elektronik pada penguatan internal agar meningkatkan melalui kompetensi SDM, optimalisasi sistem sistem kantor, serta penguatan eksternal melalui komunikasi dan koordinasi, pengembangan SOP penanganan kendala.
3. Kantor PPAT Dr. Ikhsan Lubis dapat meningkatkan stabilitas dan kesiapan teknis, pemahaman dan adaptasi sumber daya manusia, membangun saluran komunikasi efektif, efisiensi dan mengurangi hambatan dalam pelaksanaan pendaftaran akta pemberian hak tanggungan secara elektronik, sehingga dapat memberikan pelayanan yang lebih baik kepada masyarakat.

DAFTAR PUSTAKA

Buku

- Ali, Achmad. 2002. *Menguak Tabir Hukum*. Jakarta: Gunung Agung.
- B. Harsono, B. 2005. *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah pembentukan undang-undang pokok agraria, isi dan pelaksanaannya*. Jakarta: Djambatan.
- Campbell Black, Henry. 1990. “*Black’s Law Dictionary With Pronunciations*”. *Sixth Edition*. United State of America: West Publishing Co.
- Citrawinda Priapantja, Cita. 1999. *Budaya Hukum Indonesia Menghadapi Globalisasi, Perlindungan Rahasia Dagang di Bidang Farmasi*. Jakarta: Candra Pratama.
- Darmodiharjo. Darji dan Shidarta. 1996. *Pokok-Pokok Filsafat Hukum*. Cetakan Kedua. Jakarta: Gramedia Pustaka Utama.
- Departemen Pendidikan Nasional, 2014. *Kamus Besar Bahasa Indonesia Edisi Keempat*. Jakarta: PT. Gramedia Pustaka Utama.
- Eriza, A. J. 2016. *Prosedur Pemberian Kredit Pt. Bank Pembangunan Daerah (Bd) Sumatera Barat*. Sumatera Barat: Media.
- Fajar, Mukti dan Yulianto Achmad. 2010. *Dualisme Penelitian Hukum Normatif & Empiris*. Yogyakarta: Pustaka Pelajar.
- Friedman, L.M. 1975. *The Legal System; A Social Science Perspective*, Russel Sage Foundatio. New York.
- Fuady, Munir. 2002. *Pengantar Hukum Bisnis Menata Bisni Modern di Era Global*. Bandung: Citra Aditya Bakti.
- H. Laoly, Yasona. 2019. *Birokrasi Digital*. Jakarta: PT. Pustaka Alvabet.
- HS, Salim dan Erlies Septiana Nurbani, 2013. *Penerapan Teori Hukum pada Penelitian Tesis dan Disertasi*. Jakarta: Rajagrafindo Persada.
- HS, Salim. 2016. *Teknik Pembuatan Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah*. Jakarta: Raja Grafindo Perasada.

- Hadisaputro, Hartono. 2011. *Pokok-Pokok Hukum Perikatan dan Jaminan*. Yogyakarta: Liberty.
- Handayani, S., Triwahudi, P., & Soehartono, S. 2015. *Pendaftaran Hak Atas Tanah Asal Leter C, Girik dan Petuk D Sebagai Alat Bukti Permulaan Di Kabupaten Sleman Daerah Istimewa Yogyakarta*. Yogyakarta: Sebelas Maret University.
- Kansil, Cst dan Christine, S.T. Kansil, Engelién R, Palandeng dan Godlieb N. Mamahit. 2009. *Kamus Istilah Hukum*. Jakarta.
- Liliawati Mulyono, Eeugema. 2003. *Tinjauan Yuridis Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Dalam Kaitannya Dengan Pemberian Kredit Oleh Perbankan*. Jakarta: Haryarindo.
- Mahmud Marzuki, Peter. 2005. *Penelitian Hukum*. Jakarta: Kencana.
- Mahmud Marzuki, Peter. 2008. *Pengantar Ilmu Hukum*. Jakarta: Kencana.
- Mahmud Marzuki, Peter. 2010. *Penelitian Hukum*. Jakarta: Kencana Prenada Media Group.
- Mardalis. 1999. *Metode Penelitian (Suatu Pendekatan Proposal)*, Jakarta: Bumi Aksara. Bandingkan juga dengan Solly Lubis, M. 1994. *Filsafat Ilmu dan Penelitian*. Bandung: Mandar Maju.
- Mertokusumo, Sudikno. 2005. *Penemuan Hukum (Sebuah Pengantar)*. Yogyakarta: Cahaya Atma Pustaka.
- Muchsin. 2006. *Ikhtisar Filsafat Hukum*. Jakarta: Badan Penerbit Iblam.
- Muljadi, Kartini dan Gunawan Widjaja. 2005. *Seri Hukum Harta Kekayaan: Hak Tanggungan*. Jakarta: Prenada Media.
- N. E., Algra dan K. Van Duyvendijk. 1983. *Mula Hukum*. Jakarta: Binacipta.
- Nasikun. 1997. *Hukum Dalam Paradigma Sistem Sosial dalam Artidjo Alkostar (Editor), Identitas Hukum Nasional*. Yogyakarta: Fakultas Hukum UII.
- Ngani, Nico. 2012. *Metodologi Penelitian dan Penulisan Hukum*. Yogyakarta: Pustaka Yustisia.
- Prasastinah Usanti, Trisdini & N. 2014. *Model Penyelesaian Kredit Bermasalah*. Surabaya: Revka Petra Media.

- Purbacarakan, Purnadi dan Soerjono Soekanto. 1987. *Renungan tentang Filsafat Hukum. Cetakan Keempat*. Jakarta: Rajawali.
- Rahardjo, Satjipto. 2008. *Membedah Hukum Progresif*. Jakarta: Kompas.
- Rajagukguk, Erman. 1997. *Peranan Hukum Dalam Pembangunan Pada Era Globalisasi: Implikasi Bagi Pendidikan Hukum di Indonesia*. Pidato Pengukuhan Guru Besar Universitas Indonesia. Jakarta.
- Rasjidi, Lili dan Ira Rasjidi. 2001. *Dasar-Dasar Filsafat dan Teori Hukum*. Bandung: Citra Aditya Bakti.
- Rato, Dominikus. 2010. *Filsafat Hukum Mencari : Memahami dan Memahami Hukum*. Yogyakarta: Laksbang Pressindo.
- Remy Sjahdeini, Sutan. *Hak Tanggungan, Asas-Asas, Ketentuan-Ketentuan Pokok dan Masalah-Masalah yang di Hadapi Oleh Perbankan*. Air Langga University Press.
- Rehmi Sjahdeini, Sutan. 1999. *Hak Tanggungan : Asas-Asas, Ketentuan-Ketentuan Pokok Dan Masalah Yang Dihadapi Oleh Perbankan (Suatu Kajian Mengenai Undang-Undang Hak Tanggungan)*. Bandung: Alumni.
- S. Lev, Daniel. 1990. *Hukum dan Politik Hukum di Indonesia, Kesenambungan dan Perubahan*. Jakarta: LP3ES.
- S. Praja, Juhaya. 2003. *Aliran-aliran Filsafat & Etika*. Jakarta: Kencana.
- Salim, 2012. *Perkembangan Jaminan Hukum Indonesia*. Cet. 6. Jakarta: PT. RajaGrafindo Persada.
- Salim, HS., H. 2016. *Teknik Pembuatan Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah*. Jakarta: Raja Grafindo Persada.
- Santoso, Urip. 2016. *Pejabat Pembuat Akta Tanah; Perspektif Regulasi, Wewenang dan Sifat Akta*, Jakarta: Kencana.
- Sekretariat Negara Republik Indonesia. 2019. Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 2019 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik. Jakarta.

- Singarimbun, Masri dan Sofian Effendi. 1989. *Metode Penelitian Survei*. Jakarta: LP3ES.
- Soekanto, Soerjono. 1981. *Beberapa Aspek Sosial Yuridis Dan Masyarakat*. Bandung: Alumni.
- Soekanto, Soerjono. 1983. *Penegakan Hukum*. Jakarta: BPHN.
- Soekanto, Soerjono. 1986. *Pengantar Penelitian Hukum*. Cetakan III. Jakarta: UI Press.
- Soemardjono, Maria SW. 1996. *Hak Tanggungan dan Fidusia*. Bandung: Citra Aditya Bakti.
- Soemartono, A. 2003. *Administrasi negara dan hukum administrasi*. Jakarta: Rineka Cipta.
- Solly Lubis, M. 2012. *Filsafat Ilmu*. Medan: Sofmedia.
- Sudjana, Eggi dan Riyanto. 1999. *Penegakan Hukum Lingkungan Dalam Perspektif Etika Bisnis di Indonesia*. Cetakan Pertama. Jakarta: Gramedia Pustaka Utama.
- Sunarso, Siswanto. 2008. *Hukum Pemerintahan Daerah di Indonesia*, Jakarta: PT. Sinar Grafika.
- Sunggono, Bambang. 2003. *Metode Penelitian Hukum*. Jakarta: Raja Grafindo Perkasa.
- Suryabarata, Sumadi. 1998. *Metodologi Penelitian*. Jakarta: Raja Grafindo Persada.
- Sutedi, Andrian. 2001. *Hukum Hak Tanggungan*, Jakarta: Sinar Grafika.
- Sutedi, Adrian. 2006. *Implikasi Hak Tanggungan Terhadap Pemberian Kredit Oleh Bank dan Penyelesaian Kredit Bermasalah*. Jakarta: BP. Cipta Jaya.
- Syamsir, Torang. 2014. *Organisasi & Manajemen (Perilaku, Struktur, Budaya & Perbankan Organisasi)*. Bandung: Alfabeta.
- Usman, R. 1999. *Pasal-Pasal Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah*. Jakarta: Sinar Harapan.

Jurnal, Karya Ilmiah

Alwan Bisyr, Dzaky. "Problematika Dalam Pelaksanaan Hak Tanggungan Elektronik Berdasarkan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah". *Private Law*. Vol. 11. Nomor 1. 2023.

Amelya Wirasti, Rizky. "Pertanggung Jawaban Kantor Pertanahan Atas Kendala Dan Sistem Pemasangan Hak Tanggungan Elektronik". *Officium Notarium*. Vol. 1. No. 2. Agustus 2021.

Andiyanto, Dian Arie Mujiburrohman, Haryo Budhiawan, Krisnawan. "Penerapan Pendaftaran Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik Di Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru". *Acta Comitatus Jurnal Hukum Kenotariatan*. Vol. 6. No. 1. April 2021.

Asa Jania, I Putu dan I made Dedy Priyanto. "Kedudukan Hukum Pemilik Jaminan Dan Debitur Dalam Pendaftaran Hak Tanggungan Yang Terintegrasi Secara Elektronik". *Acta Comitatus: Jurnal Hukum Kenotariatan*. Vol. 6. No. 1. Maret 2021.

Aufima, Zidna. "Peran PPAT Selaku Pengguna Layanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik". ISSN 1907-6479 JJR 22 (2) Desember 2020.

Balqis Sekti, Budi Santoso, Ellena. "Peran Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Dalam Melakukan Pendaftaran Hak Tanggungan Berbasis Elektronik". *NOTARIUS*. Vol. 15. No. 2. 2022.

Halim, dkk, Sandi. "Pelaksanaan Pendaftaran Hak Tanggungan Secara Elektronik". *Locus Journal of Academic Literature Review*. Vol. 1. Issue 8. Desember 2022.

Kenedi, John. "Penegakan Hukum di Indonesia". *Jurnal El-Afkar*. Vol. 3. No. 1. 2014.

Nadira, Nurul. "Pendaftaran Hak Tanggungan Elektronik Yang Akan Mulai Dilaksanakan Di Bidang Pertanahan". *Fairness and Justice Jurnal Ilmiah Ilmu Hukum*. Vol. 17. No. 1. 2019.

Novia, Katrine. Pieter Everhardus Latumeten, "Prinsip Kehati-hatian Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam Pendaftaran Hak Tanggungan". *Binamulia Hukum*. Vol. 12. No. 1.

- Nuruni dan Kustini. "Experiential Marketing, Emotional Branding, and Brand. *Jurnal Manajemen dan Kewirausahaan*. Vol. 7. No. 1. 2011.
- Manggala Tama, Anis Mashdurohatun, Harits. "Peran Badan Pengelolaan Pendapatan Daerah Dan Pejabat Pembuat Akta Tanah Terhadap Wajib Pajak Bea perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan Yang Kurang Bayar Didalam Pembayaran Pajak". *Jurnal Akta*. Vol. 4. No. 4. Desember 2017.
- Mutiara Kusumadewi, Yani Pujiwai, Elis Nurhayati, Nadya. "Kepastian Hukum Pendaftaran Hak Tanggungan Elektronik oleh PPAT Pada Kantor Pertanahan Terkait dengan Nomor Induk Kependudukan Debitur yang Tidak Terverifikasi di Dinas Kependudukan dan Catatan Sipil. *INNOVATIVE: Journal Of Social Science Research*. Vol. 4. No. 4. 2024.
- Pangesti, Prilly Priscilia Sahetapy, Shinta. "Pendaftaran hak tanggungan sebelum dan setelah berlakunya Peraturan Menteri Agraria/Kepala BPN Nomor 5 Tahun 2020". *Tunas Agraria*. Vol. 6. No. 2. Mei 2023.
- Risa, Yulia. "Perlindungan Hukum Terhadap Kreditur Atas Wanprestasi Debitur Pada Perjanjian Kredit Dengan Jaminan Hak Tanggungan". *Normative Jurnal Ilmu Hukum*. Vol. 5. No. 2. 2017.
- Romlah, Siti dan Eka Putri Fauzia Ikromi, Fairuz Zahirah Zihni Hamdan. "Keterlambatan Penyampaian Dokumen Peralihan Hak Atas Tanah Kepada Kantor Pertanahan Selama Pandemi Covid 19". *Notarie*. Vol. 5. No. 2. Juni 2022.
- Sanyoto. "Penegakan Hukum Di Indonesia". *Jurnal Dinamika Hukum*. Vol. 8. No. 3. 2009.
- Setiawan J, Pujha, Azmi Fendri, Syofiarti. "Peranan PPAT dalam Pendaftaran Hak Tanggungan Secara Elektronik di Kota Sungai Penuh". *UNES Law Review*. Vol. 6. No. 1. September 2023.
- Simanungkalit, Mella Ismelina Farma Rahayu, Rosalina. "Implikasi dan Faktor yang Mempengaruhi Keterlambatan PPAT dalam Mendaftarkan APHT Ke Kantor Pertanahan". *Unes Law Review*. Vol. 6. No. 3. Maret 2024.
- Syukran Yamin Lubis, Muhammad. "Jual Beli Hak Milik Tanah Yang Di Bebani Hak Tanggungan". *IURIS STUDIA: Jurnal Ilmu Hukum*. Vol. 5. Issue 2. Tahun 2024.

Zerlinda Anggraeni dan Marwanto, Shirley. “Kewenangan dan Tanggung Jawab Hukum Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Pelaksanaan Pendaftaran Hak Tanggungan Secara Elektronik”. *Acta Comitas Jurnal Hukum Kenotariatan*. Vol. 5. No. 2. 2020.

Peraturan Perundang-Undangan

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

Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan.

Peraturan Menteri Keuangan Nomor 261/PMK.03/2016 tentang Tata Cara Penyetoran, Pelaporan, dan Pengecualian dari Pengalihan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan, dan Perjanjian Pengikatan Jual Beli atas Tanah dan/atau Bangunan Beserta Perubahannya.

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

Internet

Ikhsan Lubis, “Tanggung Jawab Yuridis PPAT Dan Kreditor Dalam Pendaftaran Hak Tanggungan Secara Elektronik (HT-EL)”, Waspada, 29 Oktober 2024, <https://www.waspada.id/opini/tanggung-jawab-yuridis-ppat-dan-kreditor-dalam-pendaftaran-hak-tanggungan-secara-elektronik-ht-el/>

Informan

Hasil Wawancara dengan PPAT Dr. Ikhsan Lubis, S.H., SPN., M.Kn.