

**KEPASTIAN HUKUM TERHADAP PELAKSANAAN
PENDAFTARAN HAK TANGGUNGAN ELEKTRONIK
YANG DILAKUKAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH
(Studi Di Kantor Pejabat Pembuat Akta Tanah Deli Serdang)**

TESIS

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

OLEH:

DICKY KURNIAWAN NASUTION

NPM: 1820020009



UMSU

Unggul | Cerdas | Terpercaya

**PROGRAM PASCA SARJANA MAGISTER KENOTARIATAN
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA
MEDAN
2020**

PENGESAHAN TESIS

Nama : **DICKY KURNIAWAN NASUTION**
NPM : **1820020009**
Program Studi : **Magister Kenotariatan**
Judul Tesis : **KEPASTIAN HUKUM TERHADAP
PELAKSANAAN PENDAFTARAN HAK
TANGGUNGAN ELEKTRONIK YANG
DILAKUKAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH
(Studi di Kantor Pejabat Pembuat Akta Tanah Deli
Serdang)**

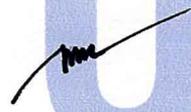
Pengesahan Tesis

Medan, 23 Januari 2021

Komisi Pembimbing

Pembimbing I

Pembimbing II


Dr. H. Ahmad Fauzi, S.H., M.Kn.


Dr. H. RUSLAN, S.H., M.H

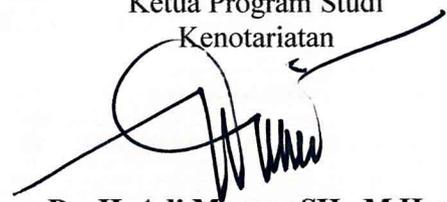
UMSU
Unggul | Cerdas | Terpercaya

Direktur

Diketahui

Ketua Program Studi
Kenotariatan


Dr. Syaiful Bahri, M.AP


Dr. H. Adi Mansar SH., M.Hum

PENGESAHAN

**KEPASTIAN HUKUM TERHADAP PELAKSANAAN PENDAFTARAN
HAK TANGGUNGAN ELEKTRONIK YANG DILAKUKAN PEJABAT
PEMBUAT AKTA TANAH (Studi di Kantor Pejabat Pembuat Akta
Tanah Deli Serdang)**

DICKY KURNIAWAN NASUTION

NPM : 1820020009

Program Studi : Magister Kenotariatan

“Tesis ini telah dipertahankan di hadapan Panitia 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 Selasa, 15 Desember 2020”

Panitia Penguji

1. **Dr. H. AHMAD FAUZI, S.H., M.Kn.**
Ketua

1.

2. **Dr. H.RUSLAN, S.H.,M.H**
Sekretaris

2.

3. **Dr. BAHMID, S.H., M.Kn.**
Anggota

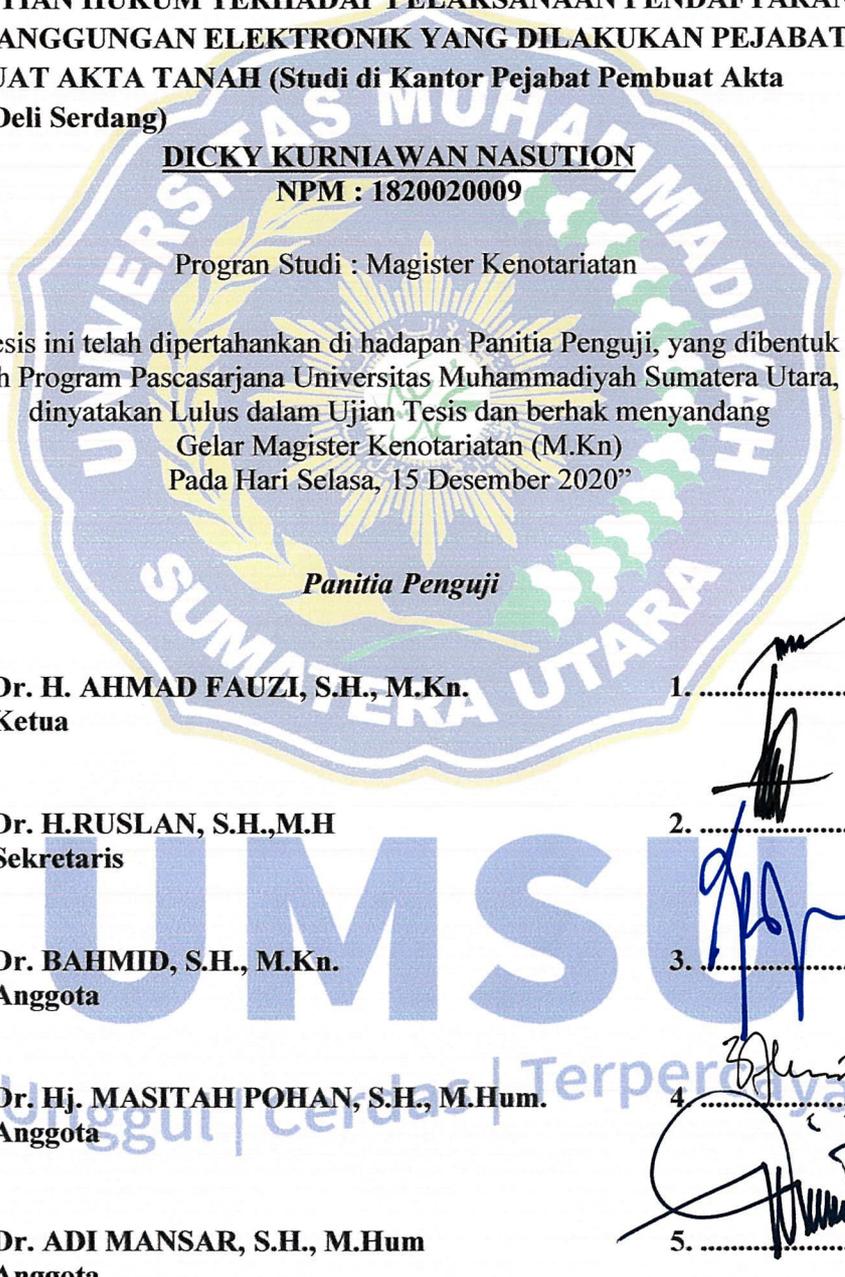
3.

4. **Dr. Hj. MASITAH POHAN, S.H., M.Hum.**
Anggota

4.

5. **Dr. ADI MANSAR, S.H., M.Hum**
Anggota

5.



Handwritten signatures of the five members of the examination committee, corresponding to the list on the left.

PERNYATAAN

KEPASTIAN HUKUM TERHADAP PELAKSANAAN PENDAFTARAN HAK TANGGUNGAN ELEKTRONIK YANG DILAKUKAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (Studi Di Kantor Pejabat Pembuat Akta Tanah Deli Serdang)

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 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 Komite 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. Apabila di kemudian hari ternyata ditemukan seluruh atau sebagian tesis ini bukan hasil karya peneliti sendiri atau adanya plagiat dalam bagian-bagian tertentu, peneliti bersedia menerima sanksi pencabutan gelar akademik yang peneliti sandang dan sanksi-sanksi lainnya sesuai dengan peraturan perundangan yang berlaku.

Medan, 15 Desember 2020

Peneliti



DICKY KURNIAWAN NASUTION

NPM : 1820020009

ABSTRAK

KEPASTIAN HUKUM TERHADAP PELAKSANAAN PENDAFTARAN HAK TANGGUNGAN ELEKTRONIK YANG DILAKUKAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (Studi Di Kantor Pejabat Pembuat Akta Tanah Deli Serdang)

Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia telah mengeluarkan Peraturan Menteri Nomor 5 Tahun 2020 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik. Hal ini merupakan terobosan baru dengan memanfaatkan perkembangan teknologi informasi untuk memudahkan pelayanan kepada masyarakat.

Permasalahan dalam penelitian ini berkaitan dengan proses pendaftaran hak tanggungan elektronik berdasarkan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN) Nomor 5 Tahun 2020, hambatan pelaksanaan bagi PPAT dalam melakukan pendaftaran HT-el dan tanggung jawab bagi PPAT dalam menyampaikan dokumen-dokumen yang terkait dengan pendaftaran HT-el.

Penelitian ini menggunakan penelitian hukum normatif, yaitu yang mencakup penelitian terhadap asas-asas hukum, penelitian terhadap sistematika hukum, penelitian terhadap taraf sinkronisasi hukum, penelitian sejarah hukum dan penelitian perbandingan hukum. Dalam penelitian ini, pendekatan yang digunakan adalah pendekatan perundang-undangan (*statute approach*), yaitu pendekatan dengan menggunakan legislasi dan regulasi.

Hasil pembahasan di mana proses pendaftaran hak tanggungan elektronik berdasarkan ketentuan Pasal 9 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN) Nomor 5 Tahun 2020, menjelaskan seorang kreditor dalam mengajukan permohonan pelayanan hak tanggungan melalui Sistem HT-el yang disediakan oleh Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN). Dalam hal permohonan pelayanan HT-el berupa pendaftaran Hak Tanggungan atau peralihan Hak Tanggungan, dokumen kelengkapan persyaratan disampaikan oleh PPAT. Selanjutnya dalam hal permohonan Pelayanan HT-el berupa perubahan nama kreditor, penghapusan Hak Tanggungan, atau perbaikan data, dokumen kelengkapan persyaratan disampaikan oleh kreditor. Selanjutnya persyaratan permohonan Pelayanan HT-el sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan dan disampaikan dalam bentuk Dokumen Elektronik. Hambatan bagi PPAT dalam melakukan pendaftaran HT-el, antara lain, gangguan *server*, kreditor belum terdaftar dan belum tervalidasi pada sistem layanan HT Elektronik. Pengguna layanan hak tanggungan elektronik baik oleh PPAT maupun kreditor, banyak yang tidak siap, karena kurangnya sosialisasi dari pihak pemerintah. Tanggung jawab bagi PPAT dalam menyampaikan dokumen-dokumen yang terkait dengan pendaftaran HT-el berupa tanggung jawab secara hukum perdata dan pidana bilamana PPAT melakukan pemalsuan data saat pendaftaran hak tanggungan.

Kata kunci: Kepastian Hukum, Pendaftaran HT-EL, PPAT

ABSTRACT

LEGAL SURE OF IMPLEMENTATION PPAT REGISTRATION FOR HAK TANGGUNGAN ELEKTRONIK (Study at Pejabat Pembuat tAkta Tanah Deli Serdang Office)

The Minister of Agrarian Affairs and Spatial Planning / Head of the National Land Agency of the Republic of Indonesia has issued Ministerial Regulation Number 5 of 2020 concerning Electronically Integrated Mortgage Services. This is a new breakthrough by taking advantage of developments in information technology to facilitate services to the public.

The problem in this research is related to the electronic mortgage registration process based on the Regulation of the Minister of Agrarian and Spatial Planning / National Land Agency (ATR / BPN) Number 5 of 2020, implementation obstacles for PPAT in registering HT-el and responsibility for PPAT in submitting documents. -documents related to HT-el registration.

This research uses normative legal research, which includes research on legal principles, research on legal systematics, research on the level of legal synchronization, research on legal history and comparative legal research. In this study, the approach used is a statute approach, namely an approach using legislation and regulations.

The results of the discussion where the electronic mortgage registration process is based on the provisions of Article 9 of the Regulation of the Minister of Agrarian and Spatial Planning / National Land Agency (ATR / BPN) Number 5 of 2020, explains a creditor in applying for mortgage services through the HT-el system provided by Ministry of Agrarian Affairs and Spatial Planning / National Land Agency (ATR / BPN). In the event that the application for HT-el services is in the form of registration of Mortgage Rights or transfer of Mortgage Rights, the required documents are submitted by PPAT. Furthermore, in the event that the application for HT-el Services is in the form of a change in the name of the creditor, abolition of the Mortgage Right, or correction of data, the required documents shall be submitted by the creditor. Furthermore, the requirements for application for HT-el Services are in accordance with the provisions of laws and regulations and are submitted in the form of an Electronic Document. The obstacles for PPAT in registering HT-el, are among others, server interference, creditors not registered and not validated in the HT Elektronik service system. Many users of electronic mortgage services, both by PPAT and creditors, are not ready, due to lack of socialization from the government. The responsibility for PPAT in submitting documents related to HT-el registration is in the form of civil and criminal liability when PPAT falsifies data during registration of mortgage rights.

Keywords: Legal Certainty, HT-EL Registration, PPAT

KATA PENGANTAR

Bismillahirrahmanirrahim

Assalamu'alaikum wr wbr

Pertama-tama disampaikan rasa syukur kehadiran Allah SWT yang Maha Pengasih lagi Penyanyang atas segala rahmat dan karuniaNya sehingga Tesis ini dapat diselesaikan. Tesis merupakan salah satu persyaratan bagi setiap mahasiswa yang ingin menyelesaikan studi Program Pasca Sarjana Magister Kenotariatan Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara. Sehubungan dengan itu, disusun tesis yang berjudul: “**Kepastian Hukum Terhadap Pelaksanaan Pendaftaran Hak Tanggungan Elektronik yang Dilakukan Pejabat Pembuat Akta Tanah (Studi Di Kantor Pejabat Pembuat Akta Tanah Deli Serdang).**” dalam rangka penyelesaian studi Program Pasca Sarjana Magister Kenotariatan Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara.

Penulis ucapkan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada:

1. Rektor Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara Dr. Agussani, M.AP atas kesempatan dan fasilitas yang diberikan untuk mengikuti dan menyelesaikan pendidikan program Pasca Sarjana Magister Kenotariatan ini.
2. Terimakasih yang tak terhingga dan penghargaan yang setinggi-tingginya diucapkan kepada Bapak Dr. Ahmad Fauzi, S.H., M. Mkn selaku pembimbing I, yang telah berkenan memberikan arahan dan bimbingan kepada penulis sehingga dapat menyempurnakan penulisan tesis ini.

3. Bapak Dr. H. Ruslan, S.H., M.H selaku pembimbing II yang telah meluangkan waktu untuk memberikan bimbingan dan arahan kepada penulis sehingga dapat menyelesaikan tesis ini.
4. Para guru besar dan bapak serta ibu dosen pada Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara yang telah memberikan bimbingan dan menyalurkan ilmu kepada penulis.
5. Staf Administrasi dan pengajaran Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara yang telah memberikan bantuan selama penulis mengikuti perkuliahan.
6. Secara khusus, kepada ayahanda tercinta Sutan Bajora Nasution dan ibunda tersayang Sulastri yang telah memberikan motivasi dan dorongan kepada penulis selama menyelesaikan tesis ini.
7. Rekan-rekan Magister Kenotariatan Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara yang telah memberi dorongan moril serta menjadi teman diskusi dalam penulisan tesis ini.

Akhirnya atas bantuan, motivasi serta bimbingan yang telah diberikan, penulis tidak dapat membalasnya. Hanya do'a yang dapat penulis panjatkan ke hadirat Tuhan Yang Maha Kuasa agar selalu menyertai kita semua dengan harapan tesis ini dapat bermanfaat.

Medan, September 2020

Peneliti

(Dicky Kurniawan Nasution)
NPM: 1820020009

DAFTAR ISI

	Halaman
ABSTRAK	i
ABSTRACT	ii
KATA PENGANTAR	iii
DAFTAR ISI	v
BAB I : PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang.....	1
B. Perumusan Masalah	6
C. Tujuan Penelitian	7
D. Manfaat Penelitian.....	7
E. Keaslian Penulisan.....	8
F. Kerangka Teori dan Konsep	13
1. Kerangka Teori	13
2. Kerangka Konsep	24
G. Metode Penelitian	26
1. Jenis Penelitian	26
2. Sifat Peneltian.....	28
3. Metode Pendekatan.....	28
4. Alat Pengumpul Data	28
5. Prosedur Pengambilan dan Pengumpulan Data.....	29
6. Analisis Data.....	30

BAB II :	PENDAFTARAN HAK TANGGUNGAN ELEKTRONIK BERDASARKAN PERATURAN MENTERI AGRARIA DAN TATA RUANG/BADAN PERTANAHAN NASIONAL.....	32
	A. Pengertian dan Sistem Pendaftaran Tanah	32
	B. Pengertian Hak Tanggungan	45
	C. Proses Pendaftaran Hak Tanggungan Elektronik Berdasarkan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN) Nomor 5 Tahun 2020	51
BAB III :	HAMBATAN PELAKSANAAN BAGI PPAT DALAM MELAKUKAN PENDAFTARAN HAK TANGGUNGAN ELEKTRONIK	65
	A. Pengertian Pejabat Pembuat Akta Tanah.....	65
	B. Tugas dan Kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah.....	69
	C. Hambatan Pelaksanaan bagi PPAT dalam Melakukan Pendaftaran Hak Tanggungan Elektronik.....	75
BAB IV :	TANGGUNG JAWAB PPAT DALAM MENYAMPAIKAN DOKUMEN-DOKUMEN YANG TERKAIT DENGAN PENDAFTARAN HAK TANGGUNGAN-ELEKTRONIK .	83
	A. Peranan Pejabat Pembuat Akta Tanah.....	83
	B. Keabsahan Akta Dibuat Pejabat Pembuat Akta Tanah.....	88
	C. Tanggung Jawab Bagi PPAT dalam Menyampaikan Dokumen-dokumen yang Terkait dengan Pendaftaran Hak Tanggungan Elektronik	98
BAB V :	KESIMPULAN DAN SARAN.....	119
	A. Kesimpulan	119
	B. Saran.....	120
DAFTAR PUSTAKA		

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Menurut ketentuan Pasal 1 butir 1 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan yang di maksud dengan hak tanggungan adalah :“Hak tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, yang selanjutnya di sebut hak tanggungan adalah hak jaminan yang dibebankan kepada hak atas tanah sebagai mana dimaksud dengan 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, yan gmemberikan kedudukan yang di utamakan kepada kreditur terhadap kreditur-kreditur lainnya”.

Tanggungan diartikan sebagai barang yang dijadikan jaminan.¹ Hak Tanggungan adalah hak jaminan atas tanah untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lain.² Istilah “tanggungan” adalah suatu istilah yang dipakai dan berkaitan dengan perasuransian. Dalam dunia perasuransian di Indonesia, istilah ”tertanggung” dipakai sebagai sinonim dari “asuransi”. Sejalan dengan itu, muncul istilah “penanggung” yang berarti asuradur atau perusahaan asuransi dan istilah “tertanggung” yang berarti pihak yang tertanggung atau diasuransikan. Sehubungan dengn pemakaian istilah “Hak Tanggungan” di dalam UUPA dan di

¹ Salim HS, *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2017), hal. 95.

² Adrian Sutedi, *Hukum Hak Tanggungan*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2012), hal. 5.

dalam UUHT (Undang-undang Hak Tanggungan), dunia perasuransian telah “menggugat” pemakaian istilah tersebut, sebagai istilah khusus bagi dunia mereka, yang lain selain kalangan perasuransian. Sebab kalau, tidak kata “tanggungan” mempunyai arti dua, yaitu “jaminan (atas tanah) dan “asuransi”.³

Hak Tanggungan adalah penguasaan hak atas tanah, berisi kewenangan bagi kreditur untuk berbuat sesuatu mengenai tanah yang dijadikan agunan. Tetapi bukan untuk dikuasai secara fisik dan digunakan, melainkan untuk menjualnya jika debitur cidera janji dan mengambil dari hasilnya seluruhnya atau sebagian pembayaran lunas utang debitur kepadanya.⁴

Menurut Sutan Remy Sjahdeini:

Hak tanggungan memberikan definisi hak tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah yang selanjutnya di sebut 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 hasilnya seluruhnya atau sebagian sebagai pembayaran lunas hutang debitur kepadanya.⁵

Hak tanggungan diartikan sebagai barang yang dijadikan jaminan. Sedangkan jaminan itu sendiri artinya tanggungan atas pinjaman yang diterima. Dalam penjelasan umum Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 butir 6 dinyatakan bahwa “Hak Tanggungan yang diatur dalam Undang-Undang ini pada dasarnya adalah Hak Tanggungan yang dibebankan pada hak atas tanah. Namun

³ Rachmadi Usman, *Hukum Jaminan Keperdataan*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2018), hal. 331.

⁴ Budi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi, dan Pelaksanaannya*, (Jakarta: Djambatan, 2016), hal. 24.

⁵ Sutan Remy Sjahdeini, *Hak Tanggungan, Asas-Asas, Ketentuan-Ketentuan Pokok dan Masalah-Masalah yang Dihadapi Oleh Perbankan*, (Jakarta: Air Langga University Press, 2012) hal. 3.

pada kenyataannya seringkali terdapat benda-benda berupa bangunan, tanaman dan hasil karya yang secara tetap merupakan satu kesatuan dengan tanah yang dijadikan jaminan tersebut.⁶

Hak tanggungan adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Pokok Agraria berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu-kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan hutang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur yang lain.⁷

Pesatnya perkembangan teknologi dan informasi, telah mengubah berbagai aspek perilaku bisnis dan perekonomian dunia. Dengan perkembangan tersebut, maka bidang hukum pun dituntut untuk mampu mengimbangnya, hukum Indonesia misalnya, dituntut untuk bisa menyelaraskan diri terhadap fenomena kerja sama internasional, yang tujuannya adalah demi kemakmuran bersama. Hukum ekonomi Indonesia juga harus mampu mengantisipasi pengaruh perkembangan-perkembangan baru, seperti unifikasi global, makin tipisnya batas-batas antar negara akibat berkembangnya liberalisasi informasi, dan berbagai tatanan baru lainnya yang kini sedang terus bergerak dalam perubahan-perubahan.

Teknologi Informasi memegang peranan yang penting, baik di masa kini atau masa yang akan datang. Teknologi informasi diyakini membawa keuntungan dan kepentingan yang besar bagi negara-negara di dunia. Ada banyak hal yang membuat teknologi informasi begitu penting dan hal itu dikarenakan bahwa

⁶ AP. Parlindungan, *Komentar Undang-Undang Tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-benda yang berkaitan dengan Tanah*. (Bandung: Mandar Maju, 2011), hal. 14.

⁷ E. Liliawati Muljono. *Tinjauan Yuridis Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Kaitannya dengan Pemberian Kredit oleh Perbankan*, (Jakarta: Harwarindo, 2013), hal. 2.

teknologi informasi memacu pertumbuhan ekonomi dunia. Perluasan teknologi ini ada beberapa hal yang dapat diperhatikan:

1. Teknologi terdiri dari informasi yang mampu mengaplikasikan semua tahapan dari perencanaan, organisasi, dan operasi suatu industri atau perusahaan (komersial) dengan segala aktifitasnya.
2. Teknologi mempunyai kontribusi untuk membuat setiap tahapan yang mencakup perencanaan, organisasi dan operasi kegiatan suatu industri atau perusahaan; maka teknologi tidak hanya terdiri dari pengetahuan ilmiah, tetapi pengetahuan bisnis atau organisasi.
3. Teknologi bisa berupa teknologi yang berwujud (bertubuh) dan tidak berwujud.⁸

Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia telah mengeluarkan Peraturan Menteri Nomor 5 Tahun 2020 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik. Hal ini merupakan terobosan baru dengan memanfaatkan perkembangan teknologi informasi untuk memudahkan pelayanan kepada masyarakat.

Ketentuan ini berbeda dengan pelaksanaan pendaftaran hak tanggungan yang selama ini berjalan, yang masih memungkinkan pemilik barang tidak bergerak (sertipikat) sebagai penjamin hutang debitur dengan menjadikan sertipikatnya dibebani hak tanggungan atas hutang debitur. Ini umumnya diterapkan dengan membuat surat kuasa membebaskan hak tanggungan (SKMHT) yang dibuat di notaris, yang menguraikan pemberian kuasa oleh pemilik sertipikat kepada kreditur sebagai jaminan kredit yang dilakukan orang lain. Meskipun pada prakteknya tidak semua lembaga pembiayaan bersedia menerapkannya, karena adanya resiko gugatan dari pemilik sertipikat atas eksekusi hak tanggungan.

⁸ Edmon Makarim, *Pengantar Hukum Telematika*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2017), hal. 18.

Meski demikian, keluarnya Peraturan Menteri tersebut merupakan upaya pemerintah untuk memudahkan masyarakat. Peraturan Menteri HT-el ini mengatur pendaftaran hak tanggungan dapat dilakukan oleh perorangan atau lembaga pembiayaan (badan hukum). Jika sebelumnya pendaftaran hak tanggungan banyak dilakukan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), maka dalam Peraturan Menteri berkaitan HT-el ini, kreditur yang sudah diverifikasi, dapat melakukan pendaftaran HT secara online.

Bentuk sertipikat hak tanggungannya juga berbeda dengan biasanya. Jika sebelumnya berbentuk buku yang hampir serupa dengan sertipikat, maka sertipikat HT-el berupa lembar print-out yang terdapat tanda tangan elektronik dan *Qrcode (barcode)* untuk membuktikan keautentikannya, yang dapat dicetak sendiri oleh kreditur. Waktu penerbitannya juga sudah dipastikan, yakni pada hari ketujuh setelah pendaftaran terkonfirmasi. Konfirmasi atas penerbitan sertipikat hak tanggungan ini disampaikan melalui domisili elektronik (*e-mail*) pemohon.

Jenis layanan hak tanggungan yang dapat diajukan melalui sistem HT-el meliputi pendaftaran hak tanggungan; peralihan hak tanggungan; perubahan nama kreditur; penghapusan hak tanggungan; dan perbaikan data. Sementara objek Hak Tanggungan yang dapat diproses dengan pelayanan HT-el merupakan objek Hak Tanggungan sebagaimana yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas tanah Beserta benda-Benda yang Berkaitan dengan tanah.⁹

⁹ Mochammad Dani Pratama Huzaini, *Kenali Mekanisme Pendaftaran Hak Tanggungan Secara Elektronik*, <https://www.hukumonline.com/berita/baca/lt5f27c575eba57/kenali-mekanisme-pendaftaran-hak-tanggungan-secara-elektronik/>, diakses tanggal 4 September 2020, pukul 10.00 WIB.

Layanan HT-el ini tidak hanya melayani untuk pendaftaran hak tanggungan. Peralihan hak tanggungan, perubahan nama kreditor, dan penghapusan hak tanggungan (roya), juga dapat dilayani melalui sistem ini. Hal ini tentunya akan semakin memudahkan masyarakat, menyesuaikan dengan kondisi zaman dengan perkembangan digital. Selain itu dengan pola *online* ini akan meminimalkan interaksi antara pengguna layanan dengan petugas di kantor pertanahan, yang tentunya akan menurunkan praktek koruptif yang sebelumnya banyak dikeluhkan masyarakat.

Berdasarkan uraian di atas maka dilakukan pembahasan lebih lanjut, dalam sebuah tesis yang berjudul “**Kepastian Hukum Terhadap Pelaksanaan Pendaftaran Hak Tanggungan Elektronik yang Dilakukan Pejabat Pembuat Akta Tanah (Studi Di Kantor Pejabat Pembuat Akta Tanah Deli Serdang)**”.

B. Perumusan Masalah

Permasalahan merupakan suatu persoalan harus dicari pemecahannya, guna memudahkan pembahasan dalam penulisan tesis ini. Permasalahan dalam tesis ini yakni:

1. Bagaimana proses pendaftaran hak tanggungan elektronik berdasarkan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN) Nomor 5 Tahun 2020?
2. Bagaimana hambatan pelaksanaan bagi PPAT dalam melakukan pendaftaran hak tanggungan elektronik?
3. Bagaimana tanggung jawab bagi PPAT dalam menyampaikan dokumen-dokumen yang terkait dengan pendaftaran hak tanggungan elektronik?

C. Tujuan Penelitian

Adapun yang menjadi tujuan penelitian dikemukakan dalam penulisan tesis ini adalah sebagai berikut :

1. Untuk mengkaji dan menganalisis proses pendaftaran hak tanggungan elektronik berdasarkan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN) Nomor 5 Tahun 2020.
2. Untuk mengkaji dan menganalisis hambatan pelaksanaan bagi PPAT dalam melakukan pendaftaran hak tanggungan elektronik.
3. Untuk mengkaji dan menganalisis tanggung jawab bagi PPAT dalam menyampaikan dokumen-dokumen yang terkait dengan pendaftaran hak tanggungan elektronik.

D. Manfaat Penelitian

Adapun yang menjadi manfaat penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Manfaat teoritis

Hasil penelitian ini diharapkan dapat dijadikan sebagai sumbangan pemikiran bagi penyempurnaan peraturan perundang-undangan di bidang kenotariatan, khususnya berkaitan dengan pendaftaran hak tanggungan secara elektronik.

2. Manfaat praktis

Hasil penelitian ini dapat dijadikan sebagai bahan masukan bagi masyarakat dan pemerintah dalam menata peraturan yang berhubungan dengan pendaftaran hak tanggungan secara elektronik di kantor BPN setempat.

E. Keaslian Penulisan

Berdasarkan penelitian dan penelusuran yang telah dilakukan, baik terhadap hasil-hasil penelitian yang sudah ada maupun yang sedang dilakukan, di Magister Kenotariatan Univeristas Muhammadiyah Sumatera Utara (UMSU), belum ada penelitian yang menyangkut masalah “Kepastian Hukum Terhadap Pelaksanaan Pendaftaran Hak Tanggungan Elektronik yang Dilakukan Pejabat Pembuat Akta Tanah (Studi Di Kantor Pejabat Pembuat Akta Tanah Deli Serdang)”, untuk melengkapi sebagai persyaratan menjadi Sarjana Hukum Program Pasca Sarjana Magister Kenotariatan pada Univeristas Muhammadiyah Sumatera Utara (UMSU).

Tesis ini adalah asli, dan bukan merupakan tiruan atau duplikasi dari bentuk karya ilmiah sejenis atau bentuk lainnya yang telah dipublikasikan di perguruan tinggi lainnya. Tesis ini belum pernah dipakai untuk mendapatkan gelar kesarjanaan di lingkungan Univeristas Muhammadiyah Sumatera Utara (UMSU). atau instansi lainnya.

Judul tesis yang berkaitan dengan masalah “Kepastian Hukum Terhadap Pelaksanaan Pendaftaran Hak Tanggungan Elektronik yang Dilakukan Pejabat Pembuat Akta Tanah (Studi Di Kantor Pejabat Pembuat Akta Tanah Deli Serdang)”, penelitian ini juga pernah diteliti dalam penelitian sebelumnya, antara lain :

1. Taufik, NIM: 097011106/MKn, Mahasiswa Program Studi Magister Kenotariatan, Pasca Sarjana Universitas Sumatera Utara Medan, Tahun 2010, dengan judul “Pemberian Hak Tanggungan Atas Tanah Yang Belum

Bersertipikat (Tinjauan Yuridis Terhadap Praktek Bank Dan PPAT Di Kota Lhokseumawe)”

Permasalahan:

- a. Bagaimana pelaksanaan pemberian hak tanggungan atas tanah yang belum bersertipikat?
- b. Bagaimana pertimbangan bank dan PPAT dalam menerima jaminan atas tanah belum bersertipikat?
- c. Apa akibat hukum yang timbul apabila APHT atas tanah yang belum bersertipikat tidak dapat didaftarkan?

Hasil penelitian:

- a. Pemberian Hak Tanggungan atas tanah yang belum bersertipikat di Kota Lhokseumawe dilakukan dengan 2 (dua) cara yaitu melalui Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) dan langsung dengan Akta Pembebanan Hak Tanggungan (APHT). Penggunaan SKMHT dilakukan karena data-data tanah belum lengkap, baik data fisik maupun data yuridis, sedangkan yang menggunakan APHT dilakukan karena ketentuan perundang-undangan membolehkannya.
- b. Pertimbangan Bank menerima agunan tanah yang belum bersertipikat karena aturan perundang-undangan dan aturan internal bank membolehkan dan pertimbangan lainnya adalah karakter serta prospek usaha dari debitur. Sedangkan pertimbangan PPAT menerima tanah yang belum bersertipikat sebagai objek Hak Tanggungan karena dibenarkan oleh ketentuan Pasal 10 ayat (3) Undang-Undang Hak Tanggungan dan pemberi Hak Tanggungan

sanggup untuk memenuhi syarat-syarat lain yang diminta oleh PPAT seperti Pengukuran terlebih dahulu oleh Kantor Pertanahan, sudah ada Peta Bidang Tanah dan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah dari Kantor Pertanahan.

- c. Akibat hukum yang timbul apabila APHT tersebut tidak dapat didaftarkan, Bank tidak mempunyai kepastian hukum atas objek jaminan, memberi peluang kredit macet, Bank tidak mempunyai hak preferen dan tidak dapat melakukan parate eksekusi.¹⁰

2. Dwi Ayu Ramadhani, NIM: B4B008066, Mahasiswa Program Studi Magister Kenotariatan, Pasca Sarjana Universitas Diponegoro, Semarang, Tahun 2011, dengan judul “Pembebanan Hak Tanggungan Terhadap Tanah yang Diatasnya Ada bangunan Milik Orang Lain”.

Permasalahan:

- a. Bagaimana pembebanan suatu hak tanggungan terhadap tanah yang diatasnya ada bangunan milik orang lain?
- b. Bagaimana eksekusi jika debitor wanprestasi berkaitan dengan pembebanan hak tanggungan terhadap tanah yang diatasnya ada bangunan milik orang lain?

Hasil penelitian:

- a. Pembebanan hak tanggungan terhadap tanah diatasnya ada bangunan milik orang lain adalah dengan dilakukannya suatu akad kredit dengan pihak

¹⁰ Taufik, *Pemberian Hak Tanggungan Atas Tanah Yang Belum Bersertipikat (Tinjauan Yuridis Terhadap Praktek Bank Dan PPAT Di Kota Lhokseumawe)*, <http://repository.usu.ac.id/bitstream/handle/123456789/20342/Cover.pdf?sequence=6&isAllowed=y>, diakses, tanggal 19 Februari 2020, pukul 14.00 WIB.

bank, dengan menandatangani perjanjian kredit, di mana yang harus menandatangani perjanjian kredit adalah pihak debitor bisa pemilik tanah ataupun pemilik bangunannya, apabila yang bertindak sebagai debitor adalah pemilik sertifikat hak tanah tersebut maka pihak pemilik bangunan juga harus melampirkan surat persetujuan bahwa bangunannya juga akan disertakan sebagai objek jaminan hak tanggungan. Selanjutnya Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) segera membuat APHT yang harus ditandatangani oleh pemilik tanah dan pemilik bangunan dan wakil dari pihak bank. Dengan demikian pemberi hak tanggungan ada 2 (dua) pihak yaitu pemilik hak atas tanah dan pemilik bangunan. Setelah APHT tersebut selesai dibuat, berkas-berkas telah lengkap dan sesuai dengan aslinya maka dalam waktu 7 (tujuh) hari PPAT harus segera melakukan pendaftaran hak tanggungan ke kantor Pertanahan setempat.

- b. Proses eksekusi hak tanggungan dilakukan terhadap tanah yang di atasnya ada bangunan milik orang lain pada dasarnya sama saja dengan proses eksekusi biasa apabila debitor wanprestasi atau ingkar janji, karena telah diketahui dan disetujui oleh debitor sebagaimana tercantum dalam perjanjian kredit dan APHT yang telah ditandatangani. Penyelesaian sengketa yang akan dilakukan pihak Bank dengan menyerahkannya ke Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) untuk dilakukan eksekusi lelang.¹¹

¹¹ Dwi Ayu Ramadhani, *Pembebanan Hak Tanggungan Terhadap Tanah yang Di atasnya Ada bangunan Milik Orang Lain*, http://eprints.undip.ac.id/52013/1/tesis_lengkap_dwi_ayu_rahmadhani-11.pdf, diakses tanggal 19 Februari 2020, pukul 16.00 WIB.

3. Zarfison, NIM: 1420123051, Mahasiswa Program Studi Magister Kenotariatan, Pasca Sarjana Universitas Andalas, Padang, Tahun 2017, dengan judul “Eksekusi Objek Jaminan Hak Tanggungan Sebagai Jaminan Kredit Di BPR Kabupaten Sijunjung”.

Permasalahan:

- a. Bagaimana pelaksanaan eksekusi objek jaminan hak tanggungan sebagai jaminan kredit di BPR Kabupaten Sijunjung?
- b. Faktor-faktor apakah yang mempengaruhi pelaksanaan eksekusi objek jaminan hak tanggungan sebagai jaminan kredit di BPR Kabupaten Sijunjung?

Hasil penelitian:

- a. Pelaksanaan eksekusi terhadap objek hak tanggungan dalam penyelesaian berupa pembiayaan bermasalah, bank selaku pemegang hak tanggungan atas objek jaminan dengan cara mengajukan permohonan eksekusi hak tanggungan dilakukan secara tertulis kepada Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL), baik dengan menggunakan jasa pra lelang Balai Lelang Swasta maupun secara langsung kepada KPKNL tersebut. Sesuai dengan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, KPKNL merupakan instansi pemerintah yang berada di bawah Direktorat Jenderal Kekayaan Negara di bawah naungan Departemen Keuangan Republik Indonesia yang bertugas untuk menyelenggarakan lelang.

- b. Hambatan yang dihadapi pada awal pelaksanaan parate eksekusi hak tanggungan diantaranya adalah perlawanan dilakukan oleh pihak debitur atas upaya eksekusi yang akan dilakukan oleh pihak bank. Tidak jarang ketika mengetahui bahwa pihak bank akan melakukan upaya eksekusi atas tanah dan atau bangunan yang menjadi jaminan kredit, debitur yang memiliki itikad tidak baik segera membuat perlawanan dengan mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri.¹²

Tesis-tesis yang diuraikan di atas berbeda dengan penulisan tesis ini yang berjudul “Kepastian Hukum Terhadap Pelaksanaan Pendaftaran Hak Tanggungan Elektronik yang Dilakukan Pejabat Pembuat Akta Tanah (Studi Di Kantor Pejabat Pembuat Akta Tanah Deli Serdang)”, yang menyangkut kajian normatif mengenai (1) bagaimana proses pendaftaran hak tanggungan elektronik berdasarkan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN) Nomor 5 Tahun 2020, (2) bagaimana hambatan pelaksanaan bagi PPAT dalam melakukan pendaftaran hak tanggungan elektronik, bagaimana tanggung jawab bagi PPAT dalam menyampaikan dokumen-dokumen yang terkait dengan pendaftaran hak tanggungan elektronik.

F. Kerangka Teori dan Konsep

1. Kerangka Teori

Suatu teori dan gagasan diperlukan agar setiap permasalahan dapat diselesaikan dengan baik sehingga dapat diterima kebenarannya oleh masyarakat.

¹² Zarfison, *Eksekusi Objek Jaminan Hak Tanggungan Sebagai Jaminan Kredit Di BPR Kabupaten Sijunjung*, <http://scholar.unand.ac.id/27148/5/TESIS%20KESELURUHAN.pdf>, diakses tanggal 20 Februari 2020, pukul 11.00 WIB.

Teori berfungsi sebagai alat untuk mencapai satuan pengetahuan yang sistematis dan untuk bimbingan penelitian. Untuk menjelaskan dan mengembangkan variabel yang ada dalam penelitian ini, maka peneliti menjabarkan beberapa teori yang mendukung penelitian ini.

Setiap penelitian yang dilakukan harus disertai dengan pemikiran-pemikiran teoritis, teori adalah untuk menerangkan dan menjelaskan gejala spesifik untuk proses tertentu yang terjadi.¹³ Menurut Masri Singarimbun dan Sofian Effendi menyatakan bahwa “kerangka teori diperlukan dalam setiap penelitian untuk memberikan landasan teoritis bagi peneliti dalam menyelesaikan masalah dalam proses penelitian”.¹⁴ Menurut Koentjaraningrat menjelaskan bahwa “kerangka teori juga membantu seorang peneliti dalam menentukan tujuan dan arah penelitian, serta sebagai dasar penelitian agar langkah yang ditempuh selanjutnya dapat jelas dan konsisten.”¹⁵

Kerangka teori merupakan kerangka pemikiran atau butir-butir pendapat para ahli, teori mengenal suatu kasus atau permasalahan yang menjadi bahan perbandingan atau pegangan teoritis dalam penelitian. Teori yang digunakan dalam penelitian tesis ini adalah teori hak tanggungan, kepastian hukum dan pelayanan publik.

Hak tanggungan dapat dikaitkan dengan teori perlindungan hukum. Perlindungan hukum mengandung pengertian bahwa terdapat suatu usaha untuk memberikan perlindungan terhadap hak-hak yang diperoleh sesuai dengan kewajiban yang telah dilakukan. Pembebanan hak tanggungan

¹³ Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, (Jakarta: Universitas Indonesia (UI-Press), 2014), hal. 122.

¹⁴ Masri Singarimbun dan Sofian Effendi, Sofian, *Metode Penelitian Survey*, (Jakarta: LP3ES, 2011), hal. 21.

¹⁵ Koentjaraningrat, *Metode-Metode Penelitian Masyarakat*, (Jakarta: Gramedia, 2012), hal. 65.

terhadap objek jaminan memberikan perlindungan hukum kepada pihak kreditor, apabila terbukti debitur cidera janji, maka kreditor pemegang hak tanggungan memiliki kedudukan yang diutamakan untuk mendapatkan pelunasan dari harta debitur. Istilah hak tanggungan merupakan salah satu istilah dari lembaga jaminan di dalam hukum adat. Di dalam hukum adat istilah hak tanggungan dikenal di daerah Jawa Barat, juga beberapa daerah di Jawa Tengah atau Jawa Timur dan dikenal dengan istilah jinggolan atau istilah ajeran yang merupakan lembaga jaminan dalam hukum adat yang objeknya biasanya tanah atau rumah.¹⁶

Kamus Besar Bahasa Indonesia, mengartikan tanggungan sebagai barang yang dijadikan jaminan dan jaminan itu diartikan sebagai tanggungan atau pinjaman yang diterima.¹⁷ Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 menamakan lembaga hak jaminan atas tanah dengan sebutan “Hak Tanggungan” yang kemudian menjadi judul Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah beserta Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah selanjutnya disingkat (UUHT).

Menurut Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Pasal 1 butir 1 menentukan 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, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lainnya.

¹⁶ Djuhaendah Hasan, *Lembaga Jaminan Kebendaan Bagi Tanah Dan Benda Lain Yang Melekat Pada Tanah Dalam Konsepsi Penerapan Asas Pemisahan Horizontal (Suatu Konsep Dalam Menyongsong Lahirnya Lembaga Hak Tanggungan)*. (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2012). Hal. 353.

¹⁷ W.J.S Poerwadarminta, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, (Jakarta: Jakarta, PN. Balai Pustaka, 2015), hal. 576.

Menurut pendapat Maria. S.W Sumardjono menyatakan bahwa: “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”.¹⁸

Keberadaan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan Dengan Tanah merupakan bagian yang tak terpisahkan dari pelaksanaan Pasal 51 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), disebutkan bahwa hak tanggungan yang dapat dibebankan pada Hak Milik, Hak Guna Usaha dan Hak Guna Bangunan tersebut dalam Pasal 25, Pasal 33 dan 39 Pasal diatur dengan Undang-Undang. Dalam hal ini telah diamanahkan lembaga hak jaminan yang kuat yang dapat dibebankan pada hak atas tanah sebagai pengganti lembaga *hipotik* dan *credi tverband*.¹⁹

Berdasarkan pengertian hak tanggungan di atas dapat disimpulkan terdapat beberapa unsur-unsur pokok hak tanggungan, yaitu:

1. Hak jaminan yang dibebankan hak atas tanah, hak jaminan atas tanah adalah hak penguasaan secara khusus dapat diberikan kepada kreditor, yang memberi wewenang kepadanya untuk, jika debitor cidera, menjual lelang tanah secara khusus pula ditunjuk sebagai agunan piutangnya dan mengambil seluruh atau sebagian hasilnya untuk pelunasan utangnya tersebut, dengan hak mendahului daripada kreditor-kreditor yang lainnya (*droit de preference*). Selain berkedudukan mendahului, kreditor pemegang hak jaminan dan mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut, sungguhpun tanah yang bersangkutan sudah dipindahkan kepada pihak lain (*droit de suit*).

¹⁸ Maria. S.W Sumardjono, *Prinsip Dasar dan Beberapa Isu Di Seputar Undang-Undang Hak Tanggungan*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2016), hal. 67.

¹⁹ Nurjannah, *Eksistensi Hak Tanggungan Sebagai Lembaga Jaminan Hak Atas Tanah (Tinjauan Filosofis)*, Jurnal Jurisprudentie, Volume 5 Nomor 1, 2018, hal. 196.

2. Hak atas tanah berupa benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu. Pada dasarnya, hak tanggungan dapat dibebankan pada hak atas tanah semata-mata, tetapi dapat juga hak atas tanah tersebut berikutan benda lain yang ada di atasnya.
3. Untuk pelunasan suatu utang tertentu, memberikan pengertian bahwa hak tanggungan itu dapat membereskan dan selesai dibayar utang-utang debitor yang ada pada kreditor.
4. Memberikan kedudukan yang diutamakan kepada pihak kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lainnya.²⁰

Pendapat M. Yahya Harahap menjelaskan bahwa “suatu kepastian hukum tersebut dalam masyarakat maka dibutuhkan dan diharapkan tegaknya ketertiban dan keadilan. Ketidakpastian hukum akan menimbulkan kekacauan dalam kehidupan masyarakat, dan setiap anggota masyarakat akan saling berbuat sesuka hati serta bertindak main hakim sendiri. Keberadaan seperti ini menjadikan kehidupan berada dalam suasana kekacauan sosial”.²¹

Menurut pendapat Gustav Radbruch, kepastian hukum adalah “*Scherkeit des Rechts selbst*” (kepastian hukum tentang hukum itu sendiri). Ada 4 (empat) hal yang berhubungan dengan makna kepastian hukum, yaitu:

1. Bahwa hukum itu positif, artinya bahwa ia adalah perundang-undangan (*gesetzliches recht*).
2. Bahwa hukum ini didasarkan pada fakta (*tatsachen*), bukan suatu rumusan tentang penilaian yang nanti akan dilakukan oleh hakim, seperti “kemauan baik”, “kesopanan”.
3. Bahwa fakta itu harus dirumuskan dengan cara yang jelas sehingga menghindari kekeliruan dalam pemaknaan, di samping juga mudah dijalankan.
4. Hukum positif itu tidak boleh sering diubah-ubah.²²

Menurut Peter Mahmud Marzuki pengertian suatu kepastian hukum mengandung dua pengertian, yaitu:

²⁰ Salim H.S *Loc. Cit.*

²¹ M. Yahya Harahap, *Pembahasan, Permasalahan dan Penerapan KUHAP*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2016), hal. 76.

²² Achmad Ali, *Menguak Teori Hukum (Legal Theory) dan Teori Peradilan (Judicialprudence) Termasuk Undang-Undang (Legisprudence)*, (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2012), hal. 292-293.

1. Adanya peraturan atau aturan yang bersifat umum membuat individu atau pribadi mengetahui perbuatan yang boleh atau tidak boleh dilakukan.
2. Berupa keamanan hukum bagi individu dari kesewenangan pihak pemerintah karena dengan adanya aturan bersifat umum itu maka setiap individu dapat mengetahui apa saja yang boleh dibebankan atau dilakukan oleh Negara terhadap individu. Kepastian hukum bukan hanya berupa pasal-pasal dalam undang-undang, melainkan juga adanya konsistensi dalam putusan hakim antara putusan yang satu dengan putusan hakim yang lain untuk kasus serupa yang telah diputus.²³

Adanya suatu kepastian hukum dalam suatu negara menyebabkan adanya upaya pengaturan hukum dalam suatu perundang-undangan yang ditetapkan oleh pemerintah. Peraturan-peraturan yang tidak berdasarkan pada keputusan sesaat adalah sistem hukum yang berlaku. Sebuah konsep untuk memastikan bahwa hukum dijalankan dengan baik sehingga tidak menimbulkan kerugian bagi siapapun, hukum harus menjadi pedoman, mengayomi dan melindungi masyarakat dari berbagai tindak kejahatan. atau pelecehan pada individu ataupun kelompok merupakan pengertian dari asas kepastian hukum didalam penyelenggaraan negara.

Istilah pelayanan berasal dari kata “layani” yang artinya menolong menyediakan segala apa yang diperlukan oleh orang lain untuk perbuatan melayani. Pada dasarnya setiap manusia membutuhkan pelayanan, bahkan secara ekstrem dapat dikatakan bahwa pelayanan tidak dapat dipisahkan dengan kehidupan manusia.²⁴

Menurut Adrian Sutedi menyatakan bahwa “Pelayanan publik atau pelayanan umum dapat didefinisikan sebagai segala bentuk jasa pelayanan, baik dalam bentuk barang publik maupun jasa publik yang pada prinsipnya menjadi tanggung jawab dan dilaksanakan oleh instansi

²³ Peter Mahmud Marzuki, *Pengantar Ilmu Hukum*, (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2012), hal. 137.

²⁴ Lijan Poltak Sinambela, *Reformasi Pelayanan Publik*, (Jakarta: Bumi Aksara, 2016), hal. 3.

pemerintah di Pusat, di Daerah, dan di lingkungan Badan Usaha Milik Negara atau Badan Usaha Milik Daerah, dalam rangka upaya pemenuhan kebutuhan masyarakat maupun dalam rangka pelaksanaan ketentuan peraturan perundang-undangan”²⁵.

Pelayanan pada hakikatnya adalah serangkaian kegiatan, karena itu proses pelayanan berlangsung secara rutin dan berkesinambungan, meliputi seluruh kehidupan organisasi dalam masyarakat. Proses yang dimaksudkan dilakukan sehubungan dengan saling memenuhi kebutuhan antara penerima dan pemberi pelayanan.

Untuk mendaftarkan hak tanggungan ditujukan untuk menjamin kepastian hukum kepada pemberi dan penerima hak tanggungan dan untuk memberikan perlindungan hukum. Ketika pemberi hak tanggungan tidak dapat melunasi hutang yang dipinjamnya dari pemegang hak tanggungan, maka dengan adanya pendaftaran Hak Tanggungan, pemegang hak tanggungan mempunyai kekuatan hukum yang kuat untuk mendapatkan pembayaran atas piutangnya dengan cara mengeksekusi tanah yang dibebani hak tanggungan. Supaya kreditur mempunyai kedudukan yang diutamakan, maka berdasarkan SKMHT (Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan) tersebut dilanjutkan dengan pembuatan APHT dan segera didaftarkan ke kantor Badan Pertanahan Nasional (BPSN) setempat dengan tujuan memperoleh kepastian jaminan pelunasan hutang dari si debitur tersebut. Selain untuk memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur, pendaftaran hak tanggungan (pendaftaran APHT ke Kantor Badan Pertanahan Nasional di tempat tanah tersebut terletak) merupakan perwujudan dari asas

²⁵ Adrian Sutedi, *Hukum Perizinan Dalam Sektor Pelayanan Publik*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2011), hal. 79.

publisitas. Dengan didaftarkannya hak tanggungan maka diterbitkanlah sertifikat hak tanggungan.²⁶

Pendaftaran hak tanggungan sendiri terlebih dahulu harus dibuatkan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) di Kantor PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah), setelah memperoleh akta tersebut kemudian di daftarkan pada Kantor Pertanahan setempat dalam tenggang waktu 7 hari setelah Akta tersebut dibuat oleh Notaris PPAT.

Jabatan notaris adalah jabatan umum atau publik karena notaris diangkat dan diberhentikan oleh pemerintah, Notaris menjalankan tugas negara, dan akta yang dibuat, yaitu minuta (asli akta) adalah merupakan dokumen negara. Pejabat umum adalah pejabat yang diangkat dan diberhentikan oleh kekuasaan umum (pemerintah) dan diberi wewenang serta kewajiban untuk melayani publik dalam hal-hal tertentu, karena itu ia ikut melaksanakan kewibawaan pemerintah.²⁷

Peran notaris sebagai pejabat umum sekaligus selaku profesi hukum harus mengedepankan pelayanan kepada masyarakat. Fungsi dan peran dari notaris dalam mobilitas hukum di masyarakat sangatlah dibutuhkan, sebagaimana dituangkan dalam ketentuan Pasal 16 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 mengenai kewajiban notaris, maka kewajiban seorang notaris sangat urgent demi menjamin kepastian dan ketertiban hukum, perlindungan dan pemenuhan hak asasi yang berintikan kebenaran dan keadilan bagi masyarakat yang membutuhkannya. Akta autentik yang dibuat oleh seorang notaris menentukan

²⁶ Urip Santoso, *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*, (Jakarta: Kencana Prenanda Media Group, 2012), hal. 65.

²⁷ R. Soesanto, *Tugas, Kewajiban dan Hak-hak Notaris, Wakil Notaris*, (Jakarta: Pradnya Paramita, 2012), hal. 75.

secara jelas hak dan kewajiban dari para penghadap sebagai subjek hukum dalam masyarakat, sesuatu hal yang tidak kalah penting dari eksistensi dari sebuah akta autentik itu sendiri adalah untuk menghindari terjadinya sengketa.

Masyarakat yang menggunakan jasa notaris tentu mempunyai ekspektasi agar pelayanan jasa yang diberikan oleh notaris benar-benar memiliki nilai dan bobot yang dapat diandalkan, selain memberikan kepastian hukum terhadap subyek hukum, memberikan keadilan dan rasa aman di dalam masyarakat, juga dapat melindungi masyarakat dari sengketa dan terpenuhinya hak dasar yang dijamin konstitusi bagi warga masyarakat.²⁸

Pendaftaran hak tanggungan pada kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) setempat sesuai dengan ketentuan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan dengan Tanah. Pendaftaran hak tanggungan wajib didaftarkan pada kantor BPN setempat paling lama 7 (tujuh) hari kerja setelah dilakukan penandatanganan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT). Kewajiban PPAT untuk melakukan pendaftaran Akta Pemberian Hak Tanggungan selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari setelah ditandatangani. Banyak APHT yang didaftarkan ke BPN melebihi jangka waktu tersebut, bahkan ada yang lebih dari 1 (satu) tahun akta baru didaftarkan. Pendaftaran hak tanggungan dilakukan oleh Kepala kantor BPN atas dasar data yang ada di dalam APHT serta kelengkapan berkas-berkas lain yang diterimanya dari APHT, dengan dibuatnya buku tanah tersebut hak tanggungan yang bersangkutan baru lahir dan kreditur menjadi pemegang hak tanggungan.

²⁸ Kansil CST, *Pokok-Pokok Etika Profesi Hukum*, (Jakarta: Pradnya Paramita, 2011), hal. 58.

Pendaftaran hak tanggungan merupakan suatu kegiatan pendaftaran tanah berupa pemeliharaan data pendaftaran tanah untuk menyesuaikan yuridis dalam buku tanah dan sertifikat yaitu adanya pembebanan hak tanggungan atas tanah, sekaligus pelaksanaan asas mutakhir dalam pendaftaran untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan.

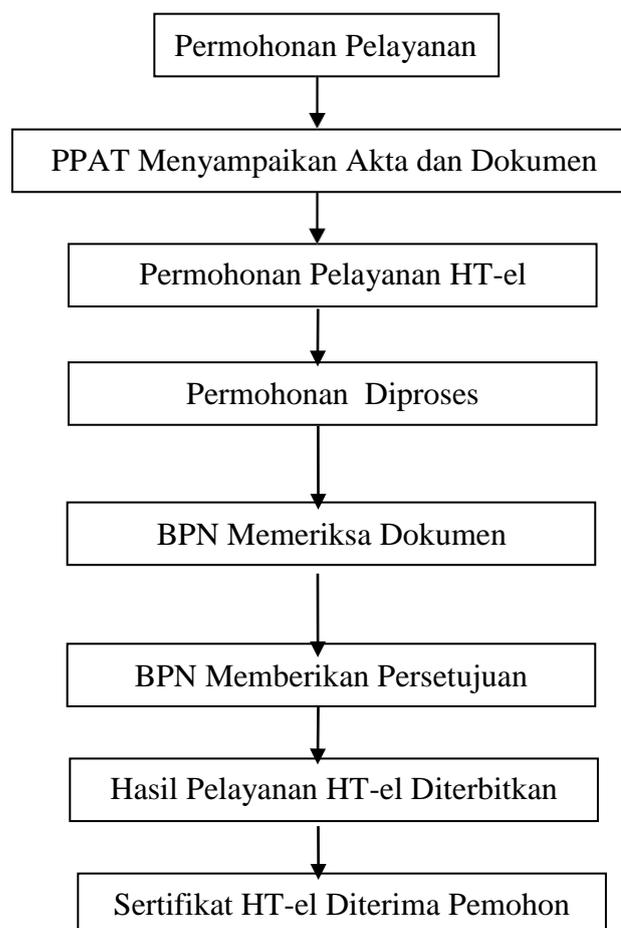
Negara, dalam hal ini BPN mengatribusikan pelayanan publik dalam hal kewenangan membuat akta otentik kepada masyarakat. Atribusi merupakan suatu kewenangan pemerintahan berdasarkan undang-undang kepada organ pemerintahan. Artinya terjadi pemberian wewenang pemerintahan oleh suatu ketentuan dalam peraturan perundang-undangan. Maka, kewenangan BPN sebagai pelayan publik dalam membuat akta otentik seperti hak tanggungan.

Berdasarkan Pasal 1 angka 4 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 2020 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik menjelaskan bahwa "Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) adalah pejabat umum yang diberi wewenang untuk membuat akta pemindahan hak atas tanah, akta pembebanan hak atas tanah, dan akta pemberian kuasa membebankan hak Tanggungan. Berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan, maka PPAT seyogyanya perlu kesiapan dalam pelaksanaan pendaftaran hak tanggungan secara online. Kesiapan tersebut tentunya meliputi beberapa faktor, yaitu faktor internal maupun faktor eksternal. Faktor internal berasal dari dalam sistem administrasi dan manajemen pada kantor PPAT itu sendiri, sedangkan faktor eksternal

berkaitan dengan hubungan jabatan PPAT dengan kantor BPN setempat, dan pihak penghadap maupun instansi lainnya.

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sebagai salah satu pengguna layanan sistem hak tanggungan terintegrasi secara elektronik (Ht-el), di mana kewenangan PPAT dalam pelaksanaan pendaftaran HT-el atau secara *online*, dalam permohonan layanan pendaftaran hak tanggungan, persyaratan permohonan yang berupa APHT disampaikan oleh PPAT dalam bentuk dokumen elektronik. Selain itu, PPAT harus terdaftar dalam aplikasi mitra kerja yaitu aplikasi yang digunakan sebagai mitra kerja dari Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Kepala BPN.

Bagan Alur Pendaftaran Hak Tanggungan Secara Online



2. Kerangka Konsep

Konsep diartikan sebagai kata yang menyatakan abstrak yang digeneralisasi dari hal-hal yang khusus, yang disebut dengan defenisi operasional.²⁹ Pentingnya kerangka konsep adalah untuk menghindari perbedaan pengertian atau penafsiran mendua dari suatu istilah dipergunakan.

Adapun kerangka konsep dalam penelitian ini adalah:

1. Kepastian hukum mengandung dua pengertian, yaitu pertama, kepastian hukum berupa aturan bersifat umum membuat setiap individu dapat mengetahui perbuatan apa yang boleh atau tidak boleh dilakukan, dan kedua, berupa keamanan hukum bagi individu dari kesewenangan pemerintah karena dengan adanya aturan yang bersifat umum itu individu dapat mengetahui apa saja yang boleh dibebankan atau dilakukan oleh negara terhadap individu.³⁰
2. Terhadap berasal dari kata dasar hadap, kata depan untuk menandai arah, atau mengandung arti kepada.³¹
3. Pelaksanaan adalah sebagai usaha-usaha yang dilakukan untuk melaksanakan semua rencana dan kebijaksanaan yang telah dirumuskan dan ditetapkan dengan melengkapi segala kebutuhan alat-alat yang diperlukan, siapa yang akan melaksanakan, dimana tempat pelaksanaannya dan kapan waktu dimulainya.³²

²⁹ Sumadi Suryabrata, *Metodologi Penelitian*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2012), hal 3.

³⁰ Riduan Syahrani, *Rangkuman Intisari Ilmu Hukum*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2012, hal. 23.

³¹ W.J.S Poerwadarminta, *Loc.Cit*

³² Rahardjo Adisasmita, *Pengelolaan Pendapatan dan Anggaran Daerah*, (Yogyakarta: Graha Ilmu, 2011), hal. 30.

4. Pendaftaran adalah pencatatan nama, alamat, dan sebagainya, daftar, perihal mendaftar (mendaftarkan).³³
5. Hak Tanggungan adalah suatu bentuk jaminan pelunasan hutang, 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 atau Undang-Undang Pokok Agraria.³⁴
6. Elektronik adalah setiap informasi elektronik yang dibuat, diteruskan, dikirimkan, diterima, atau disimpan dalam bentuk analog, digital, elektromagnetik, optikal, atau sejenisnya, yang dapat dilihat, ditampilkan, dan/atau didengar melalui Komputer atau Sistem Elektronik, termasuk tetapi tidak terbatas pada tulisan, suara, gambar, peta, rancangan, foto atau sejenisnya, huruf, tanda, angka, Kode Akses, simbol atau perforasi yang memiliki makna atau arti atau dapat dipahami oleh orang yang mampu memahaminya.³⁵
7. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) adalah pejabat yang 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 dan akta-akta lainnya di negara Republik Indonesia maupun di luar negeri.³⁶

³³ W.J.S Poerwadarminta, *Op.Cit.* hal. 306.

³⁴ Arkemo A. Tumanggor, Hak Tanggungan, <http://arkemotumanggor.blogspot.com/2014/12/hak-tanggungan.html>, diakses tanggal 21 Februari 2020, pukul 07.00 WIB.

³⁵ Litigasi, Dokumen Elektronik Kedudukannya Di Dalam Hukum, <https://litigasi.co.id/dokumen-elektronik-kedudukannya-di-dalam-hukum>, diakses tanggal 21 Februari 2020, pukul 08.00 WIB.

³⁶ Salim, HS, *Teknik Pembuatan Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2016), hal. 85.

G. Metode Penelitian

Metode merupakan cara yang digunakan dalam suatu penelitian untuk mencapai suatu tujuan, tingkat ketelitian, jumlah, dan jenis yang dihadapi, dengan mengadakan klasifikasi berdasarkan pada pengalaman, dapat ditentukan teratur dan terpikirkannya untuk mencapai suatu maksud.³⁷

Metode penelitian merupakan cara yang harus dilalui dalam suatu proses penelitian. Penelitian adalah setiap usaha untuk mencari pengetahuan (ilmiah) baru menurut prosedur yang sistematis dan terkontrol melalui data empiris (pengalaman), yang artinya dapat beberapa kali diuji dengan hasil yang sama.³⁸

Penelitian hukum yang dikembangkan berlandaskan keilmuan hukum dengan segala kekhasan melahirkan penelitian hukum yang khas pula yang kemudian dikenal sebagai penelitian hukum normatif.³⁹ Penelitian hukum merupakan suatu proses dalam menemukan hukum yang mengatur kegiatan dan material serta dianalisa dengan hukum.

1. Jenis Penelitian

Permasalahan yang telah dirumuskan di atas akan dijawab atau dipecahkan dengan menggunakan penelitian hukum normatif. Menurut Mukti Fajar dan Yulianto Achmad menyatakan bahwa “Penelitian hukum normatif yaitu mencakup penelitian terhadap asas-asas hukum, penelitian terhadap sistematika hukum, penelitian terhadap taraf sinkronisasi hukum, penelitian

³⁷ Winarno Surakhmad, *Pengantar Penelitian Ilmiah, Dasar, Metode dan Tehnik*, (Bandung: Tarsito, 2010), hal. 131.

³⁸ Rianto Adi, *Metodologi Penelitian Sosial dan Hukum*, (Jakarta: Granit, 2012), hal. 2.

³⁹ Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif*, (Jakarta: Rajawali Pers, 2013), hal. 15.

sejarah hukum dan penelitian perbandingan hukum.⁴⁰ Penelitian hukum yang normatif atau penelitian hukum doctrinal, yaitu penelitian hukum yang menggunakan sumber data sekunder atau sumber data yang diperoleh melalui bahan-bahan kepustakaan.⁴¹

Penelitian ini tergolong penelitian hukum normatif karena penelitian hukum ini terfokus pada peraturan tertulis (*law in book*).⁴² Penelitian hukum normatif merupakan suatu penelitian dengan sistematika hukum yang dapat dilakukan terhadap peraturan perundang-undangan tertentu yang bertujuan untuk mengadakan identifikasi terhadap pengertian pokok atau dasar hak dan kewajiban, peristiwa hukum, hubungan hukum, dan objek hukum.⁴³

Menurut pendapat Peter Mahmud Marzuki yang menyatakan bahwa: “Penelitian hukum merupakan suatu kegiatan *know how* dalam ilmu hukum, bukan sekedar *know about*. Sebagai kegiatan *know how*, penelitian hukum dilakukan untuk memecahkan isu hukum yang dihadapi. Disinilah dibutuhkan kemampuan untuk mengidentifikasikan masalah hukum, melakukan penalaran hukum, menganalisis masalah yang dihadapi dan kemudian memberikan pemecahan masalah tersebut.⁴⁴ Dalam penelitian ini peneliti menggunakan penelitian hukum normatif dengan didukung wawancara dengan beberapa PPAT kabupaten Deli Serdang.

⁴⁰ Mukti Fajar dan Yulianto Achmad, *Dualisme Penelitian Hukum Normatif dan Empiris*, (Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2010), hal. 153.

⁴¹ *Ibid*

⁴² Amiruddin dan Zainal Asikin, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, (Jakarta: RajaGrafindo Persada, 2012), hal. 118.

⁴³ Zainuddin Ali, *Metode Penelitian Hukum*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2011), hal. 25.

⁴⁴ Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2014), hal. 60.

2. Sifat penelitian

Sifat penelitian yang digunakan dalam penelitian ini, yakni penelitian kualitatif bersifat deskriptif. Tujuan dari penelitian ini adalah untuk mengungkapkan kejadian atau fakta saat penelitian berlangsung.

Menurut Bambang Sunggono “Deskripsi maksudnya adalah penelitian bertujuan mendeskripsikan secara sistematis, faktual dan akurat tentang permasalahan yang akan dibahas”.⁴⁵

Sedangkan menurut Soerjono Soekanto “Penelitian bersifat deskriptif analitis adalah suatu penelitian menggambarkan, menelaah, menjelaskan dan menganalisis hukum baik dalam bentuk teori maupun praktek dari hasil penelitian”.⁴⁶

3. Metode Pendekatan

Pendekatan diartikan sebagai usaha dalam aktivitas penelitian untuk mengadakan hubungan dengan orang yang diteliti atau metode-metode untuk mencapai pengertian tentang masalah penelitian.⁴⁷ Metode yang digunakan adalah pendekatan perundang-undangan (*statute approach*), yaitu pendekatan dengan menggunakan legislasi dan regulasi, dalam hal ini yang diteliti adalah berbagai peraturan yang menjadi fokus sekaligus tema sentral suatu penelitian, yang berkaitan dengan obyek penelitian.

4. Alat Pengumpul Data

Penelitian ini mempergunakan alat pengumpul data berupa:

⁴⁵ Bambang Sunggono, *Metode Penelitian Hukum*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2012), hal. 36.

⁴⁶ Soerjono Soekanto, *Loc.Cit*

⁴⁷ Salim HS dan Erlies Septiana Nurbaini, *Penerapan Teori Hukum pada Penelitian Tesis dan Disertasi*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2013), hal. 17.

a. Data primer

Data primer diperoleh penulis dalam penelitian ini dengan melakukan wawancara dengan PPAT kabupaten Deli Serdang, yakni Subandi, SH, M.Kn, Muaz Efendy, SH, M.Kn dan Rifki Suryadi, SH, M.Kn.

b. Data sekunder

Sumber data sekunder yang digunakan dalam penelitian ini terdiri dari:

1) Bahan hukum primer

Bahan hukum primer terdiri dari perundang-undangan yang terkait dengan fokus penelitian yaitu:

- a) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.
- b) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan.
- c) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 2020 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik.

2) Bahan hukum sekunder

Bahan hukum sekunder berupa buku-buku, jurnal hukum maupun literatur ilmu hukum, karya ilmiah dari kalangan hukum, dan lainnya yang relevan dengan rumusan masalah.

3) Bahan hukum tertier

Bahan hukum tertier merupakan bahan hukum yang digunakan sebagai pelengkap dalam penelitian ini. Bahan hukum tertier yang digunakan

dalam penelitian ini antara lain Kamus Besar Bahasa Indonesia, artikel-artikel hukum maupun artikel lain yang terkait dengan penelitian ini.

5. Prosedur Pengambilan dan Pengumpulan Data

Prosedur pengambilan dan pengumpulan data peneliti harus mengusahakan sebanyak mungkin data yang diperoleh mengenai masalah-masalah yang berhubungan dengan peneliti. Dalam hal ini berkaitan dengan kepastian hukum terhadap pelaksanaan pendaftaran HT-el yang dilakukan PPAT.

a. Studi kepustakaan

Studi kepustakaan, yaitu metode pengumpulan data dengan pengumpulan bahan hukum dilakukan melalui studi pustaka yang meliputi bahan hukum primer, bahan hukum sekunder dan bahan hukum tertier. Studi pustaka dilakukan melalui tahapan yaitu identifikasi bahan hukum yang diperlakukan tersebut, selanjutnya data yang telah terkumpul kemudian diolah.

b. Studi lapangan

Studi lapangan dilakukan peneliti di kantor Subandi, SH, M.Kn, Muaz Efendy, SH, M.Kn dan Rifki Suryadi, SH, M.Kn selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Deli Serdang yang menjadi objek penelitian dengan tujuan mencari bahan-bahan sebenarnya, bahan-bahan yang lebih banyak, lebih tepat, lebih *up to date*.

6. Analisis data

Analisis data dalam penelitian hukum mempergunakan metode pendekatan kualitatif. Penelitian kualitatif dilakukan pada kondisi alamiah dan bersifat

penemuan. Dalam penelitian kualitatif, adalah instrumen kunci. Oleh karena itu, penelitian harus memiliki bekal teori dan wawasan yang luas jadi bisa bertanya, menganalisis, dan mengkonstruksi obyek yang diteliti menjadi lebih jelas. Penelitian ini lebih menekankan pada makna dan terikat nilai. Penelitian kualitatif digunakan jika masalah belum jelas, untuk mengetahui makna tersembunyi, untuk memahami interaksi sosial, untuk mengembangkan teori, untuk memastikan kebenaran data, dan meneliti sejarah perkembangan peraturan perundang-undangan.

Pada penelitian ini bahan hukum yang telah dikumpulkan akan diolah secara sistematis dengan melakukan klasifikasi terhadap bahan-bahan hukum tersebut untuk memudahkan pekerjaan analisis. Bahan hukum yang telah diolah secara sistematis tersebut selanjutnya dianalisis secara deskriptif evaluatif, artinya memaparkan, menafsirkan, menjelaskan, menilai dan menganalisa asas, norma atau kaidah-kaidah, untuk menemukan konsep-konsep hukum yang dapat dipergunakan dalam penelitian. Dengan metode analisis inilah peneliti berusaha untuk menggambarkan sekaligus menganalisa secara deskriptif dari hasil penelitian yang telah dilakukan, yaitu kepastian hukum terhadap pelaksanaan pendaftaran HT-el yang dilakukan PPAT.

BAB II

PENDAFTARAN HAK TANGGUNGAN ELEKTRONIK BERDASARKAN PERATURAN MENTERI AGRARIA DAN TATA RUANG/BADAN PERTANAHAN NASIONAL

A. Pengertian dan Sistem Pendaftaran Tanah

Usaha yang menuju kearah kepastian hukum atas tanah tercantum dalam ketentuan-ketentuan dari pasal-pasal yang mengatur tentang pendaftaran tanah, dalam Pasal 19 UUPA disebutkan untuk menjamin kepastian hukum dari hak-hak atas tanah, UUPA mengharuskan pemerintah untuk mengadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia yang bersifat ‘*Rech Kadaster*’ artinya yang bertujuan menjamin kepastian hukum, dengan di selenggarakannya pendaftaran tanah, maka pihak-pihak yang bersangkutan dengan mudah dapat mengetahui status hukum daripada tanah tertentu yang dihadapinya, letak, luas dan batas-batasnya, siapa yang empunya dan beban-beban apa yang melekat di atas tanah tersebut.

Pelaksanaan pendaftaran tanah dalam rangka *Recht Kadaster* bertujuan untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas tanah, dengan alat bukti yang nantinya akan dihasilkan berupa buku tanah dan sertipikat tanah yang terdiri dari salinan buku tanah dan surat ukur.

Menurut A.P. Parlindungan:

Secara terminologi pendaftaran tanah berasal dari kata *cadastre*, suatu istilah teknis untuk suatu *record* atau rekaman, menunjukkan kepada luas, nilai, dan kepemilikan terhadap suatu bidang tanah. Kata ini berasal dari bahasa Latin yaitu *capistratum* yang berarti suatu register atau *capita* atau unit yang diperbuat untuk pajak tanah Romawi. *Cadastre* berarti *record* pada lahan-lahan, atau nilai dari tanah dan pemegang haknya dan untuk kepentingan perpajakan. *Cadastre* dapat diartikan sebagai alat yang tepat

untuk memberikan suatu uraian dan identifikasi tersebut dan sebagai rekaman berkesinambungan dari hak atas tanah.⁴⁸

Sedangkan menurut Boedi Harsono:

Pendaftaran tanah adalah suatu rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Negara/Pemerintah secara terus menerus dan teratur, berupa pengumpulan keterangan atau data tertentu mengenai tanah-tanah tertentu yang ada di wilayah-wilayah tertentu, pengolahan, penyimpanan, dan penyajiannya bagi kepentingan rakyat, dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan, termasuk penerbitan tanda buktinya dan pemeliharannya.⁴⁹

Pasal 1 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, dijelaskan mengenai pengertian pendaftaran tanah, yaitu: “Rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan, dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis dalam bentuk peta dan daftar mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.”

Data fisik menurut Pasal 1 angka 6 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah adalah keterangan mengenai letak, batas dan luas bidang dan satuan rumah susun yang didaftar, termasuk keterangan mengenai adanya bangunan atau bagian bangunan di atasnya. Sedangkan data yuridis menurut Pasal 1 angka 7 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah adalah keterangan mengenai status hukum bidang tanah dan

⁴⁸ A.P. Parlindungan, *Pendaftaran Tanah Di Indonesia*, (Bandung: Mandar Maju, 1999), hal. 18-19.

⁴⁹ Boedi Harsono, *Loc.Cit.*

satuan rumah susun yang didaftar, di mana pemegang haknya dan hak pihak lain serta beban-beban lain yang membebaninya.

Berdasarkan pengertian Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah di atas maka pendaftaran tanah merupakan tugas negara yang dilaksanakan oleh Pemerintah untuk kepentingan rakyat dalam rangka menjamin kepastian hukum di bidang pertanahan. Dengan adanya kepastian hak setidaknya akan dapat mencegah terjadinya sengketa tanah. Dengan sertipikat tanah, maka jelaslah tanah tersebut sudah terdaftar di kantor pendaftaran tanah sehingga setiap orang dapat mengetahui bahwa tanah tersebut telah ada pemiliknya.

Di Indonesia, tidak ditemukan dokumen yang menjelaskan telah diselenggarakannya pendaftaran tanah sebelum zaman penjajahan Belanda. Hal ini dipahami karena hukum yang berlaku pada saat itu adalah hukum tanah adat, merupakan hukum tidak tertulis dan sejak semula berlaku dikalangan masyarakat asli Indonesia sebelum datangnya bangsa-bangsa Portugis, Belanda, Inggris dan sebagainya.⁵⁰

Hak-hak atas tanah yang dimiliki masyarakat persekutuan hukum adat berdasarkan hukum adat, baik dalam bentuk hak bersama bersifat komunal (hak ulayat) maupun hak perseorangan (hak milik adat). Bagi yang mengusahakannya akan selalu membuat tanda sebatas mana tanah itu dapat diusahakannya, dan inilah akhirnya yang disebut hak kepemilikan komunal. Semakin lama atas pertambahan keluarga dengan berbagai kepentingannya terhadap tanah, lalu tanah

⁵⁰ Arie Sukanti Hutagalung, *Hukum Pertanahan di Belanda dan Indonesia*, (Denpasar: Pustaka Larasan, 2012), hal.133.

yang komunal tadi terindividualisasi menjadi hak individu dari seorang warga desa. Terhadap tanah yang tidak diusahakan tetap menjadi kepemilikan bersama yang sifat kepemilikannya (*publiekrechtelijke*) dan yang terakhir diberi nama menjadi tanah ulayat.⁵¹

Hak-hak atas tanah yang timbul dari proses secara terus menerus dikerjakan oleh masyarakat, lalu dilegalkan penguasa kampung atau Kepala Desa dengan pengakuan tanpa surat, sehingga terakhir lahir hubungan kepemilikan yang diakui oleh masyarakat di kawasan tersebut dan legal menjadi milik seseorang dan atau masyarakat dalam lingkungan adat tersebut. Inilah yang kemudian diakui sebagai hak-hak atas tanah yang lahir karena ketentuan hukum adat. Menurut AP. Parlindungan, menyatakan bahwa “Sekalipun ada tatanan hukum adat yang mengatur mengenai pemberian hak atas tanah menurut adat setempat, namun belum menemukan korelasi dari pemberian hak menurut hukum adat dengan pendaftaran hak tanah tersebut”.⁵²

Kemudian untuk menentukan batas-batas tanah digunakan ukuran-ukuran tertentu yang pada saat itu sudah dikenal dan diakui oleh masyarakat setempat, seperti depa, langkah, lempar pinang dan sebagainya, namun itu juga belum akurat. Selain itu surat-surat tanah tersebut belum tersimpan dengan baik, biasanya disimpan oleh Kepala Desa setempat dan ada kecenderungan bila Kepala Desa meninggal, maka semua surat dan dokumen pun turut hilang.⁵³ Ukuran dan lokasi bidang tanah tertentu yang dimiliki oleh anggota masyarakat selalu

⁵¹ A.P. Parlindungan, *Pandangan Kondisi Pelaksanaan Undang-Undang Pokok Agraria*, (Bandung: Alumni, 1986), hal.11.

⁵² Ibid, hal. 15

⁵³ Tampil Anshari Siregar, *Pendaftaran Tanah Kepastian Hak*, (Medan: Multi Grafik, 2007), hal. 3.

berdasar pada seingat Kepala Desa setempat dan dibantu oleh sepengetahuan orang-orang tua atau pihak-pihak yang berbatasan, sehingga dengan metode yang sangat alami dan sederhana tersebut tidak memiliki kepastian teknis, baik ukuran, letak dan batas-batasnya.

Menurut Soerjono Soekanto dan Soleman B. Taneko:

Legalitas untuk memberikan kepastian hukum terhadap batas-batas tanah menurut hukum adat ini hanya mungkin dari pengakuan para ketua adat dan pemilik yang bersangkutan, juga dari keterlibatan Kepala Desa dalam setiap peralihan hak tanah yang dikenal dengan syarat terang dan tunai. Menurut teori transaksi hukum adat, jual beli tanah adalah suatu perbuatan pemindahan hak atas tanah yang bersifat terang dan tunai. Terang berarti perbuatan pemindahan hak tersebut harus dilakukan di hadapan kepala adat, yang berperan sebagai pejabat yang menanggung keteraturan dan sahnya perbuatan pemindahan hak tersebut sehingga perbuatan tersebut diketahui oleh umum. Tunai maksudnya, bahwa perbuatan pemindahan hak dan pembayaran harganya dilakukan secara serentak oleh kedua belah pihak. Oleh karena itu, maka tunai mungkin berarti harga tanah di bayar secara kontan, atau baru dibayar sebagian (tunai dianggap tunai). Dalam hal pembeli tidak membayar sisanya, maka penjual tidak dapat menuntut atas dasar terjadinya jual beli tanah, akan tetapi atas dasar hukum utang-piutang.⁵⁴

Posisi pendaftaran tanah yang merupakan bagian dari urusan agraria kemudian mengacu pada UUPA, ketentuan pendaftaran tanah pada UUPA terdapat dalam Pasal 19. Aturan ini kemudian diatur lebih lanjut melalui peraturan pelaksana, yaitu Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 10 tahun 1961 yang kemudian diganti dengan PP Nomor 24 Tahun 1997, hadirnya peraturan pelaksana ini menjadi jawaban akan kebutuhan kepastian hukum pada para pemilik tanah. Mengingat pendaftaran tanah diselenggarakan untuk menjamin kepastian hukum, pendaftaran tanah ini diselenggarakan untuk memenuhi kebutuhan masyarakat

⁵⁴ Soerjono Soekanto dan Soleman B. Taneko, *Hukum Adat Indonesia*, (Jakarta: Rajawali Press, 1986), hal. 211.

dan pemerintah. Dengan terbitnya Peraturan Pemerintah Nomor 10 tahun 1961 untuk pertama kalinya Indonesia mempunyai suatu lembaga tanah, hal ini tambah sempurna dengan dikeluarkannya Peraturan Pemerintah nomor 24 Tahun 1997. Sebelum adanya kedua produk hukum ini, dikenal dengan istilah kantor Kadaster sebagai kantor pendaftaran untuk hak-hak atas tanah.⁵⁵

Perubahan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 menjadi Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 menjadikan aturan pelaksana dari UUPA lebih sempurna. Penyempurnaan itu meliputi berbagai hal yang belum jelas dalam peraturan yang lama (Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961), antara lain pengertian pendaftaran tanah itu sendiri, asas-asas dan ujuan penyelenggaraan pendaftaran tanah, disamping memberi kepastian hukum juga untuk menghimpun dan menyajikan informasi yang lengkap mengenai data fisik dan data yuridis mengenai bidang tanah yang dimiliki masyarakat.⁵⁶

Peraturan Pemerintah berkaitan dengan pendaftaran tanah dinilai tidak memadai lagi dalam mendukung tercapainya hasil yang lebih nyata dalam memenuhi kebutuhan masyarakat dan tuntutan pembangunan, maka peraturan tersebut mengalami perlakuan penyempurnaan, dengan membuat aturan yang lebih lengkap. Untuk itulah terbitnya revisi Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 yang dituangkan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, sangat penting.⁵⁷

⁵⁵ Adrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2007), hal.112.

⁵⁶ Soedharyo Soimin, *Status Hak dan Pembebasan Tanah*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2014), hal.161.

⁵⁷ Muhammad Yamin Lubis dan Abdul Rahim Lubis, *Hukum Pendaftaran Tanah*, (Bandung: Mandar Maju, 2010), hal. 91.

Terbitnya Peraturan Pemerintah tersebut dalam urusan pendaftaran tanah merupakan perintah dari Pasal 19 ayat (1) UUPA. Dalam ketentuan Pasal tersebut diatur bahwa “Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah.”

Penyelenggaraan pendaftaran tanah meliputi :

1. Kegiatan berupa pengukuran, pemetaan dan pembukuan yang menghasilkan peta-peta pendaftaran dan surat ukur, dari peta dan pendaftaran surat ukur dapat diperoleh kepastian luas dan batas tanah yang bersangkutan.
2. Pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut termasuk dalam hal ini pendaftaran atau pencatatan dari hak-hak lain (baik hak atas tanah maupun jaminan) serta beban-beban lainnya yang membebani hak-hak atas tanah yang didaftarkan itu di kantor BPN setempat.

Tujuan pendaftaran tanah yaitu:

1. Untuk memberikan suatu kepastian hukum dan perlindungan hukum terhadap pemegang hak atas tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan. Untuk itu kepada pemegang haknya diberikan sertipikat sebagai tanda buktinya.
2. Untuk menyediakan sebagai nahan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan termasuk pemerintah agar dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun yang sudah terdaftar.

3. Untuk terselenggaranya tertib dalam administrasi pertanahan.

Pendaftaran tanah dilaksanakan berdasarkan asas sederhana, aman, terjangkau, mutakhir dan terbuka.

1. Asas sederhana dalam pendaftaran tanah dimaksudkan agar ketentuan-ketentuan pokoknya maupun prosedurnya dengan mudah dipahami oleh pihak-pihak yang berkepentingan terutama para pemegang hak atas tanah.
2. Asas aman dimaksudkan untuk menunjukkan bahwa pendaftaran tanah perlu diselenggarakan secara teliti dan cermat sehingga hasilnya dapat memberikan jaminan kepastian hukum.
3. Asas terjangkau dimaksudkan keterjangkauan bagi pihak yang memerlukan, khususnya dengan memperhatikan kebutuhan dan kemampuan golongan ekonomi lemah. Pelayanan yang diberikan dalam rangka penyelenggaraan pendaftaran tanah harus bisa terjangkau oleh para pihak yang memerlukan.
4. Asas mutakhir dimaksudkan kelengkapan yang memadai dalam pelaksanaannya dan kesinambungan dalam pemeliharaan datanya. Data yang tersedia harus menunjukkan keadaan yang mutakhir. Untuk itu perlu diikuti kewajiban mendaftarkan dan pencatatan perubahan-perubahan yang terjadi dikemudian hari.
5. Asas terbuka dimaksudkan agar masyarakat dapat memperoleh keterangan mengenai data yang benar setiap saat.⁵⁸

Pemerintah dalam rangka menjamin kepastian hukum yaitu dengan mengadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan yang diatur dengan peraturan pemerintah. Dalam hal ini kepastiannya

⁵⁸ “Asas-Asas Pendaftaran Tanah”, <http://pendaftaran-tanah.blogspot.co.id/2008/08/asas-asas-pendaftaran-tanah.html>, diakses tanggal 14 September 2020, pukul 20.00 WIB.

mengenai letak batas luas tanah, status tanah dan orang yang berhak atas tanah, dan pemberian surat berupa sertifikat. Penerbitan sertifikat diperlukan suatu proses yang melibatkan pihak pemohon, para pemilik tanah yang bersangkutan, Pamong Desa maupun pihak instansi yang terkait untuk memperoleh penjelasan dan surat-surat sebagai alas hak yang berhubungan dengan permohonan sertifikat tersebut. Penjelasan baik lisan maupun tertulis dari pihak terkait memiliki peluang untuk terjadinya pemalsuan, daluwarsa bahkan adakalanya tidak benar atau fiktif sehingga timbul sertifikat cacat hukum.

Pendaftaran tanah untuk pertama kalinya dilakukan untuk tanah-tanah yang belum didaftarkan atau belum pernah disertifikatkan, hal ini sesuai dengan ketentuan Peratiran Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 dan Peratiran Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Untuk menjamin kepastian hukum, maka mendaftarkan hak atas tanah merupakan hal yang penting untuk dilakukan. Hal ini dilakukan guna menjamin kepastian hukum bagi pemegang hak atas tanah serta pihak lain yang berkepentingan dengan tanah tersebut.

Ada 2 (dua) macam sistem pendaftaran tanah yang digunakan, yaitu sebagai berikut:

1. *Registration of title* (sistem pendaftaran hak).

Registration of title adalah merupakan suatu sistem pendaftaran tanah mempermasalahkan, yaitu apa yang harus didaftarkan, bentuk penyimpanan dan penyajian data secara yuridis yuridis serta bentuk bukti haknya yang berkaitan dengan tanah.

2. *Registration of deeds* (sistem pendaftaran akta).

Registration of deeds merupakan sistem pendaftaran akta, akta-akta itulah yang didaftar oleh Pejabat Pendaftaran Tanah (PPT). Sikap dari PPT dalam sistem ini bersifat pasif, ia tidak melakukan pengujian kebenaran data yang disebut dalam akta yang didaftar.⁵⁹

Kedua sistem pendaftaran tanah ini memiliki kekurangan-kekurangan antara lain lamanya untuk memperoleh data yuridis yaitu harus dengan melakukan “*title search*”, maka diciptakanlah sistem pendaftaran tanah yang baru yang lebih sederhana dan dimungkinkan orang memperoleh keterangan-keterangan dengan cara yang mudah. Sistem pendaftaran tanah ini dikenal dengan nama *registration of title* atau lebih dikenal sebagai *sistem Torrens*. Dalam sistem ini bukan aktanya yang didaftar tetapi hak-hak yang diciptakan dan perubahan-perubahannya kemudian dalam data yang termuat dalam buku tanah. Berbeda dengan sistem pendaftaran akta, dalam sistem ini Pejabat Pendaftaran Tanah (PPT) bersikap aktif.⁶⁰

Negara Indonesia dalam pendaftaran tanah menggunakan teori sistem pendaftaran hak bukan sistem pendaftaran akta. Hal ini dapat diketahui dengan adanya suatu daftar isian atau *register* disebut dengan buku tanah. Di mana akta merupakan suatu pemberian hak berfungsi sebagai sumber dasar data yuridis untuk mendaftarkan hak milik tanah yang diberikan dalam buku tanah. Termasuk dalam hal ini akta mengenai perbuatan hukum baik berupa penciptaan, peralihan

⁵⁹ Heriadi, *Sistem Pendaftaran Tanah*, <http://pendaftaran-tanah.blogspot.co.id/2008/08/sistem-pendaftaran-tanah.html>, diakses tanggal 14 September 2020, pukul 22.00 WIB.

⁶⁰ Haerul Rizal Rusdi, *Sistem Pendaftaran Tanah Yang Diterapkan Di Indonesia*, (Jurnal, Universitas Muhammadiyah, Malang, 2016), hal. 17.

atau pemindahan maupun pembebanan hak atas tanah.⁶¹ Sehingga, apabila terjadi perubahan, tidak dibuatkan buku tanah baru melainkan dilakukan pencatatan pada ruang mutasi yang disediakan dalam buku tanah yang bersangkutan. Dan sebelum dilakukan pendaftaran haknya, Pejabat Pendaftaran Tanah (PPT) dalam melakukan pengujian kebenaran terhadap data yang berkaitan dengan tanah dimuat dalam akta yang bersangkutan. Buku tanah di dalamnya memuat mengenai data yuridis dan data fisik yang telah dihimpun yang kemudian disajikan dengan diterbitkannya sertipikat sebagai surat tanda bukti hak yang didaftar.

Secara garis besar, sistem publikasi dalam pendaftaran tanah dikenal 2 (dua) sistem, sistem publikasi positif dan sistem publikasi negatif. Perbedaan mendasar dari kedua sistem ini adalah, di mana sistem publikasi positif selalu menggunakan sistem pendaftaran hak, dengan pencatatan nama seseorang dalam suatu *register* atau buku tanah, menjadikan seseorang tersebut sebagai pemegang hak atas tanah (*title by registration/the registration is everything*). Orang yang namanya terdaftar sebagai pemegang hak dalam suatu *register*, memperoleh apa yang disebut dengan *indefeasible title* (hak yang tidak dapat diganggu gugat). Kebenaran data yang terdapat dalam *register* tersebut bersifat mutlak dan tidak dapat diganggu pihak lain.

Adapun sistem publikasi negatif, menggunakan sistem pendaftaran tanah yang dijadikan pegangan bukan pendaftaran atau pencatatan nama seseorang ke dalam suatu *register*, namun sahnya perbuatan hukum yang dilakukan yang menentukan berpindahnya hak dari penjual kepada si pembeli yang tertuang

⁶¹ M. Yusrizal, *Tujuan Objek dan Sistem Pendaftaran Tanah*, <http://myrizal-76.blogspot.co.id/2011/03/tujuan-obyek-dan-sistem-pendaftaran.html>. diakses tanggal 14 September 2020, pukul 23.00 WIB.

dalam akta jual beli. Pendaftaran yang dilakukan oleh seseorang tidak secara otomatis menjadikan orang yang memperoleh tanah dari pihak yang tidak berhak, menjadi pemegang hak baru. Di dalam sistem ini berlaku asas *nemo plus juris*, yaitu seseorang tidak dapat menyerahkan atau memindahkan hak melebihi apa yang dia punyai sendiri.

Sedangkan dalam sistem pendaftaran tanah yang ada di Indonesia, sebagaimana diatur pada UUPA, maupun PP No. 24 tahun 1997, sistem publikasi adalah sistem publikasi negatif yang mengandung unsur positif. Yaitu, sistemnya bukan negatif murni, karena pendaftaran tanah menghasilkan surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat. Hal ini mengandung arti, bahwa pemerintah sebagai penyelenggara pendaftaran tanah harus berusaha, agar sejauh mungkin dapat menyajikan data yang benar dalam buku tanah maupun dalam peta pendaftaran. Sehingga selama tidak dapat dibuktikan yang sebaliknya, data yang disajikan dalam buku tanah dan peta pendaftaran tanah harus diterima sebagai data yang benar. Dengan kata lain, keterangan-keterangan yang tercantum dalam data tersebut mempunyai kekuatan hukum dan harus diterima sebagai keterangan yang benar.

Selain itu sistem publikasi dalam sistem pendaftaran tanah di Indonesia disebut sebagai sistem negatif yang mempunyai unsur positif ini diketahui dengan adanya ketentuan dalam pasal 19 UUPA. Di dalam pasal itu menyatakan bahwa pendaftaran meliputi "pemberian suratsurat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat". Dalam Pasal 23, Pasal 32, dan Pasal 38 UUPA pun juga dinyatakan bahwa "pendaftaran merupakan alat pembuktian yang kuat".

Pernyataan yang demikian tidak akan terdapat dalam peraturan pendaftaran tanah dengan sistem publikasi yang negatif murni.⁶²

Sistem pendaftaran tanah positif mencakup ketentuan yang sudah terdaftar itu dijamin kebenaran mengenai data yang didaftarkannya oleh negara. Sistem ini menjamin orang yang mendaftar sebagai pemegang hak atas tanah tidak dapat diganggu gugat lagi haknya. Negara sebagai pendaftar menjamin pendaftaran yang sudah dilakukan adalah benar. Negara menjamin kebenaran data disajikan. Sehingga jika si pemegang hak atas tanah kehilangan haknya, maka dapat menuntut kembali haknya. Jika pendaftaran terjadi kesalahan karena kesalahan pejabat pendaftaran, dapat menuntut pemberian ganti kerugian berupa uang.

Menurut Abdurrahman, selain sistem positif dan sistem negatif juga sistem Torrens, yang berasal dari nama penciptanya Robert Torrens, yang sekarang dipergunakan antara lain di Australia dan Negara Amerika Selatan. Sistem ini sebenarnya lebih dekat dengan sistem positif bila dibandingkan dengan sistem negatif.⁶³

Sistem yang dianut dalam pendaftaran tanah di Indonesia adalah sistem publikasi negatif yang bertendensi positif, yang dinyatakan dalam penjelasan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah yakni: tetap dipertahankan tujuan dan sistem yang digunakan, yang pada hakekatnya sudah ditetapkan dalam Undang-Undang Pokok Agraria, yaitu bahwa pendaftaran tanah diselenggarakan dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan dan bahwa sistem publikasinya adalah sistem negatif, tetapi

⁶² *Ibid*

⁶³ Abdurrahman, *Beberapa Aspek Tentang Agraria, Seri Hukum Agraria V*, (Bandung: Alumni, 2005), hal. 94.

yang mengandung unsur positif, karena akan menghasilkan surat-surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat. Sistem publikasi positif selalu menggunakan sistem pendaftaran hak, maka mesti ada registrasi atau buku tanah sebagai bentuk penyimpanan dan penyajian data yuridis dan sertifikat hak sebagai surat bukti hak, sedangkan sistem publikasi negatif bukan pendaftaran, tetapi sahnya perbuatan hukum yang dilakukan menentukan berpindahnya hak kepada pembeli. Pendaftaran tidak membuat orang memperoleh tanah dari pihak tidak berhak, menjadi pemegang haknya yang baru.

Kegiatan pendaftaran tanah merupakan suatu kewajiban yang harus dilaksanakan pihak pemerintah secara berkesinambungan dalam rangka menginventarisasikan data-data berkenaan dengan hak-hak atas tanah menurut Undang-Undang Pokok Agraria dan Peraturan Pemerintah berkaitan dengan pendaftaran tanah, sedangkan pendaftaran hak atas tanah merupakan kewajiban yang harus dilaksanakan oleh pemegang hak atas tanah yang bersangkutan dan dilaksanakan secara terus menerus setiap ada peralihan hak-hak atas tanah tersebut menurut Undang-Undang Pokok Agraria dan Peraturan Pemerintah tentang pendaftaran tanah guna mendapatkan sertifikat tanda bukti tanah yang kuat, sempurna dan mutlak.

B. Pengertian Hak Tanggungan

Sebelum terbitnya Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan, peraturan perundang-undangan yang mengatur tentang pembebanan hak atas tanah tercantum dalam Bab 21 Buku II KUH Perdata yang berkaitan dengan *Hipotek*, dan *Credietverband* dalam Staatblaad 1908-542, yang telah

diubah dengan Staatblaad 1930-190. Kedua ketentuan tersebut sudah tidak berlaku lagi, karena sudah tidak sesuai dengan kebutuhan masyarakat di Indonesia. Ketidaksesuai ini karena pada peraturan lama yang dapat dijadikan objek *hipotek* dan *credietverband* hanyalah hak milik, hak guna usaha, dan hak guna bangunan.

Lahirnya undang-undang tentang hak tanggungan karena adanya perintah dalam Pasal 51 UUPA. Pasal 51 UUPA berbunyi “Hak Tanggungan yang dapat dibebankan pada hak milik, hak guna usaha, dan hak guna bangunan tersebut dalam Pasal 25, Pasal 33, dan Pasa 39 diatur dalam undang-undang. Tetapi dalam Pasal 57 UUPA, disebutkan bahwa selama undang-undang hak tanggungan belum terbentuk, maka digunakan ketentuan tentang hipotek sebagaimana yang diatur dalam KUH Perdata dan *Credietverband*. Sejak diberlakukannya Undang-Undang Hak Tatnggungan maka ketentuan dalam Buku Kedua Bab XXI Pasal 1162 sampai dengan Pasal 1232 KUH Perdata tentang *Hipotik* atas tanah dan dalam Staatsblad Tahun 1908 nomor 542 tentang ketentuan *Creditverband* dinyatakan tidak berlaku lagi.

Hak tanggungan menurut ketentuan Pasal 1 butir 1 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, adalah : “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 kreditor tertentu terhadap kreditor- kreditor lainnya.”

Dari rumusan Pasal 1 butir 1 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah dapat diketahui bahwa pada dasarnya suatu hak tanggungan adalah suatu bentuk jaminan pelunasan utang, dengan hak mendahulu, dengan objek jaminannya berupa Hak-Hak Atas Tanah yang diatur dalam Undang-undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.⁶⁴

Pembebanan hak atas tanah sebagai jaminan hutang menggunakan kelembagaan jaminan hipotik, karena pada waktu itu hak atas tanah merupakan objek hukum dalam jaminan hipotik. Namun setelah berlakunya Undang-Undang Hak Tanggungan, di mana pembebanan hak atas tanah sebagai jaminan hutang tidak lagi menggunakan jaminan hipotik, melainkan menggunakan jaminan hak tanggungan.⁶⁵

Berdasarkan pendapat ahli di atas maka dapat disimpulkan hak tanggungan merupakan suatu hak jaminan atas tanah untuk pelunasan hutang tertentu, yang memberikan kedudukan yang didahulukan/diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor yang lain.

Pembatasan yang ditetapkan dalam Pasal 1 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 telah memberikan suatu hal, yaitu:

⁶⁴ Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, *Hak Tanggungan*, (Jakarta : Kencana Prenada Media Group, 2015), hal.13.

⁶⁵ Rachmadi Usman, *Hukum Kebendaan*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2011), hal. 305.

1. Memberikan kedudukan yang utama atau mendahului kepada pemegangnya.
2. Selalu mengikuti obyek yang dijamin di tangan siapapun obyek itu berada.
3. Memenuhi asas spesialitas dan publisitas sehingga dapat mengikat pihak ketiga dan memberikan jaminan kepastian hukum kepada pihak-pihak yang berkepentingan.
4. Mudah dan pasti pelaksanaan eksekusinya.⁶⁶

Namun, ada unsur-unsur pokok dari Hak Tanggungan yang termuat di dalam Pasal 1 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996. Unsur-unsur pokok itu ialah:

1. Hak Tanggungan adalah hak jaminan untuk pelunasan utang.
2. Objek Hak Tanggungan adalah hak atas tanah sesuai UUPA.
3. Hak Tanggungan dapat dibebankan atas tanahnya (hak atas tanah) saja, tetapi dapat pula dibebankan berikutan benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu.
4. Utang yang dijamin harus suatu utang tertentu.
5. Memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain.⁶⁷

Unsur-unsur yang tercantum dalam hak tanggungan adalah :

1. Hak jaminan yang dibebankan hak atas tanah

Yang dimaksud dengan hak jaminan atas tanah adalah hak penguasaan yang secara khusus dapat diberikan kepada kreditor, yang memberi

⁶⁶ AP. Parlindungan, *Loc.Cit*

⁶⁷ Sjahdeini Sutan Remi, *Loc.Cit*

wewenang kepadanya untuk, jika debitur cedera janji, menjual lelang tanah yang secara khusus pula ditunjuk sebagai agunan piutangnya dan mengambil seluruh atau sebagian hasilnya untuk pelunasan hutangnya tersebut, dengan hak mendahului daripada kreditur-kreditur lain (*droit de preference*). Selain berkedudukan mendahului, kreditur pemegang hak jaminan dan mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut, sungguhpun tanah yang bersangkutan sudah dipindahkan kepada pihak lain (*droit de suite*)

2. Hak atas tanah berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu. Pada dasarnya, hak tanggungan dapat dibebankan pada hak atas tanah semata-mata, tetapi dapat juga hak atas tanah tersebut berikut dengan benda-benda yang ada di atasnya.
3. Untuk pelunasan hutang tertentu, maksudnya untuk pelunasan hutang tertentu adalah hak tanggungan itu dapat membereskan dan selesai dibayar hutang-hutang debitur yang ada pada kreditur.
4. Memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lainnya.
5. Memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lainnya, lazimnya disebut *droit de preference*.

Pasal 1 angka (1) dan Pasal 20 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996, yang berbunyi: "Apabila debitur cedera janji, kreditur pemegang hak tanggungan berhak untuk menjual objek yang dijadikan jaminan melalui pelelangan umum menurut peraturan yang berlaku dan mengambil

pelunasan piutangnya dan hasil penjualan tersebut, dengan hak mendahului daripada kreditur-kreditur lain yang bukan pemegang hak tanggungan atau kreditur pemegang hak tanggungan dengan peringkat yang lebih rendah".⁶⁸

Pemberian Hak Tanggungan didahului dengan janji untuk memberikan Hak Tanggungan sebagai jaminan pelunasan utang tertentu, yang dituangkan di dalam perjanjian dan merupakan bagian tidak terpisahkan dari perjanjian utang-piutang yang bersangkutan atau perjanjian lainnya yang menimbulkan utang tersebut. Hak tanggungan wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan. Pendaftaran tanah tersebut dilakukan paling lama 7 (tujuh) hari kerja setelah penandatanganan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT).⁶⁹

Hak Tanggungan membebani secara utuh obyek Hak Tanggungan dan setiap bagian darinya. Dengan telah dilunasinya sebagian dari hutang yang dijamin hak tanggungan tidak berarti terbebasnya sebagian obyek hak tanggungan beban hak tanggungan, melainkan hak tanggungan tersebut tetap membebani seluruh obyek hak tanggungan untuk sisa hutang yang belum terlunasi. Dengan demikian, pelunasan sebagian hutang debitor tidak menyebabkan terbebasnya sebagian obyek hak tanggungan. Menurut ketentuan Pasal 2 ayat (1) Undang-Undang Hak Tanggungan dijelaskan bahwa hak tanggungan bersifat tidak dapat dibagi-bagi (*ondeelbaarheid*). Sifat tidak dapat dibagi-bagi ini dapat disimpangi asalkan hal tersebut telah diperjanjikan terlebih dahulu dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT). Sehingga, hak tanggungan hanya membebani sisa dari

⁶⁸ *Hak Tanggungan*, <http://debbyuntar.blogspot.com/2011/01/hak-tanggungan.html>, diakses tanggal 16 September 2020, pukul 10.00 WIB.

⁶⁹ *Hak Tanggungan*, <http://sendhynugraha.blogspot.com/2013/04/hak-tanggungan.html>, diakses tanggal 16 September 2020, pukul 11.00 WIB.

obyek hak tanggungan untuk menjamin sisa hutang yang belum dilunasi asalkan hak tanggungan tersebut dibebankan kepada beberapa hak atas tanah yang terdiri dari beberapa bagian yang masing-masing merupakan suatu kesatuan yang berdiri sendiri dan dapat dinilai secara tersendiri.⁷⁰

Pemberian hak tanggungan tersebut dapat diperoleh dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sesuai dengan peraturan yang berlaku. Di dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) tersebut terdapat klausula asuransi yang pada dasar diadakannya suatu perjanjian asuransi atas objek hak tanggungan. Tujuan perjanjian asuransi dibuat adalah untuk menghindari kemungkinan rusak atau hilangnya barang yang dijadikan jaminan karena akibat bencana alam atau kesengajaan dari pihak debitur. Dengan ditandatanganinya Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) oleh kedua belah pihak, maka klausula asuransi yang terdapat dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) telah mengikat dan memiliki daya memaksa bagi para pihak yang membuatnya. Setelah didaftarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) ke kantor pertanahan setempat, maka klausula asuransi tersebut memiliki kekuatan untuk mengikat pihak ketiga, dalam hal ini adalah pihak asuransi atau penanggung yang telah ditunjuk sebelumnya oleh pihak bank untuk mengadakan perjanjian asuransi atas objek hak tanggungan dengan pihak debitur. Setelah memiliki kekuatan hukum untuk mengikat dan memiliki daya memaksa bagi para pembuatnya, maka selanjutnya dilakukan perjanjian asuransi atas obyek hak tanggungan.

⁷⁰ *Pengertian Hak Tanggungan*, <http://hamzahaenurofiq.blogspot.com/2014/12/pengertian-hak-tanggungan.html>, diakses tanggal 17 September 2020, pukul 12.00 WIB.

C. Proses Pendaftaran Hak Tanggungan Elektronik Berdasarkan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN) Nomor 5 Tahun 2020

Pemberian hak pada suatu permohonan hak atas tanah tidak hanya dengan melihat segi prosedurnya saja. Suatu proses permohonan tidak cukup hanya dianalisis dengan apakah si pemohon memenuhi syarat, diperiksa secara fisik, diukur, permohonan terhadap hak atas tanah tersebut telah diumumkan, dan lain sebagainya yang sifatnya prosedur, melainkan harus pula dikaji dari segi hukumnya.

Dalam dunia usaha permasalahan yang paling sering muncul yaitu mengenai pengusaha-pengusaha yang berkeinginan untuk dapat mengembangkan usahanya namun terkendala dengan modal yang kecil. Pada umumnya pengusaha banyak yang tidak mampu untuk memenuhi sendiri seluruh modal yang diperlukan dalam kegiatan usahanya. Untuk mencukupi ketersediaan modal tersebut para pengusaha membutuhkan pihak lain yakni lembaga Perbankan atau lembaga pembiayaan untuk memberikan pinjaman modal tersebut melalui mekanisme perjanjian kredit. Pada saat bank melakukan perjanjian kredit dengan pihak debitur, sudah seharusnya pihak bank perlu mendapat jaminan atas pembayaran piutangnya, yaitu dengan cara mensyaratkan penyerahan benda oleh nasabah debitur kepada bank.

Dalam praktek terlihat, bahwa sebagian besar benda yang menjadi objek jaminan adalah tanah. Hal ini dikarenakan tanah mempunyai nilai ekonomi yang senantiasa meningkat, mudah dijual, memiliki tanda bukti hak, sulit untuk digelapkan dan jika dibebani dengan hak tanggungan, memberikan kedudukan

yang istimewa kepada kreditur.⁷¹ Dengan demikian, terhadap tanah yang menjadi objek jaminan atau agunan yang diserahkan oleh debiturnya, harus dilakukan pengikatan atau pembebanan hak tanggungan yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) adalah seorang pejabat umum yang bertanggung jawab untuk membuat surat keterangan tertulis yang dimaksudkan sebagai bukti dari perbuatan-perbuatan hukum yang telah dilakukan.⁷²

Hak Tanggungan adalah hak jaminan atas tanah untuk pelunasan utang tertentu yang memberikan kedudukan diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur lain. Dalam arti, jika suatu saat debitur berbuat wanprestasi, maka kreditur selaku pemegang Hak Tanggungan memiliki hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan dengan cara melalui pelelangan umum. Pada hakekatnya, Hak Tanggungan merupakan perjanjian ikutan (*accessoir*) pada perjanjian pokok, yaitu perjanjian tentang utang piutang. Dengan demikian maka keberadaan, peralihan dan hapusnya tentang Hak Tanggungan tergantung pada utang yang dijamin pelunasannya tersebut. Pembebanan hak tanggungan yang dilakukan harus memenuhi dua tahap kegiatan, yakni tahap memberikan Hak Tanggungan oleh PPAT (yang memuat substansi yang bersifat wajib dan janji-janji yang bersifat fakultatif) yang didahului dengan perjanjian pokok, yakni perjanjian utang piutang, dan tahap pendaftaran Hak Tanggungan oleh Kantor Pertanahan yang menandakan saat lahirnya Hak Tanggungan.

⁷¹ Efendy Perangin-angin, *Praktek Penggunaan Tanah Sebagai Jaminan Kredit*, (Jakarta: Rajawali Pers, 2011), hal. 9.

⁷² Irma Devita Purnamasari, *Kiat-Kiat Cerdas, dan Bijak Memahami Hukum Jaminan Perbankan*, (Jakarta: Kaifa, 2011), hal. 3.

Berdasarkan ketentuan Pasal 25, Pasal 33 dan Pasal 39 Undang-Undang Pokok Agraria menyatakan bahwa “hak milik, hak guna bangunan, dan hak guna usaha dapat dijadikan jaminan hutang dengan dibebani hak tanggungan.” Tahap pemberian Hak Tanggungan didahului dengan janji akan memberikan Hak Tanggungan. Pemberi Hak Tanggungan wajib hadir sendiri dihadapan PPAT, karena pada dasarnya pembebasan Hak Tanggungan wajib dilakukan oleh pemberi Hak Tanggungan sebagai yang bertindak atas obyek Hak Tanggungan.

Pemberian Hak Tanggungan didahului dengan adanya perjanjian pokok, yakni perjanjian utang piutang.⁷³ Dalam Pasal 10 ayat (2) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan yakni Pemberian Hak Tanggungan dilakukan dengan penandatanganan Akta Pemberian Hak Tanggungan oleh PPAT yang harus sesuai dengan ketentuan peraturan Perundang-undangan yang berlaku dan untuk berlakunya suatu hak tanggungan telah diatur didalam Pasal 13 ayat (1) Undang-Undang Hak Tanggungan yang menyatakan bahwa pemberian Hak Tanggungan wajib didaftarkan pada kantor pertanahan. Dari kedua peraturan tersebut, sudah merupakan syarat mutlak bagi kreditur yang dalam hal ini adalah bank dalam memberikan kredit kepada debitur dengan jaminan hak tanggungan, maka harus dibuatkan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) sebagai jaminan pelunasan utang debitur dikemudian hari dimana kreditur dalam hal ini bank mempunyai hak didahulukan (*preferen*) dari kreditur-kreditur lainnya.

Setelah pemberian Hak Tanggungan dibuat dihadapan PPAT, maka terhadap Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) tersebut harus dilakukan

⁷³ Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, *Loc.Cit.*

pendaftaran di kantor pertanahan setempat untuk memenuhi syarat publisitas, yaitu “Paling lama 7 (tujuh) hari kerja setelah Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) ditandatangani oleh kedua belah pihak dihadapan PPAT. Selanjutnya, PPAT harus mengirimkan APHT tersebut beserta warkah lain kepada kantor pertanahan.” Pendaftaran tersebut hukumnya wajib, karena menentukan lahirnya Hak Tanggungan yang bersangkutan.⁷⁴ Hal ini berarti bahwa sejak tanggal pendaftaran itulah kreditur menjadi pemegang Hak Tanggungan. Untuk sebagai tanda bukti adanya Hak Tanggungan, oleh Kantor Pertanahan diterbitkan surat tanda bukti hak, yang bernama “Sertipikat Hak Tanggungan”

Jika suatu objek jaminan yang Akta Pemberian Hak Tanggungannya terlambat didaftarkan oleh PPAT, sesuai ketentuan Pasal 13 ayat (2) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996, bahwa APHT yang telah dibuat oleh PPAT harus didaftarkan ke Kantor Pertanahan selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja setelah penandatanganan Akta Pemberian Hak Tanggungan, dengan cara mengirimkan Akta Pemberian Hak Tanggungan beserta warkah lain yang diperlukan untuk proses pendaftaran kepada Kantor Pertanahan. Maka, bagaimanakah pelaksanaan pendaftaran Akta tersebut di BPN apakah tetap diterima ataukah menjadikan akta tersebut gugur serta apa upaya BPN untuk menanggulangi pelanggaran PPAT terhadap batas waktu pendaftaran APHT.

Pendaftaran hak tanggungan didahului dengan pembebanan hak tanggungan yaitu pemberian hak tanggungan dihadapan PPAT yang berwenang dan dibuktikan dengan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT). Di dalam

⁷⁴ *Ibid*, hal 214.

APHT disebutkan syarat-syarat spesialisitas yang meliputi nama dan identitas pemegang dan pemberi hak tanggungan, domisili para pihak, penunjukan secara jelas utang atau utang yang dijaminakan pelunasannya dengan hak tanggungan, nilai tanggungan, dan uraian jelas mengenai objek hak tanggungan. Setelah proses pembebanan hak tanggungan telah dilakukan dan akta APHT telah ditandatangani oleh kedua belah pihak maka untuk memenuhi syarat publisitas, APHT tersebut wajib didaftarkan ke kantor pertanahan setempat. Proses pendaftaran tersebut harus dilakukan selambat-lambatnya dalam waktu 7 hari setelah Akta APHT ditandatangani. Pendaftaran Hak tanggungan dilakukan oleh PPAT/Staff PPAT dengan menyerahkan dokumen lengkap yang menjadi persyaratan untuk didaftarkannya hak tanggungan ke loket yang telah disediakan di kantor pertanahan, kemudian setelah dokumen lengkap dan diterima oleh staff loket kantor pertanahan maka pendaftaran hak tanggungan dilakukan dan diwajibkan untuk membayar biaya pendaftaran, setelah itu PPAT/staff PPAT mendapat tanda terima pendaftaran sebagai bukti telah melakukan pendaftaran hak tanggungan, kemudian dokumen tersebut diproses oleh kantor pertanahan untuk dibuatkan buku tanah Hak Tanggungan dan mencatat pada buku tanah Hak Atas Tanah yang menjadi objek hak tanggungan serta menyalin catatan tersebut pada sertipikat hak atas tanah yang bersangkutan. Tanggal buku-tanah hak tanggungan adalah tanggal hari ketujuh setelah penerimaan secara lengkap surat-surat yang diperlukan bagi pendaftarannya dan jika hari ketujuh itu pada hari libur, buku-tanah yang bersangkutan bertanggal hari kerja berikutnya. Kemudian Sertipikat Hak Tanggungan tersebut diambil oleh bank dan disimpan bank sebagai jaminan atas

pinjaman debitur. Namun, jika pendaftaran APHT menjadi sertipikat hak tanggungan mengalami keterlambatan yang seharusnya didaftarkan selama rentang waktu 7 (tujuh) hari sejak APHT tersebut ditanda-tangani oleh kedua belah pihak tetapi didaftarkan melebihi batas ketentuan tersebut maka BPN mewajibkan PPAT untuk membuat surat pernyataan terlambat disertai alasan keterlambatan dan berkas. Pendaftaran hak tanggungan tersebut bisa diterima dan tetap diproses dengan alasan dalam pasal tentang pendaftaran APHT menjadi Sertipikat Hak Tanggungan, jika tidak memenuhi ketentuan batas APHT tersebut tetap sah dan tetap bisa didaftarkan.⁷⁵

Kelambatan pendaftaran APHT tersebut tidak lantas membuat gugur APHT yang didaftarkan. APHT tetap sah dan dapat diproses menjadi Sertipikat Hak Tanggungan. Hak Tanggungan akan lahir setelah 7 (tujuh) hari APHT didaftarkan secara lengkap beserta warkah-warkah yang dibutuhkan untuk pendaftaran, dibuktikan dengan terbitnya Sertipikat Hak Tanggungan. Keterlambatan pendaftaran hanya akan menunda lahirnya Hak Tanggungan, namun tidak mempengaruhi keabsahan APHT yang didaftarkan. Konsekuensi akan lewatnya batas waktu mendaftarkan APHT oleh PPAT, menimbulkan sanksi administratif terhadap PPAT itu sendiri serta menimbulkan kerugian terhadap pihak-pihak yang berkepentingan khususnya kreditur sebab pendaftaran hak tanggungan menjadi penentu lahirnya Hak Tanggungan. Belum terdaftarnya APHT menyebabkan tidak terikatnya pihak ketiga terhadap janji-janji yang diperjanjikan kreditur dan pemilik obyek hak tanggungan. Pendaftaran hak

⁷⁵ Hasil Wawancara dengan Subandi, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Deli Serdang, tanggal 21 September 2020.

tanggungannya bertujuan agar Sertipikat Hak Tanggungan dapat lahir dan kreditur sebagai pihak yang berkepentingan dilindungi haknya oleh Undang-Undang Hak Tanggungan sebagai kreditur preferen yang memiliki kedudukan diutamakan dalam pelunasan utang debitur. Namun, dengan terlambatnya proses pendaftaran Akta Pemberian Hak Tanggungan pasti juga mempengaruhi lahirnya hak tanggungan, dimana di dalam masa belum terdaftarnya hak tanggungan bisa saja muncul gugatan yang ditujukan terhadap objek tersebut. Hal ini akan menimbulkan kerugian khususnya bagi kreditur karena selama sertipikat Hak Tanggungan belum terbit maka kedudukan kreditur masih menjadi kreditur konkuren, sehingga hak kreditur sama dengan kreditur lain dan tidak diutamakan dalam pelunasan utang debitur. Hak kreditur hanya sebatas jaminan umum yang terdapat dalam Pasal 1131 KUH Perdata.⁷⁶

Dalam prakteknya, sejauh ini pelaksanaan pendaftaran Akta Pemberian Hak Tanggungan oleh PPAT telah berjalan sesuai ketentuan yang berlaku, namun ada pula PPAT yang mendaftarkan APHT melebihi batas waktu yang telah ditentukan. Mengenai ketentuan pendaftaran tersebut dapat ditemukan pada :

1. Pasal 13 ayat (2) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, yang menyatakan bahwa : “Selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja setelah penandatanganan APHT sebagaimana dimaksud dalam Pasal 10 ayat (2) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, PPAT wajib mengirimkan APHT yang bersangkutan dan warkah lain yang diperlukan kepada Kantor Pertanahan.”

⁷⁶ Hasil Wawancara dengan Subandi, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Deli Serdang, tanggal 21 September 2020.

2. Pasal 40 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, yang menyatakan 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.”⁷⁷

Pemerintah melalui Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN) mulai menerapkan pendaftaran Hak Tanggungan secara elektronik. Kebijakan ini dituangkan dalam Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 5 Tahun 2020 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik (Permen HT-el) yang ditandatangani Menteri ATR/BPN Sofyan Djalil 6 April 2020 lalu.⁷⁸ Jenis layanan Hak Tanggungan yang dapat diajukan melalui sistem HT-el meliputi pendaftaran hak tanggungan; peralihan hak tanggungan; perubahan nama kreditor; penghapusan hak tanggungan; dan perbaikan data. Sementara objek Hak Tanggungan yang dapat diproses dengan pelayanan HT-el merupakan objek Hak Tanggungan yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas tanah Beserta benda-Benda yang Berkaitan dengan tanah.

Berdasarkan Pasal 9 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN) Nomor 5 Tahun 2020, mengatur mengenai mekanisme pelayanan HT-el menyatakan:

⁷⁷ Hasil Wawancara dengan Subandi, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Deli Serdang, tanggal 21 September 2020.

⁷⁸ Dani Pratama Huzaini, *Kenali Mekanisme Pendaftaran Hak Tanggungan Secara Elektronik*, <https://www.hukumonline.com/berita/baca/lt5f27c575eba57/kenali-mekanisme-pendaftaran-hak-tanggungan-secara-elektronik/>, diakses tanggal 22 September 2020, pukul 12.00 WIB.

- (1) Kreditor mengajukan permohonan Pelayanan HT-el melalui Sistem HT-el yang disediakan oleh Kementerian.
- (2) Dalam hal permohonan Pelayanan HT-el sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berupa pendaftaran Hak Tanggungan atau peralihan Hak Tanggungan, dokumen kelengkapan persyaratan disampaikan oleh PPAT.
- (3) Dalam hal permohonan Pelayanan HT-el sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berupa perubahan nama kreditor, penghapusan Hak Tanggungan, atau perbaikan data, dokumen kelengkapan persyaratan disampaikan oleh kreditor.
- (4) Persyaratan permohonan Pelayanan HT-el sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan dan disampaikan dalam bentuk Dokumen Elektronik.

Berdasarkan Pasal 10 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN) Nomor 5 Tahun 2020 mengatur PPAT menyampaikan akta dan dokumen kelengkapan persyaratan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 9 ayat (2) melalui sistem elektronik mitra kerja yang terintegrasi dengan Sistem HT-el. Penyampaian dokumen dilengkapi dengan Surat Pernyataan mengenai pertanggungjawaban keabsahan dan kebenaran data Dokumen Elektronik yang diajukan. Seluruh dokumen kelengkapan persyaratan ini wajib disimpan oleh PPAT.⁷⁹

Kemudian permohonan Pelayanan HT-el yang telah diterima oleh Sistem HT-el akan diberikan tanda bukti pendaftaran permohonan yang diterbitkan oleh sistem. Pelayanan HT-el ini dikenakan taris sesuai dengan ketentuan peraturan

⁷⁹ Hasil Wawancara dengan Subandi, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Deli Serdang, tanggal 22 September 2020.

perundang-undangan mengenai Penerimaan Negara Bukan Pajak yang berlaku pada Kementerian. Selanjutnya Permohonan diproses setelah data permohonan dan biaya sebagaimana telah terkonfirmasi oleh Sistem HT-el. Jika pembayaran biaya tidak terkonfirmasi oleh Sistem HT-el, Kreditor dapat melakukan konfirmasi secara langsung ke Kantor Pertanahan atau Layanan Pengaduan. Sebelum hasil Pelayanan HT-el diterbitkan, Kepala Kantor Pertanahan atau pejabat yang ditunjuk harus memeriksa kesesuaian dokumen persyaratan dan konsep Sertipikat HT-el. Pemeriksaan kesesuaian dokumen persyaratan dan konsep Sertipikat HT-el ini dilakukan melalui Sistem HT-el. Jika hasil pemeriksaan sebagaimana dimaksud, terdapat dokumen yang tidak lengkap atau tidak sesuai, diberitahukan kepada Kreditor dan/atau PPAT untuk segera melengkapi berkas. Dokumen-dokumen persyaratan pemohon harus dilengkapi paling lama hari ke 5 (lima) sejak permohonan pelayanan diterima oleh Sistem HT-el. Jika melampaui batas waktu, Kreditor dan/atau PPAT tidak melengkapi berkas, maka permohonan dinyatakan batal. Sementara untuk sebaliknya, maka Kepala Kantor Pertanahan atau pejabat yang ditunjuk memberikan persetujuan atas unggahan dokumen persyaratan dan konsep Sertipikat HT-el.⁸⁰

Apabila Kepala Kantor Pertanahan atau pejabat yang ditunjuk tidak melakukan pemeriksaan terhadap dokumen-dokumen persyaratan sampai pada hari ke-7 (tujuh) dan hasil Pelayanan HT-el diterbitkan oleh Sistem HT-el, maka dianggap memberikan persetujuan dan/atau pengesahan. Untuk diingat, Kepala Kantor Pertanahan atau pejabat yang ditunjuk harus bertanggung jawab secara

⁸⁰ Hasil Wawancara dengan Subandi, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Deli Serdang, tanggal 22 September 2020.

administratif atas hasil pelayanan HT-el yang telah didaftarkan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

Berdasarkan Pasal 15 ayat (1) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN) Nomor 5 Tahun 2020 mengatur, hasil Pelayanan HT-el berupa Dokumen Elektronik yang diterbitkan oleh Sistem HT-el, meliputi:

- a. Sertipikat HT-el.
- b. Catatan Hak Tanggungan pada buku tanah hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.
- c. Catatan Hak Tanggungan pada Sertipikat Hak Atas Tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.

Berlaku Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN) Nomor 5 Tahun 2020 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik merupakan langkah pemerintah menerapkan sistem elektronik dalam pendaftaran Hak Tanggungan merupakan tindak lanjut dari program reforma agraria dengan melakukan legalisasi aset lewat Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL). Langkah ini dilakukan pemerintah sebagai salah satu cara untuk menekan problem konflik di sektor agraria.⁸¹

Pada dasarnya pembuatan APHT yang didaftarkan secara elektronik adalah sama dengan pembuatan APHT secara manual, dimana saat akta selesai dibuat dan di tanda tangani para pihak sesuai dengan Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 1997, harus didaftarkan paling lama 7 (tujuh) hari setelah akta

⁸¹ Hasil Wawancara dengan Subandi, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Deli Serdang, tanggal 22 September 2020.

diberi nomor yaitu didaftarkan ke kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) setempat. Perbedaan pendaftaran hak tanggungan secara elektronik, di mana APHT dan dokumen lainnya diupload melalui *website* atau situs mitra kerja BPN memakai *user* yang telah dimiliki PPAT. Setelah APHT dan dokumen lainnya *diupload* maka akan terbit Surat Pengantar Akta (SPA) yang mana kemudian PPAT menyerahkan kepada bank selaku kreditur dengan menyerahkan salinan APHT berupa surat pengantar akta dan sertifikat asli untuk segera didaftarkan oleh pihak bank (kreditur) melalui aplikasi mitra kerja BPN yang mereka miliki, sedangkan lembar kedua APHT yang biasanya saat pendaftaran hak tanggungan manual akan disimpan di kantor BPN sebagai warkah, akan tetapi pada pendaftaran HT-el lembar kedua disimpan oleh PPAT sebagai warkah.⁸²

Proses pendaftaran hak tanggungan elektronik berdasarkan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN) Nomor 5 Tahun 2020, melalui sistem HT-el dengan proses meliputi antara lain dengan pendaftaran hak tanggungan, peralihan hak tanggungan, perubahan nama kreditur, penghapusan hak tanggungan, dan perbaikan data. Sementara objek Hak Tanggungan yang dapat diproses dengan pelayanan HT-el merupakan objek Hak Tanggungan sebagaimana yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas tanah Beserta benda-Benda yang Berkaitan dengan tanah. Kemudian PPAT menyampaikan akta dan dokumen kelengkapan persyaratan melalui sistem elektronik mitra kerja yang terintegrasi dengan Sistem HT-el. Penyampaian dokumen dilengkapi dengan surat pernyataan mengenai

⁸² Hasil Wawancara dengan Muaz Efendi, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Deli Serdang, tanggal 24 September 2020.

pertanggungjawaban keabsahan dan kebenaran data dokumen elektronik yang diajukan. Seluruh dokumen kelengkapan persyaratan ini wajib disimpan oleh PPAT.⁸³

Efektivitas penerapan HT-el salah satunya telah ditentukan oleh kebijakan pemerintah mensosialisasikan ke publik agar para pihak tidak mengalami kesulitan dalam menerapkan pendekatan HT-el ini. Idealnya PPAT dalam prosesnya hanya berperan sampai pada tahap penandatanganan akta. Karena setelah itu PPAT akan menyerahkan salinan minuta akta kepada debitor dan kreditor. Sementara akta aslinya disimpan oleh PPAT.

Sepanjang proses pendaftaran hak tanggungan dilakukan oleh PPAT, maka pihak kantor pertanahan setempat harus membantu sehingga proses pendaftaran secara *online* tersebut dapat berjalan secara maksimal dan memastikan semua pihak yang melakukan pendaftaran hak tanggungan di kantor pertanahan setempat dapat mengetahui proses yang berlangsung selama 7 (tujuh) hari.

⁸³ Hasil Wawancara dengan Rifki Suryadi, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Deli Serdang, tanggal 25 September 2020

BAB III

HAMBATAN PELAKSANAAN BAGI PPAT DALAM MELAKUKAN PENDAFTARAN HAK TANGGUNGAN ELEKTRONIK

A. Pengertian Pejabat Pembuat Akta Tanah

Hubungan antara jabatan dengan pejabat, bagaikan 2 (dua) sisi mata uang yang tidak dapat dipisahkan, pada satu sisi bahwa jabatan bersifat tetap (lingkungan pekerjaan tetap), dan pada sisi yang kedua bahwa jabatan dapat berjalan oleh manusia sebagai pendukung hak dan kewajiban sehingga yang mengisi atau menjalankan jabatan disebut pejabat atau pejabat adalah yang menjalankan hak dan kewajiban jabatan. Segala tindakan dilakukan pejabat yang sesuai dengan kewenangannya merupakan implementasi dari jabatan.⁸⁴

Pejabat umum merupakan seseorang yang diangkat pemerintah dengan tugas dan kewenangan memberikan pelayanan kepada publik atau umum dibidang tertentu. Kegiatan tertentu yang dimaksud salah satunya adalah untuk membuat akta otentik. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) merupakan pejabat yang berwenang membuat akta berdasarkan perjanjian, memindahkan hak atas tanah, memberikan sesuatu hak baru atas tanah, menggadaikan tanah atau meminjam uang dengan hak atas tanah sebagai tanggungan.⁸⁵

Pejabat Pembuat Akta Tanah atau yang disingkat PPAT yang dalam bahasa Inggris disebut dengan *land deed officials*, sedangkan dalam Bahasa Belanda disebut dengan *land titles registrar*, mempunyai kedudukan dan peranan

⁸⁴ Habib Adjie, *Sanksi Perdata dan Administratif Terhadap Notaris Sebagai Pejabat Publik*, (Bandung: Refika Aditama, 2012), hal. 18.

⁸⁵ Effendi Perangin-angin, *Hukum Agraria Di Indonesia, Suatu Telaah Dari Sudut Pandang Praktisi Hukum*, (Jakarta: Rajawali Press, 2010) hal. 436.

yang sangat penting didalam kehidupan berbangsa dan bernegara karena pejabat ini diberi kewenangan oleh negara, untuk membuat akta pemindahan hak atas tanah dan akta-akta lainnya di negara Republik Indonesia maupun di luar negeri.⁸⁶

Perkembangan PPAT sebagai pejabat umum kemudian tercantum dalam berbagai peraturan perundang-undangan sebagai berikut:

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

Pasal 1 angka 4 menyatakan Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah: “Pejabat umum yang diberi wewenang “Pejabat umum yang diberi wewenang untuk membuat akta pemindahan hak atas tanah, akta pembebanan hak atas tanah, dan akta pemberian kuasa membebankan Hak Tanggungan menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku”.

Unsur-unsurnya, meliputi:

- a. Pejabat umum.
- b. Adanya kewenangan.
- c. Ruang lingkup kewenangannya.

PPAT adalah pejabat umum yang berwenang membuat akta pemindahan hak atas tanah dan akta lain dalam rangka pembebanan hak atas tanah, yang bentuk aktanya ditetapkan, sebagai bukti dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai tanah yang terletak dalam daerah kerjanya masing-masing. Dalam kedudukan sebagai yang disebutkan di atas, maka akta-akta yang dibuat oleh PPAT merupakan akta otentik. Pengertian

⁸⁶ Salim, HS, *Loc.Cit*

perbuatan hukum pembebanan hak atas tanah yang pembuatannya merupakan kewenangan PPAT, meliputi pembuatan akta pembebanan hak guna bangunan atas tanah hak milik sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37 Undang-Undang Pokok Agraria dan pembuatan akta dalam rangka pembebanan hak tanggungan yang diatur dalam undang-undang ini.

2. Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah
Pasal 1 angka 5 menyatakan : “PPAT adalah Pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta tanah.”
3. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah
Menurut ketentuan Pasal 1 angka 24 menyatakan bahwa “Pejabat Pembuat Akta Tanah, selanjutnya disebut PPAT adalah Pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta tanah tertentu”.
4. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah
Pasal 1 angka 1 menjelaskan bahwa “Pejabat Pembuat Akta Tanah, selanjutnya disebut PPAT, adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta autentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik atas Satuan Rumah Susun”.
5. Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Pasal 1 angka 1, PPAT adalah: “Pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta autentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun.”

6. Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 31 Tahun 2016 tentang Tata Cara Ujian, Magang dan Pengangkatan Pejabat Pembuat Akta Tanah

Pasal 1 angka 1 menyatakan bahwa : “Pejabat Pembuat Akta Tanah yang selanjutnya disingkat PPAT adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik atas Satuan Rumah Susun.”

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

Berdasarkan ketentuan Pasal 1 angka 4 dinyatakan bahwa “Pejabat Pembuat Akta Tanah yang selanjutnya disingkat PPAT adalah pejabat umum yang diberi wewenang untuk membuat akta pemindahan hak atas tanah, akta pembebanan hak atas tanah, dan akta pemberian kuasa membebankan Hak Tanggungan menurut ketentuan peraturan perundang-undangan.

Beberapa pengertian mengenai PPAT sebagaimana tercantum dalam peraturan tersebut diatas maka dapat diketahui bahwa PPAT adalah Pejabat Umum yang berwenang membuat akta otentik mengenai perbuatan-perbuatan hukum tertentu berkaitan dengan hak-hak atas tanah atau hak milik atas satuan

rumah susun. Dimana kewenangan ini diberikan kepada pejabat tersebut oleh peraturan perundang-undangan.

B. Tugas dan Kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah

Pada prinsipnya antara notaris dan PPAT kedudukannya hampir sama. Untuk itu PPAT sama halnya dengan notaris memiliki wilayah kerja yang tidak boleh dilanggar. Melakukan pengalihan hak atas tanah dengan jual beli yang berwenang melakukannya adalah PPAT sesuai ketentuan Pasal 2 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, menjelaskan bahwa 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 atau satuan rumah susun, yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum.⁸⁷

Keberadaan PPAT yang melaksanakan tugasnya sesuai wilayah kerja yang diberikan, diharapkan akan memberikan pelayanan terbaik bagi masyarakat, khususnya dalam proses pendaftaran tanah. Keberadaan PPAT yang melaksanakan tugasnya sesuai kode etik yang ditetapkan oleh Pemerintah atau asosiasi terhadap PPAT, sangatlah penting terutama untuk meminimalisir permasalahan-permasalahan di bidang pertanahan. Demikian juga terhadap pemahaman masyarakat, mengenai tugas dan fungsi PPAT sesuai dengan aturan pada Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 masih sangat minim, bahkan

⁸⁷ Suci Ananda Badu, *Tugas dan Kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Dalam Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Di Indonesia*, Jurnal *Lex Administratum*, Volume 5, Nomor 6, 2017, hal. 82.

masyarakat banyak yang belum dapat membedakan antara PPAT dan Notaris, terhadap tugas dan kewenangannya. Hal ini tentunya di era reformasi saat ini sebenarnya tidak boleh lagi terjadi. Masyarakat sebagai objek pelayanan dari Notaris dan PPAT, sebenarnya harus memahami tugas, fungsi dan peran PPAT sertapermasalahan hukumnya apabila mereka mempercayakan proses pendaftaran tanahnya kepada petugas yang tidak berhak.

Tugas pokok adalah suatu kewajiban yang harus dikerjakan, pekerjaan yang merupakan tanggung jawab, perintah untuk berbuat atau melakukan sesuatu demi mencapai suatu tujuan. Tugas pokok sebagai satu kesatuan pekerjaan atau kegiatan yang paling utama dan rutin dilakukan oleh para pegawai dalam sebuah organisasi yang memberikan gambaran tentang ruang lingkup atau kompleksitas jabatan atau organisasi demi mencapai tujuan tertentu.⁸⁸

Tugas pokok PPAT dalam membantu pelaksanaan pendaftaran tanah oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota ditetapkan dalam Pasal 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016, yaitu :

1. Pejabat Pembuat Akta Tanah, selanjutnya disebut PPAT, adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta autentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun (Pasal 1 ayat 1)
2. Perbuatan hukum sebagaimana dimaksud pada ayat (1), adalah sebagai berikut :
 - a. Jual Beli.

⁸⁸ Muammar Himawan, *Pokok-Pokok Organisasi Modern*, (Jakarta: Bina Ilmu, 2004), hal. 38.

- 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 Membebaskan Hak Tanggungan.⁸⁹

Pembebanan Hak Tanggungan wajib memenuhi syarat yang ditetapkan dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, yaitu:

1. Pemberian Hak Tanggungan harus didahului dengan janji untuk memberikan Hak Tanggungan sebagai jaminan pelunasan utang tertentu yang dituangkan di dalam suatu perjanjian dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari perjanjian kredit yang bersangkutan atau perjanjian lainnya yang menimbulkan utang tersebut.
2. Pemberian Hak Tanggungan wajib memenuhi syarat yang telah ditentukan yaitu spesialisitas yang meliputi: nama dan identitas pemegang dan pemberi Hak Tanggungan, domisili atau tempat tinggal para pihak, pemegang dan pemberi Hak Tanggungan, penunjukan secara jelas utang atau utang-utang yang dijaminakan pelunasannya dengan Hak Tanggungan, nilai tanggungan, dan uraian yang jelas mengenai objek Hak Tanggungan.

⁸⁹ Suci Ananda Badu, Op.Cit, hal. 83-84

3. Pemberian Hak Tanggungan wajib memenuhi persyaratan publisitas melalui pendaftaran Hak Tanggungan pada Kantor Pertanahan setempat (Kotamadya/ Kabupaten).
4. Sertipikat Hak Tanggungan sebagai tanda bukti adanya Hak Tanggungan memuat titel *eksekutorial* dengan kata-kata "Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa".
5. Batal demi hukum, jika diperjanjikan bahwa pemegang Hak Tanggungan akan memiliki objek Hak Tanggungan apabila debitur cidera janji (wanprestasi).⁹⁰

Pembuatan akta harus dihadiri oleh penjual dan calon pembeli atau orang yang diberi kuasa dengan surat kuasa tertulis. Pembuatan akta harus dihadiri oleh sekurang-kurangnya dua orang saksi. Pejabat pembuat Akta Tanah membacakan akta dan menjelaskan mengenai isi dan maksud pembuatan akta. Bila isi akta telah disetujui oleh penjual dan calon pembeli maka akta ditandatangani oleh penjual, calon pembeli, saksi-saksi dan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Akta dibuat dua lembar asli, satu lembar disimpan di kantor PPAT dan satu lembar lainnya disampaikan ke Kantor Pertanahan untuk keperluan pendaftaran (balik nama), kepada penjual dan pembeli masing-masing diberikans alinannya. Jadi, Pemberian Hak Tanggungan adalah sebagai jaminan pelunasan hutang debitur kepada kreditor sehubungan dengan perjanjian pinjaman atau kredityang bersangkutan.⁹¹

⁹⁰ Suharnoko, *Hukum Perjanjian Teori dan Analisa Kasus*, (Jakarta: Prenada Media, 2014), hal. 58-59

⁹¹ Murad Rusmadi, *Hukum Perjanjian*, (Jakarta: Intermasa, 2016), hal.63.

Tanah yang menjadi obyek Hak Tanggungan dapat meliputi benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah tersebut. Hal ini disebabkan dan dimungkinkan karena sifatnya secara fisik menjadi satu kesatuan dengan tanahnya, baik yang sudah ada maupun yang akan ada, berupa bangunan permanen, tanaman keras dan hasil karya, dengan ketentuan bahwa benda-benda tersebut milik pemegang hak maupun milik pihak lain (bila benda-benda itu milik pihak lain, yang bersangkutan atau pemilik harus ikut menandatangani Akta Pemberian Hak Tanggungan).

Untuk melaksanakan tugas pokok dan kewajibannya seseorang PPAT mempunyai kewenangan untuk membuat akta autentik mengenai segala perbuatan hukum yang telah ditentukan oleh hukum atau peraturan perundang-undangan yang berlaku bagi jabatan PPAT. PPAT hanya berwenang membuat akta mengenai perbuatan hukum yang disebut secara khusus dalam penunjukannya.⁹²

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) memiliki wewenang membuat akta atas perbuatan-perbuatan tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun. PPAT juga memiliki wewenang untuk menolak membuat akta dalam hal-hal tertentu yang ditentukan oleh Pasal 39 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, jika :

1. Berkaitan dengan bidang tanah yang sudah terdaftar atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, kepadanya tidak disampaikan sertifikat asli hak yang bersangkutan atau sertifikat yang diserahkan tidak sesuai dengan daftar-daftar yang ada di Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota.

⁹² Effendi Perangin-angin, *Hukum Agraria Di Indonesia Suatu Telaah Dari Sudut Pandang Praktisi Hukum*, (Jakarta: Rajawali Press, 2010), hal. 3.

2. Berkaitan dengan bidang tanah yang belum terdaftar, kepadanya tidak disampaikan :
 - a. Berupa surat bukti hak tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ayat (1) Pasal 39 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, atau surat keterangan Kepala Desa atau Kelurahan yang menyatakan bahwa pemilik tanah menguasai bidang tanah tersebut sebagaimana dimaksud Pasal 24 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
 - b. Berupa surat keterangan yang menyatakan bahwa bidang tanah di mana pemilik yang bersangkutan belum bersertifikat dari Kantor Pertanahan, atau untuk tanah yang terletak di daerah yang jauh dari kedudukan kantor pertanahan setempat, dari pemegang hak yang bersangkutan dengan dikuatkan surat oleh Kepala Desa atau Lurah.
3. Salah satu atau para pihak yang akan melakukan perbuatan hukum di mana pemilik hak tanah bersangkutan atau salah satu saksi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 38 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tidak berhak atau tidak memenuhi syarat untuk bertindak demikian.
4. Salah satu atau para pihak yang bertindak atas dasar suatu surat kuasa mutlak yang pada hakikatnya berisikan perbuatan hukum pemindahan hak atas tanah.
5. Selain itu, untuk perbuatan hukum yang akan dilakukan belum diperoleh izin pejabat atau instansi berwenang, apabila izin tersebut diperlukan menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku.

6. Objek dari perbuatan hukum yang bersangkutan sedang dalam sengketa mengenai data fisik dan/atau data yuridisnya.
7. Apabila tidak dipenuhi syarat lain atau dilanggar larangan yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan yang bersangkutan.⁹³

C. Hambatan Pelaksanaan bagi PPAT dalam Melakukan Pendaftaran Hak Tanggungan Elektronik

Hukum dalam arti undang-undang, harus menyesuaikan atau mengikuti masyarakat yang berkembang sejalan dengan pertumbuhan ilmu pengetahuan dan teknologi, hal ini mengakibatkan terjadinya kekosongan atau kevakuman undang-undang. Sudah menjadi fitrah kelahiran undang-undang, ketika undang-undang dibuat, para perancang tidak mampu merekam dan menjangkau seluruh realitas atau fenomena sosial yang ada di tengah masyarakat. Suatu kenyataan sosial menunjukkan teknologi Informasi berkembang jauh lebih pesat dan telah mengubah pola dan prilaku masyarakat, misalnya saja dalam transaksi bisnis dari pola konvensional dengan cara tatap muka atau kontrak *offline*, bergeser ke era kontrak elektronik melalui komputer dengan cara kontrak online.

Terhadap masalah tersebut, pelaksanaan mengenai pendaftaran hak tanggungan secara elektronik menjadi jawabannya, hal ini tidak dapat lagi dibendung dan dielakkan, karena berbagai manfaat dan keuntungan yang dapat diperoleh, yaitu lebih cepat karena dapat menghemat waktu, dan praktis sebab tidak ada kendala transportasi, biaya dapat diperhitungkan, hanya saja dalam pelaksanaannya terdapat berbagai hambatan baik yuridis maupun non yuridis.

⁹³ Suci Ananda Badu, *Loc.Cit.*

Terdapat pandangan yang berbeda dalam menganalisa sebuah dokumen elektronik jika hal itu dikaitkan dengan suatu akta autentik, bahwa akta autentik adalah akta yang dibuat oleh atau dihadapan pejabat yang berwenang untuk itu, menurut bentuk dan aturan undang-undang dimana akta itu dibuat. Akta autentik sebagai alat bukti formal memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna. Dengan perkembangan teknologi informasi yang sangat pesat dan diakomodir oleh ketentuan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 2020 Tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik, maka terdapat wacana dan pemikiran unuk menggabungkan antara kemajuan teknologi informasi dengan proses pendaftaran hak tanggungan secara online.⁹⁴

Belum lama ini Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional (BPN) menerbitkan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang Kepala Badan Pertanahan Nasional Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 2020 Tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik yang mulai berlaku sejak diundangkan yaitu sejak tanggal 8 April Juni 2020.

Peraturan Menteri tersebut, merupakan kesinambungan dengan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang Kepala Badan Pertanahan Nasional Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 9 Tahun 2019 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik.

⁹⁴ Hasil Wawancara dengan Subandi, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Deli Serdang, tanggal 22 September 2020.

Terbitkannya Peraturan Menteri tersebut merupakan langkah maju Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional dalam mempermudah masyarakat untuk mendapatkan pelayanan dari kementerian tersebut dengan memanfaatkan perkembangan teknologi. Walaupun Peraturan Menteri (Permen) Agraria dan Tata Ruang (ATR)/Kepala Badan Pertanahan Nasional (BPN) Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 2020 Tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik tersebut telah diterbitkan dan berlaku sejak diundangkan sejak tanggal 6 April Juni 2020, namun pelaksanaan di lapangan berkaitan dengan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia tersebut masih tergantung kesiapan masing-masing kantor pertanahan dalam menerapkan sistem elektronik dalam memberikan pelayanan kepada masyarakat.⁹⁵

Layanan HT-el merupakan bentuk pemberian pelayanan dari Kementerian ATR/BPN dalam mempermudah pelayanan kepada masyarakat dengan memanfaatkan perkembangan teknologi informasi. HT-el merupakan pilihan untuk mendaftarkan hak tanggungan sehingga masyarakat dapat mendaftarkan HT baik secara manual maupun melalui sistem HT-el.⁹⁶

Di dalam lingkungan Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional, Hak Tanggungan Elektronik (HT-el) ini merupakan layanan elektronik pertama yang diluncurkan untuk kepentingan dan kemudahan masyarakat dalam kebutuhan berinvestasi dengan mengajukan pinjaman pada

⁹⁵ Hasil Wawancara dengan Subandi, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Deli Serdang, tanggal 22 September 2020.

⁹⁶ Agus Suhariono, *Mengkritisi Layanan Hak Tanggungan Elektronik*, <https://www.kompasiana.com/agussuhariono8044/5d5a106c0d82302352104942/mengkritisi-layanan-hak-tanggungan-elektronik?page=2>, diakses 22 September 2020, pukul 10.00 WIB

institusi keuangan terutama Perbankan. Dalam bayangan masyarakat dan juga para PPAT tentu berharap layanan elektronik tersebut akan mempermudah dan mempercepat pelayanan jika dibanding dengan layanan konvensional.

Proses layanan Hak Tanggungan Elektronik ini sebenarnya sudah dimulai sejak diberlakukannya Permen ATR/BPN Nomor 7 Tahun 2019 tentang perubahan kedua atas Permen ATR/BPN Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, juga Permen ATR Nomor 9 Tahun 2019 Tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik. Yang dimaksudkan itu antara lain mengatur tentang Akta PPAT yang disampaikan pada Kantor Pertanahan dapat berupa dokumen Elektronik yang dilakukan melalui sistem elektronik.⁹⁷

Saat itu untuk Hak Tanggungan Elektronik diterapkan di beberapa Kantor Pertanahan di Indonesia sebagai uji coba, dimana yang dapat dilaksanakan pemasangan Hak Tanggungan secara Elektronik melalui sistem HT-el adalah untuk debitur yang sekaligus sebagai Pemegang Hak Atas Tanah yg menjadi objek Jaminan yang dibebani Hak Tanggungan Elektronik. Untuk debitur yang bukan sebagai Pemegang Hak Atas Tanah dan juga atas kreditor perseorangan maka pemberian Hak Tanggungannya belum dapat dilaksanakan secara Elektronik dan masih dilaksanakan secara manual dengan mendaftarkan datang langsung ke Kantor Pertanahan setempat.⁹⁸ Permen ATR/BPN Nomor 5 Tahun 2020 Tentang Pelayanan Hak Tanggungan Secara Elektronik yang diundangkan

⁹⁷ Hasil Wawancara dengan Subandi, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Deli Serdang, tanggal 22 September 2020.

⁹⁸ Ivan Aditya, *Hak Tanggungan Elektronik*, <https://www.krjogja.com/angkringan/opini/hak-tanggungan-elektronik-berlaku-nasional-ppat-dan-kreditor-siapkah/>, diakses 22 September 2020, pukul 12.00 WIB.

sejak 8 April 2020, maka Perment ATR Nomor 9 Tahun 2019 dicabut. Selanjutnya terbit petunjuk teknis sebagai pedoman dalam Pelaksanaan Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi secara Elektronik tertanggal 29 April 2020. Berdasar Perment ATR/BPN Nomor 5 Tahun 2020, sejak 8 Juli 2020 serentak dilaksanakan dan harus diimplementasikan Pelayanan Hak Tanggungan Secara Elektronik di seluruh Kantor Pertanahan yang ada di Indonesia.

Berdasarkan Permen ATR/BPN yang menjadi pengguna layanan sistem Hak Tanggungan Elektronik adalah:

1. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sebagai pejabat yang membuat Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT). PPAT yang dapat menggunakan sistem HT Elektronik (HT-el) ini adalah PPAT yang sudah terdaftar di Aplikasi Mitra Kerja PPAT pada mitra.atrbpn.go.id dan sudah melakukan validasi data serta telah diverifikasi oleh Kantor Pertanahan setempat. Jika dalam verifikasi terdapat data PPAT yang tidak sesuai, maka Kantor Pertanahan menghapus data PPAT dari data base mitra kerja dan melaporkan ke Dirjen Hubungan Hukum keagrariaan cq Direktur Pengaturan dan Pendaftaran Hak Tanah, Ruang dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).
2. Kreditor, biasanya merupakan institusi keuangan misalnya perbankan dan bisa juga perseorangan, kreditor dalam pelayanan HT -el adalah pihak yang berpiutang dalam satu hubungan utang piutang tertentu, sama halnya dengan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) maka kreditor yang dapat menggunakan sistem HT-el adalah kreditor yang terdaftar di aplikasi mitra

jasa keuangan pada mitra.atrbpn.go.id dan sudah melakukan validasi data serta telah diverifikasi oleh Kementerian ATR/BPN.⁹⁹

Masalah yang dihadapi para PPAT dan kreditor dalam layanan hak tanggungan elektronik ini antara lain masalah waktu pengecekan sertipikat sebelum melakukan pembuatan APHT, yang sering terkendala dengan belum di validasinya sertipikat hak atas tanah yang dijadikan objek pemberian hak tanggungan (bisa tiga hari atau kadang lebih), sehingga Penerimaan Negara Bukan Pajak (PNBP) pengecekan tersebut baru bisa dibayar sehari setelah validasi selesai.

Masalah kemudian akan muncul lagi saat setelah APHT di tandatangani, para pihak selanjutnya didaftarkan melalui sistem elektronik, gangguan *server* sering muncul saat PPAT mengupload dokumen akta dan lainnya, padahal PPAT hanya punya waktu 7 hari kerja setelah APHT ditandatangani untuk segera mendaftar dalam sistem tersebut. Dari kreditor problem yang sering dihadapi karena belum terdaftar dan belum tervalidasi pada sistem layanan HT Elektronik.

Tujuan pelaksanaan pembebanan dengan pemberian hak tanggungan secara elektronik yang harus dilaksanakan serentak secara Nasional tersebut adalah untuk memenuhi asas keterbukaan, ketepatan waktu, kecepatan, kemudahan dan keterjangkauan dalam rangka pelayanan publik. Selain untuk menyesuaikan perkembangan hukum dan teknologi.

Hambatan banyak dihadapi oleh pengguna layanan hak tanggungan elektronik baik oleh PPAT maupun kreditor, kelihatan sekali banyak PPAT dan

⁹⁹ Hasil Wawancara dengan Subandi, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Deli Serdang, tanggal 22 September 2020.

kreditor yang tidak siap, karena kurangnya sosialisasi dari pihak pemerintah, dalam waktu yang sangat singkat tiba tiba serentak harus dilakukan pembebanan dengan pemberian hak tanggungan secara elektronik.¹⁰⁰

Selain itu, hambatan yang terjadi saat mengupload Kartu Tanda Penduduk (KTP) debitur banyak tidak bisa diinput karena KTP tidak terdaftar disebabkan aplikasi mitra kerja BPN langsung terhubung ke date base Kemendagri. Untuk itu, debitur harus melakukan sinkronisasi data ke Dinas Kependudukan dan Catatan Sipil setempat agar dapat diinput di aplikasi BPN. Selanjutnya akta didaftarkan apabila terdapat kesalahan pada dokumen saat *diupload* baik pada aplikasi PPAT atau aplikasi bank sehingga menyebabkan berkas ditangguhkan dan ini yang membuat PPAT atau bank melakukan perbaikan terhadap kesalahan tersebut, apabila berkas tersebut tidak diperbaiki maka PNBP yang sudah dibayarkan akan hilang percuma dan harus membayar kembali PNBP. Hambatan lainnya sering *error* KKP BPN atau sistem komputerisasi BPN sehingga aplikasi tidak bisa dibuka atau tidak dapat mengupload dokumen.¹⁰¹

Layanan HT-el merupakan bentuk pemberian pelayanan dari Kementerian ATR/BPN dalam mempermudah pelayanan kepada masyarakat dengan memanfaatkan perkembangan teknologi informasi. HT-el merupakan pilihan untuk mendaftarkan hak tanggungan sehingga masyarakat dapat mendaftarkan HT baik secara manual maupun melalui sistem HT-el. Sedangkan PPAT merupakan pejabat umum yang mempunyai fungsi membantu tugas pemerintah (dalam hal ini

¹⁰⁰ Hasil Wawancara dengan Subandi, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Deli Serdang, tanggal 22 September 2020.

¹⁰¹ Hasil Wawancara dengan Muaz Efendi, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Deli Serdang, tanggal 24 September 2020.

Kementerian ATR/BPN). Yang bertugas mengesahkan perbuatan hukum tertentu yang obyeknya berupa tanah. Dengan demikian tugas pokok PPAT adalah membuat akta dan menyampaikan akta yang dibuatnya kepada Kantor Pertanahan untuk dilakukan pendaftaran pemeliharaan data. Namun, kenyataan masih terdapat hambatan dalam Layanan HT-el karena masyarakat yang menggunakan jasa HT-el ini belum memahami dengan jelas tentang layanan tersebut. Hal ini disebabkan Kementerian ATR/BPN masih mempersiapkan penggunaan teknologi informasi dalam memberikan pelayanan pertanahan bagi masyarakat.¹⁰²

¹⁰² Hasil Wawancara dengan Rifki Suryadi, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Deli Serdang, tanggal 25 September 2020

BAB IV

TANGGUNG JAWAB PPAT DALAM MENYAMPAIKAN DOKUMEN- DOKUMEN YANG TERKAIT DENGAN PENDAFTARAN HAK TANGGUNGAN ELEKTRONIK

A. Peranan Pejabat Pembuat Akta Tanah

Berdasarkan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 2016, tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah bahwa untuk meningkatkan peranan Pejabat Pembuat Akta Tanah serta untuk meningkatkan pelayanan kepada masyarakat atas pendaftaran tanah, perlu melakukan perubahan terhadap beberapa ketentuan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Dengan Perubahan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 menjadi Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016, adalah untuk meningkatkan peranan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) bagi masyarakat yang dilayaninya.¹⁰³

Secara sosiologi, PPAT mendapat pengakuan dari masyarakat, karena keberadaan jabatan PPAT sangat membantu masyarakat di dalam melakukan perubahan atau peralihan hak atas tanah, baik melalui jual beli, sewa menyewa, hibah maupun perbuatan-perbuatan hukumlainnya, seperti pembuatan akta pemberian hak tanggungan. Dengan adanya perubahan terhadap objek tersebut, masyarakat pengguna jasa PPAT, dapat melakukan perbuatan-perbuatan hukum lainnya, yang berorientasi pada peningkatan kesejahteraan mereka. Misalnya, pinjam uang di bank, dengan jaminan hak tanggungan.

¹⁰³ Suci Ananda Badu, *Loc.Cit*

Dalam suatu perjanjian hutang piutang, baik lembaga perbankan maupun lembaga non perbankan pasti meminta jaminan atau agunan dari setiap debitur yang meminjam uang. Hal ini didasari atas prinsip kehati-hatian yang apabila nantinya debitur wanprestasi jaminan yang telah disetujui oleh kedua belah pihak pada saat perjanjian pinjam meminjam dapat dimanfaatkan untuk menarik kembali dana yang telah dipinjamkan kepada debitur dengan melakukan eksekusi terhadap jaminan yang telah disepakati tersebut.¹⁰⁴

Prinsip kehati-hatian memiliki pengertian tentang sikap waspada baik pada diri sendiri maupun bagi orang lain dengan memerhatikan konsekuensi dari setiap tindakan yang dilakukan, baik untuk saat ini maupun di masa mendatang. Prinsip kehati-hatian tersebut sebaiknya juga menjadi bagian dalam berbagai peraturan khususnya dalam peraturan yang berkaitan kebutuhan masyarakat luas akan suatu kepastian hukum dalam pembuatan akta jual beli.¹⁰⁵ Secara umum prinsip kehati-hatian dapat diartikan sebagai landasan tentang kebenaran yang menjadi dasar berpikir dan bertindak dengan penuh sikap hati-hati.¹⁰⁶

Peran PPAT sangat penting hal dapat dilihat dari kapasitasnya memberikan *legal advice* dan melakukan verifikasi terhadap sebuah perjanjian, apakah sebuah perjanjian, telah dibuat sesuai dengan kaidah pembuatan perjanjian yang benar dan tidak merugikan salah satu pihak atau perjanjian tersebut dibuat dengan memenuhi syarat. Sebaliknya apabila tugas dan wewenang yang diberikan

¹⁰⁴ Adrian Sutedi, *Implikasi Hak Tanggungan Terhadap Pemberian Kredit oleh Bank dan Penyelesaian Kredit Bermasalah*, (Jakarta: Cipta Jaya, 2006), hal. 136.

¹⁰⁵ Hatta Isnaini Wahyu Utomo dan Hendry Dwicahyo Wanda, *Prinsip Kehati-Hatian Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam Peralihan Tanah yang Belum Bersertifikat*, *Jurnal Hukum Ius Quia Iustum*, Volume 24, Nomor 3, 2017, hal. 470.

¹⁰⁶ Rachmadi Usman, *Aspek-Aspek Hukum Perbankan Indonesia*, (Jakarta: Gramedia Pustaka Utama, 2013), hal. 19.

oleh Negara kepada PPAT tidak dilaksanakan dengan sebaik-baiknya dan setepat-tepatnya, maka kekeliruan dan penyalahgunaan yang dilakukan oleh PPAT dapat menimbulkan terganggunya kepastian hukum dan rasa keadilan masyarakat.¹⁰⁷

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam menjalankan tugas dan jabatannya dalam membuat akta tidak luput dari kesalahan atau kekeliruan baik yang disebabkan karena perilaku yang tidak profesional atau memihak salah satu pihak sehingga terjadi permasalahan dalam akta yang dibuatnya. Sebagai pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta autentik. PPAT seringkali bertindak tidak hati-hati yang berakibat menimbulkan permasalahan hukum, baik dalam ranah hukum pidana maupun ranah hukum perdata, ini disebabkan karena para pihak yang membuat akta autentik memberikan dokumen palsu ataupun memberikan keterangan palsu kepada notaris sehingga menimbulkan permasalahan hukum terhadap akta autentik yang dibuatnya. Salah satunya dalam pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) dihadapan PPAT.

Kegiatan untuk melakukan pendaftaran hak tanggungan, harus dibuat terlebih dahulu APHT yang dibuatoleh pejabat yang berwenang yaitu PPAT, dan setelah itu wajib didaftarkan pada Kantor Badan Pertanahan setempat. Dalam pelayanannya, PPAT terikat pada peraturan jabatan dan kode etik profesi sebagai PPAT sehingga dengan demikian seorang PPAT berkewajiban menjaga martabatnya sebagai PPAT dengan tidak melakukan kesalahan profesi dan menghindari pelanggaran aturan yang dapat merugikan orang lain.¹⁰⁸

¹⁰⁷ Sjaifurrahchman dan Habib Adjie, *Aspek Pertanggungjawaban Notaris dalam Pembuatan Akta*, (Surabaya, Mandar Maju, 2011), hal. 7.

¹⁰⁸ Husni Thamrin, *Pembuatan Akta Pertanahan oleh Notaris*, (Yogyakarta: Lakssbang Pressindo, 2011), hal. 72.

Pendaftaran hak tanggungan di Kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) setempat, yang dibuat PPAT pada dasarnya memiliki berbagai peranan sangat dominan, dalam proses pembebanan hak tanggungan dilaksanakan melalui 2 (dua) tahap kegiatan yaitu :

1. Adanya pemberian hak tanggungan yang dibuat, dalam hal ini sebelumnya harus terlebih dahulu dibuatkan APHT oleh PPAT yang didahului oleh adanya suatu perjanjian hutang piutang yang dijamin antara para pihak.
2. Harus didaftarkan di Kantor Badan Pertanahan setempat, dan setelah didaftarkan akan terbit suatu hak tanggungan yang dibebankan.¹⁰⁹

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) merupakan pejabat yang berwenang untuk membuat akta pemindahan hak atas tanah serta akta-akta lainnya yang bentuk aktanya sudah ditetapkan oleh hukum yang berlaku.¹¹⁰ Akta tersebut dibuat sebagai tanda bukti telah dilakukannya suatu perbuatan hukum tertentu mengenai tanah yang terletak di dalam daerah kerjanya masing-masing PPAT. Dalam hal ini maka akta yang dibuat oleh PPAT adalah merupakan akta autentik.¹¹¹ Dalam memberikan hak tanggungan kepada para pihak, maka pemberi hak tanggungan wajib hadir dihadapan PPAT. Apabila pemberi hak tanggungan tidak datang atau tidak dapat hadir, maka pemberi hak tanggungan harus memberikan kuasa kepada pihak lain sebagai kuasanya dengan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) dan surat ini berbentuk akta

¹⁰⁹ Hasil Wawancara dengan Subandi, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Deli Serdang, tanggal 22 September 2020.

¹¹⁰ Setyaningsih, *Peranan Notaris Dalam Pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) Terhadap Perjanjian Kredit Antara Kreditur dan Debitur dengan Jaminan Hak Tanggungan di Purwokerto*, Jurnal Akta, Volume 5, Nomor 1, 2018, hal. 190.

¹¹¹ J. Satrio, *Hukum Jaminan Hak-Hak Jaminan Kebendaan*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2017), hal. 329.

otentik.¹¹² Selanjutnya dalam pembuatan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) pejabat yang berwenang membuatnya adalah notaris, tetapi boleh juga dibuat oleh PPAT yang keberadannya sampai pada wilayah kecamatan, dalam rangka dapat memudahkan pelayanan kepada masyarakat apabila memang sangat dibutuhkan.¹¹³

Ruang lingkup PPAT memiliki peranannya antara lain:

1. Melakukan pengesahan kecocokan *foto copy* dengan surat aslinya.

Seluruh warkah merupakan hasil dari *foto copy* harus disahkan dengan aslinya oleh PPAT. Dalam hal ini warkah yang dimaksud antara lain berupa Kartu Tanda Penduduk (KTP) kreditur serta Kartu Tanda Penduduk (KTP) suami atau istri pihak debitur, Kartu Keluarga (KK) debitur, serta bukti pembayaran Pajak dan Bangunan (PBB).

2. Untuk pembuatan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT), di mana dalam pembuatan surat ini dibuat oleh PPAT, harus memenuhi beberapa syarat yang terdapat dalam Pasal 15 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan yaitu :
 - a. Tidak akan memuat kuasa untuk melakukan perbuatan hukum lain dari pada membebaskan hak tanggungan.
 - b. Tidak akan membuat kuasa substitusi.

¹¹² Putu Aris Punarbawa, *Kedudukan Hukum Akta Notaris Dalam Pembebanan Hak Tanggungan Atas Nama Warga Negara Asing*, Jurnal Ilmu Hukum Kertha Semaya, Volume 6, Nomor 2, 2017, hal. 4.

¹¹³ Kadek Octa Santa Wiguna, *Pelaksanaan Eksekusi Hak Tanggungan Berdasarkan UU No. 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah Pada PT. BPR Partha Kencana Tohpati*, Jurnal Ilmu Hukum Kertha Semaya, Volume 5, Nomor 5, 2017, hal 8.

- c. Mencantumkan secara jelas objek hak tanggungan, besarnya jumlah utang, dan nama yang memiliki utang serta identitas krediturnya, nama dan identitas debitur apabila debitur bukan pemberi hak tanggungan.¹¹⁴

Dalam hal ini, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) memiliki peranan penting yang diberikan oleh undang-undang untuk membuat akta autentik yang diperlukan dalam pendaftaran hak tanggungan, dalam hal ini PPAT berperan untuk mencocokkan sesuai surat aslinya serta membuat surat kuasa membebaskan Hak Tanggungan. Selain itu, PPAT dalam hak tanggungan ialah membuat Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT).

B. Keabsahan Akta Dibuat Pejabat Pembuat Akta Tanah

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) adalah salah satu pejabat umum yang mempunyai fungsi membantu tugas pemerintah (dalam hal ini Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional), yang bertugas mengesahkan perbuatan hukum tertentu yang obyeknya berupa tanah. Dengan demikian tugas pokok PPAT adalah membuat akta dan menyampaikan akta yang dibuatnya kepada Kantor Pertanahan untuk dilakukan pendaftaran pemeliharaan data.

Tugas PPAT memberikan bantuan tentang membuat akta autentik. Dan demikian, penting bagi PPAT untuk dapat memahami ketentuan yang diatur oleh undang-undang supaya masyarakat umum yang tidak tahu atau kurang memahami

¹¹⁴ Hasil Wawancara dengan Subandi, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Deli Serdang, tanggal 22 September 2020.

aturan hukum, dapat memahami dengan benar serta tidak melakukan hal-hal yang bertentangan dengan hukum.¹¹⁵ Kepastian, ketertiban, dan perlindungan hukum menuntut, antara lain, bahwa lalu lintas hukum dalam kehidupan masyarakat memerlukan adanya alat bukti yang menentukan dengan jelas hak dan kewajiban seseorang sebagai subyek hukum dalam masyarakat.

Pengertian akta adalah segala sesuatu yang memuat tanda-tanda bacaan dengan maksud untuk mencurahkan isi hati atau untuk menyampaikan ide pikiran seseorang dan dapat dipergunakan sebagai pembuktian.¹¹⁶ Dengan demikian maka segala sesuatu yang tidak memuat tanda-tanda bacaan, atau meskipun memuat tanda-tanda bacaan, akan tetapi tidak mengandung ide pikiran, tidaklah termasuk dalam pengertian alat bukti tertulis atau surat. Surat-surat merupakan segala sesuatu yang mengandung tanda-tanda baca yang dapat dimengerti, dimaksudkan untuk mengeluarkan isi pikiran.¹¹⁷

Selain itu, akta adalah merupakan suatu surat yang diberi tandatangan yang memuat peristiwa-peristiwa yang menjadi dasar dari suatu hak atau perkataan yang dibuat sejak semula dengan sengaja untuk pembuatan.¹¹⁸ Kata “*akta*” merupakan bentuk jamak dari kata “*actum*” yang merupakan bahasa latin yang memiliki arti tentang perbuatan-perbuatan.¹¹⁹ Mengenai pengertian akta, dalam hukum Romawi akta disebut sebagai *gesta atau instrumenta forensia*, juga

¹¹⁵ Komar Andasasmita, *Notaris Selayang Pandang*, (Bandung: Alumni, 2013), hal. 2

¹¹⁶ Hari Sasangka dan Lily Rosita, *Hukum Pembuktian Dalam Perkara Pidana*, (Bandung: Mandar Maju, 2012), hal. 62.

¹¹⁷ Andi Hamzah, *Pengantar Hukum Acara Pidana Indonesia*, (Jakarta: Ghalia Indonesia, 2012), hal. 253.

¹¹⁸ Sudikno Mertokusumo, *Penemuan Hukum Sebuah Pengantar*, (Yogyakarta: Liberty, 2016), hal. 106.

¹¹⁹ R. Subekti dan R. Tjitrosudibio, *Kamus Hukum*, (Jakarta: Pradnya Paramita, 2011), hal. 9.

disebut sebagai *publica monumenta* atau akta *publica*. Akta-akta tersebut dibuat oleh seorang pejabat publik (*publicae personae*). Dari berbagai kata tersebut di atas kemudian muncul kata-kata *publicare* dan *insinuari, actis inseri*, yang artinya mendaftarkan secara publik.¹²⁰

Berdasarkan ketentuan yang tertera dalam Pasal 165 HIR disebutkan bahwa “Akta autentik yaitu suatu akta yang dibuat oleh atau dihadapan pejabat yang diberi wewenang untuk itu, merupakan bukti yang lengkap antara para pihak dan para ahli warisnya dan mereka yang mendapat hak daripadanya tentang yang tercantum di dalamnya dan bukan tentang yang tercantum di dalamnya sebagai pemberitahuan belaka; akan tetapi yang terakhir ini hanyalah sepanjang yang diberitahukan itu erat hubungannya dengan pokok dari pada akta”.¹²¹ Autentik artinya karena dibuat dihadapan seorang pejabat umum yang ditunjuk untuk itu yang dalam hal ini biasanya adalah seorang notaris, sehingga akta yang dibuat dihadapan notaris tersebut dapat dipergunakan sebagai alat bukti di depan Pengadilan.

Akta adalah tulisan yang sengaja dibuat untuk dijadikan alat bukti. Apabila akta dibuat dihadapan notaris atau PPAT maka akta tersebut dikatakan sebagai akta autentik. Suatu akta dikatakan autentik apabila dibuat dihadapan pejabat yang berwenang. Akta-akta yang tidak disebutkan dalam undang-undang harus dengan akta autentik boleh saja dibuat dibawah tangan, hanya saja apabila menginginkan kekuatan pembuktiannya menjadi kuat maka harus dibuat dengan akta autentik. Akta autentik sebagai alat bukti yang terkuat dan terpenuh

¹²⁰ Muhammad Adam, *Ilmu Pengetahuan Notariat*, (Bandung: Sinar Baru, 2015), hal. 16.

¹²¹ Soska, *Akta Autentik*”, <http://hasyimsoska.blogspot.co.id/2011/09/akta-autentik.html>, diakses tanggal 22 September 2020, pukul 14.00 WIB.

mempunyai peranan penting dalam setiap hubungan hukum dalam kehidupan masyarakat.¹²²

Menurut Pasal 1868 KUH Perdata, akta autentik merupakan akta yang dibuat dan diresmikan dalam bentuk hukum yang berlaku, oleh atau dihadapan pejabat umum, yang berwenang untuk berbuat sedemikian itu, ditempat dimana akta itu dibuat.¹²³

Berdasarkan definisi di atas dapat disimpulkan bahwa suatu akta dapat dikatakan sebagai akta autentik harus memenuhi syarat-syarat yaitu dibuat dalam bentuk yang ditentukan undang-undang, dibuat oleh seorang pejabat atau pegawai umum, dan pejabat atau pegawai umum tersebut harus berwenang untuk membuat akta tersebut ditempat di mana akta dibuat, karena dibuat oleh seorang pejabat atau pegawai umum, maka akta autentik memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna. Hal ini dikarenakan pejabat atau pegawai umum tersebut mendapatkan kepercayaan dari negara untuk menjalankan sebagian fungsi administratif negara, sehingga legalitasnya dapat dipastikan.

Ada 3 (tiga) unsur-unsur esensial agar terpenuhinya syarat formal suatu akta autentik, yaitu:

1. Bentuknya telah ditentukan oleh undang-undang.
2. Dibuat oleh dan di hadapan pejabat umum yang berwenang.
3. Akta dibuat oleh atau di hadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu dan di tempat dimana akta itu dibuat oleh para pihak.¹²⁴

¹²² A. Kohar, *Notaris Dalam Praktek Hukum*, (Bandung: Alumni, 2014), hal. 64.

¹²³ R. Soegondo, *Hukum Pembuktian*, (Jakarta: Pradnya Paramita, 2011), hal. 89.

¹²⁴ Irwan Soerodjo, *Kepastian Hukum Hak Atas Tanah di Indonesia*, (Surabaya: Arkola, 2011), hal. 148

Menurut Irwan Soerodjo akta autentik mempunyai ciri-ciri sebagai berikut:

1. Akta merupakan suatu tulisan, dengan sengaja dibuat semata-mata untuk dijadikan bukti atau suatu bukti dari keadaan sebagaimana disebutkan di dalam tulisan dibuat dan dinyatakan oleh pejabat yang berwenang.
2. Tulisan tersebut sebagai tanda bukti yang sah, dianggap berasal dari pejabat yang berwenang.
3. Ketentuan hukum yang harus dipenuhi, ketentuan tersebut mengatur tata cara pembuatannya (sekurang-kurangnya memuat ketentuan-ketentuan mengenai tanggal, tempat dibuatnya akta suatu tulisan, nama dan kedudukan atau jabatan pejabat yang membuatnya).
4. Pernyataan dari fakta atau tindakan yang disebutkan oleh pejabat adalah hubungan hukum di dalam bidang hukum privat.
5. Seorang pejabat yang diangkat oleh negara dan mempunyai sifat dan pekerjaan yang mandiri serta tidak memihak dalam menjalankan jabatannya.¹²⁵

Menurut Sjaifurrachman dan Habib Adjie:

Akta autentik merupakan akta yang dibuat oleh seorang pejabat umum yaitu PPAT atau notaris, bentuk akta yang dibuat terdapat 2 (dua) macam adalah sebagai berikut:

1. Akta dibuat oleh (*door*) notaris dikenal dengan istilah akta *relaas* atau akta pejabat (*ambtelijke akte*) merupakan akta yang dibuat oleh pejabat yang diberi wewenang oleh undang-undang, dimana pejabat menerangkan apa yang dilihat serta apa yang dilakukannya, jadi inisiatif tidak berasal dari orang atau pihak yang namanya diterangkan didalam akta tersebut. Ciri khas dalam akta ini adalah tidak adanya komparisi dan notaris bertanggung jawab penuh atas pembuatan akta.
2. Akta dibuat dihadapan (*ten overstaan*) notaris atau dikenal dengan nama akta partij (*partij acteri*). Akta yang dibuat dihadapan para pejabat yang diberi wewenang oleh undang-undang dan akta itu dibuat atas permintaan dari pihak-pihak yang berkepentingan. Ciri dari akta ini adalah adanya komparisi yang menjelaskan kewenangan para pihak yang menghadap notaris untuk membuat akta.¹²⁶

Perbedaan kedua akta tersebut di atas sangat penting harus diketahui masyarakat atau para pihak dalam kaitannya dengan pembuktian. Sebaliknya terhadap isi akta, dengan demikian terhadap kebenaran isi akta pejabat (*ambtelijke akte*) atau akta *relaas* tidak dapat digugat, kecuali dengan menuduh bahwa akta itu

¹²⁵ *Ibid*, hal 150-151.

¹²⁶ Sjaifurrachman dan Habib Adjie, *Loc.Cit*.

adalah palsu, sedangkan pada akta *partij* dapat digugat isinya, tanpa menuduh bahwa akta tersebut akta palsu akan tetapi dengan jalan menyatakan bahwa keterangan dari para pihak yang bersangkutan yang diuraikan dalam akta itu tidak benar.

Pada prinsipnya keabsahan akta PPAT meliputi bentuk, isi, kewenangan pejabat yang membuat serta pembuatannya harus memenuhi syarat telah ditentukan perundang-undangan berlaku. Dengan demikian apabila sebuah akta tidak memenuhi persyaratan, maka tidak dapat dikategorikan sebagai akta autentik dan kekuatan pembuktiannya juga sangat lemah.

Akta PPAT sebagai akta yang dibuat oleh pejabat yang berwenang yang telah ditentukan oleh undang-undang sebagai alat bukti telah terjadinya perbuatan hukum tertentu mengenai peralihan hak atas tanah. Selain berlaku sebagai alat bukti, akta PPAT tersebut juga berlaku sebagai dasar dilakukannya pendaftaran peralihan hak atas tanah yang menjadi objek akta tersebut.

Sifat tertulis dalam suatu perjanjian yang dibuat ke dalam suatu akta, wajib memenuhi dasar sahnya perjanjian yang ditentukan dalam Pasal 1320 KUH Perdata, yaitu :

1. Sepakat para pihak mengikatkan diri

Kata sepakat para pihak merupakan persesuaian kehendak antara satu orang atau lebih dengan pihak lainnya.¹²⁷ Dengan adanya kata sepakat mengadakan perjanjian, berarti kedua belah pihak haruslah mempunyai kebebasan kehendak, tidak mendapat suatu tekanan seperti paksaan,

¹²⁷ Salim HS, *Pengantar Hukum Perdata Tertulis (BW)*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2013), hal. 160.

penipuan ataupun kekhilafan, yang mengakibatkan adanya cacat hukum bagi perwujuan kehendak tersebut.

2. Kecakapan para pihak

Kecakapan para pihak, yakni kecakapan atau kemampuan kedua belah pihak untuk melakukan perbuatan hukum.¹²⁸ Orang cakap bertindak adalah orang dewasa (berumur 21 tahun atau sudah menikah), sedangkan orang yang tidak berwenang melakukan perbuatan hukum ditentukan dalam ketentuan Pasal 1330 KUH Perdata, meliputi :

- a. Orang belum dewasa (*minderjarigheid*)
- b. Orang di bawah pengampuan (*curandus*)
- c. Perempuan (istri).

3. Suatu hal tertentu

Hal tertentu berkenaan dengan objek perjanjian yang dibuat, artinya suatu perjanjian harus mempunyai objek tertentu, baik berupa barang atau jasa yang dapat dinilai dengan uang.¹²⁹ Ketentuan Pasal 1332 KUH Perdata dinyatakan bahwa : “Hanya barang-barang yang dapat diperdagangkan saja dapat menjadi pokok suatu perjanjian”, artinya dalam pokok perjanjian tersebut harus ada sesuatu yang dapat dinilai dengan uang, jika nantinya terjadi wan prestasi dalam perjanjian tersebut dapat diganti rugi dengan uang atau benda yang dapat dinilai dengan uang. Selain itu, Pasal 1333 KUH Perdata menentukan “Suatu perjanjian harus mempunyai sebagai pokok suatu barang yang paling sedikit ditemukan jenisnya”, artinya barang

¹²⁸ Titik Triwulan Tuti, *Hukum Perdata Dalam Sistem Hukum Nasional*, (Jakarta, Kencana, 2012), hal. 225.

¹²⁹ *Ibid*, hal. 226.

yang diperjanjikan paling tidak dapat ditentukan dengan cara mengukur, menimbang, menghitung, menentukan kualitas dan menentukan batasnya.

4. Suatu sebab yang halal

Suatu sebab yang halal memiliki arti, perjanjian yang dibuat ada sebab-sebab hukum yang menjadi dasar perjanjian yang tidak dilarang oleh peraturan, keamanan, kesusilaan dan ketertiban umum dan sebagainya.¹³⁰

Perjanjian yang dibuat karena sebab yang palsu atau sebab yang dilarang sebagaimana ditentukan dalam Pasal 1335 KUH Perdata.

Syarat sahnya perjanjian yang dibuat berdasarkan ketentuan 1 dan 2 di atas, merupakan syarat subjektif karena menyangkut para subjek hukum yang mengadakan suatu perjanjian, sedangkan ketentuan 3 dan 4 di atas, merupakan syarat objektif karena berkaitan dengan objek yang dijadikan suatu perjanjian yang dibuat para pihak. Adapun akta PPAT sebagaimana Pasal 3 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah menegaskan bahwa akta yang dibuat oleh PPAT adalah akta autentik.

Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tidak dijelaskan berkaitan dengan apa yang berhubungan dengan akta autentik, sehingga perlu untuk melihat aturan yang lebih umum yaitu KUH Perdata. Akta autentik ditentukan dalam Pasal 1868 KUH Perdata “Sebagai suatu akta yang di dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang, dibuat oleh atau dihadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa untuk itu di tempat di mana akta dibuatnya”

¹³⁰ *Ibid*

Berdasarkan Pasal 1868 KUH Perdata terdapat unsur-unsur yang dimaksud dengan akta autentik yaitu:

1. Akta dibuat oleh atau dihadapan seorang pejabat umum.
2. Akta dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang.
3. Pegawai umum atau pejabat umum oleh/atau dihadapan siapa akta itu dibuat, harus mempunyai wewenang untuk membuat akta tersebut.¹³¹

Merujuk pada ketentuan Pasal 1868 KUH Perdata maka dapat ditelusuri mengenai kedudukan akta PPAT sebagai akta autentik :

1. Akta dikatakan sebagai akta autentik apabila akta tersebut secara tersurat ditentukan oleh undang-undang. Demikian pula, hal ini berlaku bagi akta PPAT. Akta PPAT tidak ditentukan oleh undang-undang, melainkan ditentukan oleh Peraturan Pemerintah dan Peraturan Menteri Negara Agraria/Badan Pertanahan Nasional, yaitu :
 - a. Pasal 38 ayat (2) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 ditentukan bahwa bentuk, isi, dan cara pembuatan akta-akta PPAT diatur oleh Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan.
 - b. Pasal 21 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 ditentukan bahwa akta PPAT dibuat dengan bentuk yang ditetapkan oleh Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan.

Berdasarkan peraturan di atas menunjukkan bahwa akta PPAT bukan suatu akta autentik, karena bentuknya tidak ditentukan oleh undang-undang melainkan ditetapkan oleh peraturan pemerintah dan peraturan

¹³¹ Hasil Wawancara dengan Subandi, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Deli Serdang, tanggal 22 September 2020.

menteri, meskipun akta PPAT tersebut bentuknya baku dan dibuat oleh PPAT sebagai pejabat umum.

2. Akta dikatakan sebagai akta otentik apabila akta tersebut dibuat oleh atau di hadapan pejabat umum yang diberi kewenangan untuk itu. Dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 menentukan bahwa PPAT sebagai pejabat umum yang diangkat dan diberhentikan oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia dan diberikan kewenangan untuk membuat akta pemindahan hak, pembebanan Hak Tanggungan, pembagian hak bersama, dan pemberian kuasa membebankan Hak Tanggungan mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.
3. Akta dikatakan sebagai akta autentik apabila akta dibuat oleh pejabat umum dalam daerah atau wilayah kerjanya. Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 ditentukan bahwa PPAT sebagai pejabat umum diberi kewenangan membuat akta didalam daerah (wilayah) kerjanya, yaitu suatu wilayah kerja Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota.

Berdasarkan ketiga unsur tersebut di atas, maka akta yang dibuat oleh PPAT tidak memenuhi unsur sebagai akta autentik. Hal ini disebabkan pada unsur pertama yang menentukan bahwa bentuk akta ditetapkan oleh undang-undang tidak dipenuhi, karena bentuk akta PPAT ditetapkan oleh Peraturan Pemerintah dan Peraturan Menteri. Untuk unsur kedua dan ketiga dapat terpenuhi yaitu PPAT merupakan pejabat umum dan PPAT mempunyai daerah (wilayah) kerja tertentu.

Akta PPAT merupakan sebagai alat untuk membuktikan telah dilakukannya suatu perbuatan hukum. Oleh karena itu, apabila perbuatan hukum

itu batal atau dibatalkan, akta PPAT yang bersangkutan tidak berfungsi lagi sebagai bukti perbuatan hukum tersebut. Apabila suatu perbuatan hukum dibatalkan sendiri oleh pihak-pihak yang bersangkutan, sedangkan perbuatan hukum itu sudah didaftar di Kantor Pertanahan setempat, maka pendaftaran itu tidak dapat dibatalkan. Perubahan data pendaftaran tanah menurut pembatalan perbuatan hukum itu harus didasarkan atas alat bukti lain, misalnya putusan Pengadilan atau akta PPAT mengenai perbuatan hukum yang baru yang dibuat para pihak bersangkutan.

Kekuatan hukum akta yang dibuat PPAT tertuang dalam Penjelasan Pasal 45 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yaitu akta PPAT adalah sebagai alat pembuktian. Artinya, Akta PPAT tersebut sebagai bukti telah diadakannya perbuatan hukum tertentu antara para pihak mengenai hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun juga dapat dijadikan landasan bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah di Kantor Pertanahan. Selanjutnya dalam Penjelasan Pasal 45 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, akta PPAT yang telah dibuat memuat akibat hukum dari perbuatan hukum yang dilakukan antara para pihak.

C. Tanggung Jawab Bagi PPAT dalam Menyampaikan Dokumen-dokumen yang Terkait dengan Pendaftaran Hak Tanggungan Elektronik

Akta yang dibuat oleh PPAT merupakan salah satu sumber data bagi data pendaftaran tanah, maka wajib dibuat sesuai dengan peraturan yang berlaku sehingga dapat dijadikan sebagai dasar yang kuat untuk pendaftaran pemindahan dan pembebanan hak tanggungan. PPAT bertanggung jawab untuk memeriksa

syarat-syarat untuk sahnya perbuatan hukum untuk pemberian hak tanggungan. PPAT harus mencocokkan data yang terdapat dalam sertifikat dengan daftar-daftar yang ada di kantor pertanahan setempat.

Tanggung jawab adalah suatu keseharusan bagi seseorang untuk melaksanakan apa yang telah diwajibkan kepadanya.¹³² Menurut Soekidjo Notoatmojo mengatakan bahwa “Tanggung jawab hukum adalah merupakan suatu akibat atas konsekuensi kebebasan seorang tentang perbuatannya yang berkaitan dengan etika atau moral dalam melakukan suatu perbuatan”.¹³³

Menurut Abdulkadir Muhammad tanggung jawab dalam perbuatan melanggar hukum (*tort liability*) dibagi menjadi 3 (tiga) teori, yaitu:

1. Tergugat harus sudah melakukan perbuatan sedemikian rupa sehingga merugikan penggugat atau mengetahui bahwa apa yang dilakukan tergugat akan mengakibatkan kerugian. Dalam hal ini merupakan tanggung jawab akibat perbuatan melanggar hukum yang dilakukan dengan sengaja (*intentional tort liability*),
2. Didasarkan pada konsep kesalahan (*concept of fault*) yang berkaitan dengan moral dan hukum yang sudah bercampur baur (*interminglend*). Dalam hal ini merupakan tanggung jawab akibat perbuatan melanggar hukum yang dilakukan karena kelalaian (*negligence tort liability*),
3. Didasarkan pada perbuatannya baik secara sengaja maupun tidak sengaja, artinya meskipun bukan kesalahannya tetap bertanggung jawab atas kerugian yang timbul akibat perbuatannya. Dalam hal ini merupakan tanggung jawab mutlak akibat perbuatan melanggar hukum tanpa mempersoalkan kesalahan (*strict liability*).¹³⁴

Istilah pertanggungjawaban yang dilakukan oleh subjek hukum dalam perbuatan hukum, yaitu *responsibility* dan *liability*. Istilah *liability* menunjuk pada pertanggungjawaban hukum (konsekuensi hukum) yaitu tanggung jawab akibat

¹³² Andi Hamzah, *Kamus Hukum*, (Jakarta, Ghalia Indonesia, 2011), hal. 245.

¹³³ Soekidjo Notoatmojo, *Etika dan Hukum Kesehatan*, (Jakarta, Rineka Cipta, 2010), hal. 47.

¹³⁴ Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perusahaan Indonesia*, (Bandung, Citra Aditya Bakti, 2015), hal. 503.

kesalahan yang dilakukan oleh pelaku atau subyek hukum, sedangkan istilah yang berkaitan dengan *responsibility* menunjuk pada pertanggungjawaban politik atau kewajiban hukum.¹³⁵

Pertanggung jawaban pejabat menurut Kranenburg dan Vegtig ada dua teori yang melandasinya yaitu:

1. Teori yang menyatakan bahwa kerugian terhadap pihak ketiga dibebankan kepada pejabat yang karena tindakannya itu telah menimbulkan kerugian. Dalam teori ini beban tanggung jawab ditujukan pada manusia selaku pribadi, merupakan *teori fautes de personalles*.
2. Teori yang menyatakan bahwa kerugian terhadap pihak ketiga dibebankan pada instansi dari pejabat yang bersangkutan. Menurut teori ini tanggung jawab dibebankan kepada jabatan. Dalam penerapannya, kerugian yang timbul itu disesuaikan pula apakah kesalahan yang dilakukan itu merupakan kesalahan berat atau kesalahan ringan, dimana berat dan ringannya suatu kesalahan berimplikasi pada tanggung jawab yang harus ditanggung, merupakan teori *fautes de services*.¹³⁶

Hans Kelsen menguraikan teori pertanggung jawaban dalam hukum yaitu merupakan suatu konsep terkait dengan konsep kewajiban hukum (*responsibility*) dan konsep tanggung jawab hukum (*liability*). Seseorang dikatakan secara hukum bertanggung jawab untuk suatu perbuatan yang dilakukan adalah seseorang itu dapat dikenakan suatu sanksi dalam kasus perbuatan yang berlawanan.¹³⁷

Pertanggungjawaban menjadi 4 (empat) macam yaitu:

1. Seorang secara individu bertanggung jawab terhadap pelanggaran yang dilakukannya sendiri merupakan pertanggungjawaban individu.
2. Seorang secara individu bertanggung jawab atas suatu pelanggaran yang dilakukan oleh orang lain, merupakan pertanggungjawaban secara kolektif
3. Seorang secara individu bertanggung jawab atas pelanggaran yang dilakukannya karena sengaja dan diperkirakan dengan tujuan

¹³⁵ Ridwan H.R, *Hukum Administrasi Negara*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2016), hal. 335-337.

¹³⁶ Ibid. hal. 365.

¹³⁷ Hans Kelsen, *Teori Hans Kelsen Tentang Hukum*, terjemahan Jimly Asshiddiqie dan M.Ali Safa'at, (Jakarta: Konstitusi Press, 2012), hal. 56.

menimbulkan kerugian orang lain, hal ini merupakan pertanggungjawaban berdasarkan kesalahan yang berarti telah melanggar hukum.

4. Pertanggungjawaban mutlak yang berarti bahwa seorang individu bertanggung jawab atas pelanggaran yang dilakukannya karena tidak sengaja dan tidak diperkirakan.¹³⁸

Teori tanggung jawab hukum diperlukan untuk dapat menjelaskan antara tanggung jawab PPAT yang berkaitan dengan kewenangan PPAT berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah beserta peraturan pelaksanaannya yang berada dalam bidang hukum perdata. Kewenangan ini salah satunya adalah membuat alat bukti berupa akta autentik mengenai perbuatan hukum yang berkaitan dengan hak atas tanah yang dapat memberikan kepastian hukum bagi para pihak, kemudian menjadi suatu delik atau perbuatan yang harus dipertanggungjawabkan

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) adalah pejabat publik yang diberi kewenangan oleh undang-undang untuk membuat akta-akta autentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak-hak yang berkaitan atas tanah. PPAT yang berwenang untuk membuat akta autentik sejauh pembuatan akta tersebut tidak dikhususkan bagi pejabat umum lainnya. Pembuatan akta autentik ada yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dalam rangka menciptakan kepastian hukum, ketertiban, dan perlindungan hukum bagi para pihak yang membuat akta. Selain itu, akta autentik yang dibuat oleh atau dihadapan PPAT, bukan saja karena diharuskan oleh undang-undang, tetapi juga karena dikehendaki oleh pihak yang berkepentingan untuk memastikan hak dan kewajiban para pihak

¹³⁸ Hans Kelsen, *Teori Hukum Murni*, terjemahan Raisul Mutaqien (Bandung: Nusamedia, 2010), hal.140.

demi kepastian hukum, ketertiban, dan perlindungan hukum bagi pihak yang berkepentingan sekaligus bagi masyarakat secara keseluruhan yang membutuhkan pelayanan PPAT dalam membuat akta.¹³⁹

Akta autentik dapat dijadikan sebagai alat bukti terkuat dan terpenuh yang memiliki peranan penting dalam setiap hubungan hukum dalam kehidupan masyarakat saat ini. Dalam berbagai hubungan sector bisnis, kegiatan di bidang perbankan, pensertipikatan tanah, kegiatan sosial, dan lain-lain kebutuhan akan pembuktian tertulis berupa akta autentik semakin meningkat sejalan dengan berkembangnya tuntutan akan kepastian hukum dalam berbagai hubungan ekonomi dan sosial, baik pada tingkat nasional, regional maupun internasional. Adanya akta autentik yang menentukan secara jelas hak dan kewajiban para pihak, menjamin kepastian hukum, dan sekaligus dapat pula dapat dihindari terjadinya sengketa antara para pihak. Walaupun sengketa tersebut tidak dapat dihindari, dalam proses penyelesaian sengketa tersebut dengan adanya akta autentik merupakan alat bukti tertulis yang kuat dan memberikan sumbangan nyata bagi penyelesaian perkara secara murah dan cepat.

Akta autentik pada hakikatnya memuat kebenaran formal sesuai dengan apa yang diberitahukan para pihak kepada PPAT. Namun PPAT mempunyai kewajiban untuk memastikan bahwa apa yang termuat dalam Akta PPAT sungguh-sungguh telah dimengerti dan sesuai dengan kehendak para pihak, yakni dengan cara membacakannya sehingga menjadi jelas isi Akta PPAT, serta memberikan akses terhadap informasi, termasuk akses terhadap peraturan

¹³⁹ Hasil Wawancara dengan Subandi, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Deli Serdang, tanggal 22 September 2020.

perundang-undangan yang terkait bagi para pihak penandatanganan akta. Dengan demikian, para pihak dapat menentukan dengan bebas untuk menyetujui atau tidak menyetujui isi akta PPAT yang akan ditandatanganinya. PPAT berwenang membuat akta dari perjanjian-perjanjian yang bermaksud memindahkan hak atas tanah, memberikan sesuatu hak baru atas tanah, menggadaikan tanah atau meminjamkan uang dengan hak atas tanah sebagai tanggungan.¹⁴⁰ Bila dilihat dari kewenangan PPAT tersebut, nampak bahwa tugas PPAT adalah pembuatan akta dalam kaitannya untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum terhadap pihak dalam pensertipikatan hak atas tanah. Misalnya dalam jual beli tanah, perjanjian-perjanjian yang dibuat para pihak dengan maksud memindahkan hak atas tanah atau memberikan sesuatu hak baru atas tanah, hal ini harus dilakukan para pihak dihadapan PPAT.

Seiring dengan perkembangan teknologi yang semakin canggih, banyak tanah yang tersangkut dengan kegiatan ekonomi misalnya jual beli, sewa menyewa, pembebanan hak tanggungan atas tanah yang dijadikan jaminan, karena adanya pemberian kredit, maka oleh UUPA dianggap perlu adanya jaminan kepastian hukum dan kepastian hak dalam agraria.

Akta PPAT harus memberikan kepastian tentang sesuatu peristiwa hukum atau kejadian serta fakta, yang tertuang dalam akta benar-benar dilakukan oleh PPAT sebagai pejabat umum atau diterangkan oleh pihak-pihak yang menghadap pada saat tercantum dalam akta sesuai dengan prosedur yang sudah ditentukan oleh undang-undang dalam pembuatan akta. Secara formal untuk membuktikan

¹⁴⁰ Hasil Wawancara dengan Subandi, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Deli Serdang, tanggal 22 September 2020.

menghadap, para pihak yang menghadap, paraf dan tanda tangan para pihak atau penghadap, saksi dan PPAT, serta membuktikan apa yang dilihat, disaksikan, didengar oleh PPAT, dan mencatatkan keterangan atau pernyataan para pihak.

Dalam pembuatan akta, maka PPAT memiliki tanggungjawab atas akta yang dibuatnya. Seorang PPAT dalam menjalankan tugas dan kewenangan jabatannya tersebut, khususnya berkaitan dengan prosedur pembuatan akta PPAT adakalanya melakukan kesalahan, dan kesalahan tersebut bisa saja menyangkut persyaratan yang berkaitan dengan syarat formil maupun materil, misalnya: kesalahan mengenai ketidakwenangan PPAT dalam membuat akta autentik, yang berakibat hilangnya otensitas akta yang dibuatnya, atau kekuatan pembuktian akta tersebut tidak lagi sebagai alat bukti yang lengkap atau sempurna, di antara dan bagi pihak-pihak yang berkepentingan, melainkan menjadi akta atau surat di bawah tangan, di mana kesalahan tersebut bisa saja dilakukan dengan sengaja maupun tidak disengaja akibat kurang hati-hati.

Pertanggungjawaban bagi bagi PPAT bukan hanya dalam pengertian sempit yaitu membuat akta saja, akan tetapi pertanggungjawabannya dalam arti yang luas, yaitu tanggung jawab pada saat pembuatan akta dan tanggung jawab pada saat pasca penandatanganan akta. Tanggung jawab bagi profesi seorang PPAT dapat dikategorikan menjadi 2 (dua) hal, yaitu tanggung jawab kode etik dan tanggung jawab hukum. Tanggung jawab hukum ini dapat dibedakan pula menjadi 3 (tiga) macam, yaitu tanggung jawab berdasarkan secara hukum administrasi, hukum perdata dan hukum pidana. Tindakan manusia dikatakan sebagai suatu delik karena aturan hukum mengenakan suatu sanksi sebagai

konsekuensi dari tindakan tersebut. Delik adalah suatu kondisi di mana sanksi diberikan berdasarkan norma hukum yang ada. Jadi, adalah delik kriminal jika mempunyai sanksi kriminal, dan adalah suatu delik perdata jika mempunyai suatu sanksi perdata sebagai konsekuensinya.

Setiap aturan hukum yang berlaku di Indonesia memiliki sanksi dalam aturan hukum tersebut. Di dalam hukum keperdataan, sanksi merupakan suatu tindakan hukuman untuk memaksa orang untuk menepati perjanjian atau mentaati ketentuan undang-undang sesuai dengan perjanjian yang telah dibuat. Pencantuman sanksi dalam berbagai aturan hukum tersebut merupakan kewajiban yang harus dicantumkan dalam tiap aturan hukum yang berlaku. Jadi dapat disimpulkan bahwa pemberlakuan suatu asas hukum dapat dipaksakan apabila terdapat sanksi yang menyertainya, dan penegakan terhadap asas hukum dimaksud dilakukan secara prosedural (hukum acara). Sanksi biasanya diletakkan pada bagian akhir setiap peraturan yang dalam bahasa latin dapat disebut *in cauda venenum*, artinya di ujung suatu kaidah hukum terdapat sanksi.¹⁴¹

Hakekat sanksi hukum merupakan suatu paksaan berdasarkan hukum yang telah dibuat oleh pemerintah, juga untuk memberikan penyadaran kepada pihak yang melanggar hukum tersebut. Suatu tindakan yang dilakukannya tidak sesuai dengan aturan hukum yang berlaku, dan untuk mengembalikan yang bersangkutan agar bertindak sesuai dengan aturan hukum yang berlaku, juga untuk menjaga keseimbangan berjalannya suatu aturan hukum. Begitupun sanksi yang dikenakan bagi seorang PPAT adalah suatu bentuk penyadaran sebagai tolak ukur kualitas,

¹⁴¹ W. Widjaja, *Etika Administrasi Negara*, (Jakarta: Bumi Aksara, 2011), hal. 21.

bahwa PPAT tersebut dalam melaksanakan tugas dan jabatannya telah melanggar ketentuan-ketentuan sebagaimana telah diatur dalam peraturan perundang-undangan, dan untuk mengembalikan tindakan PPAT dalam melaksanakan tugas jabatannya untuk tertib sesuai ketentuan yang berlaku.

Pemberian sanksi terhadap PPAT juga untuk melindungi masyarakat itu sendiri dari tindakan PPAT yang membuat akta dan telah merugikan masyarakat. Sanksi juga untuk menjaga martabat lembaga PPAT sebagai lembaga kepercayaan karena apabila PPAT melakukan pelanggaran, dapat menurunkan kepercayaan masyarakat terhadap PPAT. Sanksi terhadap PPAT secara individu adalah suatu pertaruhan dalam menjalankan tugasnya, apakah masyarakat masih mau mempercayakan pembuatan akta terhadap PPAT yang bersangkutan atau tidak.¹⁴²

Akta PPAT merupakan alat untuk membuktikan dan menunjukkan telah dilakukannya suatu perbuatan hukum dihadapan PPAT, sehingga apabila perbuatan hukum itu batal atau dibatalkan, maka akta PPAT yang bersangkutan tidak berfungsi lagi sebagai bukti perbuatan hukum tersebut. Apabila perbuatan hukum yang telah dibuat dibatalkan sendiri oleh para pihak yang bersangkutan sedangkan akta PPAT itu sudah didaftar di Kantor BPN, maka pendaftaran tanah tidak dapat dibatalkan. Tetapi apabila terdapat perubahan data pendaftaran tanah menurut pembatalan perbuatan hukum itu harus didasarkan atas alat bukti lain, misalnya dengan membuat putusan Pengadilan atau akta PPAT mengenai perbuatan hukum yang baru. Dalam peraturan perundang-undangan yang terkait

¹⁴² Adjie Habib, *Meneropong Khazanah Notaris dan PPAT Indonesia*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2010), hal. 91.

dengan ke-PPAT-an diatur bahwa ketika seorang PPAT dalam menjalankan tugas dan jabatannya terbukti melakukan pelanggaran, PPAT dapat dikenai atau dijatuhi sanksi berupa sanksi administratif, tetapi tidak mengatur adanya sanksi perdata dan pidana terhadap PPAT, maka apabila terjadi pelanggaran yang memenuhi delik perdata dan pidana terhadap PPAT tersebut dapat dikenakan sanksi perdata yang termuat dalam KUH Perdata dan sanksi pidana yang terdapat dalam KUH Pidana.¹⁴³

Tanggung jawab PPAT terhadap akta yang mengandung cacat hukum, yaitu:

1. Tanggung jawab secara administratif

Kekeliruan ataupun kesalahan dalam masalah administrasi atau biasa disebut dengan mal administrasi yang dilakukan oleh PPAT dalam melakukan sebagian kegiatan pendaftaran tanah tentunya akan menimbulkan konsekuensi hukum, yaitu PPAT dapat dimintai pertanggungjawaban. Seorang PPAT dapat diberhentikan dari jabatannya apabila melanggar ketentuan yang berlaku dalam menjalankan tugas jabatannya salah satu sanksi tersebut adalah sanksi administratif. Pemberhentian PPAT dapat terjadi dikarenakan dalam menjalankan tugas jabatannya melakukan pelanggaran ringan maupun berat. Sanksi atas pelanggaran tersebut yang dilakukan oleh PPAT, dikenakan tindakan administratif berupa teguran tertulis sampai dengan pemberhentian jabatannya

¹⁴³ Hasil Wawancara dengan Subandi, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Deli Serdang, tanggal 22 September 2020.

2. Tanggung jawab secara keperdataan

Pertanggungjawaban secara keperdataan yang dalam hal ini PPAT terkait kelalaian, kealpaan dan/atau kesengajaannya dalam membuat akta yang tidak sesuai dari syarat formil dan syarat materil prosedur pembuatan akta PPAT, akibatnya tidak saja dapat dikenakan sanksi administratif tapi juga tidak menutup kemungkinan dituntut ganti kerugian oleh para pihak yang merasa dirugikan.

Berkaitan dengan kesalahan (*beroepsfout*) dari PPAT, maka harus ditelaah mengenai bentuk dari kesalahan tersebut, yaitu apakah kesalahan tersebut merupakan suatu wanprestasi ataukah perbuatan melanggar hukum (*onrechtmatige daad*). Wanprestasi terjadi apabila didahului dengan adanya perjanjian, sedangkan jika tidak ada kaitannya dengan perjanjian maka bentuk pelanggarannya disebut perbuatan melanggar hukum atau *onrechtmatige daad*.

Dalam menentukan suatu perbuatan dapat dikualifisir sebagai melanggar hukum, diperlukan 4 (empat) syarat :

- a. Bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku.
- b. Bertentangan dengan hak subjektif orang lain.
- c. Bertentangan dengan kesusilaan.
- d. Bertentangan dengan kepatutan, ketelitian dan kehati-hatian.

Untuk adanya suatu perbuatan melanggar hukum tidak disyaratkan adanya keempat kriteria tersebut secara kumulatif, namun terpenuhinya salah satu kriteria secara alternatif, sudah cukup terpenuhi pula syarat untuk suatu

perbuatan melanggar hukum. Sanksi perdata dijatuhkan kepada PPAT atas perbuatan melanggar hukum (*onrechtmatige daad*), yaitu perbuatan yang menimbulkan kerugian, dan secara normatif perbuatan tersebut tunduk pada ketentuan Pasal 1365 KUH Perdata, yang berbunyi “Tiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada seorang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut”.

Berkaitan dengan pembuatan akta PPAT yang mengalami cacat hukum, yang banyak ditemukan adalah PPAT yang bersangkutan kurang begitu memperhatikan dan menerapkan secara konsisten aturan-aturan yang ada dan sebaliknya sangat jarang ditemukan adanya unsur kesengajaan untuk merugikan para pihak atau pihak ketiga.

Terdapat praktik-praktik yang secara umum sering dilakukan oleh PPAT dikarenakan berbagai macam faktor, misalnya karena faktor waktu dan kesibukan dengan alasan efisiensi waktu, kedekatan relasi dan rasa saling percaya yang sangat tinggi antara sesama PPAT dan antara para pihak dengan PPAT, maupun karena adanya suatu situasi yang mengharuskan PPAT untuk melakukan pembuatan akta yang tidak sesuai dengan prosedur pembuatan akta PPAT tersebut.

Semua faktor tersebut terkadang tidak disadari dan tidak disengaja bahkan bilamanapun ada yang disadari dan disengaja oleh PPAT sendiri maupun para pihak, unsur kesengajaan untuk memberikan suatu akibat yang merugikan salah satu pihak maupun para pihak sangatlah kecil

atau jarang ditemukan. Disisi lain, bilamanapun tidak ditemukan unsur kesengajaan hal ini berarti terdapat kurang-hati-hatian karena ketidakcermatan atau ketidaktelitian atau kealpaan dari PPAT bersangkutan, dan sangat jarang pula ditemukan unsur merugikan dari kealpaan tersebut.

Namun apabila dalam pelaksanaan tugas dan jabatan PPAT berkaitan dengan kewajiban seorang PPAT untuk mewujudkan akta autentik yang berkekuatan pembuktian sempurna, mengandung cacat hukum, yang kemudian oleh suatu putusan pengadilan dinyatakan tidak otentik karena syarat-syarat formil dan materil dari prosedur pembuatan akta PPAT tidak dipenuhi, sehingga menjadi akta di bawah tangan atau bahkan dinyatakan batal, atau menjadi batal demi hukum, dan mengakibatkan suatu kerugian, maka terhadap kejadian tersebut menjadi bertentangan dengan kewajiban hukum bagi PPAT, dan PPAT tersebut bertanggung jawab atas kerugian yang terjadi itu.

PPAT harus bertanggung jawab untuk mengganti kerugian yang diderita oleh para pihak tersebut dalam bentuk penggantian biaya dan ganti rugi. Akibat dari adanya kesalahan karena kesengajaan maupun kelalaian berupa kurang-hati-hatian, ketidakcermatan dan ketidaktelitian dalam pelaksanaan kewajiban hukum bagi PPAT dalam pembuatan akta, sehingga menyebabkan pelaksanaan hak subyektif seseorang menjadi terganggu, apabila menimbulkan suatu kerugian bagi para pihak.

Penentuan bahwa akta tersebut terdegradasi menjadi akta dibawah tangan

maupun dinyatakan batal dan/atau batal demi hukum, dan menjadi suatu delik perbuatan melanggar hukum yang menimbulkan kerugian, harus didasari dengan adanya suatu putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap, sehingga apabila ada pihak-pihak yang menuduh atau menilai, bahwa akta PPAT tersebut palsu atau tidak benar karena telah terjadi penyimpangan terhadap syarat materil dan formil dari prosedur pembuatan akta PPAT, maka pihak tersebut harus membuktikan tuduhan atau penilaian sendiri melalui proses hukum gugatan perdata bukan dengan cara mengadukan PPAT kepada pihak kepolisian.

3. Tanggung jawab secara pidana

Penjatuhan sanksi pidana terhadap PPAT dapat dilakukan sepanjang seorang PPAT telah membuat surat palsu atau memalsukan akta dengan kualifikasi sebagai suatu tindak pidana. Syarat materil dan syarat formil dari prosedur pembuatan akta PPAT merupakan aspek-aspek formal yang harus dilalui dalam pembuatan akta berkaitan dengan tugas jabatan PPAT. Penyimpangan terhadap syarat materil dan formil dari prosedur pembuatan akta PPAT harus dilihat berdasarkan batasan-batasan dari aspek formal tersebut yang mana telah ditentukan oleh peraturan perundang-undangan yang terkait dengan ke-PPAT-an. Artinya apabila seorang PPAT melakukan pelanggaran dari aspek-aspek formal, maka sanksi yang dapat dijatuhi adalah sanksi perdata dan sanksi administratif tergantung pada jenis pelanggarannya atau sanksi kode etik PPAT, sehingga pengkualifikasian pelanggaran aspek formal tersebut sebagai suatu tindak

pidana merupakan suatu tindakan tanpa dasar hukum yang tidak dapat dipertanggungjawabkan.¹⁴⁴

Masyarakat memerlukan kepastian hukum dalam lini pelayanan jasa masyarakat yang saat ini semakin berkembang seiring meningkatnya kebutuhan masyarakat. Jasa pelayanan masyarakat atau jabatan yang berhubungan dengan kepentingan akan tanah yang mempunyai kepastian hukum dan diatur oleh undang-undang adalah melalui Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Produk hukum yang dikeluarkan oleh PPAT adalah berupa akta-akta yang mempunyai sifat autentik dan mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna.

Dalam rangka mewujudkan pembangunan berkelanjutan, semua pelaku pembangunan baik pemerintah maupun masyarakat sipil (sebagai orang perorangan dan badan hukum), membutuhkan dana. Dana dibutuhkan untuk operasional usahanya, sehingga dana merupakan kebutuhan yang sangat esensial. Dana yang diperlukan untuk operasional usaha pada umumnya berjumlah sangat besar, sedangkan dana pribadi tidak mencukupi. Sehingga karena dibutuhkan kredit dengan lembaga penjaminan yang memberikan perlindungan hukum kepada kreditor maupun debitor.

Tanah selain sebagai tempat hidup juga dapat digunakan sebagai obyek jaminan untuk mendapatkan dana dalam bekerja untuk memenuhi kebutuhan hidup. Lembaga jaminan tanah yang mempunyai kemampuan memberikan kepastian hukum yang kuat dan melindungi baik kreditor maupun debitor yaitu hak tanggungan. Hak tanggungan adalah hak jaminan atas tanah guna pelunasan

¹⁴⁴ Hasil Wawancara dengan Subandi, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Deli Serdang, tanggal 22 September 2020.

utang yang kedudukan krediturnya diutamakan daripada kreditur lain. Kreditor hak tanggungan merupakan kreditor *preference* yaitu kreditor yang didahulukan dalam mendapatkan pelunasan utang dan berhak mengeksekusi secara langsung dengan lembaga parate eksekusi. Sehingga apabila debitur cidera janji, kreditor sebagai pemegang hak tanggungan dapat menjual obyek hak tanggungan melalui penjualan dimuka umum atau pelelangan.

Pada dasarnya perjanjian hak tanggungan merupakan perjanjian ikutan (*accessoir*) yang mengikuti perjanjian pokok. Perjanjian pokok tersebut dapat berupa perjanjian utang maupun perjanjian kredit. Perjanjian utang atau kredit dengan penjaminan hak tanggungan bukan merupakan hak jaminan yang lahir karena undang-undang melainkan lahir dari perjanjian. Oleh karena itu harus diperjanjikan terlebih dahulu antara kreditur dengan debitur dalam perjanjian utang atau perjanjian kredit bahwa obyek jaminan akan dibebani hak tanggungan. Proses penjaminan hak tanggungan ada 2 (dua) tahap, yaitu pertama tahap pemberian hak tanggungan yang diawali dengan dibuatnya perjanjian utang atau perjanjian kredit sebagai perjanjian pokok. Tahap pemberian hak tanggungan dengan dibuatnya Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) oleh dan dihadapan PPAT. Di dalam APHT dapat dicantumkan janji oleh para pihak, sebagaimana dimaksud dalam ketentuan Pasal 11 ayat (2) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah. Kedua, tahap pendaftaran hak tanggungan dengan didaftarkannya hak tanggungan ke kantor pertanahan setempat, maka lahirlah hak tanggungan. mengingat pentingnya penjaminan hak tanggungan sebagai lembaga jaminan

tanah yang mempunyai kedudukan istimewa, sudah seharusnya pemerintah memberikan kemudahan dalam proses penjaminannya.¹⁴⁵

Pemerintah melalui Menteri ATR/Kepala BPN menerbitkan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 2020 Tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik. Hal ini merupakan langkah maju Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional dalam mempermudah masyarakat untuk mendapatkan layanan penjaminan tanah Hak Tanggungan (HT). Masyarakat yang akan menjaminkan tanah juga pihak terkait dalam penjaminan hak tanggungan tidak perlu datang dan antri untuk mendapatkan pelayanan hak tanggungan di Kantor Pertanahan setempat, akan tetapi cukup lewat internet untuk mendaftarkan hak tanggungan dalam memperoleh sertifikat hak tanggungan yang berkekuatan eksekutorial.

Sistem HT-el sebagaimana dimaksud pada Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 2020 Tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik merupakan serangkaian proses pelayanan hak tanggungan dalam rangka pemeliharaan data pendaftaran tanah yang diselenggarakan melalui sistem elektronik yang terintegrasi. Beberapa jenis layanan yang terdapat di dalam sistem HT-el ini meliputi pendaftaran hak tanggungan, peralihan hak tanggungan, perubahan nama kreditor dan penghapusan hak tanggungan. sistem elektronik adalah serangkaian perangkat dan prosedur elektronik yang

¹⁴⁵ Hasil Wawancara dengan Subandi, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Deli Serdang, tanggal 22 September 2020.

berfungsi mempersiapkan, mengumpulkan, mengolah, menganalisis, menyimpan, menampilkan, mengumumkan, mengirimkan, dan/atau menyebarkan informasi elektronik.

Berdasarkan Pasal 7 ayat (1) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 2020 Tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik yang dapat menggunakan layanan Sistem HT-el disebut pengguna HT adalah kreditor; dan PPAT atau pihak lain yang ditentukan oleh Kementerian. Pada awal sebelum proses penjaminan HT-el dilakukan, pengguna harus terlebih dahulu terdaftar pada sistem HT-el. Pengguna terdaftar berhak menggunakan sistem HT-el dengan segala fitur pendukungnya dan wajib tunduk pada syarat dan ketentuan yang diatur dalam sistem HT-el.

Dokumen elektronik, sertipikat hak tanggungan yang diterbitkan oleh sistem HT-el diberikan tanda tangan elektronik. Tanda tangan 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. Tanda tangan elektronik dilakukan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Penjaminan HT-el dilakukan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Kabupaten Deli Serdang hanya pada tahap pemberian hak tanggungan. Pemberian hak tanggungan merupakan salah satu perbuatan hukum yang harus dibuktikan dengan akta yang dibuat Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Dengan demikian Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) merupakan suatu

kewenangan PPAT untuk membuatnya. Prosedur untuk membuat APHT harus memperhatikan ketentuan-ketentuan yang diatur dalam Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah serta peraturan terkait lainnya.

Berdasarkan Pasal 20 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 2020 Tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik.

- (1) Pelaksanaan pelayanan HT-el menjadi tanggung jawab Kepala Kantor Pertanahan.
- (2) Kebenaran materiil dokumen yang menjadi dasar hasil Pelayanan HT-el bukan merupakan tanggung jawab Kantor Pertanahan.
- (3) Jika terdapat dokumen yang dinyatakan palsu dan digunakan sebagai dasar penerbitan sertipikat HT-el, maka pegawai kantor pertanahan tidak dapat dikenai pertanggungjawaban secara hukum.
- (4) Dokumen yang dinyatakan palsu sebagaimana dimaksud pada ayat (3), sepenuhnya menjadi tanggung jawab pengirim dokumen baik pidana maupun perdata.

Pasal 20 ayat (2) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 2020 Tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik mensyaratkan bahwa kebenaran materiil dokumen yang menjadi dasar hasil layanan sistem HT-el bukan merupakan tanggung jawab Kantor Pertanahan. Hal tersebut sebagaimana pula

PPAT yang hanya memiliki tanggung jawab atas formalitas dari suatu akta autentik dan tidak memiliki tanggung jawab atas materi dari isi akta autentik itu kecuali pada relaas akta.

Pejabat Pembuat Akta Tana (PPAT) hanya dapat dimintakan pertanggungjawaban secara perdata dan pidana apabila PPAT terbukti melakukan pelanggaran dengan terdapat dokumen yang dinyatakan palsu dan digunakan sebagai dasar penerbitan sertipikat HT-el yang ini sesuai dengan Pasal 20 ayat (4) Peraturan Menteri ATR/Kepala BPN Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 2020 Tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik.¹⁴⁶

Tanggung jawab PPAT hanya sebatas akta APHT yang dibuat PPAT berdasarkan data formal dari pihak penghadap (debitur) yang dituangkan ke dalam APHT, keaslian dokumen seperti KTP kartu keluarga dan dokumen lainnya merupakan tanggung jawab penghadap (debitur), kemudian di upload dokumen KTP kartu keluarga, APHT dan surat pernyataan ke aplikasi mitra kerja BPN. Pertanggung jawaban profesi berada pada akta yang dibuatnya. Sepanjang akta yang dibuat sesuai prosedur dan tidak ada yang dipalsukan, maka akta berkekuatan hukum sempurna sebagai akta autentik¹⁴⁷.

Pembebanan hak tanggungan dilaksanakan dalam 2 (dua) tahap, yaitu tahap pemberian hak tanggungan yang dilakukan dengan pembuatan APHT dan tahap pendaftaran hak tanggungan ke kantor pertanahan. Undang-Undang Hak Tanggungan, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran

¹⁴⁶ Hasil Wawancara dengan Subandi, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Deli Serdang, tanggal 22 September 2020.

¹⁴⁷ Hasil Wawancara dengan Muaz Efendi, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Deli Serdang, tanggal 24 September 2020.

Tanah, dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah mengatur bahwa PPAT wajib untuk mendaftarkan hak tanggungan dengan cara menyampaikan asli lembar kedua APHT dan warkah pendukungnya kepada kantor pertanahan dalam bentuk fisik, yang kemudian diatur lain melalui Peraturan Menteri ATR/Kepala BPN Nomor 5 Tahun 2020 Tentang HT-el yang mengatur bahwa pendaftaran hak tanggungan dilakukan secara elektronik sehingga penyampaian dokumen APHT dan warkah pendukung akta dilakukan dalam bentuk dokumen elektronik melalui sistem HT-el. Untuk diketahui bahwa penyampaian APHT yang tidak lagi dilakukan secara fisik kepada kantor pertanahan membawa akibat hukum bagi PPAT yaitu PPAT diberi kewajiban baru untuk menyimpan asli lembar kedua APHT sebagai warkah sehingga PPAT bertanggungjawab atas keberadaan dan keutuhan seluruh asli APHT yang disimpan padanya. Disamping itu, penyampaian APHT secara elektronik membatasi tugas PPAT yang semula bertugas dalam seluruh rangkaian proses pendaftaran hak tanggungan menjadi terhenti di tahap penyampaian dokumen ke dalam sistem HT-el. Selama PPAT menjalankan jabatannya sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan, PPAT tidak dapat dimintai pertanggungjawaban atas kerugian yang diderita pihak (atau para pihak) yang timbul dari penerbitan sertipikat HT-el yang berasal dari dokumen palsu.¹⁴⁸

¹⁴⁸ Hasil Wawancara dengan Rifki Suryadi, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Deli Serdang, tanggal 25 September 2020

BAB V

KESIMPULAN DAN SARAN

A. Kesimpulan

Pembahasan mengenai “Kepastian Hukum Terhadap Pelaksanaan Pendaftaran Hak Tanggungan Elektronik yang Dilakukan Pejabat Pembuat Akta Tanah (Studi Di Kantor Pejabat Pembuat Akta Tanah Deli Serdang)”, maka dapat dibuat suatu kesimpulan sebagai berikut:

1. Proses pendaftaran HT-el Berdasarkan Pasal 9 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN) Nomor 5 Tahun 20, di mana kreditor mengajukan permohonan Pelayanan HT-el melalui Sistem HT-el yang disediakan oleh Kementerian. Permohonan pelayanan HT-el berupa pendaftaran Hak Tanggungan atau peralihan Hak Tanggungan, dokumen kelengkapan persyaratan disampaikan oleh PPAT. Selanjutnya dalam hal permohonan Pelayanan HT-el berupa perubahan nama kreditor, penghapusan Hak Tanggungan, atau perbaikan data, dokumen kelengkapan persyaratan disampaikan oleh kreditor. Selanjutnya persyaratan permohonan Pelayanan HT-el sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan dan disampaikan dalam bentuk Dokumen Elektronik.
2. Hambatan dalam melakukan pendaftaran HT-el, saat setelah APHT di tandatangani, para pihak selanjutnya didaftarkan melalui sistem elektronik, gangguan *server* sering muncul saat PPAT mengupload dokumen akta dan

lainnya, padahal PPAT hanya punya waktu 7 (tujuh) hari kerja setelah APHT ditandatangani untuk segera mendaftar dalam sistem tersebut. Dari kreditor problem yang sering dihadapi karena belum terdaftar dan belum tervalidasi pada sistem layanan HT Elektronik. Selain itu, pengguna layanan hak tanggungan elektronik baik oleh PPAT maupun kreditor, banyak yang tidak siap, kurangnya sosialisasi dari pihak pemerintah.

3. PPAT hanya dapat dimintakan pertanggungjawaban secara perdata dan pidana apabila PPAT terbukti melakukan pelanggaran dengan terdapat dokumen yang dinyatakan palsu dan digunakan sebagai dasar penerbitan sertifikat HT-el yang ini sesuai dengan Pasal 20 ayat (4) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 2020 Tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik. Pertanggung jawaban profesi berada pada aktanya. Sepanjang sesuai prosedur dan tidak ada yang dipalsukan akta sehingga berkekuatan hukum sempurna sebagai akta autentik.

B. Saran

1. Proses pendaftaran hak tanggungan secara *online* dapat berjalan secara maksimal, diharapkan pihak BPN melakukan pemeriksaan dokumen secara cermat dan akurat sebelum 7 (tujuh) hari kerja setelah dokumen didaftarkan ke BPN.
2. Sebaiknya pemerintah melakukan sosialisasi ke publik atau masyarakat sehingga para pihak dapat mengetahui berkaitan dengan HT-el dan tidak

mengalami kesulitan dalam menerapkan HT-el dalam melakukan pendaftaran hak tanggungan di kantor pertanahan setempat.

3. Hendaknya pemerintah membuat peraturan perundang-undangan secara khusus untuk memberikan sanksi hukuman sebagai tanggungjawab PPAT yang kurang menerapkan prinsip kehati-hatian dalam pembuatan akta sehingga membuat kerugian kepada pihak lain.

DAFTAR PUSTAKA

A. Buku-Buku

- Abdurrahman, 2005, *Beberapa Aspek Tentang Agraria, Seri Hukum Agraria V*, Bandung: Alumni.
- Adam, Muhammad, 2015, *Ilmu Pengetahuan Notariat*, Bandung: Sinar Baru.
- Adi, Rianto, 2012, *Metodologi Penelitian Sosial dan Hukum*, Jakarta, Granit.
- Adisasmita, Rahardjo, 2011, *Pengelolaan Pendapatan dan Anggaran Daerah*, Yogyakarta: Graha Ilmu.
- Adjie, Habib, 2012, *Sanksi Perdata dan Administratif Terhadap Notaris Sebagai Pejabat Publik*, Bandung: Refika Aditama.
- , 2010, *Meneropong Khazanah Notaris dan PPAT Indonesia*, Bandung: Citra Aditya Bakti.
- Ali, Achmad, 2012, *Menguak Teori Hukum (Legal Theory) dan Teori Peradilan (Judicialprudence) Termasuk Undang-Undang (Legisprudence)*, Jakarta, Kencana Prenada Media Group.
- Ali, Zainuddin, 2011, *Metode Penelitian Hukum*, Jakarta, Sinar Grafika.
- Amiruddin dan Asikin, Zainal, 2012, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, Jakarta, Raja Grafindo Persada.
- Andasasmita, Komar, 2013, *Notaris Selayang Pandang*, Bandung: Alumni.
- CST, Kansil, 2011, *Pokok-Pokok Etika Profesi Hukum*, Jakarta: Pradnya Paramita.
- Fajar, Mukti dan Achmad, Yulianto, 2010, *Dualisme Penelitian Hukum Normatif dan Empiris*, Yogyakarta: Pustaka Pelajar.
- Hamzah, Andi, 2012, *Pengantar Hukum Acara Pidana Indonesia*, Jakarta: Ghalia Indonesia.
- , 2011, *Kamus Hukum*, Jakarta, Ghalia Indonesia.
- Harahap, M.Yahya, 2016, *Pembahasan,Permasalahan dan Penerapan KUHAP*, Jakarta, Sinar Grafika.

- Harsono, Budi, 2016, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi, dan Pelaksanaannya*, Jakarta, Djambatan.
- Hasan, Djuhaendah, 2012, *Lembaga Jaminan Kebendaan Bagi Tanah Dan Benda Lain Yang Melekat Pada Tanah Dalam Konsepsi Penerapan Asas Pemisahan Horizontal (Suatu Konsep Dalam Menyongsong Lahirnya Lembaga Hak Tanggungan)*. Bandung, Citra Aditya Bakti.
- Himawan, Muammar, 2004, *Pokok-Pokok Organisasi Modern*, Jakarta: Bina Ilmu.
- H.R, Ridwan, 2016, *Hukum Administrasi Negara*, Jakarta: Raja Grafindo Persada.
- HS. Salim, 2017, *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*, Jakarta, Raja Grafindo Persada.
- , 2016 *Teknik Pembuatan Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah*, Jakarta: Raja Grafindo Persada.
- , 2013, *Pengantar Hukum Perdata Tertulis (BW)*, Jakarta: Sinar Grafika.
- HS, Salim dan Nurbaini, Erlies Septiana, 2013, *Penerapan Teori Hukum pada Penelitian Tesis dan Disertasi*, Jakarta: Raja Grafindo Persada.
- Hutagalung, Arie Sukanti, 2012, *Hukum Pertanahan di Belanda dan Indonesia*, Denpasar: Pustaka Larasan.
- Kelsen, Hans, 2012, *Teori Hans Kelsen Tentang Hukum*, terjemahan Jimly Asshiddiqie dan M.Ali Safa'at, Jakarta: Konstitusi Press.
- , 2010, *Teori Hukum Murni*, terjemahan Raisul Mutaqien Bandung: Nusamedia.
- Koentjaraningrat, 2012, *Metode-Metode Penelitian Masyarakat*, Jakarta, Gramedia.
- Kohar, A, 2014, *Notaris Dalam Praktek Hukum*, Bandung: Alumni.
- Lubis, Muhammad Yamin dan Lubis, Abdul Rahim, *Hukum Pendaftaran Tanah*, Bandung: Mandar Maju.
- Makarim, Edmon, 2017, *Pengantar Hukum Telematika*, Jakarta, Raja Grafindo Persada.

Marzuki, Peter Mahmud, 2012, *Pengantar Ilmu Hukum*, Jakarta, Kencana Prenada Media Group.

-----, 2014, *Penelitian Hukum*, Jakarta: Kencana Prenada Media Group.

Mertokusumo, Sudikno, 2016, *Penemuan Hukum Sebuah Pengantar*, Yogyakarta: Liberty.

Muhammad, Abdulkadir, 2015 *Hukum Perusahaan Indonesia*, Bandung, Citra Aditya Bakti.

Muljadi, Kartini dan Widjaja, Gunawan, 2015, *Hak Tanggungan*, Jakarta: Kencana Prenada Media Group.

Muljono. E. Liliawati, 2013, *Tinjauan Yuridis Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Kaitannya dengan Pemberian Kredit oleh Perbankan*, Jakarta, Harwarindo.

Notoatmojo, Soekidjo, 2010, *Etika dan Hukum Kesehatan*, Jakarta, Rineka Cipta.

Parlindungan, AP, 2011. *Komentar Undang-Undang Tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-benda yang berkaitan dengan Tanah*. Bandung, Mandar Maju.

-----, 1999, *Pendaftaran Tanah Di Indonesia*, Bandung: Mandar Maju.

-----, 1986, *Pandangan Kondisi Pelaksanaan Undang-Undang Pokok Agraria*, Bandung: Alumni.

Perangin-angin, Efendy, 2011, *Praktek Penggunaan Tanah Sebagai Jaminan Kredit*, Jakarta: Rajawali Pers.

-----, 2010, *Hukum Agraria Di Indonesia, Suatu Telaah Dari Sudut Pandang Praktisi Hukum*, Jakarta: Rajawali Press.

Poerwadarminta, W.J.S., 2015, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, Jakarta, PN. Balai Pustaka.

Purnamasari, Irma Devita, 2011, *Kiat-Kiat Cerdas, dan Bijak Memahami Hukum Jaminan Perbankan*, Jakarta: Kaifa.

Rusmadi, Murad, 2016, *Hukum Perjanjian*, Jakarta: Intermedia.

- Santoso, Urip, 2012, *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*, Jakarta, Kencana Prenanda Media Group.
- Sasangka, Hari dan Rosita, Lily, 2012, *Hukum Pembuktian Dalam Perkara Pidana*, Bandung: Mandar Maju.
- Satrio, J, 2017, *Hukum Jaminan Hak-Hak Jaminan Kebendaan*, (Bandung: Citra Aditya Bakti.
- Sinambela, Lijan Poltak, 2016, *Reformasi Pelayanan Publik*, Jakarta, Bumi Aksara.
- Singarimbun, Masri dan Effendi, Sofian. 2011, *Metode Penelitian Survey*, Jakarta, LP3ES.
- Siregar, Tampil Anshari, 2007, *Pendaftaran Tanah Kepastian Hak*, Medan: Multi Grafik.
- Soegondo, R, 2011, *Hukum Pembuktian*, Jakarta: Pradnya Paramita.
- Soekanto, Soerjono, 2014, *Pengantar Penelitian Hukum*, Jakarta, Universitas Indonesia (UI-Press).
- Soekanto, Soerjono dan Mamudji, Sri, 2013, *Penelitian Hukum Normatif*, Jakarta, Rajawali Pers.
- Soekanto, Soerjono dan Taneko, Soleman B., 1986, *Hukum Adat Indonesia*, Jakarta: Rajawali Press.
- Soerodjo, Irwan, 2011, *Kepastian Hukum Hak Atas Tanah di Indonesia*, Surabaya: Arkola.
- Soesanto, R, 2012, *Tugas, Kewajiban dan Hak-hak Notaris, Wakil Notaris*, Jakarta, Pradnya Paramita.
- Soimin, Soedharyo, 2014, *Status Hak dan Pembebasan Tanah*, Jakarta: Sinar Grafika.
- Subekti, R dan Tjitrosudibio, R, 2011, *Kamus Hukum*, Jakarta: Pradnya Paramita.
- Suharnoko, 2014, *Hukum Perjanjian Teori dan Analisa Kasus*, Jakarta: Prenada Media.

- Sumardjono, Maria. S.W, 2016, *Prinsip Dasar dan Beberapa Isu Di Seputar Undang-Undang Hak Tanggungan*, Bandung, Citra Aditya Bakti.
- Sunggono, Bambang, 2012, *Metode Penelitian Hukum*, Jakarta: Raja Grafindo Persada.
- Surakhmad, Winarno, 2010, *Pengantar Penelitian Ilmiah, Dasar, Metode dan Tehnik*, Bandung, Tarsito.
- Suryabrata, Sumadi, 2012, *Metodologi Penelitian*, Jakarta, Raja Grafindo Persada.
- Sutedi, Adrian, 2012, *Hukum Hak Tanggungan*, Jakarta, Sinar Grafika.
- , 2011, *Hukum Perizinan Dalam Sektor Pelayanan Publik*, Jakarta, Sinar Grafika.
- , 2007, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, (Jakarta: Sinar Grafika.
- , 2006, *Implikasi Hak Tanggungan Terhadap Pemberian Kredit oleh Bank dan Penyelesaian Kredit Bermasalah*, Jakarta: Cipta Jaya.
- Sjahdeini, Sutan Remy, 2012, *Hak Tanggungan, Asas-Asas, Ketentuan-Ketentuan Pokok dan Masalah-Masalah yang Dihadapi Oleh Perbankan*, Jakarta, Air Langga University Press.
- Sjaifurrahchman dan Adjie, Habib, 2011, *Aspek Pertanggungjawaban Notaris dalam Pembuatan Akta*, Surabaya, Mandar Maju.
- Syahrani, Riduan, 2012, *Rangkuman Intisari Ilmu Hukum*, Bandung: Citra Aditya Bakti.
- Thamrin, Husni, 2011, *Pembuatan Akta Pertanahan oleh Notaris*, Yogyakarta: Lakssbang Pressindo.
- Tuti, Titik Triwulan, 2012, *Hukum Perdata Dalam Sistem Hukum Nasional*, Jakarta, Kencana.
- Usman, Rachmadi, 2018, *Hukum Jaminan Keperdataan*, Jakarta: Sinar Grafika.
- , 2013, *Aspek-Aspek Hukum Perbankan Indonesia*, Jakarta: Gramedia Pustaka Utama.
- , 2011, *Hukum Kebendaan*, Jakarta: Sinar Grafika.

Widjaja, W, 2011, *Etika Administrasi Negara*, Jakarta: Bumi Aksara.

B. Perundang-undangan

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

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

Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 Tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah

Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 31 Tahun 2016 Tentang Tata Cara Ujian, Magang dan Pengangkatan Pejabat Pembuat Akta Tanah

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

C. Jurnal, Internet

Aditya, Ivan, *Hak Tanggungan Elektronik*, <https://www.krjogja.com/angkringan/opini/hak-tanggungan-elektronik-berlaku-nasional-ppat-dan-kreditor-siapkah/>, diakses 22 September 2020, pukul 12.00 WIB.

Asas-Asas Pendaftaran Tanah, <http://pendaftaran-tanah.blogspot.co.id/2008/08/asas-asas-pendaftaran-tanah.html>, diakses tanggal 14 September 2020, pukul 20.00 WIB.

Badu, Suci Ananda, 2017, *Tugas dan Kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Dalam Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Di Indonesia*, Jurnal *Lex Administratum*, Volume 5, Nomor 6.

Hak Tanggungan, <http://debbyuntar.blogspot.com/2011/01/hak-tanggung-an.html>, diakses tanggal 16 September 2020, pukul 10.00 WIB.

Hak Tanggungan, <http://sendhynugraha.blogspot.com/2013/04/hak-tanggung-an.html>, diakses tanggal 16 September 2020, pukul 11.00 WIB.

Huzaini, Dani Pratama, *Kenali Mekanisme Pendaftaran Hak Tanggungan Secara Elektronik*, <https://www.hukumonline.com/berita/baca/lt5f27c575eba57/kenali-mekanisme-pendaftaran-hak-tanggung-an-secara-elektronik/>, diakses tanggal 22 September 2020, pukul 12.00 WIB.

Heriadi, *Sistem Pendaftaran Tanah*, <http://pendaftaran-tanah.blogspot.co.id/2008/08/sistem-pendaftaran-tanah.html>, diakses tanggal 14 September 2020, pukul 22.00 WIB.

Huzaini, Mochammad Dani Pratama, *Kenali Mekanisme Pendaftaran Hak Tanggungan Secara Elektronik*, <https://www.hukumonline.com/berita/baca/lt5f27c575eba57/kenali-mekanisme-pendaftaran-hak-tanggung-an-secara-elektronik/>, diakses tanggal 4 September 2020, pukul 10.00 WIB.

Litigasi, *Dokumen Elektronik Kedudukannya Di Dalam Hukum*, <https://litigasi.co.id/dokumen-elektronik-kedudukannya-di-dalam-hukum>, diakses tanggal 21 Februari 2020, pukul 08.00 WIB.

Nurjannah, 2018, *Eksistensi Hak Tanggungan Sebagai Lembaga Jaminan Hak Atas Tanah (Tinjauan Filosofis)*, Jurnal *Jurisprudentie*, Volume 5 Nomor 1.

Pengertian Hak Tanggungan, <http://hamzahaenurofiq.blogspot.com/2014/12/pengertian-hak-tanggung-an.html>, diakses tanggal 17 September 2020, pukul 12.00 WIB.

Punarbawa, Putu Aris, 2017, *Kedudukan Hukum Akta Notaris Dalam Pembebanan Hak Tanggungan Atas Nama Warga Negara Asing*, Jurnal *Ilmu Hukum Kertha Semaya*, Volume 6, Nomor 2.

Ramadhani, Dwi Ayu, *Pembebanan Hak Tanggungan Terhadap Tanah yang Diatasnya Ada bangunan Milik Orang Lain*, <http://eprints>.

undip.ac.id/52013/1/tesis_lengkap_dwi_ayu_rahmadhani-11.pdf, diakses tanggal 19 Februari 2020, pukul 16.00 WIB.

Rusdi, Haerul Rizal, 2016, *Sistem Pendaftaran Tanah Yang Diterapkan Di Indonesia*, Jurnal, Universitas Muhammadiyah, Malang.

Setyaningsih, 2018, *Peranan Notaris Dalam Pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) Terhadap Perjanjian Kredit Antara Kreditur dan Debitur dengan Jaminan Hak Tanggungan di Purwokerto*, Jurnal Akta, Volume 5, Nomor 1.

Soska, *Akta Autentik*”, <http://hasyimsoska.blogspot.co.id/2011/09/akta-autentik.html>, diakses tanggal 22 September 2020, pukul 14.00 WIB.

Suhariono, Agus, *Mengkritisi Layanan Hak Tanggungan Elektronik*, <https://www.kompasiana.com/agussuhariono8044/5d5a106c0d82302352104942/mengkritisi-layanan-hak-tanggungan-elektronik?page=2>, diakses 22 September 2020, pukul 10.00 WIB.

Taufik, *Pemberian Hak Tanggungan Atas Tanah Yang Belum Bersertipikat (Tinjauan Yuridis Terhadap Praktek Bank Dan PPAT Di Kota Lhokseumawe)*, <http://repository.usu.ac.id/bitstream/handle/123456789/20342/Cover.pdf?sequence=6&isAllowed=y>, diakses, tanggal 19 Februari 2020. pukul 14.00 WIB.

Tumanggor, Arkemo A. Hak Tanggungan, <http://arkemotumanggor.blogspot.com/2014/12/hak-tanggungan.html>, diakses tanggal 21 Februari 2020, pukul 07.00 WIB.

Utomo, Hatta Isnaini Wahyu dan Wanda, Hendry Dwicahyo, 2017, *Prinsip Kehati-Hatian Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam Peralihan Tanah yang Belum Bersertifikat*, Jurnal Hukum *Ius Quia Iustum*, Volume 24, Nomor 3.

Wiguna, Kadek Octa Santa, 2017, *Pelaksanaan Eksekusi Hak Tanggungan Berdasarkan UU No. 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah Pada PT. BPR Partha Kencana Tohpati*, Jurnal Ilmu Hukum Kertha Semaya, Volume 5, Nomor 5.

Yusrizal, M, *Tujuan Objek dan Sistem Pendaftaran Tanah*, <http://myrizal-76.blogspot.co.id/2011/03/tujuan-obyek-dan-sistem-pendaftaran.html>. diakses tanggal 14 September 2020, pukul 23.00 WIB.

Zarfison, *Eksekusi Objek Jaminan Hak Tanggungan Sebagai Jaminan Kredit Di BPR Kabupaten Sijunjung*, <http://scholar.unand.ac.id/27148/5/>

TESIS%20KESELURUHAN.pdf, diakses tanggal 20 Februari 2020,
pukul 11.00 WIB.