

**PERAN DAN KEWENANGAN NOTARIS/PEJABAT PEMBUAT
AKTA TANAH DALAM PENDAFTARAN HAK TANGGUNGAN
SECARA ELEKTRONIK DI KANTOR PERTANAHAN
KABUPATEN CIREBON**

T E S I S



Oleh :

VERA AMELIA

NIM : 21302000083

Program Studi : Magister Kenotariatan

**PROGRAM MAGISTER KENOTARIATAN
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS ISLAM SULTAN AGUNG
SEMARANG**

2022

**PERAN DAN KEWENANGAN NOTARIS/PEJABAT PEMBUAT AKTA
TANAH DALAM PENDAFTARAN HAK TANGGUNGAN SECARA
ELEKTRONIK DI KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN CIREBON**

T E S I S

**Diajukan untuk memenuhi salah satu syarat ujian
guna memperoleh gelar Magister Kenotariatan (M.Kn.)**



Oleh :

VERA AMELIA

NIM : 21302000083

Program Studi : Kenotariatan

**PROGRAM MAGISTER KENOTARIATAN
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS ISLAM SULTAN AGUNG
SEMARANG**

2022

**PERAN DAN KEWENANGAN NOTARIS/PEJABAT PEMBUAT AKTA
TANAH DALAM PENDAFTARAN HAK TANGGUNGAN SECARA
ELEKTRONIK DI KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN CIREBON**

Oleh :

VERA AMELIA

NIM : 21302000083

Program Studi : Kenotariatan

Disetujui oleh;

Pembimbing
Tanggal,



Dr. Hj. Setyawati, S.H., M.Hum.
NIDK. 8808823420

Mengetahui,
Ketua Program Magister (S2 Kenotariatan (M.Kn))



Dr. Jawade Hafidz, S.H., M.H.
NIDN. 0620046701

**PERAN DAN KEWENANGAN NOTARIS/PEJABAT PEMBUAT AKTA
TANAH DALAM PENDAFTARAN HAK TANGGUNGAN SECARA
ELEKTRONIK DI KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN CIREBON**

T E S I S

Oleh :

VERA AMELIA

NIM : 21302000083

Program Studi : Kenotariatan

**Telah dipertahankan di depan Dewan Penguji
Pada tanggal 31 Agustus 2022
Dan Dinyatakan LULUS**

Tim Penguji
Ketua,



Dr. Jawade Hafidz, S.H., M.H.

NIDN. 0620046701

Anggota,



Dr. Hj. Setyawati, S.H., M.Hum.

NIDK. 8808823420

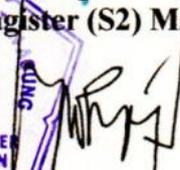
Anggota,



Dr. M. Hafidh, S.H., M.Kn.

Mengetahui,

Ketua Program Magister (S2) Magister Kenotariatan



Dr. H. Jawade Hafidz, S.H., M.H.

NIDN : 0620046701

PERNYATAAN KEASLIAN TESIS

Saya yang bertanda tangan di bawah ini,

Nama : **VERA AMELIA**

NIM. : 21302000083

Program Studi : Magister Kenotariatan

Fakultas / Program : Hukum / Program Magister

Menyatakan dengan sebenarnya bahwa tesis saya dengan judul “**PERAN DAN KEWENANGAN NOTARIS/PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH DALAM PENDAFTARAN HAK TANGGUNGAN SECARA ELEKTRONIK DI KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN CIREBON**” benar-benar merupakan hasil karya saya sendiri, bebas dari peniruan hasil karya orang lain. Kutipan pendapat dan tulisan orang lain ditunjuk sesuai dengan cara-cara penulisan karya ilmiah yang berlaku.

Apabila dikemudian hari terbukti atau dapat dibuktikan dalam tesis ini terkandung ciri-ciri plagiat dan bentuk-bentuk peniruan lain yang dianggap melanggar peraturan, maka saya bersedia menerima sanksi atas perbuatan tersebut.

Semarang, Agustus 2022

Yang Menyatakan,

VERA AMELIA

NIM. 21302000083

PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI KARYA ILMIAH

Yang bertandatangan di bawah ini :

Nama : Vera Amelia

NIM : 21302000083

Program Studi : Magister (S2) Kenotariatan

Fakultas : Hukum

Dengan ini menyerahkan karya ilmiah berupa tugas akhir / Tesis dengan judul :
“PERAN DAN KEWENANGAN NOTARIS/PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH DALAM PENDAFTARAN HAK TANGGUNGAN SECARA ELEKTRONIK DI KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN CIREBON”
dan menyetujuinya menjadi hak milik Universitas Islam Sultan Agung serta memberikan Hak Bebas Royalti Non-eksklusif untuk disimpan, dialihmediakan, dikelola dalam pangkalan data, dan dipublikasikannya di internet atau media lain untuk kepentingan akademis selama tetap mencantumkan nama penulis sebagai pemilik Hak Cipta.

Pernyataan ini saya buat dengan sungguh-sungguh. Apabila dikemudian hari terbukti ada pelanggaran Hak Cipta/Plagiarisme dalam karya ilmiah ini, maka segala bentuk tuntutan hukum yang timbul akan saya tanggung secara pribadi tanpa melibatkan pihak Universitas Islam Sultan Agung.

Semarang, Agustus 2022

Yang Menyatakan,

Vera Amelia

MOTTO

**“TIDAK ADA SESUATU YANG MUSTAHIL UNTUK DIKERJAKAN,
HANYA TIDAK ADA SESUATU YANG MUDAH”**

- Napoleon Bonaparte -



ABSTRAK

Saat ini pemerintah telah berupaya mengeluarkan kebijakan darurat untuk meningkatkan perekonomian di Indonesia dan mempertahankan pemerintahan, salah satunya dengan memberikan pelayanan publik secara online. Dalam hal ini ATR/BPN melakukan pelayanan publik secara online mengenai pendaftaran Hak Tanggungan. Tujuan penelitian ini adalah untuk mengetahui dan menganalisis peran dan kewenangan Notaris sekaligus Pembuat Akta Tanah dalam proses pendaftaran Hak Tanggungan secara elektronik pada Kantor Pertanahan Kabupaten Cirebon, untuk mengetahui dan menganalisis akibat hukum dari Hak Tanggungan Elektronik. Pendaftaran oleh Notaris sekaligus Pejabat Pembuat Akta Tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Cirebon, serta untuk mengetahui dan menganalisis kendala dan solusi yang dihadapi oleh Notaris serta Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam melaksanakan Pendaftaran Hak Tanggungan secara elektronik di Kantor Pertanahan Kabupaten Cirebon .

Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode yuridis empiris. Spesifikasi penelitian ini menggunakan analisis deskriptif. Penelitian ini menggunakan data primer meliputi UU no. 5 Tahun 1960; Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996; Undang-Undang Nomor 25 Tahun 2009; Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014; Undang-Undang Nomor 19 Tahun 2016; Peraturan Menteri ATR/BPN No. 5 Tahun 2020, serta data sekunder berupa buku dan dokumen pendukung lainnya. Analisis kualitatif interaktif digunakan untuk menganalisis data, dan teknik wawancara dan studi kepustakaan digunakan untuk mengumpulkan data.

Hasil dari penelitian ini adalah, pertama, Hak Tanggungan dilakukan dengan penandatanganan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) secara elektronik oleh Notaris/PPAT. Kedua, Notaris/PPAT melakukan pendaftaran Hak Tanggungan melalui sistem Hak Tanggungan Elektronik yang terintegrasi secara elektronik melalui sistem online seluruhnya, tanpa adanya interaksi langsung antara Pengguna Jasa Hak Tanggungan Elektronik dengan Penyelenggara Layanan Hak Tanggungan Elektronik. Ketiga, masih terdapat kendala dalam pelaksanaan Sistem Pendaftaran Hipotek Elektronik.

Kata Kunci : Peran dan Wewenang, Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah, Pendaftaran Hak Tanggungan.

ABSTRACT

Now the government has attempted to issue an emergency policy to improve the economy in Indonesia and maintaining the government, one of them is providing online public services. In this case ATR/BPN does the online public services regarding the registration of Mortgage Rights. The purpose of this study are to discover and analyze the role and authority of a Notary as well as a Land Deed Maker in the process of electronically registering Mortgage Rights at the Cirebon Regency Land Office, to find out and analyze the legal consequences of Electronic Mortgage Registration by a Notary as well as an Official Land Deed Maker in the Cirebon Regency Land Office, and to discover and analyze the obstacles and solutions faced by Notaries as well as Land Deed Making Officials in carrying out electronic Mortgage Registration at the Cirebon Regency Land Office.

The method used in this research is an empirical juridical method. The specification of this research uses descriptive analysis. This study used primary data includes Law no. 5 Year 1960; Law Number 4 Year 1996; Law Number 25 Year 2009; Law Number 2 Year 2014; Law Number 19 Year 2016; Regulation of the Minister of ATR/BPN No. 5 Year 2020, as well as secondary data, containing books and other supporting documents. Interactive qualitative analysis used to analyzing the data, and interview technique and literature studies used to collecting the data.

The results of this study are, first, the Mortgage is carried out by signing of an electronic Deed of Granting Mortgage (APHT) by a Notary/PPAT. Second, the Notary/PPAT does the Mortgage registration through the Electronic Mortgage system, which electronically integrated through the online system entirely, without any direct interaction between the Electronic Mortgage Service User and the Electronic Mortgage Service Executor. Third, there are still obstacles in the implementation of the Electronic Mortgage Registration System.

Keywords: Roles and Authorities, Notary/Official Land Deed Maker, Mortgage Registration.

KATA PENGANTAR

Syukur Alhamdulillah, penulis panjatkan ke hadirat Allah SWT. Atas segala limpahan rahmat dan karunia-Nya, kemudahan yang telah diberikan, doa-doa yang terkabulkan, dan kasih sayang-Nya yang tiada pernah berhenti, sehingga tesis yang berjudul : **“PERAN DAN KEWENANGAN NOTARIS/PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH DALAM PENDAFTARAN HAK TANGGUNGAN SECARA ELEKTRONIK DI KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN CIREBON”** dapat terselesaikan tepat pada waktunya. Maksud dan tujuan dari penulisan tesis ini adalah untuk melengkapi tugas-tugas dan memenuhi syarat guna menyelesaikan Program Magister Kenotariatan pada Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang. Penulis menyadari bahwa penyusunan tesis ini tidak dapat terlaksana tanpa bantuan dari berbagai pihak, oleh karena itu dalam kesempatan ini penulis ingin mengucapkan terima kasih kepada :

1. Bapak Prof. Dr. H. Gunarto, S.H., S.E., Akt, M.Hum., selaku Rektor Universitas Islam Sultan Agung Semarang;
2. Bapak Dr. Bambang Tri Bawono, S.H., M.H., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang;
3. Bapak Dr. Jawade Hafidz, S.H.,M.H., selaku Ketua Program Magister Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang;
4. Ibu Dr. Hj. Setyawati, S.H.,M.Hum., selaku Dosen Pembimbing Tesis saya yang berkenan membimbing saya hingga tesis saya dapat selesai dengan baik;

5. Tim Penguji, yang berkenan memberikan kritik dan saran yang bersifat membangun dalam penyusunan tesis ini;
6. Bapak/Ibu Dosen Pengajar Magister Kenotariatan Universitas Islam Sultan Agung Semarang, atas bantuan dan pemberian ilmu yang berguna selama mengikuti proses perkuliahan atas bimbingan, kritik dan saran yang diberikan selama ini;
7. Seluruh keluarga besar yang mendukung dan memberikan semangat untuk menyelesaikan pendidikan Magister Kenotariatan serta membantu dalam proses penyusunan tesis ini;
8. Seluruh pihak yang tidak bisa disebutkan satu persatu, yang telah memberikan bantuan sehingga penulis dapat menyelesaikan tesis ini.

Tak ada gading yang tak retak, demikian pula halnya dengan tesis ini, oleh karena itu segala kritik dan saran yang bersifat membangun sangat diharapkan. Semoga Allah SWT. membalas budi baik dan amalannya yang telah diberikan kepada penulis. Penulis berharap penelitian ini berguna bagi Civitas Akademika Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang pada khususnya dan bagi para pembaca pada umumnya.

Semarang, Agustus 2022

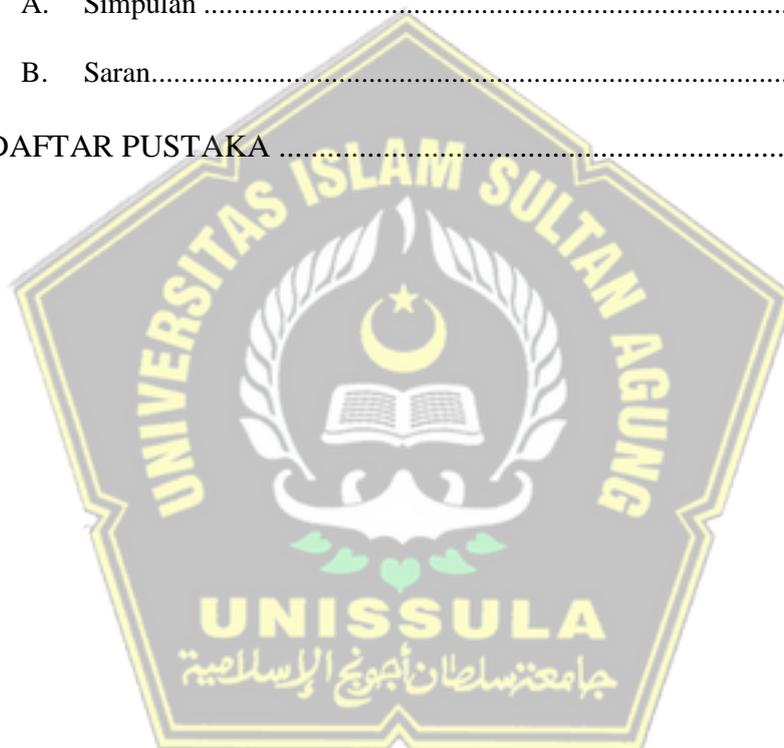
Penulis,

Vera Amelia

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PERSETUJUAN	ii
HALAMAN PENGESAHAN	iii
PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI KARYA ILMIAH.....	vi
KATA PENGANTAR.....	x
DAFTAR ISI	xii
BAB I	1
PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Perumusan Masalah	7
C. Tujuan Penelitian	8
D. Manfaat Penelitian	8
E. Kerangka Konseptual	9
G. Metode Penelitian	24
J. Sistematika Penulisan.....	29
BAB II.....	31
KAJIAN PUSTAKA.....	31
A. Tinjauan Umum Notaris	31
B. Tinjauan Umum Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).....	53
C. Tinjauan Umum Tentang Badan Pertanahan Nasional	65
D. Tinjauan Umum Tentang Jaminan Hak Tanggungan.....	74
E. Tinjauan Umum Bank (Kreditor)	87
F. Tinjauan Umum Perjanjian Kredit.....	89
BAB III.....	96
HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN.....	96

A. Bagaimana Peran dan Kewenangan ATR/BPN dalam Proses pendaftaran Hak Tanggungan secara elektronik oleh Notaris/PPAT di Kantor Pertanahan Kabupaten Cirebon.....	96
B. Bagaimana Akibat Hukum Pendaftaran Hak Tanggungan secara elektronik oleh Notaris/PPAT di Kantor Pertanahan Kabupaten Cirebon.....	102
C. Bagaimana Kendala dan Solusi dalam mengatasi Pendaftaran Hak Tanggungan secara elektronik oleh Notaris/PPAT di Kantor Pertanahan Kabupaten Cirebon	107
BAB IV	116
PENUTUP.....	116
A. Simpulan	116
B. Saran.....	120
DAFTAR PUSTAKA	122



BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Pembangunan ekonomi, sebagai bagian dari pembangunan nasional, merupakan salah satu upaya untuk mewujudkan kesejahteraan rakyat yang adil dan makmur berdasarkan Pancasila dan Undang-undang Dasar Negara Republik Indonesia 1945. Di era millennial dan digital ini banyak sekali masyarakat dan swasta yang mencoba peruntungannya dengan memulai suatu usaha. Dalam pengembangan atau peningkatan usaha tersebut, yang para pelakunya meliputi baik pemerintah maupun masyarakat sebagai perseorangan dan Badan Hukum, tentu menyebabkan naiknya kebutuhan bagi masyarakat akan menjadi meningkat pesat sehingga masyarakat membutuhkan dana dalam jumlah besar. Hal ini sering menjadi kendala di kalangan pengusaha terutama bagi pengusaha kecil dan menengah, dimana sumber dana dari internal tidak ada atau tidak mencukupi, sehingga dalam mengembangkan usaha tersebut tidak bisa serta merta hanya bergantung pada modal sendiri. Untuk mengatasi kekurangan dana tersebut, maka banyak pelaku usaha yang mengajukan pinjaman atau utang kepada pihak bank.

Bank merupakan lembaga perantara bagi pihak-pihak yang mempunyai kelebihan dana dengan pihak-pihak yang kekurangan atau memerlukan dana yang memiliki fungsi menerima dan menyalurkan dana pada masyarakat.¹ Peminjaman uang oleh masyarakat sebagai pemilik utang (selanjutnya disebut

¹ Hidayat, N, 2014, *Tanggung Jawab Penanggung Dalam Perjanjian Kredit*. Legal Opinion,. h.1-2, dikutip dari I Wayan Jody Bagus Wiguna, “*Tinjauan Yuridis Terkait Pendaftaran Hak Tanggungan Secara Elektronik*”, Acta Comitatus Jurnal Hukum Kenotariatan, 2020, h. 80.

Debitor) dan pihak bank selaku pemberi pinjaman atau pemilik piutang (selanjutnya disebut Kreditor) dilakukan melalui Perjanjian Kredit. Perjanjian Kredit sebagai perjanjian pokok, dimana terjadi pemufakatan antara Debitor dan Kreditor berupa hubungan hukum.² Perjanjian kredit ini memiliki jangka waktu tertentu, dalam batas waktu terakhir tentu saja Debitor selaku peminjam uang harus mengembalikan pinjaman uang tersebut kepada Kreditor berikut dengan bunganya. Terhadap penerimaan jaminan kredit tersebut terkait dengan Tanggung Jawab Penanggung Dalam Perjanjian Kredit berbagai ketentuan hukum jaminan. Jaminan merupakan segala sesuatu berupa benda atau barang (aset) milik Debitor yang diserahkan kepada Kreditor untuk memberikan keyakinan bahwa Debitor akan memenuhi kewajibannya yang timbul melalui perikatan.

Jaminan ini sendiri berfungsi agar Kreditor dapat segera mendapatkan pelunasan utangnya apabila Debitor *wanprestasi* dengan melalui pelelangan atas jaminan tersebut. Pemberian jaminan ini harus dengan perjanjian Pemberian jaminan, selaku perjanjian tambahan karena adanya perjanjian pokok. Perjanjian tambahan dengan jaminan tanah atau bangunan maka disebut dengan jaminan Hak Tanggungan. Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (selanjutnya disebut UUPA) mengatur macam-macam hak atas tanah yang dapat diberikan kepada orang per orang, sekelompok orang secara bersama-sama dan Badan-badan hukum. Pemegang hak atas tanah diberikan kewenangan untuk menggunakan

² Noviaditya, M., 2010, *Perlindungan Hukum Bagi Kreditor Dalam Perjanjian Kredit Dengan Jaminan Hak Tanggungan*, Doctoral dissertation, Universitas Sebelas Maret, Surakarta, h. 43.

dan/atau memungut hasil dari tanah yang dikuasainya. Salah satu hak yang diberikan kepada pemegang hak atas tanah terhadap tanah yang dikuasainya adalah menjaminkan hak atas tanah untuk suatu utang tertentu dengan dibebani Hak Tanggungan. Pasal 1 ayat (1) Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (selanjutnya disebut UUHT) dijelaskan 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 UUPA, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada Kreditor tertentu terhadap Kreditor-kreditor lain.

Pengertian tersebut memberikan beberapa unsur penting dari Hak Tanggungan antara lain :

1. Hak, yaitu hak jaminan ;
2. Yang dibebankan ;
3. Atas tanah, sebagai yang dimaksud oleh UUPA ;
4. Berikut atau tidak berikut dengan benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu ;
5. Untuk pelunasan utang tertentu, dan
6. Memberikan kedudukan yang diutamakan kepada Kreditor tertentu terhadap Kreditor yang lain.

Dengan demikian, pada dasarnya Hak Tanggungan adalah suatu bentuk jaminan pelunasan utang, dengan hak mendahulu, dengan objek jaminannya berupa hak-hak atas tanah yang diatur dalam UUPA.

Perkembangan teknologi dan informasi di beberapa negara berkembang saat ini sudah semakin pesat dan sangat dominan sekali. Saat ini Pemerintah Indonesia telah melakukan berbagai macam perubahan khususnya dalam percepatan di bidang pelayanan dengan cara elektronik, yang bertujuan untuk meningkatkan pelayanan kepada publik dan mempermudah setiap masyarakat untuk mengakses segala informasi melalui perangkat elektroniknya sesuai dengan kebutuhannya. Karena, perangkat elektronik di zaman sekarang ini telah dijadikan sebagai gaya hidup baru oleh masyarakat. Teknologi mempunyai peran penting baik positif atau negatif, sehingga era digital ini merupakan tantangan baru. Tantangan pada era ini, seperti Politik, Ekonomi, Sosial Budaya, Pertahanan dan Keamanan, Pertanian, termasuk teknologi informasi itu sendiri. Teknologi Digital lahir dengan adanya jaringan internet khususnya teknologi informasi Komputer. Kemampuan media selalu dijadikan hal terdepan oleh masyarakat dalam menerima informasi. Teknologi akan terus bergerak ibarat gelombang laut yang terus berjalan ditengah-tengah kehidupan manusia. Maka, tidak ada pilihan selain menguasai dan mengendalikan teknologi dengan baik dan benar agar memberi manfaat yang sebesar-besarnya. Sebagai contoh bahwa dalam 2 (dua) tahun terakhir ini Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (selanjutnya disebut Kementerian ATR/BPN) telah menerbitkan aturan dan melakukan perubahan aturan terkait Pendaftaran Hak Tanggungan Secara Elektronik (selanjutnya disebut

Pendaftaran Hak Tanggungan Elektronik) yakni berdasarkan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang / Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 2019 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik (selanjutnya disebut Permen ATR/BPN No. 9/2019) yang berlaku mulai tanggal 21 Juni 2019 sebagaimana telah diubah oleh Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang / Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 2020 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik yang berlaku mulai tanggal 8 April 2020 (selanjutnya disebut Permen ATR/BPN No. 5/2020).

Adanya pembaharuan mengenai pelayanan Hak Tanggungan maka pemerintah menerbitkan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 2020 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik selanjutnya disebut (Permen ATR/BPN Nomor 5 Tahun 2020). Perubahan yang terjadi dengan dikeluarkannya Permen ATR/BPN Nomor 5 Tahun 2020 adalah penyederhanaan proses pelayanan Hak Tanggungan yang didaftarkan secara elektronik, disamping itu juga dengan adanya pembaharuan Peraturan mengenai pelayanan Hak Tanggungan Elektronik merupakan upaya pemerintah untuk mempermudah masyarakat yang ingin mendapatkan layanan penjaminan tanah Hak Tanggungan guna untuk kebutuhan usahanya sehingga tidak perlu datang ke Kantor Pertanahan setempat. Di dalam Permen ATR/BPN No. 5 Tahun 2020 pencatatan pendaftaran Hak Tanggungan tersebut dilakukan secara Elektronik tanpa perlu menyampaikan bukti fisik pada loket di Kantor Pertanahan. Transaksi-transaksi

yang dilakukan melalui media internet di Indonesia dalam tataran konvensional belum dapat dijangkau oleh hukum sepenuhnya.³

Saat ini pemerintah telah berupaya mengeluarkan kebijakan darurat demi menaikkan roda perekonomian di Indonesia dan tetap berjalannya pemerintahan, salah satunya dengan melakukan pelayanan publik secara *online*. Sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 1 Angka 1 Undang-undang Pelayanan Publik Nomor 25 Tahun 2009 bahwa pelayanan publik adalah kegiatan atau rangkaian kegiatan dalam rangka pemenuhan kebutuhan pelayanan sesuai dengan Peraturan Perundang-undangan bagi warga negara dan penduduk atau barang, jasa, dan/atau pelayanan administratif yang disediakan oleh penyelenggara pelayanan publik.

Yang dalam hal ini ATR/BPN melakukan pelayanan publik mengenai pendaftaran Hak Tanggungan secara online. Pemberlakuan Undang-undang Nomor 19 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Undang-undang Nomor 11 Tahun 2008 tentang Informasi Elektronik, menjadi dasar dalam pelaksanaan suatu sistem Elektronik di Indonesia. Berdasarkan Undang-undang ITE Pasal 5 ayat (1) UU ITE, menyatakan bahwa: “Informasi elektronik dan/atau Dokumen Elektronik dan/atau hasil cetaknya merupakan alat bukti hukum yang sah.” dan dilanjutkan dalam Pasal 5 ayat (4) UU ITE, menyatakan bahwa :

“Ketentuan mengenai Informasi Elektronik dan/atau Dokumen Elektronik sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tidak berlaku untuk:

a. Surat yang menurut Undang-undang harus dibuat dalam bentuk tertulis; dan

³ Iman Sjahputra, 2002, *Problematika Hukum Internet Indonesia*, PT. Prenhallindo, Jakarta, h. 5.

b. Surat beserta dokumennya yang menurut Undang-undang harus dibuat dalam bentuk Akta notaril atau Akta yang dibuat oleh Pejabat pembuat Akta.”

Kewenangan PPAT dalam pendaftaran Hak Tanggungan Elektronik yaitu dalam hal permohonan pendaftaran Hak Tanggungan, persyaratan permohonan yang berupa APHT disampaikan oleh PPAT dalam bentuk Dokumen Elektronik berupa scan. Sertifikat yang dikeluarkan dalam Hak Tanggungan elektronik berupa Sertifikat Hak Tanggungan elektronik dengan tanda tangan elektronik.⁴

Berdasarkan latar belakang diatas, penulis merasa tertarik untuk membuat penulisan hukum dan membahasnya dalam bentuk Tesis dengan judul **“PERAN DAN KEWENANGAN NOTARIS/PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH DALAM PENDAFTARAN HAK TANGGUNGAN SECARA ELEKTRONIK DI KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN CIREBON.”**

B. Perumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan diatas, maka permasalahan yang akan dibahas dalam penelitian ini, antara lain :

1. Bagaimana Peran dan Kewenangan Notaris sekaligus Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam Proses Pendaftaran Hak Tanggungan secara Elektronik di Kantor Pertanahan Kabupaten Cirebon?
2. Bagaimana Akibat Hukum Pendaftaran Hak Tanggungan secara Elektronik oleh Notaris/PPAT di Kantor Pertanahan Kabupaten Cirebon?

⁴ Bernadetha Aurelia Oktavira, 2020, *Mekanisme Pendaftaran Hak Tanggungan Secara Elektronik*, <https://m.hukumonline.com/klinik/detail/ulasan/lt5d78bcd61c63c/mekanisme-pendaftaran-hak-tanggungungan-secara-elektronik/>, diakses pada tanggal 28 September, Pukul 23.37 WIB.

3. Bagaimana Kendala dan Solusi yang dihadapi oleh Notaris sekaligus Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam melaksanakan Pendaftaran Hak Tanggungan secara Elektronik di Kantor Pertanahan Kabupaten Cirebon?

C. Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah di atas maka tujuan yang ingin dicapai penulis dalam penelitian ini, adalah :

1. Untuk mengetahui dan menganalisis peran dan kewenangan Notaris sekaligus Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam melakukan proses pendaftaran Hak Tanggungan secara elektronik di Kantor Pertanahan Kabupaten Cirebon ;
2. Untuk mengetahui dan menganalisis akibat hukum pendaftaran Hak Tanggungan secara elektronik oleh Notaris sekaligus Pejabat Pembuat Akta Tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Cirebon ;
3. Untuk mengetahui dan menganalisis kendala dan solusi yang dihadapi oleh Notaris sekaligus Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam melaksanakan pendaftaran Hak Tanggungan secara elektronik di Kantor Pertanahan Kabupaten Cirebon ;

D. Manfaat Penelitian

1. Secara Teoritis

Diharapkan dapat menerapkan, memahami serta menambah ilmu pengetahuan yang bermanfaat bagi mahasiswa Magister Kenotariatan Universitas Sultan Agung di bidang Hukum Perdata khususnya Hukum Jaminan dalam membahas dan mengetahui legalitas bagi PPAT dalam melakukan pendaftaran Hak Tanggungan secara elektronik.

2. Secara Praktis

Diharapkan dapat memberikan wawasan serta informasi yang jelas kepada masyarakat pada umumnya mengenai legalitas bagi PPAT dalam melakukan pendaftaran Hak Tanggungan secara elektronik.

3. Diharapkan dapat tercapainya tujuan agar mempermudah PPAT sebagai pengguna layanan Hak Tanggungan dalam mekanisme pendaftaran Hak Tanggungan secara Elektronik di Kantor Pertanahan Kabupaten Cirebon.

E. Kerangka Konseptual

1. Pengertian Peran

Di dalam Kamus Umum Bahasa Indonesia, peran adalah sesuatu yang jadi bagian atau yang memegang pimpinan yang terutama.⁵ Peran adalah bentuk dari perilaku yang diharapkan dari seseorang pada situasi sosial tertentu. Bila yang diartikan dengan peran adalah perilaku yang diharapkan dari seseorang dalam suatu status tertentu, maka perilaku peran adalah perilaku yang sesungguhnya dari orang yang melakukan peran tersebut, hakekatnya peran juga dapat dirumuskan sebagai suatu rangkaian perilaku tertentu yang ditimbulkan oleh suatu jabatan tertentu. Memperlihatkan konotasi aktif dinamis dari fenomena peran. Seseorang dikatakan menjalankan peran manakala ia menjalankan hak dan kewajiban yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari status yang disandangnya. Setiap status sosial terkait dengan satu atau lebih status sosial.⁶ Dari beberapa pengertian tersebut, dapat disimpulkan bahwa peran adalah suatu perilaku

⁵ W.J.S. Poerwadarminto, 1984, *Kamus Umum Bahasa Indonesia*, PN Balai Pustaka, Jakarta, h. 735.

⁶ Bimo Walgito, 2003, *Psikologi Sosial*, Edisi Revisi, Andi Offset, Yogyakarta, h. 12.

atau tindakan yang diharapkan oleh sekelompok orang dan/atau lingkungan untuk dilakukan oleh seseorang individu, kelompok, organisasi, badan atau lembaga yang karena status atau kedudukan yang dimiliki akan memberikan pengaruh pada sekelompok orang dan/atau lingkungan tersebut.

2. Pengertian Kewenangan

Menurut kamus besar bahasa Indonesia, kata wewenang disamakan dengan kata kewenangan, yang diartikan sebagai hak dan kekuasaan untuk bertindak, kekuasaan membuat keputusan, memerintah dan melimpahkan tanggung jawab kepada orang/badan lain.

Menurut **Frans Magnis Suseno** kewenangan adalah kekuasaan yang dilembagakan. Menurut **H.D Stoud** kewenangan adalah keseluruhan aturan-aturan yang berasal dari hukum organisasi pemerintahan, yang dapat dijelaskan sebagai seluruh aturan-aturan yang berkenaan dengan perolehan dan penggunaan wewenang-wewenang pemerintahan oleh subjek hukum publik didalam hubungan hukum publik.

Wewenang merupakan konsep inti dalam hukum tata negara dan hukum administrasi Negara, sebab didalam wewenang tersebut mengandung hak dan kewajiban, bahkan di dalam hukum tata negara wewenang dideskripsikan sebagai kekuasaan hukum (*rechtskracht*). Artinya hanya tindakan yang sah (berdasarkan wewenang) yang mendapat kekuasaan hukum (*rechtskracht*).

Berdasarkan pendapat-pendapat diatas maka menurut penulis pengertian kewenangan adalah kemampuan untuk bertindak berdasarkan kekuasaan yang sah. Dikatakan kemampuan untuk bertindak sebab, kata

bertindak mengandung arti berbuat, beraksi, berlaku, perbuatan, tindakan, dan langkah yang menunjukkan suatu kemampuan. Kemampuan itu harus didasarkan atas kekuasaan yang sah. Hukumlah yang melegitimasi kekuasaan, sehingga dikatakan sah. Sehingga kewenangan lahir karena kekuasaan yang sah menurut hukum. Suatu tindakan Pejabat Publik dikatakan tidak sah (sewenang-wenang) jika tidak berdasar atas hukum. Perlu di pahami bahwa, antara kekuasaan dan kewenangan saling berkaitan namun tidak mempunyai arti yang sama.

3. Pengertian Umum Notaris

Pengertian Notaris dalam sistem *Civil Law* yang diatur dalam Pasal 1 Undang-undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris di Indonesia berlaku tanggal 1 Juli 1860 yang kemudian diterjemahkan oleh **Soegondo Notodiseno** menyatakan bahwa pengertian Notaris adalah sebagai berikut :

“Notaris adalah Pejabat umum, khususnya (satu-satunya) yang berwenang untuk membuat Akta-akta Autentik tentang semua tindakan, perjanjian-perjanjian, dan keputusan-keputusan yang diharuskan oleh Perundang-undangan umum untuk dikehendaki oleh yang berkepentingan bahwa hal itu dinyatakan dalam surat Autentik, menjamin tanggalnya, menyimpan Akta-akta dan mengeluarkan grosse, salinan-salinan (turunan-turunan) dan kutipan-kutipannya, semuanya itu apabila pembuatan Akta-akta demikian itu atau dikhususkan atau dikhususkan kepada Pejabat-Pejabat atau orang-orang lain.”

Sebagaimana disebutkan dalam Pasal 1 angka (1) Undang-undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang perubahan atas Undang-undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris yang menyatakan bahwa Notaris adalah Pejabat Umum yang berwenang untuk membuat Akta Autentik dan

memiliki kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam Undang-undang ini atau Undang-undang lainnya.⁷

Notaris sebagai salah satu penegak hukum karena Notaris membuat alat bukti tertulis yang mempunyai kekuatan pembuktian. Para ahli hukum berpendapat bahwa Akta Notaris dapat diterima dalam pengadilan sebagai bukti yang mutlak mengenai isinya, tetapi meskipun demikian dapat diadakan penyangkalan dengan bukti sebaliknya oleh saksi-saksi, yang dapat membuktikan bahwa apa yang diterangkan oleh Notaris dalam Aktanya adalah benar.

4. Pengertian PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah)

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) disebutkan di dalam beberapa Peraturan Perundang-undangan, yaitu :

1. PPAT adalah Pejabat umum yang diberi kewenangan membuat Akta pemindahan hak atas tanah, Pemberian Hak Tanggungan menurut Peraturan Perundang-undangan yang berlaku (Pasal 1 angka 4 Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996) ;
2. PPAT adalah Pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat Akta-akta tanah (Pasal 1 angka 5 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996) ;
3. PPAT adalah Pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat Akta-akta tanah tertentu (Pasal 1 angka 24 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997) ;

⁷ Ngadino, 2019, *Tugas Dan Tanggung Jawab Jabatan Notaris di Indonesia*, UPT Penerbit Universitas PGRI Semarang Press. Semarang, h. 3.

4. PPAT adalah Pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat Akta Autentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun (Pasal 1 angka 1 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998) ;
5. PPAT adalah Pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat Akta Autentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun (Pasal 1 angka 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016) ; dan
6. PPAT adalah Pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat Akta Autentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun (Pasal 1 angka 1 Peraturan Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006) ;

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) adalah Pejabat Umum yang diberi kewenangan untuk membuat Akta-akta Autentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah dan hak milik atas satuan Rumah Susun selanjutnya menurut **Boedi Harsono** adalah bahwa :

1. PPAT adalah Pejabat umum yang diberi tugas dan wewenang khusus memberikan pelayanan kepada masyarakat, berupa pembuatan Akta yang membuktikan, bahwa telah dilakukan dihadapannya perbuatan hukum pemindahan hak atas tanah, hak milik atas satuan rumah susun dan pemberian Hak Tanggungan atas tanah;
2. Akta yang dibuatnya adalah Akta Autentik, yang hanya dialah yang berhak membuatnya;

3. PPAT adalah Pejabat tata usaha Negara, karena tugasnya di bidang penyelenggaraan pendaftaran tanah yang merupakan kegiatan di bidang eksekutif/ tata usaha Negara;
4. Akta PPAT bukan surat keputusan Pejabat Tata Usaha Negara karena Akta adalah relaas, yaitu suatu laporan tertulis dari pembuat Akta berupa pernyataan mengenai telah dilakukan oleh pihak-pihak tertentu suatu perbuatan hukum dihadapannya pada suatu waktu yang disebut dalam Akta yang bersangkutan;
5. Yang merupakan keputusan PPAT sebagai Pejabat tata usaha Negara adalah keputusan menolak atau mengabulkan permohonan pihak-pihak yang akan datang kepadanya untuk dibuatkan Akta mengenai perbuatan hukum yang mereka akan lakukan dihadapannya. Memberikan keputusan menolak atau mengabulkan permohonan tersebut merupakan kewajiban PPAT. Dalam hal syarat dipenuhi wajib ia mengabulkan permohonannya sebaliknya dalam hal ada syarat yang tidak dipenuhi ia wajib menolaknya.

Beberapa pengertian lain terkait PPAT antara lain bahwa PPAT adalah Pejabat umum yang diangkat dan diberhentikan oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia yang diberi kewenangan untuk membuat Akta perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak atas satuan rumah susun.

5. Pengertian Badan Pertanahan Nasional (BPN)

Badan Pertanahan Nasional (BPN) adalah lembaga pemerintah non kementerian di Indonesia yang mempunyai tugas yaitu melaksanakan tugas

pemerintahan di bidang pertanahan secara nasional, regional dan sektoral. Badan Pertanahan Nasional (BPN) pada awalnya dibentuk berdasarkan Keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor 26 Tahun 1988 sebagai peningkatan dari Direktorat Jenderal Agraria Departemen Dalam Negeri yang berkedudukan di bawah dan bertanggung jawab secara langsung kepada Presiden.⁸

6. Pengertian Hak Tanggungan

Dalam Pasal 1 angka 1 Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah beserta Benda-Benda yang berkaitan dengan Tanah, adalah :

“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 tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada Kreditor tertentu terhadap Kreditor-Kreditor lain.”

Dari rumusan Pasal 1 butir 1 Undang-undang tentang Hak Tanggungan tersebut 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.⁹

7. Pengertian Hak Tanggungan Elektronik

Globalisasi telah memasuki era baru yang bernama Revolusi Industri

4 .0. Dalam hal ini pendaftaran Hak Tanggungan juga mengalami

⁸ Keppres Nomor 34 Tahun 2003 Tentang Kebijakan Nasional di Bidang Pertanahan, Pasal 1

⁹ Rachmadi Usman, 2010, *Hukum Jaminan Keperdataan*. Sinar Grafik, Jakarta, h. 38.

pergeseran dengan menggunakan sistem elektronik. Sebagaimana terdapat dalam Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertahanan Nasional Nomor 5 Tahun 2020 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi secara Elektronik (yang selanjutnya disebut dengan Permen Agraria Nomor 5 Tahun 2020). Terbitnya Peraturan menteri - Peraturan menteri dari Kementerian Agraria dan Tata Ruang Badan Pertanahan tersebut merupakan suatu langkah yang baik dari Kementerian Agraria dan Tata Ruang Badan Pertanahan Nasional untuk mempermudah masyarakat untuk mendapatkan pelayanan dengan memanfaatkan perkembangan teknologi. Pendaftaran tanah secara elektronik terdapat beberapa prosedur yang sebelumnya tidak ada dalam pendaftaran Hak Tanggungan secara konvensional.

8. Pengertian Kredit dan Perjanjian Kredit

A. Pengertian Kredit

Istilah kredit berasal dari bahasa latin “*credere*” (lihat pula yang *credo* dan *creditum*) yang kesemuanya berarti kepercayaan (dalam bahasa inggris *faith* dan *trust*). Dapat dikatakan bahwa kreditor dalam hubungan perkreditan dengan debitor mempunyai suatu kepercayaan, bahwa debitor dalam waktu dan dengan syarat-syarat yang telah disetujui bersama, dapat mengembalikan atau membayar kembali kredit yang bersangkutan.¹⁰ Dengan demikian, dasar dari pada kredit adalah kepercayaan. Dilihat dari Sudut Ekonomi, kredit diartikan sebagai penundaan pembayaran karena pengembalian atas penerimaan uang

¹⁰ Rachmadi Usman, 2001, *Aspek-Aspek Hukum Perbankan di Indonesia*, PT Gramedia Pustaka Utama, Jakarta, h. 236 .

dana atau suatu barang tidak dilakukan bersamaan pada saatnya menerima, melainkan pengembaliannya dilakukan pada masa tertentu yang akan datang.¹¹

B. Pengertian Perjanjian Kredit

Di dalam suatu perjanjian, para pihak mempunyai hak dan kewajiban masing-masing yang harus dipenuhi. Perjanjian adalah suatu peristiwa dimana dua orang atau dua pihak saling berjanji untuk melakukan suatu hal atau dapat dikatakan suatu persetujuan yang dibuat oleh dua pihak atau lebih, masing-masing bersepakat akan menaati apa yang tersebut dalam persetujuan itu. Berdasarkan peristiwa itu timbul suatu hubungan hukum diantara pihak-pihak yang mengadakan perjanjian tersebut. Hubungan hukum yang merupakan suatu perikatan itu menjadi dasar bagi salah satu pihak untuk menuntut suatu prestasi dari pihak lain yang berkewajiban untuk memenuhi tuntutan dari pihak lain atau sebaliknya.

Rumusan dan pengertian tentang perjanjian kredit belum secara eksplisit tercantum dalam Perundang-undangan. Namun Demikian dalam Pasal 1 angka 11 Undang-undang Nomor 10 Tahun 1998, kredit diartikan sebagai penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam-meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga.

¹¹ *Ibid*

Berdasarkan pengertian tersebut, perjanjian kredit dapat diartikan sebagai perjanjian pinjam-meminjam antara bank sebagai kreditor dengan pihak lain sebagai debitor yang mewajibkan debitor untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga.

Bentuk Akta Perjanjian kredit dibagi menjadi 2 (dua), yaitu Akta Perjanjian kredit yang dibuat secara di bawah tangan dan Akta Perjanjian kredit yang dibuat oleh dan di hadapan Notaris.

a. Perjanjian Kredit yang dibuat di bawah tangan

Perjanjian kredit yang dibuat di bawah tangan dinamakan akta di bawah tangan artinya perjanjian yang disiapkan dan dibuat sendiri oleh bank kemudian ditawarkan kepada debitor untuk disepakati. Untuk mempermudah dan mempercepat kerja bank, biasanya bank sudah mempersiapkan formulir perjanjian dalam bentuk standar (*standaardform*) yang isi, syarat-syarat dan ketentuannya disiapkan terlebih dahulu secara lengkap. Bentuk perjanjian kredit yang dibuat sendiri oleh bank termasuk jenis akta di bawah tangan. Dalam rangka penandatanganan perjanjian kredit yang isinya sudah disiapkan oleh bank kemudian disodorkan kepada setiap calon-calon untuk diketahui dan dipahami mengenai syarat-syarat dan ketentuan-ketentuan dalam formulir perjanjian kredit tidak pernah memperbincangkan atau dirundingkan atau dinegosiasikan dengan debitor.

b. Perjanjian kredit yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris

Perjanjian kredit yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris yang dinamakan Akta Autentik atau Akta Notariil. Yang menyiapkan dan membuat perjanjian ini adalah Notaris namun dalam praktek semua syarat dan ketentuan perjanjian disiapkan oleh bank kemudian diberikan kepada Notaris untuk dirumuskan dalam Akta Notaris. Memang dalam membuat perjanjian hanyalah merumuskan apa yang diinginkan para pihak dalam bentuk Akta Notariil atau Akta Autentik.

F. Kerangka Teori

1. Teori Kepastian Hukum

Teori kepastian hukum menurut Satjipto Rahardjo, ialah jiwanya peraturan hukum karena ia merupakan dasar lahirnya peraturan hukum, dan ratio legis peraturan hukum. Kepastian hukum juga merupakan asas dalam negara hukum yang digunakan sebagai landasan peraturan Perundang-undangan, kepatutan, keadilan dalam setiap kebijakan penyelenggara negara, kepastian hukum secara normatif adalah ketika suatu peraturan dibuat dan diundangkan secara pasti karena mengatur secara logis dan jelas.¹² Sedangkan asas kepastian hukum adalah kepastian aturan hukum, bukan kepastian tindakan terhadap atau tindakan yang sesuai dengan aturan hukum. Asas kepastian hukum merupakan salah satu asas terpenting di dalam suatu negara hukum. Asas kepastian hukum mengandung 2 (dua) pengertian, yaitu :

¹² Riduan Syahrani, 2008, *Rangkuman Intisari Ilmu Hukum*, Citra Aditya Bakti, Bandung, h. 153.

- a) Adanya aturan yang bersifat umum yang memberi penjelasan kepada individu mengenai perbuatan apa yang boleh dan apa yang tidak boleh dilakukan; dan
- b) Adanya keamanan hukum bagi individu dari kesewenangan kekuasaan pemerintah.

Asas kepastian hukum merupakan kepastian aturan hukum, bukan kepastian tindakan yang sesuai dengan aturan hukum. Kepastian hukum secara normatif adalah pada saat suatu peraturan dibuat dan diundangkan secara pasti karena dapat memberikan pengaturan secara jelas dan logis. Jelas berarti tidak menimbulkan keragu-raguan, sedangkan logis berarti suatu sistem norma tertentu tidak berbenturan dengan sistem norma yang lain, sehingga tidak menimbulkan suatu konflik norma. Asas kepastian hukum memberikan landasan tingkah laku individu dan landasan perbuatan yang dapat dilakukan oleh negara terhadap individu. Kepastian hukum bukan hanya berupa Pasal-Pasal dalam Undang-undang saja, melainkan juga adanya konsistensi dalam putusan hakim antara putusan hakim yang satu dengan putusan hakim yang lainnya untuk kasus serupa yang telah di putuskan.¹³

Selain dalam hukum positif, kepastian hukum juga diatur dalam Islam, hal tersebut bertujuan agar segala hajat hidup manusia dapat berjalan dengan semestinya, tentunya dengan berpedoman dengan Al-Qur'an dan Hadist. Dalam Al-Qur'an Surat Al-Israa' ayat 15, Allah Swt berfirman:

¹³ Peter Mahmud Marzuki, 2008, *Pengantar Ilmu Hukum*, Kencana Pranada Media Group, Jakarta, h. 158.

مَنْ اهْتَدَىٰ فَإِنَّمَا يَهْتَدِي لِنَفْسِهِ وَمَنْ ضَلَّ فَإِنَّمَا يَضِلُّ عَلَيْهَا وَلَا تَزِرُ وَازِرَةٌ وِزْرَ أُخْرَىٰ ۗ وَمَا كُنَّا مُعَذِّبِينَ حَتَّىٰ نَبْعَثَ رَسُولًا

“Barangsiapa yang berbuat sesuai dengan hidayah (Allah), Maka Sesungguhnya Dia berbuat itu untuk (keselamatan) dirinya sendiri; dan Barangsiapa yang sesat Maka Sesungguhnya Dia tersesat bagi (kerugian) dirinya sendiri. dan seorang yang berdosa tidak dapat memikul dosa orang lain, dan Kami tidak akan meng'azab sebelum Kami mengutus seorang rasul”. Selanjutnya di surat Al-Maidah ayat 95 terdapat ketegasan Illahi yang menyatakan Allah mengampuni kesalahan yang sudah berlalu, yang berbunyi:

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا لَا تَقْتُلُوا الصَّيْدَ وَأَنْتُمْ حُرْمٌ ۗ وَمَنْ قَتَلَهُ مِنْكُمْ مُتَعَمَّدًا فَجَزَاءٌ مِّثْلُ مَا قَتَلَ مِنَ النَّعَمِ يَحْكُمُ بِهِ ذَوَا عَدْلٍ مِّنْكُمْ هَدِيًّا بَلِغَ الْكَعْبَةِ أَوْ كَفَّارَةٌ طَعَامُ مَسْكِينٍ أَوْ عَدْلٌ ذَلِكَ صِيَامًا لِّيَذُوقَ وَبَالَ أَمْرِهِ ۗ عَفَا اللَّهُ عَمَّا سَلَفَ ۗ وَمَنْ عَادَ فَيَنْتَقِمُ اللَّهُ مِنْهُ ۗ وَاللَّهُ عَزِيزٌ ذُو انْتِقَامٍ

“Wahai orang-orang yang beriman! Janganlah kamu membunuh hewan buruan, ketika kamu sedang ihram (haji atau umrah). Barangsiapa di antara kamu membunuhnya dengan sengaja, maka dendanya ialah mengganti dengan hewan ternak yang sepadan dengan buruan yang dibunuhnya, menurut putusan dua orang yang adil di antara kamu sebagai hadyu yang dibawa ke Ka'bah, atau kafarat (membayar tebusan dengan memberi makan kepada orang-orang miskin, atau berpuasa, seimbang dengan makanan yang dikeluarkan itu, agar dia merasakan akibat buruk dari perbuatannya. Allah telah memaafkan apa yang telah lalu. Dan barangsiapa

kembali mengerjakannya, niscaya Allah akan menyiksanya. Dan Allah Mahaperkasa, memiliki (kekuasaan untuk) menyiksa.”

2. Teori Kemanfaatan

Teori Kemanfaatan diprakarsai oleh Jeremy Bentham (1748-1832)¹²¹, (penganut paham positivisme/legisme dan utilitis). Menurutnya hukum adalah perintah penguasa, jadi hukum hanya ada dalam Peraturan tertulis yang dibuat oleh para penguasa negara. Tidak ada hukum lain di luar hukum dari penguasa negara tersebut. Ia mengemukakan bahwa dalam pembentukan Undang-undang harus dipikirkan bahwa Undang-undang itu, ditujukan dengan perwujudan keadilan dan kepentingan bagi setiap individu tanpa pengecualian yang bersifat diskriminatif.

Teori **Jeremy Bentham** ini lahir dari karyanya yang berjudul *Introduction to the Principles of Morals and Legislation*. Melalui bukunya itu Bentham mengajarkan bahwa diadakannya Negara dan hukum semata-mata hanya demi manfaat sejati, yaitu kebahagiaan mayoritas rakyat.¹⁴

Keberdayaan hukum seperti yang dikemukakan oleh **Jeremy Bentham**, maka daya keberlakuan sesuatu ketentuan hukum harus benar-benar mempertimbangkan dampak positif yang bakal ditimbulkan. Lebih jauh dikatakannya bahwa pembentukan hukum harus memproduksi hukum yang adil bagi segenap warga masyarakat secara individual.

Secara teoritis berkontribusi terhadap pengembangan hukum terutama perlindungan hukum berkaitan dengan Hak Tanggungan Elektronik. Secara praktis, penelitian ini berkontribusi sebagai bahan pertimbangan.

¹⁴ Van Appeldorn, 1980, *Pengantar Ilmu Hukum*, Pradnya Paramita, Jakarta, h. 28.

berbuat adil dalam melaksanakan qishash. Orang yang merdeka dengan orang yang merdeka; budak sahaya dengan budak sahaya; dan wanita dengan wanita. Allah melarang mengikuti jalan orang-orang yang berbuat kerusakan, yang menyelewengkan dan menyelisihi hukum-hukum Allah yang telah ditetapkan kepada mereka. Ayat ini ditutup dengan firman “supaya kalian bertaqwa”. Maknanya adalah agar kaum muslim takut dengan qishash lalu berhenti membunuh.

Jelas secara dzahir bahwa pada Firman Allah “supaya kalian bertaqwa) terdapat sebuah kalimat harapan (tarāji) agar dengan diterapkan qishash manusia menjadi hamba yang bertaqwa.

Demikianlah Allah mengatur manusia dengan aturan-aturan yang dapat dijadikan penuntut kehidupan. Hal tersebut dapat diartikan bahwa dalam menurunkan sebuah aturan Allah mempunyai tujuan yang dapat dicapai oleh seorang muslim.

G. Metode Penelitian

Untuk dapat mengetahui dan membahas suatu permasalahan maka diperlukan adanya pendekatan dengan mempergunakan metode-metode tertentu yang bersifat ilmiah. Metode penelitian yang akan digunakan dalam penulisan tesis ini adalah sebagai berikut :

1. Metode Pendekatan Penelitian

Adapun pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan yuridis empiris yaitu suatu penelitian yang dilakukan terhadap keadaan sebenarnya atau keadaan nyata yang telah terjadi di masyarakat dengan maksud dengan mengetahui dan menemukan fakta-fakta dan data yang dibutuhkan. Jadi, penelitian ini dilakukan dengan melakukan

wawancara terhadap kegiatan dalam pendaftaran Hak Tanggungan secara elektronik.

2. Spesifikasi Penelitian

Dalam melakukan penelitian penulis menggunakan Tipe penelitian yang dipakai adalah tipe penelitian deskriptif analisis. Adapun definisi dari deskriptif analitis yaitu mempelajari tujuan hukum, nilai-nilai keadilan, validitas aturan hukum, konsep-konsep hukum, dan norma-norma hukum.

3. Jenis dan Sumber Data

Sumber bahan hukum dapat dibedakan menjadi 3 (tiga), yaitu bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, dan bahan hukum tersier.

a. Data primer adalah data yang diperoleh secara langsung dari sumber pertama yang terkait dengan permasalahan yang akan dibahas.¹⁵

Sumber data diperoleh dari lapangan secara langsung melalui kegiatan wawancara.

b. Data Sekunder adalah data-data yang diperoleh dari buku-buku sebagai data pelengkap sumber data primer. Sumber data sekunder penelitian ini adalah adalah bahan hukum yang mengikat, terdiri dari beberapa Peraturan Perundang-undangan sebagai berikut :

1) Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA);

2) Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah;

3) Undang-undang Nomor 25 Tahun 2009 tentang Pelayanan Publik;

¹⁵ Amiruddin, 2006, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, PT Raja Grafindo Persada, Jakarta, h. 30.

- 4) Undang-undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris;
 - 5) Undang-undang Nomor 19 Tahun 2016 tentang Informasi Dan Transaksi Elektronik;
 - 6) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;
 - 7) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah;
 - 8) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah;
 - 9) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 tahun 2006;
dan
 - 10) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang / Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 2020 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik
- c. Data tersier, yaitu bahan-bahan hukum yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap hukum primer dan sekunder, seperti kamus hukum.

4. Metode Pengumpulan Data

Pada bagian ini peneliti mengumpulkan sumber data baik data primer dan sekunder, yang disesuaikan dengan pendekatan penelitian. Teknik pengumpulan data primer dan data sekunder yang digunakan adalah :

1) Wawancara

Wawancara adalah situasi peran antara pribadi bertatap muka, ketika seseorang yakni pewawancara mengajukan pertanyaan-pertanyaan

yang dirancang untuk memperoleh jawaban yang relevan dengan masalah penelitian kepada responden.¹⁶

Wawancara langsung dalam pengumpulan fakta sosial sebagai bahan kajian ilmu hukum empiris, dilakukan dengan cara tanya jawab secara langsung dimana semua pertanyaan disusun secara sistematis, jelas dan terarah sesuai dengan isu hukum yang diangkat dalam penelitian.

Wawancara langsung ini dimaksudkan untuk memperoleh informasi yang benar dan akurat dari sumber yang ditetapkan sebelumnya.

Wawancara tersebut semua keterangan yang diperoleh mengenai apa yang diinginkan dicatat atau direkam dengan baik.¹⁷ Wawancara dilakukan untuk memperoleh keterangan secara lisan guna mencapai tujuan yaitu mendapatkan informasi yang akurat dari narasumber yang berkompeten.

Dalam proses pengumpulan data pada penelitian ini, penelitian menggunakan metode wawancara terstruktur. wawancara terstruktur adalah pertanyaan-pertanyaan mengarahkan jawaban dalam pola pertanyaan yang dikemukakan. Jadi pewawancara sudah menyiapkan pertanyaan-pertanyaan yang lengkap terkait objek penelitian ini.

2) Observasi

Observasi adalah teknik pengumpulan data yang dilakukan melalui sesuatu pengamatan, dengan disertai pencatatan-pencatatan terhadap keadaan atau perilaku objek sasaran.¹⁸

¹⁶ Amiruddin, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, h. 82.

¹⁷ Bahder Johan Nasution, *Metode Penelitian Ilmu Hukum*, h. 167-168.

¹⁸ Abdurrahman Fatoni, 2011, *Metodologi Penelitian dan Teknik Penyusunan Skripsi*, Rineka Cipta, Jakarta, h.104.

Menurut Nana Sudjana observasi adalah pengamatan dan pencatatan yang sistematis terhadap gejala-gejala yang diteliti.¹⁹ Teknik observasi adalah pengamatan dan pencatatan secara sistematis fenomena-fenomena yang diselidiki. Dalam arti yang luas, observasi sebenarnya tidak hanya terbatas pada pengamatan yang dilaksanakan baik secara langsung maupun tidak langsung.²⁰

Sedangkan menurut **Sutrisno Hadi** metode observasi diartikan sebagai pengamatan, pencatatan dnga sistematis fenomena-fenomena yang diselidiki. Pengamatan (observasi) adalah metode pengumpulan data dimana penelitian atau kolaboratornya mencatat informasi sebagaimana yang mereka saksikan selama penelitian. Dari pengertian di atas metode observasi dapat dimaksudkan suatu cara pengambilan data melalui pengamatan langsung terhadap situasi atau peristiwa yang ada dilapangan.

5. Metode Analisis Data

Teknik analisa data dalam penelitian ini menggunakan analisis kualitatif yang bersifat induktif, yaitu suatu analisis berdasarkan data yang diperoleh, selanjutnya dikembangkan pola hubungan tertentu.

6. Objek Analisis Penelitian

Pendaftaran Hak Tanggungan secara elektronik di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Cirebon oleh Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

¹⁹ Nana Sudjana, 1989, *Penelitian dan Penilaian*, Sinar Baru, Bandung, h.84.

²⁰ Singarimbun Masri dan Efendi Sofran, 1995, *Metode Penelitian Survey*, LP3ES, Jakarta, h. 46.

J. Sistematika Penulisan

Tesis ini terdiri dari 4 bab yaitu :

Bab I PENDAHULUAN

terdiri dari Latar Belakang Masalah, Rumusan Masalah, Tujuan Penelitian, Manfaat Penelitian, Kerangka Konseptual, Kerangka Pemikiran, Kerangka Teori, Kebaruan Penelitian, Metode Penelitian dan Sistematika Penulisan.

Bab II KAJIAN PUSTAKA

terdiri dari Tinjauan Umum tentang Notaris, Tinjauan Umum tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah, Tinjauan Umum tentang Badan Pertanahan Nasional, Tinjauan Umum tentang Hak Tanggungan, Tinjauan tentang Perjanjian Kredit

Bab III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

terdiri dari Hasil Penelitian dan Pembahasan yang meliputi pembahasan :

1. Bagaimana Peran dan Kewenangan ATR/BPN dalam proses pendaftaran Hak Tanggungan secara elektronik oleh Notaris/PPAT di Kantor Pertanahan Kabupaten Cirebon?
2. Bagaimana Akibat Hukum Pendaftaran Hak Tanggungan secara elektronik oleh Notaris/PPAT di Kantor Pertanahan Kabupaten Cirebon?

3. Bagaimana Kendala dan Solusi dalam mengatasi Pendaftaran Hak Tanggungan secara elektronik oleh Notaris/PPAT di Kantor Pertanahan Kabupaten Cirebon?

Bab IV PENUTUP

terdiri dari Simpulan dan Saran.



BAB II

KAJIAN PUSTAKA

A. Tinjauan Umum Notaris

1. Pengertian Notaris

Pengertian Notaris dalam sistem *Civil Law* yang diatur dalam Pasal 1 Undang-undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris di Indonesia berlaku tanggal 1 Juli 1860 yang kemudian diterjemahkan oleh **Soegondo Notodiseno** menyatakan bahwa pengertian Notaris adalah sebagai berikut :²¹

“Notaris adalah Pejabat Umum, khususnya (satu-satunya) yang berwenang untuk membuat Akta-akta Autentik tentang semua tindakan, perjanjian-perjanjian, dan keputusan-keputusan yang diharuskan oleh Perundang-undangan umum untuk dikehendaki oleh yang berkepentingan bahwa hal itu dinyatakan dalam surat Autentik, menjamin tanggalnya, menyimpan Akta-akta dan mengeluarkan grosse, salinan-salinan (turunan-turunan) dan kutipan-kutipannya, semuanya itu apabila pembuatan Akta-akta demikian itu atau dikhususkan atau dikhususkan kepada Pejabat-Pejabat atau orang-orang lain.”

Sebagaimana disebutkan dalam Pasal 1 angka (1) Undang-undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang perubahan atas Undang-undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris yang menyatakan bahwa Notaris adalah Pejabat Umum yang berwenang untuk membuat Akta Autentik dan memiliki kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam Undang-undang ini atau Undang-undang lainnya.²²

Notaris sebagai salah satu penegak hukum karena Notaris membuat alat bukti tertulis yang mempunyai kekuatan pembuktian.

²¹ R. Soegondo Notodisoerjo, 1982, *Hukum Notariat di Indonesia Suatu Penjelasan*, Rajawali, Jakarta, h. 42.

²² Ngadino, 2019, *Tugas Dan Tanggung Jawab Jabatan Notaris di Indonesia*, UPT Penerbit Universitas PGRI Semarang Press. Semarang, h.3.

Para ahli hukum berpendapat bahwa Akta Notaris dapat diterima dalam pengadilan sebagai bukti yang mutlak mengenai isinya, tetapi meskipun demikian dapat diadakan penyangkalan dengan bukti sebaliknya oleh saksi-saksi, yang dapat membuktikan bahwa apa yang diterangkan oleh Notaris dalam Aktanya adalah benar.

Notaris sebagai Pejabat Umum adalah Pejabat yang oleh Undang-undang diberi wewenang untuk membuat suatu Akta Autentik, namun dalam hal ini Pejabat yang dimaksud bukanlah Pegawai Negeri tetapi hanya Notaris. Untuk menjalankan jabatannya Notaris harus memenuhi syarat-syarat sebagai berikut yaitu :²³

- a. Warga Negara Indonesia; Hanya Warga Negara Indonesia yang boleh menjadi Notaris, Selain itu tidak diperbolehkan menjadi Pejabat Umum dalam hal ini Notaris;
- b. Bertakwa Kepada Tuhan Yang Maha Esa; Memiliki agama/kepercayaan kepada Tuhan yang maha Esa, orang yang tidak memiliki agama tidak diperbolehkan menjadi Notaris;
- c. Berumur paling sedikit 27 (dua puluh tujuh) tahun;
- d. Sehat jasmani dan rohani yang dinyatakan dengan surat keterangan sehat dari dokter dan psikiater; bahwa Calon Notaris itu nantinya telah mampu secara jasmani dan rohani untuk melaksanakan wewenang dan kewajiban sebagai Notaris;
- e. Berijazah sarjana hukum dan lulusan jenjang Strata Dua Kenotariatan;

²³ Pasal 3 Undang-undang Tahun 2014 Nomor 2 tahun 2014 perubahan atas Undang-undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris, Sekertaris Negara, Jakarta, h.4.

- f. Telah menjalani magang atau nyata-nyata telah bekerja sebagai karyawan Notaris dalam waktu paling singkat 24 (dua puluh empat) bulan berturut-turut pada kantor Notaris atas prakarsa sendiri atau atas rekomendasi Organisasi Notaris setelah lulus strata dua kenotariatan; Yang dimaksud prakarsa sendiri yaitu calon Notaris dapat memilih sendiri dikantor yang diinginkan dengan tetap mendapatkan rekomendasi magang dari Organisasi Notaris;
- g. Tidak berstatus sebagai Pegawai Negeri, Pejabat Negara, advokad, atau tidak sedang memegang jabatan lain yang oleh Undang-undang dilarang untuk dirangkap dengan jabatan Notaris; Yang dimaksud Pegawai Negeri dan Pejabat Negara adalah sebagaimana yang dimaksud dalam Undang-undang Nomor 43 tahun 1999 tentang perubahan atas Undang-undang Nomor 8 tahun 1974 tentang pokok-pokok kepegawaian, sedangkan yang dimaksud dengan advokad adalah sebagaimana yang dimaksud dalam Undang-undang Nomor 18 tahun 2003 tentang Advokad, bahwa Seorang Notaris tidak diperbolehkan menjabat seperti yang disebutkan diatas karena ditakutkan dapat mengurangi harkat dan martabat Notaris; dan
- h. Tidak pernah dijatuhi pidana penjara berdasarkan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap karena melakukan tindak pidana yang diancam dengan pidana penjara 5 (lima) tahun atau lebih.

Dalam Undang-undang Jabatan Notaris, Notaris di Indonesia

dikelompokkan sebagai suatu profesi, sehingga Notaris wajib bertindak profesional dalam menjalankan jabatannya sesuai dengan Undang-undang Jabatan Notaris yaitu memberikan pelayanan yang sebaik-baiknya, bersikap profesional kepada semua masyarakat yang akan melakukan suatu perbuatan hukum.

Notaris adalah Pejabat Umum *openbare ambtenaren*, karena erat hubungannya dengan wewenang atau tugas dan kewajiban yang utama yaitu membuat Akta-akta Autentik.²⁴ Meskipun disebut sebagai Pejabat umum, namun Notaris bukanlah Pegawai Negeri sebagaimana dimaksud dalam peraturan Perundang-undangan yang mengatur tentang kepegawaian. Notaris terikat dengan peraturan jabatan pemerintah, Notaris tidak menerima gaji dan pensiun dari pemerintah, tetapi memperoleh gaji dari honorarium atau *fee* dari kliennya. Notaris dapat dikatakan sebagai pegawai pemerintah yang tidak menerima gaji dari pemerintah dan Notaris dipensiunkan oleh pemerintah, akan tetapi tidak menerima pensiun dari pemerintah.

Oleh karena itu, bukan saja Notaris yang harus dilindungi tetapi juga para konsumennya, yaitu masyarakat pengguna jasa Notaris.²⁵ Notaris sebagai Pejabat publik, dalam pengertiannya mempunyai wewenang dengan pengecualian yang sudah ditentukan dalam Undang-undang, dengan mengkategorikan Notaris sebagai Pejabat publik, dalam hal ini publik yang bermakna secara umum dan dibidang hukum kenotariatan.

²⁴ Suhrawadi K.Lubis, 1994, *Etika Profesi Hukum*, Sinar Grafika, Jakarta, h. 32.

²⁵ Suhrawardi K. Lubis, 2006, *Etika Profesi Hukum*, Sinar Grafika, Jakarta, h. 34.

Notaris sebagai Pejabat publik tidak berarti sama dengan pejabat publik dalam bidang pemerintahan yang dikategorikan sebagai badan atau Pejabat tata usaha negara, hal ini dapat dibedakan dari produk masing-masing pejabat publik tersebut. Notaris sebagai pejabat publik produk akhirnya yaitu Akta Autentik, yang terikat dalam ketentuan hukum perdata terutama dalam hukum pembuktian.²⁶

2. Dasar Hukum Notaris

Dalam menjalankan profesinya, Notaris memberikan pelayanan hukum kepada masyarakat yang diatur dalam Undang-undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-undang Nomor 30 tahun 2004 tentang jabatan Notaris. Dengan berlakunya Undang-undang ini maka *Reglement op Het Notaris Ambt in Indonesia / Peraturan Jabatan Notaris di Indonesia* (Stb. 1860 Nomor 3) dicabut dan dinyatakan tidak berlaku.²⁷

Keberadaan Notaris, secara etis yuridis, pada awalnya diatur dalam rambu-rambu *Bugerlijk Wetboek* (BW/Kitab Undang-undang Hukum Perdata), terutama Buku Keempat dalam Pasal-Pasal sebelumnya yang secara sistematis merangkum suatu pola ketentuan alat bukti berupa tulisan sebagai berikut :

- a. bahwa barang siapa mendalilkan peristiwa dimana ia mendasarkan suatu hak, wajib baginya membuktikan peristiwa itu; dan sebaliknya terhadap bantahan atas hak orang lain (1865 BW);

²⁶ Habib Adjie, 2008, *Sanksi Perdata dan Administrasi Terhadap Notaris sebagai Pejabat Publik*, Refika Aditama, Bandung, h.31.

²⁷ Ngadino, 2019, *Tugas Dan Tanggung Jawab Jabatan Notaris di Indonesia*, UPT Penerbit Universitas PGRI Semarang Press. Semarang, h.4.

- b. bahwa salah satu alat bukti ialah tulisan dalam bentuk Autentik dan dibawah tangan. Tulisan Autentik ialah suatu Akta yang dibuat sebagaimana ditentukan oleh Undang-undang; dibuat oleh atau di hadapan Pejabat umum yang berwenang; ditempat mana Akta itu dibuat (1866-1868 BW);
- c. bahwa Notaris adalah Pejabat umum satu-satunya yang berwenang membuat Akta Autentik (Pasal 1 *Reglement op Het Notaris Ambt in Indonesia* / Peraturan Jabatan Notaris di Indonesia, Staatsblad 1860 Nomor 3 Tahun 1860).

Ketentuan tersebut menunjukkan alat bukti tertulis yang dibuat Autentik oleh atau di hadapan Notaris berada dalam wilayah hukum perdata (pribadi/privat). Ini berbeda dengan istilah “barang bukti” dalam hukum pidana atau “dokumen surat” dalam hukum administrasi negara ataupun hukum tata usaha negara yang biasa disebut dengan surat keputusan (*beschikking*), dimana termasuk dalam wilayah hukum publik. Alat bukti tertulis autentik yang dibuat Notaris berbeda maksud dan tujuan dan dasar hukumnya dengan surat keputusan yang dibuat oleh badan atau Pejabat tata usaha negara dalam melaksanakan fungsi untuk menyelenggarakan urusan pemerintahan, baik dipusat maupun di daerah.

Undang-undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang perubahan Atas Undang-undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, sebagai produk hukum Nasional, dan secara substantif Undang-undang tentang Jabatan Notaris yang baru tersebut juga berorientasi

kepada sebagian besar ketentuan-ketentuan dalam Peraturan Jabatan Notaris.²⁸

Aturan Hukum Jabatan Notaris di Indonesia, dari pertama kali banyak mengalami perubahan dan bermacam-macam. Dari beberapa aturan hukum yang ada, kemudian dimasukkan ke dalam satu aturan hukum yang ada, kemudian dimasukkan ke dalam satu aturan hukum yaitu Undang-undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang perubahan atas Undang-undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris. Misalnya tentang pengawasan, pengangkatan dan pemberhentian Notaris. Dengan lahirnya Undang-undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris maka telah terjadi unifikasi hukum dalam pengaturan Notaris di Indonesia dan Undang-undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris merupakan hukum tertulis sebagai alat ukur bagi keabsahan Notaris dalam menjalankan tugas jabatannya.²⁹

Notaris tidak dapat melakukan tindakan apapun, seperti merubah isi Akta, tapi yang dapat dilakukannya yaitu merawat dan mengeluarkan salinan atas permintaan para pihak yang namanya tersebut dalam Akta atau para ahli warisnya. Mereka yang menjalankan tugas jabatan Notaris oleh umur biologis. Umur yuridis Akta Notaris bila sepanjang masa, sepanjang aturan hukum yang mengatur jabatan Notaris masih ada, dibandingkan dengan umur biologis Notaris sendiri yang akan berakhir karena Notaris meninggal

²⁸ Undang-undang Tahun 2014 Nomor 2 tahun 2014 perubahan atas Undang-undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris

²⁹ Habib Adjie, 2011, *Kebatalan dan Pembatalan Akta Notaris*, PT. Refika Aditama, Bandung, h.38.

dunia.³⁰

3. Jabatan Notaris

Jabatan merupakan suatu bidang pekerjaan atau tugas yang sengaja dibuat oleh aturan hukum untuk keperluan dan fungsi tertentu serta bersifat berkesinambungan sebagai suatu lingkungan pekerjaan tetap. Jabatan merupakan suatu subjek hukum, yakni pendukung hak dan kewajiban. Agar suatu jabatan dapat berjalan maka jabatan tersebut disandang oleh subjek hukum lainnya yaitu orang. Orang yang diangkat untuk melaksanakan jabatan disebut Pejabat. Jabatan ini bersifat tetap dan *continue/* terus menerus, artinya jabatan ini akan tetap ada selama diperlukan dalam suatu struktur pemerintah atau organisasi.

Istilah Pejabat Umum ini merupakan terjemah dari istilah *Openbare amtbtenaren* yang disandang oleh Notaris sebagaimana yang terdapat dalam Pasal 1 ayat (1) Undang-undang Nomor 2 tahun 2014 perubahan dari Undang-undang nomor 30 tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, bahwa Notaris adalah Pejabat Umum yang berwenang untuk membuat Akta Autentik dan memiliki kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam Undang-undang ini atau berdasarkan Undang-undang lainnya. Istilah-istilah atau pengertian dari jabatan atau Pejabat berkaitan dengan wewenang.

Kehadiran Jabatan Notaris ini dikehendaki oleh aturan hukum dengan maksud untuk membantu dan melayani masyarakat yang

³⁰ Habib Adjie, 2008, *Hukum Notaris Indonesia (Tafsir Tematik Terhadap UU No.30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris)*, PT. Refika Aditama, Bandung, h.31.

membutuhkan alat bukti tertulis yang bersifat Autentik mengenai keadaan, peristiwa atau perbuatan hukum. Jabatan Notaris merupakan suatu lembaga yang diciptakan oleh negara.³¹ Oleh karena itu dibentuk tim pengawas untuk mengawasi Notaris dalam melaksanakan jabatannya.

4. Kode Etik Notaris

Notaris dalam melaksanakan etika profesinya harus mengedepankan moral sebagai landasan dan dasar dalam menjalankan suatu profesi. Di dalam menjalankan profesi agar tetap berada pada kerangka nilai-nilai moral diperlukan aturan perilaku (*code of conduct*) berupa etika. Etika dalam profesi menjadi suatu kesatuan yang harus ada dan sangat penting ketika melaksanakan profesi. Menurut **Franz Magnis Suseno** profesi umum maupun luhur mensyaratkan adanya landasan moral dalam menjalankan profesi. Moral diisyaratkan ada disetiap pemegang profesi, oleh karenanya pemegang profesi memiliki tanggung jawab moral dan komitmen atas profesi yang dipegang atau dijalankan, ada 3 (tiga) tuntutan nilai moral bagi pemegang profesi yang harus dipenuhi, antara lain :

- a. Berani berbuat untuk memenuhi tuntutan profesi;
- b. Menyadari kewajiban yang harus dipenuhi selama menjalankan profesi;
- c. Idealisme sebagai perwujudan makna misi organisasi Profesi.³²

Etika memandang Notaris dalam segi tindakan dan tingkah laku

³¹ Bagir Manan, 2004, hukum positif Indonesia, UII Press, Jakarta, h. 15.

³² Franz Magnis Suseno, 1989, *Etika Sosial Buku Panduan Mahasiswa*, Gramedia, Jakarta, h.3.

dalam menjalankan profesinya yang berkaitan dengan norma. Norma dalam hal ini memiliki fungsi ganda yakni sebelum terjadi sesuatu digunakan sebagai haluan atau pedoman untuk menunjukkan bagaimana sesuatu harus terjadi, dan sesudah terjadi sesuatu dipakai sebagai ukuran untuk mempertimbangkan apakah sesuatu itu terjadi sesuai seperti yang seharusnya.³³

Seorang Notaris yang profesional dapat dilihat dari etikanya dalam bertindak melaksanakan tugas jabatannya, apabila Notaris yang benar-benar menerapkan etika dan kemudian mematuhi Undang-undang Jabatan Notaris maka kemungkinan kecil melakukan pelanggaran. Etika menuntun manusia agar bersungguh-sungguh menjadi orang yang baik dan memiliki sikap etis. Orang yang bersikap etis adalah orang yang sungguh-sungguh baik.

Notaris dalam melaksanakan tugas jabatannya diatur dalam kode etik Notaris dan Undang-undang Jabatan Notaris. Kode Etik Notaris merupakan wadah organisasi dari Ikatan Notaris di Indonesia atau disingkat INI. Ikatan Notaris Indonesia merupakan perkumpulan/organisasi bagi para Notaris. Perkumpulan ini berdiri sejak tanggal 1 Juli tahun 1908, diakui sebagai badan hukum (*rechtspersoon*) berdasarkan *Gouvernements Besluit* (Penetapan Pemerintah) tanggal 5 September 1908 nomor 9, yang merupakan satu-satunya wadah pemersatu bagi semua dan setiap orang yang memangku dan menjalankan tugas jabatannya sebagai Pejabat umum

³³ De Vos, 2002, Pengantar Etika, PT.Tiara Wacana, Yogyakarta, h. 18.

di Indonesia, sebagaimana hal itu telah diakui dan mendapat pengesahan dari pemerintah berdasarkan Anggaran Dasar Perkumpulan Notaris yang telah mendapatkan Penetapan Menteri Kehakiman tertanggal 4 Desember 1958 Nomor J.A.5/117/6 dan diumumkan dalam Berita Negara Republik Indonesia tanggal 6 Maret 1959 Nomor 19, Tambahan Berita Negara Republik Indonesia Nomor 6, dan perubahan Anggaran Dasar yang terakhir telah mendapat persetujuan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia berdasarkan Surat Keputusan tanggal 12 Januari 2009 Nomor AHU-03.ah.01.07. tahun 2009, oleh karena itu sebagai dan merupakan Organisasi Notaris sebagaimana yang dimaksud Undang-undang Nomor 30 tahun 2004 tentang Jabatan Notaris yang diundangkan berdasarkan Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 117, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia nomor 4432 serta mulai berlaku pada tanggal 6 Oktober 2004, sebagaimana telah diubah dengan Undang-undang Nomor 2 tahun 2014 tentang perubahan atas Undang-undang nomor 30 tahun 2004 tentang Jabatan Notaris yang telah diundangkan dalam lembaran Negara Tahun 2014 nomor 3, Tambahan Lembaran negara 5491.³⁴

Kode Etik Notaris dan selanjutnya disebut Kode Etik sebagaimana yang tercantum dalam bab I Pasal 1 ayat (2) adalah seluruh kaidah moral yang ditentukan oleh perkumpulan Ikatan Notaris Indonesia yang selanjutnya akan disebut perkumpulan.

³⁴ Pasal 1 ayat (1) perubahan Kode Etik Notaris Kongres Luar Biasa Ikatan Notaris Indonesia, Banten, 29-30 Mei 2015.

Pembentukan Kode Etik Notaris ini berdasarkan keputusan Kongres Perkumpulan dan/atau yang diatur dalam perkumpulan Peraturan Perundang-undangan yang mana Peraturan ini harus ditaati oleh setiap dan semua anggota yang menjadi Notaris dalam melaksanakan tugasnya. Kode etik merupakan kaidah normal yang wajib ditaati oleh setiap anggota perkumpulan untuk menjaga kehormatan dan keluhuran jabatan Notaris. Penegakan Kode Etik Notaris ditegakkan oleh Dewan Kehormatan, sementara pengurus perkumpulan dan/atau dewan Kehormatan bekerjasama dan berkoordinasi dengan Majelis Pengawas untuk melakukan upaya penegakan Kode Etik. Kode Etik ini berlaku pula bagi Pejabat Sementara Notaris dan Notaris Pengganti.

5. Kewenangan Notaris

Peran Notaris merupakan pekerjaan yang unik, Undang-undang memberi kewenangan kepada Notaris untuk membuat suatu dokumen berupa Akta Notaris dibidang hukum perdata.³⁵ Bagi masyarakat, Notaris muncul sebagai sosok yang mempunyai kewenangan publik, penyuluh dan pemberi nasihat. Jabatan Notaris mempunyai 2 (dua) ciri dan sifat essensial yaitu ketidakmemihakkan (*impartiality*) dan kemandirian atau ketidaktergantungan (*independency*) didalam memberikan bantuan kepada para kliennya. Kewenangannya mengenai suatu perbuatan, perjanjian dan penetapan yang diharuskan oleh suatu peraturan umum atau oleh yang berkepentingan dikehendaki untuk dinyatakan dalam suatu Akta Autentik. Setiap

³⁵ Herlien Budiono, 2011, *Ajaran Umum Hukum Perjanjian dan Penerapannya di Bidang Kenotariatan*, PT Citra Aditya Bakti, Bandung, h. 219.

pemberian atau adanya suatu kewenangan senantiasa diikuti pula dengan kewajiban dan/atau tanggung jawab dari padanya.

Oleh karena Notaris diberi kewenangan membuat Akta Autentik, maka Notaris yang bersangkutan berkewajiban untuk memenuhi segala persyaratan yang telah ditentukan oleh peraturan Perundang-undangan, agar Akta yang dibuat itu memenuhi syarat sebagai Akta Autentik.

Kewenangan umum mengenai wewenang yang harus dipunyai oleh Notaris sebagai Pejabat umum yaitu membuat suatu Akta Autentik. Pasal 15 ayat (1) Undang-undang Jabatan Notaris menegaskan bahwa salah satu kewenangan Notaris yaitu membuat Akta secara umum. Hal ini dapat disebut sebagai kewenangan umum Notaris dengan batasan sepanjang :

1. Tidak dikecualikan kepada Pejabat lain yang telah ditetapkan oleh Undang-undang;
2. Menyangkut Akta yang harus dibuat adalah Akta Autentik mengenai semua perbuatan, perjanjian dan ketetapan yang diharuskan oleh aturan hukum untuk dibuat atau dikehendaki oleh yang bersangkutan; dan
3. Mengenai kepentingan subjek hukumnya yaitu harus jelas untuk kepentingan siapa suatu Akta itu dibuat. Namun, ada juga beberapa Akta Autentik yang merupakan wewenang Notaris dan juga menjadi wewenang Pejabat atau instansi lain;

Menurut Pasal 15 ayat (1) Undang-undang Jabatan Notaris,

Notaris berwenang membuat Akta Autentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan penetapan yang diharuskan oleh Peraturan Perundang-undangan dan/atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk ditanyakan dalam Akta Autentik, menjamin pembuatan Akta-akta, menyimpan Akta, memberikan *grosse*, salinan dan kutipan semuanya itu sepanjang pembuatan Akta-akta itu tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada Pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh Undang-undang. Notaris selain untuk membuat Akta-akta Autentik juga ditugaskan untuk melakukan pendaftaran dan mengesahkan (*waarmerking* dan legalisasi). Surat-surat/Akta-akta yang dibuat dibawah tangan serta memberikan nasehat hukum dan penjelasan mengenai Undang-undang terutama isi dari Akta yang dibuat di hadapan Notaris.

Akta Notaris merupakan bukti yang sempurna sehingga tidak perlu lagi dibuktikan dengan pembuktian lain selama ketidakbenarannya tidak dapat dibuktikan.³⁶ Berdasarkan Pasal 1866 K.U.H Perdata dan Pasal 165 HIR Akta Notaris merupakan alat bukti tulisan atau surat pembuktian yang utama sehingga dokumen ini merupakan alat bukti persidangan yang memiliki kedudukan yang sangat penting.³⁷ Berkenaan dengan Akta yang dibuatnya dan juga berwenang atau dapat bertindak sebagai pihak yang memberikan penyuluhan hukum sehubungan dengan pembuatan Akta. Dalam hal

³⁶Paulus J. Soepratignya, 2012, *Teknik Pembuatan Akta Kontrak*, Cahaya Atma Pustaka, Yogyakarta, h. 20.

³⁷Nico, 2003, *Tanggung Jawab Notaris Selaku Pejabat Umum*, CDSBL, Yogyakarta, h.8.

ini Notaris dapat menjadi mediator dalam menyelesaikan perselisihan atau sengketa antara para pihak yang terlibat dalam Akta yang dibuatnya. Tugas utama Notaris adalah membuat dokumen-dokumen hukum yang dikenal dengan Akta Autentik, menurut Pasal 184 Kitab Undang-undang Hukum Acara Pidana, Akta Autentik sebagai produk Notaris dikategorikan sebagai alat bukti surat.

Notaris diangkat oleh pemerintah bukan hanya sekedar untuk kepentingan diri sendiri akan tetapi bertugas untuk kepentingan masyarakat dan negara. Selain itu, Notaris juga mempunyai wewenang yang meliputi 4 (empat) hal, yaitu ;

- a. Notaris harus berwenang sepanjang yang menyangkut Akta yang dibuat itu;
- b. Notaris harus berwenang sepanjang orang-orang untuk kepentingan siapa Akta itu dibuat;
- c. Notaris harus berwenang sepanjang mengenai tempat, dimana Akta itu dibuat; dan
- d. Notaris harus berwenang mengenai waktu pembuatan Akta itu.

Notaris dalam melaksanakan tugas jabatannya wajib bertindak jujur amanah dan tidak berpihak kepada salah satu kliennya sebagaimana bunyi Pasal 16 ayat (1) huruf a Undang-undang Jabatan Notaris, dalam melaksanakan jabatannya, Notaris wajib bertindak amanah, jujur, saksama, mandiri, tidak berpihak, dan menjaga kepentingan pihak yang terkait dalam perbuatan hukum. Dalam

memberikan pelayanan kepada masyarakat dalam keadaan tertentu Notaris dapat menolak terkait dengan hal-hal yang bertentangan Pasal 16 ayat (1) poin a tersebut. Alasan penolakan Notaris ini karena untuk mengantisipasi adanya hubungan darah atau semenda dengan Notaris Sendiri atau dengan suami/isteri, salah satu pihak tidak mempunyai kemampuan bertindak untuk melakukan perbuatan, atau hal lain yang tidak diperbolehkan oleh Undang-undang.

Menurut **Ismail Saleh** yang dikutip Liliana dalam pelaksanaan tugasnya Notaris perlu memperhatikan apa yang disebut perilaku profesi yang memiliki unsur-unsur sebagai berikut :

1. Mempunyai integritas moral yang mantap;
2. Harus jujur terhadap klien maupun diri sendiri;
3. Sadar akan batas-batas kewenangannya; dan
4. Tidak semata-mata berdasarkan uang.

Selain itu, dalam pelaksanaannya tugasnya Notaris harus dapat bersikap netral dan tidak memihak dan berperan dalam keadaan damai. Dengan demikian, Notaris merupakan suatu pekerjaan yang memiliki keahlian yang menuntut pengetahuan luas serta tanggung jawab yang berat untuk melayani kepentingan umum dan inti tugas Notaris adalah mengatur secara tertulis dan Autentik hubungan-hubungan hukum antara para pihak yang secara mufakat meminta jasa Notaris.

6. Kewajiban Notaris

Kewajiban Notaris selain dari kewenangan Notaris tersebut,

Notaris juga mempunyai kewajiban-kewajiban yang harus dilaksanakan dalam menjalankan jabatannya. Adapun kewajiban-kewajiban seorang Notaris menurut Pasal 16 Undang-undang Jabatan Notaris Nomor 30 Tahun 2004 kewajiban Notaris antara lain :

- 1) bertindak jujur, saksama, mandiri, tidak berpihak dan menjaga kepentingan pihak yang terkait dalam perbuatan hukum;
- 2) membuat Akta dalam bentuk minuta Akta dan menyimpannya sebagai bagian dari protokol Notaris;
- 3) mengeluarkan grosse Akta, salinan Akta atau kutipan Akta berdasarkan minuta Akta;
- 4) memberikan pelayanan sesuai dengan ketentuan dalam Undang-undang ini kecuali ada alasan untuk menolaknya;
- 5) merahasiakan segala sesuatu mengenai Akta yang dibuatnya dan segala keterangan yang diperoleh guna pembuatan Akta sesuai dengan sumpah/ atau janji jabatan, kecuali Undang-undang menentukan lain;
- 6) menjilid Akta yang dibuatnya dalam 1 bulan menjadi buku yang memuat tidak lebih dari 50 Akta, dan mencatat jumlah minuta Akta, bulan dan tahun pembuatannya pada sampul setiap buku;
- 7) membuat daftar dari Akta protes terhadap tidak dibayar atau tidak diterimya surat berharga;
- 8) membuat daftar Akta yang berkenaan dengan wasiat menurut urutan waktu pembuatan Akta setiap bulan;
- 9) mencatat dalam repertorium tanggal pengiriman daftar wasiat

pada setiap akhir bulan;

- 10) mempunyai cap/stempel yang memuat lambang Negara Republik Indonesia dan pada ruang yang melingkarinya dituliskan nama, jabatan, dan tempat kedudukan yang bersangkutan;
- 11) membacakan Akta kepada penghadap dengan dihadiri oleh paling sedikit 2 orang saksi dan ditandatangani pada saat itu juga oleh penghadap, saksi, dan Notaris; dan
- 12) menerima magang calon Notaris.

7. Pengangkatan dan Pemberhentian Notaris

Permohonan untuk diangkat menjadi Notaris diajukan oleh calon Notaris secara tertulis kepada Menteri dengan tembusan kepada Direktur Jenderal Administrasi Hukum Umum dan Direktur Perdata, dan dapat diserahkan langsung oleh pemohon atau dikirim melalui pos kepada Departemen Kehakiman dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia, setelah memenuhi syarat. Adapun syarat-syarat untuk dapat diangkat menjadi Notaris menurut Undang-undang Jabatan Notaris Nomor 30 Tahun 2004 adalah :

- 1) Warga Negara Indonesia;
- 2) Bertakwa kepada Tuhan Yang Maha Esa;
- 3) Berumur paling sedikit 27 (duapuluh tujuh) tahun;
- 4) Sehat jasmani dan rohani;
- 5) Berijazah sarjana hukum dan lulusan jenjang strata dua kenotariatan;

- 6) Telah menjalani magang dan nyata-nyata telah bekerja sebagai karyawan Notaris dalam waktu 12 (dua belas) bulan berturut-turut pada kantor Notaris atas prakarsa sendiri atau atas rekomendasi Organisasi Notaris setelah lulus strata dua kenotariatan;
- 7) Tidak berstatus sebagai Pegawai Negeri, Pejabat negara, advokat, atau sedang tidak memegang jabatan lain yang oleh Undang-undang dilarang untuk dirangkap dengan jabatan Notaris, dan
- 8) tidak pernah dijatuhi Pidana Penjara berdasarkan Putusan Pengadilan yang telah memperoleh Kekuatan Hukum tetap karena melakukan Tindak Pidana yang diancam dengan Pidana Penjara 5 (lima) tahun atau lebih.³⁸

Sedangkan pemberhentian Notaris menurut Undang-undang

Jabatan Notaris ada beberapa hal yaitu :

A. Diberhentikan dari jabatannya dengan hormat, karena :

- 1) meninggal dunia;
- 2) telah berumur 65 tahun
- 3) permintaan sendiri;
- 4) tidak mampu secara rohani dan/atau jasmani melaksanakan tugas jabatan Notaris secara terus menerus lebih dari tiga tahun; dan
- 5) merangkap jabatan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3

³⁸ Setyawati, 2020, *Cyber Notary*, Unissula Pers, Semarang, h. 173-174.

huruf g.

B. Notaris diberhentikan sementara dari jabatannya karena :

- 1) dalam proses pailit dan penundaan kewajiban pembayaran utang;
- 2) berada di bawah pengampuan;
- 3) melakukan perbuatan tercela; dan
- 4) melakukan pelanggaran terhadap kewajiban dan larangan jabatan.

C. Notaris diberhentikan dengan tidak hormat dari jabatannya oleh

Menteri atas usul Majelis Pengawas Pusat apabila :

- 1) dinyatakan pailit berdasarkan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum yang tetap;
- 2) berada di bawah pengampuan secara terus menerus lebih dari tiga tahun;
- 3) melakukan perbuatan yang merendahkan kehormatan dan martabat jabatan Notaris;
- 4) melakukan pelanggaran berat terhadap kewajiban dan larangan jabatan; dan
- 5) dijatuhi pidana penjara berdasarkan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum yang tetap karena melakukan tindak pidana yang diancam dengan pidana penjara 5 tahun atau lebih.

8. Peran Notaris dalam membuat Akta Perjanjian Kredit dengan Jaminan Hak Tanggungan

Saat ini perbankan memiliki peran yang semakin besar dalam pembiayaan. Dalam pertumbuhan ekonomi, bank memiliki peran untuk membantu para nasabah yang memerlukan dana, dimana sumber dana yang diperlukan tersebut dihimpun dari tabungan masyarakat yang ada di bank, yang kemudian disalurkan kembali kepada masyarakat berupa pemberian kredit guna membantu meningkatkan produktivitas dalam memajukan pembangunan.

Dengan meluasnya penyediaan dana kredit, juga akan mendatangkan banyak manfaat bagi pemerintah dimana dapat meningkatkan penerimaan pajak dari keuntungan yang didapatkan dari para nasabah dan bank, serta memfasilitasi kesempatan kerja manakala kredit tersebut digunakan dalam menciptakan peluang bisnis yang baru atau memperluas usaha yang sudah ada, sehingga dapat tercipta lapangan kerja serta membantu meningkatkan produktivitas masyarakat yang menggunakan dana kredit tersebut.

Dalam hal perkreditan, kredit (dalam arti pinjaman uang) atau kredit barang hanya orang yang dipercaya yang mendapat pinjaman uang dari Kreditur Bank atau lembaga keuangan non Bank. Orang yang mendapat pinjaman dari Bank adalah orang yang dipercaya, bahwa orang tersebut mampu dan mau untuk mengembalikan pinjaman tepat pada waktunya disertai imbalan bunga menggunakan pinjaman sesuai tujuan.³⁹

³⁹ Sutarno, Aspek-Aspek Hukum Perkreditan pada Bank, Bandung: Alfabeta, 2009, hlm. 92.

Pasal 1 angka 11 Undang-undang Nomor 10 Tahun 1998, kredit diartikan sebagai penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam-meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga. Berdasarkan pengertian tersebut, perjanjian kredit dapat diartikan sebagai perjanjian pinjam-meminjam antara bank sebagai kreditor dengan pihak lain sebagai debitor yang mewajibkan debitor untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga.

Menurut Pasal 15 ayat (1) Undang-undang Jabatan Notaris, Notaris berwenang membuat Akta Autentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan penetapan yang diharuskan oleh Peraturan Perundang-undangan dan/atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk ditanyakan dalam Akta Autentik, menjamin pembuatan Akta-akta, menyimpan Akta, memberikan grosse, salinan dan kutipan semuanya itu sepanjang pembuatan Akta-akta itu tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada Pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh Undang-undang. Dalam hal ini Notaris memiliki kewenangan untuk membuat Akta Perjanjian Kredit.

Akta perjanjian kredit yang dibuat Notaris dengan jaminan hak tanggungan membawa akibat hukum, sebagaimana telah dijelaskan sebelumnya bahwa perjanjian bukanlah perikatan moral tetapi perikatan hukum yang memiliki akibat hukum, akibat hukum dari

perjanjian yang sah adalah berlakunya perjanjian sebagai Undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Yang dimaksud dengan berlaku sebagai Undang-undang bagi mereka yang membuatnya mengandung pengertian bahwa kesepakatan para pihak yang dituangkan dalam perjanjian tidak boleh diingkari dan mengikat para pihak, kecuali adanya kesepakatan para pihak dengan alasan Undang-undang dinyatakan cukup untuk itu.

B. Tinjauan Umum Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)

1. Pengertian PPAT

Hubungan antara Jabatan dengan Pejabat, bagaikan dua sisi mata uang, pada satu sisi bahwa jabatan bersifat tetap (lingkungan dan 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. Jadi segala tindakan yang dilakukan oleh Pejabat yang sesuai dengan kewenangannya merupakan implementasi dari jabatan.⁴⁰

Pejabat Pembuat Akta Tanah atau yang disingkat PPAT, dalam bahasa Inggris disebut dengan *land deed officials*, sedangkan dalam bahasa Belanda disebut dengan *land titles registrar*, mempunyai kedudukan dan peranan yang sangat penting di dalam kehidupan berbangsa dan bernegara karena Pejabat ini diberi kewenangan oleh negara, untuk membuat Akta pemindahan hak atas tanah dan Akta-

⁴⁰ Habib Adjie, 2009, *Sanksi Perdata dan Administratif Terhadap Notaris sebagai Pejabat Publik*, Refika Aditama, Bandung, h.18.

akta lainnya di negara Republik Indonesia maupun di luar negeri.⁴¹

Penyebutan PPAT pertama kali disinggung dalam Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang pendaftaran tanah (Lembaran Negara Tahun 1961 No.28) (selanjutnya disebut Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961) disebutkan dengan istilah “Penjabat”. Pada Pasal 19 Peraturan ini ditentukan “Setiap perjanjian yang bermaksud memindahkan hak atas tanah, memberikan sesuatu hak baru atas tanah, menggadaikan tanah atau meminjam uang dengan hak atas tanah sebagai tanggungan, harus dibuktikan dengan suatu Akta yang dibuat oleh dan dihadapan pejabat yang ditunjuk oleh Menteri Agraria (selanjutnya dalam Peraturan Pemerintah ini disebut pejabat). Akta tersebut ditetapkan oleh Menteri Agraria”. Adapun ketentuan tersebut diatur lebih lanjut dalam Peraturan Menteri Agraria Nomor 11 Tahun 1961 tentang Bentuk Akta (selanjutnya disebut Peraturan Menteri Agraria Nomor 11 Tahun 1961) pada Pasal 1 yang dijabarkan bahwa :

“Akta-akta yang dimaksudkan dalam Pasal 19 Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 harus dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah dengan mempergunakan formulir-formulir (daftar-isian) yang contoh-contohnya terlampir pada Peraturan ini”.

Dari ketentuan tersebut dapat ditemukan istilah lengkap Pejabat sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah.⁴²

Pasal 1 angka 1 PERKABAN Nomor 1 tahun 2006

⁴¹ H. Salim, HS., 2016, Teknik Pembuatan Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah, Raja Grafindo Persada, Jakarta, h.85.

⁴² Ngadino, 2019, *Ketentuan Umum Tata Cara Pembuatan Dan Pengisian Akta PPAT*, UPT Universitas PGRI Semarang Press, Semarang, h.19.

menyebutkan bahwa PPAT adalah Pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat Akta-akta Autentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak-hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun.⁴³ Pejabat pembuat Akta Tanah merupakan Pejabat umum yang menjadi mitra instansi BPN guna membantu menguatkan/mengukuhkan setiap perbuatan hukum atas bidang tanah yang dilakukan oleh subjek hak yang bersangkutan yang ditungkan dalam suatu Akta Autentik. PPAT dibagi ke dalam 3 (tiga) kategori⁴⁴:

1. PPAT Biasa, yaitu PPAT yang diangkat untuk melayani masyarakat dalam pembuatan Akta, yang memenuhi syarat tertentu (dapat merangkap sebagai Notaris, konsultan atau penasihat hukum);
2. PPAT Sementara, yaitu PPAT yang diangkat untuk melayani pembuatan Akta di daerah yang belum cukup terdapat PPAT (camat atau Kepala Desa); dan
3. PPAT Khusus, yaitu PPAT yang diangkat untuk melayani pembuatan Akta tertentu atau untuk golongan masyarakat tertentu (Kepala Kantor Pertanahan).

9. Dasar Hukum PPAT

PPAT dalam menjalankan jabatannya mempunyai dasar hukum.

Yang menjadi dasar hukum PPAT antara lain :

a. Undang-undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960

⁴³ Leny Agustan dan Khairuknas, 2018, *Tata Kelola Kantor Notaris/PPAT*, UII Press, Yogyakarta, h. 5.

⁴⁴ Budi Untung, *22 Karakter Pejabat Umum (Notaris dan PPAT) Kunci Sukses Melayani*, Andi Offset, Yogyakarta, h. 27.

Ketentuan hukum tentang PPAT yang diatur dalam UUPA yaitu Pasal 19 UUPA yang menyatakan bahwa :

- (1) Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah.
- (2) Pendaftaran tersebut dalam ayat (1) Pasal ini meliputi:
 - a. Pengukuran perpetaan dan pembukuan tanah;
 - b. Pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut; dan
 - c. Pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat;
- (3) Pendaftaran tanah diselenggarakan dengan mengingat keadaan Negara dan masyarakat, keperluan lalu-lintas sosial ekonomi serta kemungkinan penyelenggaraannya, menurut pertimbangan Menteri Agraria; dan
- (4) Dalam Peraturan Pemerintah diatur biaya-biaya yang bersangkutan dengan pendaftaran termaksud dalam ayat (1) diatas, dengan ketentuan bahwa rakyat yang tidak mampu dibebaskan dari pembayaran biaya-biaya tersebut.

Dalam Peraturan tersebut PPAT berfungsi sebagai Pembuat Akta yang bermaksud memindahkan hak atas tanah, memberikan hak baru atau membebaskan hak atas tanah, dalam rangka pendaftarannya.

b. Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan

Pada tanggal 18 Maret 1996, DPR RI telah menyetujui Rancangan Undang-undang tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-benda yang berkaitan dengan Tanah untuk disahkan menjadi Undang-undang.

Terbitnya Undang-undang Hak Tanggungan atas Tanah (UUHT) yang merupakan perwujudan amanat Pasal 51 UUPA itu, sudah sepantasnya disambut dengan persaan lega. Namun, yang lebih penting adalah antisipasi pelaksanaannya.⁴⁵

PPAT sebagai Pejabat umum yang ditegaskan dalam Pasal 1 Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah disebutkan bahwa :

“PPAT yang selanjutnya disebut PPAT, dalah Pejabat Umum yang diberi wewenang untuk membuat Akta pemindahan hak atas tanah, Akta Pemberian hak atas tanah, dan Akta Pemberian Hak Tanggungan menurut Peraturan Perundang-undangan yang berlaku”.

Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 disebut memberikan ketegasan bahwa PPAT adalah Pejabat umum dan berwenang membuat Akta Autentik. Akta Autentik dijelaskan dalam Pasal 1868 KUHPerdara :

“suatu Akta Autentik ialah suatu Akta yang di dalam bentuk yang ditetapkan oleh Undang-undang, dibuat oleh atau

⁴⁵ Maria & Sumardjono, 2007, *Kebijakan Pertanahan*, Penerbit Buku Kompas, Jakarta, h.145.

dihadapkan Pejabat Umum yang berkuasa untuk di tempat dimana Akta dibuatnya”.

c. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran Tanah

Pengaturan tentang PPAT dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dituangkan dalam Pasal 37 menegaskan bahwa peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan Akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku.

Lebih lanjut dalam Penjelasan Umum Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 menentukan fungsi PPAT yang cukup besar dalam bidang pelayanan masyarakat dan peningkatan sumber penerimaan Negara yang kemudian akan merupakan pendorong untuk peningkatan pembangunan nasional.

d. Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah

Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah, ini merupakan landasan yuridis pengaturan tentang PPAT di Indonesia. Dalam Pasal 1 disebutkan bahwa :

“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".

PPAT sebagai Pejabat yang berwenang membuat Akta Autentik peralihan hak atas tanah diangkat dan diberhentikan oleh menteri yang bertanggung jawab di bidang agraria/pertanahan. Segala hal yang menyangkut tugas dan wewenang PPAT ditegaskan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pembuat Akta Tanah yang dituangkan pada tanggal 5 Maret 1998 (Lembaran Negara Tahun 1998 Nomor 52, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3746), PPAT mempunyai tugas yang penting dan strategis dalam penyelenggaraan pendaftaran tanah yaitu membuat Akta peralihan hak atas tanah tanpa bukti berupa Akta PPAT, para Kepala Kantor Pertanahan dilarang mendaftarkan perbuatan hukum yang bersangkutan.⁴⁶

Akta yang dibuat PPAT sebagai Pejabat umum merupakan Akta Autentik, PPAT sebagai Pejabat yang bertugas khusus dibidang pelaksanaan sebagian kegiatan pendaftaran tanah, yang dimaksud adalah :

1. Notaris;
2. Camat (Penunjukan sebagai PPAT sementara); dan
3. Kepala Kantor Pertanahan (Penunjukan sebagai PPAT khusus).

⁴⁶ Boedi Harsono, *Tugas dan Kedudukan PPAT*, Majalah Hukum dan Pengembangan Universitas Indonesia Edisi Desember 1995 No. 6 Tahun XXV, Jakarta h.478.

e. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 Tentang Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah dijelaskan pada Pasal 1 ayat (1) 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”*.

Apabila melihat definisi di atas bahwa Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) bertugas pokok melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu. Hal ini sesuai dengan tugas pokok dan kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Pasal 2 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

f. Peraturan Kepala BPN Nomor 1 Tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksana Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah

Peraturan Kepala BPN Nomor 1 Tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksana Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah sebagai pengganti dari Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 4 Tahun 1999 tentang Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Mengenai penunjukan PPAT sementara diatur dalam Pasal 19 Peraturan Kepala BPN Nomor 1 Tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 tahun 1998, yaitu "*Penunjukan Camat sebagai PPAT sementara dilakukan dalam hal di daerah Kabupaten/Kota sebagai wilayah kerjanya masih tersedia formasi PPAT*". Keputusan penunjukan camat sebagai PPAT sementara Oleh Kepala Badan yang pelaksanaannya didelegasikan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota.

10. Kewenangan PPAT

PPAT diberi wewenang untuk membuat Akta-akta Autentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik satuan rumah susun, atau membuat alat bukti mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah yang akan dijadikan dasar pendaftarannya (Pasal 1 angka 1 PP Nomor 37 Tahun 1998 jo Pasal 1 angka 24 PP 24 Tahun 1997). Khusus berwenang membuat Akta mengenai hak atas tanah yang terletak di dalam daerah kerjanya. Selain itu kewenangan PPAT sebagai Pejabat yang

berwenang untuk mendaftarkan Hak Tanggungan secara elektronik sebagaimana diatur dalam Pasal 10 Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 5 Tahun 2020 adalah untuk mengunggah persyaratan permohonan dalam bentuk dokumen elektronik yang terdiri dari Kartu Tanda Penduduk (KTP) Debitur, Kartu Keluarga (KK) Debitur, Kartu Tanda Penduduk (KTP) Pemberi Persetujuan, Kartu Keluarga (KK) Pemberi Persetujuan, Kartu Tanda Penduduk (KTP) Saksi-Saksi, Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT), Perjanjian Kredit, Sertifikat Hak Atas Tanah, dan Foto copy Pajak Bumi dan Bangunan. Mengenai kewenangan khusus PPAT diatur dalam Pasal 9 ayat (5) Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 5 Tahun 2020 dimana untuk menggunakan layanan sistem Hak Tanggungan secara elektronik, PPAT hanya berwenang mendaftarkan Pemberian Hak Tanggungan oleh pemberi Hak Tanggungan⁴⁷.

11. Tugas PPAT

Adapun tugas dari PPAT dituangkan dalam Pasal 2 ayat (1) PP Nomor 24 Tahun 1997, yakni membantu sebagian kegiatan pendaftaran dalam kaitannya dengan pembuatan Akta sebagai bukti telah dilakukan perbuatan hukum hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun⁴⁸.

Mengenai tugas pokok PPAT sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 2 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998

⁴⁷ Shirley Zerlinda Anggraeni dan Marwanto, Kewenangan dan Tanggung Jawab Hukum Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Pelaksanaan Pendaftaran Hak Tanggungan Secara Elektronik, *Jurnal Acta Comitatus* Vol 5 No 2 Agustus 2020, h 207.

⁴⁸ Winahyu Erwiningsih dan Fakhriyasa Zalili Sailan, 2019, *Hukum Agraria Dasar-Dasar Dan Penerapannya Di Bidang Pertanahan*, FH UII Press, Yogyakarta, h. 190.

bahwa :

- a. PPAT bertugas pokok melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat Akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu.
- b. Perbuatan hukum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah sebagai berikut :
 - 1) Jual Beli;
 - 2) Tukar menukar;
 - 3) Hibah;
 - 4) Pemasukkan ke dalam perusahaan (*inbreng*);
 - 5) Pembagian Hak Bersama;
 - 6) Pemberian Hak Guna Bangunan/Hak Pakai Atas Tanah Hak Milik;
 - 7) Pemberian Hak Tanggungan; dan
 - 8) Pemberian Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan.⁴⁹

PPAT antara lain juga bertugas untuk membuat Akta Hak Tanggungan, yang wewenangnya bersumber dari ketentuan-ketentuan di bidang hukum pertanahan dan Undang-undang Hak Tanggungan. Dalam konteks ini PPAT dapat berupa Notaris yang juga diangkat sebagai PPAT ataupun PPAT yang diangkat dari bukan Notaris.

⁴⁹ Ngadino, 2019, *Tugas Dan Tanggung Jawab Jabatan Notaris di Indonesia*, UPT Penerbit Universitas PGRI Semarang Press. Semarang, h. 32-33.

Bahkan, terdapat pula PPAT sementara yakni camat wilayah kecamatan dari tempat tanah yang dialihkan atau dijaminan tersebut berada. Para camat secara *ex officio* menjadi PPAT sementara.

12. Peran PPAT Dalam Pendaftaran Hak Tanggungan

Pejabat Pembuat Akta Tanah berperan penting dalam proses pendaftaran tanah. Peran dari Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah membantu Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten atau Kota untuk melaksanakan kegiatan dalam proses pendaftaran tanah. Ketentuan yang mengatur mengenai Pejabat Pembuat Akta Tanah terdapat dalam Pasal 7 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yaitu pada Pasal 1 Pejabat Pembuat Akta Tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 ayat (2) diangkat dan diberhentikan oleh menteri. Pada Pasal 2 untuk desa-desa dalam wilayah yang terpencil menteri dapat menunjuk Pejabat Pembuat Akta Tanah sementara.

Peran PPAT memiliki peranan penting yang di berikan oleh Undang-undang untuk membuat Akta Autentik yang di perlukan dalam pendaftaran Hak Tanggungan, peranan PPAT dalam Hak Tanggungan ialah membuat Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT)⁵⁰. Mengenai Akta Autentik untuk Pemberian Hak Tanggungan yaitu Akta Pemberian Hak Tanggungan yang di buat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah dengan suatu tujuan untuk Pemberian Hak Tanggungan pada jaminan. Sesuai dengan sifat *Accecoir* dari Hak

⁵⁰ Maria Nadea Ambarsari dan I Gusti Ngurah Darma Laksana, Peranan Notaris/PPAT Dalam Pendaftaran Hak Tanggungan Di Kantor Badan Pertanahan Kabupaten Gianyar, artikel UNUD Vol. 7 No. 10 Tahun 2019 diakses pada 4 Juni 2022 Pukul 19.00 WIB.

Tanggungjawab, Maka Pemberian Hak Tanggungan didahului dengan perjanjian yang menimbulkan hubungan hukum hutang piutang yang dijamin pelunasannya, yang merupakan perjanjian pokoknya. Hal ini adalah sebagaimana tersebut dalam Pasal 10 ayat (1) UUHT yang menyatakan bahwa “Pemberian Hak Tanggungan didahului dengan janji untuk memberikan Hak Tanggungan sebagaimana jaminan pelunasan hutang tertentu, yang dituangkan di dalam dan merupakan bagian tidak terpisahkan dari perjanjian hutang piutang yang bersangkutan”. Menurut ketentuan Pasal 10 ayat (2) UUHT yang menyatakan bahwa “Pemberian Hak Tanggungan dilakukan dengan pembuatan APHT yang dibuat oleh PPAT sesuai Peraturan Perundang-undangan yang berlaku”. Pemberian Hak Tanggungan yang wajib dihadiri oleh pemberi Hak Tanggungan, pemegang Hak Tanggungan dan 2 (dua) orang saksi. APHT yang dibuat oleh PPAT tersebut merupakan Akta Autentik (Penjelasan Umum angka 7 UUHT).⁵¹

C. Tinjauan Umum Tentang Badan Pertanahan Nasional

1. Sejarah Badan Pertanahan Nasional

Salah satu tantangan Indonesia yang dihadapi dalam lintasan waktu yang telah lalu dan hari ini adalah persoalan pertanahan. Persoalan pertanahan adalah persoalan yang sampai saat ini masih menjadi masalah di hampir semua wilayah Indonesia, tidak hanya persoalan sengketa lahan antara penduduk dengan penduduk, sengketa

⁵¹ I Gede Etha Prianjaya, Pemberian Kredit Bank Dengan Jaminan Hak Guna Bangunan Yang Jangka Waktunya Telah Berakhir Sedangkan Perjanjian Kreditnya Belum Berakhir, *Jurnal Acta Comitatus* (2017) 1, h 134.

lahan penduduk dengan negara, bahkan sampai dengan status kepemilikan lahan yang tidak jelas posisinya dalam sistem pertanahan nasional, misalnya saja persoalan tanah ulayat yang sampai dengan hari ini terus menuai perdebatan.

Oleh karena itu, maka perlu kemudian intervensi negara dalam mengatasi masalah yang dihadapi oleh warga negara khususnya yang terkait dengan persoalan pertanahan yang masih menjadi polemik sampai dengan hari ini. Oleh karena persoalan pertanahan adalah persoalan yang penting untuk diselesaikan dengan baik serta dengan pendoman, dan kaidah yang juga bisa dipertanggungjawabkan, maka negara melalui institusi negara yakni Badan Pertanahan Nasional (BPN) disertai tugas untuk melaksanakan pengadministrasian persoalan pertanahan sehingga persoalan sengketa pertanahan bisa diselesaikan oleh negara.

Sejarah awal berdirinya Badan Pertanahan Nasional tidak bisa dilepaskan dari perjalanan pengentasan persoalan pertanahan di awal kemerdekaan Indonesia. Secara umum urusan pertanahan atau yang biasanya disebut dengan agraria, diselenggaran oleh Kementerian yang pada saat itu dinamakan dengan Departemen Dalam Negeri. Masa pelaksanaan tugas sebagai lembaga negara yang mengurus persoalan pertanahan/agraria berlangsung selama 34 (tigapuluh empat) tahun lamanya. Selanjutnya dilaksanakan oleh Lembaga negara yang secara khusus dibentuk untuk pengurus persoalan pertanahan, yakni Lembaga Pertanahan/agraria selama kurang lebih 34 (tigapuluh

empat) tahun, dimana proses penyelenggaraanya dilaksanakan oleh Kementerian /Kantor Menteri Agraria Negara selama 18 (delapanbelas) tahun, kemudian dilanjutkan oleh Badan Pertanahan Nasional sebagai Lembaga Pemerintah Non-Departemen (LPND) kurang lebih selama 16 (enambelas) tahun. Saat ini lembaga pemerintah non-departemen ini (BPN) kemudian dikukuhkan sebagai lembaga yang permanen sampai dengan hari ini melalui Keputusan Presiden Nomor 26 Tahun 1998 tentang Badan Pertanahan Nasional, dimana tugas lembaga ini adalah membantu Presiden mengelola dan mengembangkan administrasi di bidang Pertanahan.

Tahun 1988 merupakan tonggak bersejarah karena saat itu terbit Keputusan Presiden Nomor 26 Tahun 1988 tentang Badan Pertanahan Nasional. Sejalan dengan meningkatnya pembangunan nasional yang menjadi tema sentral proyek ekonomi-politik Orde Baru, kebutuhan akan tanah juga makin meningkat. Persoalan yang dihadapi Direktorat Jenderal Agraria bertambah berat dan rumit. Untuk mengatasi hal tersebut, status Direktorat Jenderal Agraria ditingkatkan menjadi Lembaga Pemerintah Non Departemen dengan nama Badan Pertanahan Nasional. Dengan lahirnya Keputusan Presiden Nomor 26 Tahun 1988 tersebut, Badan Pertanahan Nasional bertanggung jawab langsung kepada Presiden.

Berdasarkan Keputusan Presiden Nomor 96 Tahun 1993, tugas Kepala Badan Pertanahan Nasional kini dirangkap oleh Menteri Negara Agraria. Kedua lembaga tersebut dipimpin oleh satu orang

sebagai Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional. Dalam pelaksanaan tugasnya, Kantor Menteri Negara Agraria berkonsentrasi merumuskan kebijakan yang bersifat koordinasi, sedangkan Badan Pertanahan Nasional lebih berkonsentrasi pada hal-hal yang bersifat operasional.

Badan Pertanahan Nasional atau disingkat BPN adalah lembaga pemerintah non kementerian di Indonesia yang mempunyai tugas melaksanakan tugas pemerintahan di bidang Pertanahan sesuai dengan ketentuan Peraturan Perundang-undangan. Badan Pertanahan Nasional menurut Pasal 1 ayat (1) Perpres BPN adalah lembaga pemerintah non kementerian yang berada dibawah dan bertanggung jawab kepada Presiden. Lebih lanjut dari ayat (2) dari Pasal yang sama menentukan bahwa Badan Pertanahan Nasional dipimpin oleh seorang kepala.

Badan Pertanahan Nasional bertugas membantu Presiden dalam mengelola dan mengembangkan administrasi pertanahan, baik berdasarkan Undang-undang Pokok Agraria maupun Peraturan Perundang-undangan lainnya yang meliputi pengaturan, penggunaan, penguasaan dan pemilihan tanah, pengurusan hak-hak atas tanah, pengukuran dan pendaftaran tanah dan lain-lain yang berkaitan dengan masalah pertanahan berdasarkan kebijaksanaan yang ditetapkan oleh Presiden.⁵²

Untuk menyelenggarakan tugas dan fungsi Badan Pertanahan

⁵² Bab 1 Pasal 2 Keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2006 tentang Badan Pertanahan Nasional.

Nasional di daerah, terakhir dengan Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 Tahun 2006, dibentuk Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi di daerah Provinsi dan Kantor Pertanahan Kabupaten atau Kota di daerah Kabupaten/Kota. Kantor Pertanahan adalah instansi vertikal Badan Pertanahan Nasional di Kabupaten/ Kota yang berada dibawah dan bertanggungjawab kepada Kepala Badan Pertanahan Nasional melalui Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi. Kantor Pertanahan dipimpin oleh seorang kepala yang berstatus sebagai Pegawai Negeri sipil.

Untuk melaksanakan ketentuan di atas, maka Kepala Badan Pertanahan Nasional berwenang untuk melakukan pendaftaran hak dan menerbitkan surat keputusan pemberian hak atas tanah yang dimohonkan oleh seseorang atau suatu badan. Dalam pelaksanaan tugas sehari-hari sebagian wewenang pemberian hak atas tanah dilimpahkan kepada Kantor Badan Pertanahan Provinsi maupun Kantor Badan Pertanahan Kabupaten atau Kota, hal ini berdasarkan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1999 tanggal 19 Februari 1999 tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian Hak Atas Tanah Negara yang mulai berlaku sejak tanggal 19 Februari 1999.

2. Dasar Hukum Pembentukan Badan Pertanahan Nasional

Persoalan legalitas pertanahan merupakan suatu hal yang sangat penting, tidak hanya untuk memperjelas status hukum tapi juga untuk menuntaskan berbagai macam sengketa yang ber-akibat pada

instabilitas kehidupan bermasyarakat. oleh karena itu, maka negara berkewajiban untuk memfasilitasi proses legalisasi persoalan pertanahan mulai dari awal sampai akhir. kemudian, dibentuklah BPN sebagai lembaga yang disertai tugas untuk mengurus persoalan pertanahan, adapun dasar hukum BPN, yakni:

- A. Undang-undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria;
- B. Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai atas Tanah;
- C. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;
- D. Peraturan Pemerintah Nomor 13 Tahun 2010 tentang Tarif Atas Jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak Yang Berlaku Pada Badan Pertanahan Nasional;
- E. Peraturan Presiden Nomor 10 Tahun 2006 tentang Badan Pertanahan Nasional;
- F. Peraturan Presiden Nomor 63 Tahun 2013 tentang Badan Pertanahan Nasional;
- G. Peraturan Presiden Nomor 20 Tahun 2015 tentang Badan Pertanahan Nasional;
- H. Peraturan Presiden Nomor 17 Tahun 2015 tentang Kementerian Agraria dan Tata Ruang;
- I. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan

Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997, tentang Pendaftaran Tanah;

J. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 tahun 1999 tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian dan Pembatalan Keputusan Pemberian Hak Atas Tanah Negara;

K. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 9 tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan;

L. Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2006 tentang Organisasi dan Tata Kerja Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia; dan

M. Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 2006 tentang Organisasi dan Tata Kerja Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi dan Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota.

C. Tugas dan Kewenangan Badan Pertanahan Nasional

Badan Pertanahan Nasional mempunyai tugas melaksanakan pemerintahan dibidang pertanahan sesuai dengan ketentuan Peraturan Perundang-undangan. Pasal 3 Peraturan Presiden Nomor 20 Tahun 2015 tentang Badan Pertanahan Nasional berisi mengenai fungsi BPN, antara lain:

a. Penyusunan dan penetapan kebijakan di bidang pertanahan;

- b. Perumusan dan pelaksanaan kebijakan di bidang survei, pengukuran, dan pemetaan;
- c. Perumusan dan pelaksanaan kebijakan di bidang penetapan hak tanah, pendaftaran tanah, dan pemberdayaan masyarakat;
- d. Perumusan dan pelaksanaan kebijakan di bidang pengaturan, penataan dan pengendalian kebijakan pertanahan;
- e. Perumusan dan pelaksanaan kebijakan di bidang pengadaan tanah;
- f. Perumusan dan pelaksanaan kebijakan di bidang pengendalian, penanganan sengketa dan perkara pertanahan;
- g. Pengawasan atas pelaksanaan tugas di lingkungan BPN;
- h. Pelaksanaan koordinasi tugas, pembinaan, dan pemberian dukungan administrasi kepada seluruh unit organisasi di lingkungan BPN;
- i. Pelaksanaan pengelolaan data informasi lahan pertanian pangan berkelanjutan dan informasi di bidang pertanahan;
- j. Pelaksanaan penelitian dan pengembangan di bidang pertanahan; dan
- k. Pelaksanaan pengembangan sumber daya manusia di bidang pertanahan.

Untuk menyelenggarakan tugas dan fungsi Badan Pertanahan Nasional di daerah, terakhir dengan Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 Tahun 2006, dibentuk Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi di daerah Propinsi dan Kantor Pertanahan Kabupaten atau Kota di daerah Kabupaten/Kota. Kantor

Pertanahan adalah instansi vertikal Badan Pertanahan Nasional di Kabupaten/ Kota yang berada dibawah dan bertanggungjawab kepada Kepala Badan Pertanahan Nasional melalui Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi. Kantor Pertanahan dipimpin oleh seorang kepala yang berstatus sebagai Pegawai Negeri Sipil.

Untuk melaksanakan ketentuan di atas, maka Kepala Badan Pertanahan berwenang untuk melakukan pendaftaran hak dan menerbitkan surat keputusan pemberian hak atas tanah yang dimohonkan oleh seseorang atau suatu badan. Dalam pelaksanaan tugas sehari-hari sebagian wewenang pemberian hak atas tanah dilimpahkan kepada Kantor Badan Pertanahan Propinsi maupun Kantor Badan Pertanahan Kabupaten atau Kota, hal ini berdasarkan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1999 tanggal 19 Februari 1999 tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian Hak Atas Tanah Negara yang mulai berlaku sejak tanggal 19 Februari 1999.

Sumber kewenangan dari Kementerian Agraria dan Tata Ruang/BPN yaitu Sumber Kewenangan Atribusi. Tampak bahwa wewenang yang diperoleh secara atribusi itu bersifat asli yang berasal dari Peraturan Perundang-undangan. Dengan kata lain, organ pemerintahan memperoleh kewenangan secara langsung dari redaksi Pasal tertentu dalam suatu Peraturan Perundang-undangan. Dalam hal atribusi, penerima wewenang dapat menciptakan wewenang baru atau memperluas wewenang yang sudah ada, dengan tanggung jawab

intern dan *ekstern* pelaksanaan wewenang yang diatribusikan sepenuhnya berada pada penerima wewenang.⁵³

D. Tinjauan Umum Tentang Jaminan Hak Tanggungan

1. Pengertian Hak Tanggungan

Hak Tanggungan adalah satu-satunya lembaga hak jaminan atas tanah yang diatur dalam Pasal 51 UU No 5 Tahun 1960 tentang UUPA. Hak Tanggungan merupakan penggantian dari lembaga jaminan yang lama, yaitu *hypotheek* dan *credietverband*. Hak atas tanah yang dapat dibebani dengan Hak Tanggungan sebagaimana diatur dalam UUPA adalah hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, bangunan rumah susun, dan hak milik atas satuan rumah susun.

Dalam Pasal 1 angka 1 Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah, adalah :

“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 tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain.”

Dari rumusan Pasal 1 butir 1 Undang-undang Hak Tanggungan

⁵³ Endeng, Fakultas Hukum Universitas Singaperbangsa Karawang, “Kewenangan Badan Pertanahan Nasional Dibawah Kementerian Agraria dan Tata Ruang Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Karawang” Jurnal Hukum POSITUM Vol. 4, No. 1, Juni 2019, h.124.

tersebut 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.⁵⁴

Adapun hak-hak atas tanah yang dapat dijadikan objek Hak Tanggungan adalah Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai atas tanah Negara yang menurut sifatnya dapat dipindah tangankan.

2. Subjek dan Objek Hak Tanggungan

Subjek Hak Tanggungan diatur dalam Pasal 8 sampai dengan Pasal 9 Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan. Dalam kedua Pasal itu ditentukan bahwa yang dapat menjadi subjek hukum dalam Pemberian Hak Tanggungan adalah pemberi Hak Tanggungan dapat perorangan atau badan hukum, yang mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap objek Hak Tanggungan. Pemegang Hak Tanggungan terdiri dari perorangan atau badan hukum, yang berkedudukan sebagai pihak berpiutang. Biasanya dalam praktik pemberi Hak Tanggungan disebut sebagai Debitor, yaitu orang yang meminjamkan uang di lembaga perbankan. **Habib Adjie** mengungkapkan bahwa “Dengan dicantumkan janji-janji dalam APHT, yang kemudian diikuti dengan pendaftaran Hak Tanggungan di Kantor Pertanahan, maka

⁵⁴ Rachmadi Usman, 2010, *Hukum Jaminan Keperdataan*. Sinar Grafik, Jakarta, h.

terpenuhi asas publisitas, dengan demikian janji-janji tersebut mempunyai kedudukan yang mengikat terhadap pihak ketiga”.⁵⁵

Pada dasarnya tidak setiap hak atas tanah dapat dijadikan jaminan utang, tetapi hak atas tanah yang dapat dijadikan jaminan harus memenuhi syarat sebagai berikut :⁵⁶

1. Dapat dinilai dengan uang, karena utang yang dijamin berupa uang;
2. Termasuk hak yang didaftarkan dalam daftar umum, karena harus memenuhi syarat publisitas;
3. Mempunyai sifat dapat dipindahtangankan, karena apabila Debitor cidera janji benda yang dijadikan jaminan utang akan dijual dimuka umum; dan
4. Memerlukan penunjukan dengan Undang-undang.

Dalam Pasal 4 sampai dengan Pasal 7 Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 telah ditunjuk secara tegas hak atas tanah yang dapat dijadikan jaminan hutang. Ada 5 (lima) jenis hak atas tanah yang dapat dijamin dengan Hak Tanggungan, yaitu :

1. Hak milik;
2. Hak guna usaha;
3. Hak guna bangunan;
4. Hak pakai, baik hak milik maupun hak atas negara;
5. Hak atas tanah berikut bangunan, tanaman, dan hasil karya yang

⁵⁵ Habib Adjie, 2000, *Hak Tanggungan Sebagai Lembaga Jaminan Atas Tanah*. Mandar Maju, Bandung, h. 16.

⁵⁶ Salim, 2012, *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*, RajaGrafindo Persada, Jakarta, h. 104.

telah ada atau akan ada merupakan satu kesatuan dengan tanah tersebut dan merupakan hak milik pemegang hak atas tanah yang pembebanannya dengan tegas dan dinyatakan di dalam Akta pemberian hak atas tanah yang bersangkutan.

3. Asas – asas Hak Tanggungan

Hak Tanggungan sebagai satu-satunya lembaga hak jaminan atas tanah untuk pelunasan hutang tertentu mempunyai 4 (empat) asas, yaitu sebagai berikut:

1. Memberikan kedudukan yang diutamakan (*Preferent*) kepada kreditornya. Hal ini berarti bahwa kreditor pemegang Hak Tanggungan mempunyai hak didahulukan di dalam mendapatkan pelunasan atas piutangnya dari pada kreditor-kreditor lainnya atas hasil penjualan benda yang dibebani Hak Tanggungan tersebut;
2. Selalu mengikuti objeknya dalam tangan siapapun objek tersebut berada artinya benda - benda yang dijadikan objek Hak Tanggungan itu tetap terbebani Hak Tanggungan walau di tangan siapapun benda itu berada. Jadi meskipun hak atas tanah yang menjadi objek Hak Tanggungan tersebut telah beralih atau berpindah-pindah kepada orang lain, namun Hak Tanggungan yang ada tetap melekat pada objek tersebut dan tetap mempunyai kekuatan mengikat;
3. Memenuhi asas publisitas dan asas spesialitas. Asas publisitas dapat diketahui Pasal 13 ayat (1) Undang-undang Hak Tanggungan yang menyatakan bahwa: "Pemberian Hak Tanggungan wajib

didaftarkan pada Kantor Pertanahan." Oleh karena itu dengan didaftarkannya Hak Tanggungan merupakan syarat mutlak untuk lahirnya Hak Tanggungan tersebut dan mengikatnya Hak Tanggungan terhadap Pihak Ketiga sedangkan asas spesialisitas dapat diketahui dari Penjelasan Pasal 11 ayat (1) Undang-undang Hak Tanggungan yang menyatakan bahwa: "Ketentuan ini menetapkan isi yang sifatnya wajib untuk sahnya Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT). Tidak dicantumkan secara lengkap hal-hal yang disebut dalam APHT mengakibatkan Akta yang bersangkutan batal demi hukum"; dan

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

4. Tata Cara Pemberian Hak Tanggungan

Tata cara pemberian Hak Tanggungan diatur dalam Pasal 10 dan Pasal 15 Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 diatur tentang tata cara pemberian Hak Tanggungan secara langsung, sedangkan dalam Pasal 15 Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 diatur tentang pemberian kuasa Pemberian Hak Tanggungan oleh kepada penerima kuasa. Prosedur pemberian Hak Tanggungan yaitu:⁵⁷

1. Didahului janji untuk memberikan Hak Tanggungan sebagai jaminan pelunasan utang tertentu, yang merupakan tak terpisahkan dari perjanjian utang piutang;
2. Dilakukan dengan pembuatan Akta pemberian Hak Tanggungan (APHT) oleh PPAT sesuai Peraturan Perundang-undangan yang berlaku; dan
3. Objek Hak Tanggungan berupa hak atas tanah yang bersal dari konversi hak lama yang telah memenuhi syarat didaftarkan, akan tetapi belum dilakukan, pemberian Hak Tanggungan dilakukan bersamaan dengan permohonan pendaftaran hak atas tanah yang bersangkutan.

Prosedur Pemberian Hak Tanggungan yang menggunakan surat kuasa membebankan Hak Tanggungan, sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 15 Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 yaitu:

1. Wajib dibuatkan dengan Akta Notaris atau Akta PPAT;

⁵⁷ Adrian Sutedi, 2010, *Hukum Hak Tanggungan*, Sinar Grafika. Jakarta, h. 89.

2. Tidak dapat ditarik kembali atau tidak dapat berakhir oleh sebab apapun kecuali karena kuasa tersebut telah dilaksanakan atau karena telah habis jangka waktunya;
3. Surat kuasa membebaskan Hak Tanggungan mengenai hak atas tanah yang sudah terdaftar wajib diikuti dengan pembuatan APHT selambat-lambatnya 1 (satu) bulan sesudah diberikan; dan
4. Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan mengenai hak atas tanah yang belum terdaftar wajib diikuti dengan pembuatan APHT selambat-lambatnya 3 (tiga) bulan sesudah diberikan.

5. Pendaftaran Hak Tanggungan Elektronik

Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (BPN) telah menerbitkan pelayanan Hak Tanggungan secara digital atau elektronik. Hal ini diatur dalam Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 2020 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik perubahan atas Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 2019 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik. Pelayanan Hak Tanggungan secara elektronik dikenal dengan Sistem Hak Tanggungan Elektronik.

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 2020 ini merupakan pengembangan hukum pertanahan dan hukum perikatan berbasis digital yang dimaksudkan sebagai upaya memberikan kemudahan,

kecepatan, ketepatan dan keterjangkauan bagi pengguna Hak Tanggungan dan pihak-pihak yang melakukan perikatan, sehingga proses Pemberian Hak Tanggungan dapat dijalankan dengan lebih efisien dan efektif.

Sistem Hak Tanggungan Elektronik sebagaimana dimaksud pada Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 5 Tahun 2020 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 Hak Tanggungan Elektronik ini meliputi pendaftaran Hak Tanggungan, peralihan Hak Tanggungan, perubahan nama kreditor dan penghapusan Hak Tanggungan.⁵⁸

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

Berdasarkan Pasal 5 ayat (1) Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 5 Tahun 2020 menyatakan komponen penyelenggaraan Pelayanan Hak Tanggungan Elektronik terdiri dari:

1. Kementerian selaku penyelenggara;
2. Kantor Pertanahan selaku pelaksana; dan
3. Kreditor, PPAT atau pihak lain yang ditentukan oleh Kementerian selaku pengguna.

⁵⁸ IGA Gangga Santi Dewi, Mira Novana, Kebijakan Penjaminan Tanah Melalui Hak Tanggungan di Indonesia, *Jurnal Law, Development & Justice Review*, Volume 3, Nomor 1, 2020, h. 5.

Pada awal sebelum proses penjaminan Hak Tanggungan Elektronik dilakukan, pengguna harus terlebih dahulu terdaftar pada Sistem Hak Tanggungan Elektronik. Berdasarkan Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 5 Tahun 2020, mekanisme penjaminan Hak Tanggungan dengan Sistem Hak Tanggungan Elektronik sebagai berikut:

1. Pengguna terdaftar mengajukan permohonan layanan Hak Tanggungan secara elektronik melalui Sistem Hak Tanggungan Elektronik yang telah disediakan oleh Kementerian ATR/BPN serta melengkapi persyaratan permohonan sesuai dengan ketentuan Peraturan Perundang-undangan;
2. Pemohon harus membuat surat pernyataan mengenai pertanggungjawaban keabsahan dan kebenaran data Dokumen Elektronik yang diajukan. Persyaratan permohonan berikut dengan surat pernyataan tersebut dibuat dalam bentuk Dokumen Elektronik. Dokumen 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;

3. Khusus mengenai persyaratan berupa Sertifikat Hak Atas Tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun harus atas nama Debitor;
4. Permohonan layanan yang telah diterima oleh Sistem Hak Tanggungan Elektronik akan diberikan tanda bukti pendaftaran permohonan yang diterbitkan oleh sistem. Bukti pendaftaran permohonan dimaksud paling sedikit memuat antara lain nomor berkas pendaftaran permohonan; tanggal pendaftaran permohonan; nama pemohon; dan kode pembayaran biaya layanan;
5. Permohonan diproses setelah data permohonan dan biaya pendaftaran permohonan terkonfirmasi oleh sistem elektronik. Berdasarkan Pasal 12 Peraturan Menteri ATR/BPN No. 5 Tahun 2020, layanan Hak Tanggungan dikenakan biaya sesuai dengan ketentuan Peraturan Perundang-undangan mengenai Penerimaan Negara Bukan Pajak yang berlaku pada Kementerian ATR/BPN;
6. Sistem Hak Tanggungan Elektronik akan mengeluarkan tanda terima pengajuan untuk setiap aplikasi yang diajukan Hak Tanggungan Elektronik. Biaya jasa Hak Tanggungan Elektronik dihitung berdasarkan ketentuan Penerimaan Negara Bukan Pajak yang berlaku di Kementerian ATR / BPN;
7. Selanjutnya pengajuan dilanjutkan setelah data lamaran dan pembayaran sudah dikonfirmasi oleh sistem Hak Tanggungan Elektronik. Jika pembayaran tidak dapat dikonfirmasi oleh sistem, Kreditor dapat melakukan konfirmasi langsung ke kantor agraria atau *customer service* Hak Tanggungan Elektronik;

8. Permohonan diproses setelah data permohonan dan biaya pendaftaran permohonan terkonfirmasi oleh sistem elektronik. Dalam hal pembayaran biaya pendaftaran oleh pemohon tidak terkonfirmasi oleh sistem, pemohon dapat melakukan konfirmasi secara langsung ke Kantor Pertanahan atau Layanan Pengaduan. Dalam hal jangka waktu berakhir dan Pemohon tidak melakukan pembayaran maka permohonan dinyatakan batal;
9. Sebelum hasil Pelayanan Hak Tanggungan Elektronik diterbitkan, Kepala Kantor Pertanahan atau Pejabat yang ditunjuk harus memeriksa kesesuaian dokumen persyaratan dan konsep Sertifikat Hak Tanggungan Elektronik;
10. Dalam hal hasil pemeriksaan terdapat dokumen yang tidak lengkap atau tidak sesuai, diberitahukan kepada Kreditor dan/atau PPAT untuk segera melengkapi berkas;
11. Dokumen persyaratan yang dimaksud harus dilengkapi paling lama hari ke 5 (lima) sejak permohonan pelayanan diterima oleh Sistem Hak Tanggungan Elektronik;
12. Dalam hal jangka waktu sebagaimana yang dimaksud berakhir dan Kreditor dan/atau PPAT tidak melengkapi berkas, maka permohonan dinyatakan batal;
13. Penerbitan hasil layanan Hak Tanggungan dilakukan pada hari ke-7 (tujuh) setelah pengajuan permohonan terkonfirmasi;
14. Sistem Hak Tanggungan Elektronik akan menerbitkan hasil layanan Hak Tanggungan berupa Sertifikat Hak Tanggungan dan

catatan Hak Tanggungan pada buku tanah dan Sertifikat Hak Atas Tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun;

15. Pencatatan Hak Tanggungan pada Sertifikat Hak Atas Tanah atau Hak Milik Satuan Rumah Susun dapat dilakukan oleh kreditor dengan cara mencetak catatan yang diterbitkan oleh Sistem Hak Tanggungan Elektronik dan melekatkan hasil cetakan catatan tersebut pada Sertifikat Hak Atas Tanah atau Hak Milik Satuan Rumah Susun;
16. Untuk pendaftaran Hak Tanggungan tingkat kedua dan setelahnya, sertifikat Hak Tanggungan Elektronik akan diterbitkan dengan nomor seri baru. Untuk pengalihan KPR, perubahan nama Kreditor, penghapusan sebagian KPR (roya parsial), atau koreksi data, sertifikat Hak Tanggungan Elektronik akan diterbitkan dengan nomor seri yang sama dengan perubahan data terkini. Sedangkan untuk pencabutan cicilan penuh (roya penuh), pada sertifikat Hak Tanggungan Elektronik sebelumnya akan dicap dengan tanda khusus yang menyatakan bahwa sertifikat tersebut sudah tidak berlaku lagi;
17. Jika pinjaman telah lunas maka pencabutan Hak Tanggungan dilakukan oleh Kreditor melalui sistem elektronik Hak Tanggungan Elektronik; dan
18. Koreksi data Sertifikat Hak Tanggungan Elektronik dapat disampaikan jika terjadi kesalahan penyisipan data pada saat penerapan Hak Tanggungan Elektronik yang diketahui setelah

diterbitkan. Koreksi dapat disampaikan paling lama 30 (tigapuluh) hari dihitung sejak tanggal Sertifikat Hak Tanggungan Elektronik diterbitkan.

Dokumen Elektronik, Sertifikat Hak Tanggungan yang diterbitkan oleh Sistem Hak Tanggungan Elektronik 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 yaitu Peraturan Menteri ATR/BPN No. 3 Tahun 2019 tentang Penerapan Tanda Tangan elektronik.

Demikian hasil layanan Hak Tanggungan melalui Sistem Hak Tanggungan Elektronik akan diperoleh Sertifikat Hak Tanggungan dan Catatan Hak Tanggungan pada Buku Tanah dan Sertifikat Hak Atas Tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun berupa dokumen elektronik yang diterbitkan oleh Sistem Hak Tanggungan Elektronik.

6. Hapusnya Hak Tanggungan

Hapusnya Hak Tanggungan berdasarkan Pasal 18 ayat 1 UUHT adalah sebagai berikut:

- A. Hapusnya hutang yang dijamin dengan Hak Tanggungan;
- B. Dilepaskannya Hak Tanggungan oleh pemegang Hak Tanggungan;

C. Pembersihan Hak Tanggungan berdasarkan penetapan peringat oleh Ketua Pengadilan Negeri; dan

D. Hapusnya hak atas tanah yang dibebani Hak Tanggungan.

Hak Tanggungan dapat dihapuskan dengan sengaja, baik atas kehendak dari pemegang Hak Tanggungan atau karena pembersihan berdasarkan penetapan Ketua Pengadilan Negeri. Hapusnya Hak Tanggungan Karena dilepaskan oleh pemegangnya dilakukan dengan pemberian pernyataan tertulis mengenai dilepaskannya Hak Tanggungan tersebut oleh pemegang Hak Tanggungan kepada pemberi Hak Tanggungan, hal ini tercantum dalam Pasal 18 ayat 2 UUHT. Pernyataan tertulis dari penerima Hak Tanggungan yang diterima oleh pemberi Hak Tanggungan, harus segera diajukan kepada Kantor Pertanahan dengan mengajukan surat permohonan, dan surat pernyataan tersebut dijadikan sebagai lampirannya, agar Hak Tanggungan tersebut dicatat pada buku tanah hak atas tanah yang menjadi objek Hak Tanggungan, bahwa Hak Tanggungan tersebut menjadi hapus dan tidak mengikat lagi bagi pihak ketiga.

E. Tinjauan Umum Bank (Kreditor)

Bank adalah lembaga keuangan yang menjadi tempat bagi orang perseorangan, badan-badan usaha milik negara, badan-badan usaha swasta, bahkan lembaga-lembaga pemerintahan menyimpan dana-dana yang dimilikinya.

Menurut **Prof. G.M. Verryn Stuart**, *Bank is a company who satisfied other people by giving a credit with the money they accept as a gamble to te other, eventhough they should supply the new money* (bank adalah badan usaha yang wujudnya memuaskan keperluan orang lain, dengan memberikan kredit berupa uang yang diterimanya dari orang lain, sekalipun dengan jalan mengeluarkan uang kertas atau logam).⁵⁹

Menurut **Drs. H. Melayu S.P. Hasibuan**, Bank adalah lembaga keuangan berarti bank adalah badan usaha yang kekayaannya terutama dalam bentuk aset keuangan (financial assets) serta bermotifkan profit dan juga sosial, jadi bukan hanya mencari keuntungan saja.

Menurut **O.P Simorangkir**, Bank merupakan salah satu badan usaha lembaga keuangan yang bertujuan memberikan kredit dan jasa-jasa. Adapun pemberian kredit itu dilakukan baik dengan modal sendiri atau dengan dana-dana yang dipercayakan oleh pihak ketiga maupun dengan jalan memperedarkan alat-alat pembayaran berupa uang giral.⁶⁰

Secara sederhana, bank dapat diartikan sebagai lembaga keuangan yang kegiatan utamanya menghimpun dana dari masyarakat dan menyalurkan kembali dana tersebut ke masyarakat serta memberikan jasa bank lainnya. Bank sangat berperan penting untuk mendorong perekonomian suatu bangsa karena bank adalah lembaga keuangan, pencipta uang, pengumpul dana dan penyalur kredit, pelaksana lalu lintas pembayaran, stabilisator moneter, serta dinamisator pertumbuhan

⁵⁹ H Melayu S. P. Hasibuan, 2011, Dasar-Dasar Perbankan, Cet.IX, Bumi Askara, Jakarta, h.1.

⁶⁰ Sentosa Sembiring, 2008, Hukum Perbankan, Cet.II, CV. Mandar Maju, Bandung, h.1.

perekonomian. Bank adalah suatu badan usaha yang berbadan hukum yang bergerak di bidang jasa keuangan. Bank adalah lembaga keuangan yang usaha pokoknya menghimpun dana dan menyalurkan kembali dana tersebut ke masyarakat dalam bentuk kredit serta memberikan jasa-jasa dalam lalu lintas pembayaran dan peredaran uang. Bank dikenal sebagai lembaga keuangan yang kegiatan utamanya menerima simpanan giro, tabungan dan deposito. Bank juga dikenal sebagai tempat untuk meminjam uang bagi masyarakat yang membutuhkannya. Bank juga dikenal sebagai tempat untuk menukar uang, memindahkan uang atau menerima segala macam bentuk pembayaran.

F. Tinjauan Umum Perjanjian Kredit

Di dalam suatu perjanjian, para pihak mempunyai hak dan kewajiban masing-masing yang harus dipenuhi. Perjanjian adalah suatu peristiwa dimana 2 (dua) orang atau 2 (dua) pihak saling berjanji untuk melakukan suatu hal atau dapat dikatakan suatu persetujuan yang dibuat oleh 2 (dua) pihak atau lebih, masing-masing bersepakat akan menaati apa yang tersebut dalam persetujuan itu. Berdasarkan peristiwa itu timbul suatu hubungan hukum diantara pihak-pihak yang mengadakan perjanjian tersebut. Hubungan hukum yang merupakan suatu perikatan itu menjadi dasar bagi salah satu pihak untuk menuntut suatu prestasi dari pihak lain yang berkewajiban untuk memenuhi tuntutan dari pihak lain atau sebaliknya. Rumusan dan pengertian tentang perjanjian kredit belum secara *eksplisit* tercantum dalam Perundang-undangan. Namun Demikian dalam Pasal 1 angka 11 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998, kredit diartikan sebagai

penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam-meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga.⁶¹

Berdasarkan pengertian tersebut, perjanjian kredit dapat diartikan sebagai perjanjian pinjam-meminjam antara bank sebagai kreditor dengan pihak lain sebagai debitor yang mewajibkan debitor untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga. Pencantuman kata-kata persetujuan atau kesepakatan pinjam meminjam di dalam pengertian kredit sebagaimana dimuat dalam Pasal 1 angka 11 tersebut di atas, dapat mempunyai beberapa maksud, yaitu:

- a. Pembentuk undang-undang bermaksud untuk menegaskan bahwa hubungan kredit bank adalah hubungan kontraktual antara bank dan nasabah debitor yang berbentuk pinjam meminjam. Jadi dengan demikian hubungan kredit bank berlaku Buku Ketiga (tentang perikatan) pada umumnya dan Bab Ketigabelas (tentang pinjam meminjam) KUHPerdara pada khususnya.
- b. Pembentuk Undang-undang bermaksud untuk mengharuskan hubungan kredit bank dibuat berdasarkan perjanjian tertulis, dengan tujuan agar perjanjian tersebut dapat dipergunakan sebagai alat bukti.

Pemberian istilah “perjanjian kredit” memang tidak tegas dinyatakan dalam peraturan Perundang-undangan, namun berdasarkan Surat Edaran Bank Indonesia No.03/1093/UPK/KPD tanggal 29 Desember 1970 yang

⁶¹ Pasal 1 Angka 11 Undang-Undang No 10 Tahun 1998 tentang Perbankan

ditujukan kepada segenap Bank Devisa saat itu, pemberian kredit diinstruksikan harus dibuat dengan surat perjanjian kredit sehingga perjanjian pemberian kredit tersebut sampai saat ini disebut Perjanjian Kredit. Pengertian tentang perjanjian kredit belum dirumuskan baik dalam UU Perbankan ataupun Rancangan Undang-Undang tentang perkreditan, oleh karena itu ada beberapa pendapat untuk memahami pengertian perjanjian kredit, **Subekti** menyatakan dalam bentuk apapun juga pemberian kredit itu adakan, dalam semuanya pada hakikatnya yang terjadi adalah suatu perjanjian pinjam-meminjam sebagaimana diatur oleh KUHPerduta Pasal 1754 sampai dengan Pasal 30 1769.⁶² Pendapat yang sama dikemukakan oleh **Marhainis Abdul Hay** yang menyatakan bahwa perjanjian kredit adalah identik dengan perjanjian pinjam-meminjam dan dikuasi oleh ketentuan Bab XIII dari Buku III KUHPerduta.⁶³

Perjanjian kredit merupakan suatu perjanjian yang diadakan antara Bank dengan calon debitur untuk mendapatkan kredit dari bank. Dilihat dari bentuknya, perjanjian kredit perbankan pada umumnya menggunakan bentuk perjanjian baku (*standard contract*) yang telah disediakan. Perjanjian kredit merupakan perjanjian yang sangat penting dalam rangka penyaluran kredit dari bank sebagai kreditur kepada para debiturnya. Perjanjian kredit merupakan perjanjian pokok yang keberadaannya tidak tergantung pada perjanjian-perjanjian lainnya, jadi perjanjian kredit merupakan perjanjian utama apalagi kalau dikaitkan dengan keberadaan perjanjian pemberian

⁶² Subekti, 182, Jaminan-Jaminan Untuk Pemberian Kredit Menurut Hukum Indonesia, Alumni, Bandung, h. 3

⁶³ Marhais Abdul Hay, 1975, Hukum Perbankan di Indonesia. Pradnya Paramita, Bandung, h 67.

jaminan oleh pihak bank sebagai kreditur sedangkan debitur hanya mempelajari dan memahaminya dengan baik. Perjanjian yang demikian itu biasanya disebut perjanjian baku (*standard contract*), dimana dalam perjanjian tersebut pihak debitur hanya dalam posisi menerima atau menolak tanpa ada kemungkinan untuk melakukan negosiasi atau tawar-menawar. Apabila debitur menerima semua ketentuan dan persyaratan yang ditentukan oleh bank, maka ia berkewajiban untuk menandatangani perjanjian kredit tersebut, tetapi apabila debitur menolak ia tidak perlu untuk menandatangani perjanjian kredit tersebut. Perjanjian kredit ini perlu memperoleh perhatian yang sangat khusus baik oleh bank sebagai kreditur maupun oleh nasabah sebagai debitur, karena perjanjian kredit mempunyai fungsi yang sangat penting dalam pemberian, pengelolaan, dan penatalaksanaan kredit tersebut. Berkaitan dengan itu, perjanjian kredit mempunyai fungsi-fungsi sebagai berikut:

1. Perjanjian kredit berfungsi sebagai perjanjian pokok.
2. Perjanjian kredit berfungsi sebagai alat bukti mengenai batasan-batasan hak di antara kreditur dan debitur.
3. Perjanjian kredit berfungsi sebagai alat untuk melakukan monitoring kredit

Menurut hukum, perjanjian kredit dapat dibuat secara lisan atau tertulis yang penting memenuhi syarat-syarat Pasal 1320 KUHPerdara. Namun dari sudut pembuktian perjanjian secara lisan sulit untuk dijadikan sebagai alat bukti, karena hakekat pembuatan perjanjian adalah sebagai alat

bukti bagi para pihak yang membuatnya. Dalam dunia modern yang kompleks ini perjanjian lisan tentu sudah dapat disarankan untuk tidak digunakan meskipun secara teori diperbolehkan karena lisan sulit dijadikan sebagai alat pembuktian bila terjadi masalah di kemudian hari. Untuk itu setiap transaksi apapun harus dibuat tertulis yang digunakan sebagai alat bukti. Bila menyimpan tabungan atau deposito di bank maka akan memperoleh buku tabungan atau bilyet deposito sebagai alat bukti.

Untuk pemberian kredit perlu dibuat perjanjian kredit sebagai alat bukti dasar hukum perjanjian kredit secara tertulis dapat mengacu pada Pasal 1 angka 11 Undang-undang Perbankan. Dalam Pasal ini terdapat kata-kata: penyediaan uang atau tagihan berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam meminjam antara bank dengan pihak lain. Kalimat tersebut menunjukkan bahwa pemberian kredit harus dibuat perjanjian. Meskipun dalam Pasal itu tidak ada penekanan perjanjian kredit harus dibuat secara tertulis, namun dalam organisasi bisnis modern dan mapan maka untuk kepentingan administrasi yang rapi, teratur dan demi kepentingan pembuktian sehingga pembuktian tertulis dari suatu perbuatan hukum menjadi suatu keharusan, maka kesepakatan perjanjian kredit harus tertulis.

Perjanjian kredit merupakan ikatan atau bukti tertulis antara bank dengan debitur sehingga harus disusun dan dibuat sedemikian rupa agar setiap orang mudah untuk mengetahui bahwa perjanjian yang dibuat itu merupakan perjanjian kredit. Perjanjian kredit termasuk salah satu jenis/bentuk akta yang dibuat sebagai alat bukti. Dikatakan salah satu

bentuk akta karena masih banyak perjanjian-perjanjian lain yang merupakan akta misalnya perjanjian-perjanjian jual beli, perjanjian-perjanjian sewa menyewa dan lain-lain. Dalam praktek bank ada 2 (dua) bentuk perjanjian kredit yaitu:

1. Perjanjian kredit yang dibuat di bawah tangan

Perjanjian kredit yang dibuat di bawah tangan dinamakan akta dibawah tangan artinya perjanjian yang disiapkan dan dibuat sendiri oleh bank kemudian ditawarkan kepada debitur untuk disepakati. Untuk mempermudah dan mempercepat kerja bank, biasanya bank sudah mempersiapkan formulir perjanjian dalam bentuk standar (*standaardform*) yang isi, syarat-syarat dan ketentuannya disiapkan terlebih dahulu secara lengkap. Bentuk perjanjian kredit yang dibuat sendiri oleh bank termasuk jenis akta dibawah tangan. Dalam rangka penandatanganan perjanjian kredit yang isinya sudah disiapkan oleh bank kemudian disodorkan kepada setiap calon-calon untuk diketahui dan dipahami mengenai syarat-syarat dan ketentuan-ketentuan dalam formulir perjanjian kredit tidak pernah memperbincangkan atau dirundingkan atau dinegosiasikan dengan debitur. Calon debitur mau atau tidak mau dengan terpaksa atau suka rela harus menerima semua persyaratan yang tercantum dalam formulir perjanjian kredit. Seandainya calon debitur melakukan protes atau tidak setuju terhadap Pasal-Pasal yang tercantum dalam formulir perjanjian kredit, maka kreditur tidak akan menerima protes tersebut karena isi perjanjian memang sudah disiapkan dalam bentuk cetakan oleh lembaga bank itu

sehingga bagi petugas bank pun tidak bisa menanggapi usulan calon debitur. Calon debitur menyetujui atau menyepakati isi perjanjian kredit karena calon debitur dalam posisi yang sangat membutuhkan kredit (posisi lemah) sehingga apapun persyaratan yang tercantum dalam formulir perjanjian kredit calon debitur dapat menyetujui. Perjanjian kredit yang sudah disiapkan oleh bank dalam bentuk standard (*standard form*), contohnya perjanjian kredit retail BRI, perjanjian kredit pemilikan rumah Bank Tabungan Negara (KPR-BTN) dan lain sebagainya.

2. Perjanjian kredit yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris

Perjanjian kredit yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris yang dinamakan Akta Otentik atau Akta Notariil. Yang menyiapkan dan membuat perjanjian ini adalah Notaris namun dalam praktek semua syarat dan ketentuan perjanjian disiapkan oleh bank kemudian diberikan kepada Notaris untuk dirumuskan dalam Akta Notaris. Memang dalam membuat perjanjian hanyalah merumuskan apa yang diinginkan para pihak dalam bentuk Akta Notariil atau Akta Autentik.

Terdapat beberapa perbedaan kekuatan pembuktian mengenai perjanjian kredit yang dibuat oleh bank sendiri dinamakan akta dibawah tangan dan perjanjian kredit yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris dinamakan akta Autentik atau akta Notariil.

BAB III

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. **Bagaimana Peran dan Kewenangan ATR/BPN dalam Proses pendaftaran Hak Tanggungan secara elektronik oleh Notaris/PPAT di Kantor Pertanahan Kabupaten Cirebon**

Menurut Peraturan Presiden Nomor 10 Tahun 2006 dijelaskan bahwa Badan Pertanahan Nasional (BPN) adalah Lembaga Pemerintah Non Departemen yang berada di bawah dan bertanggung jawab kepada Presiden dan dipimpin oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional mempunyai tugas melaksanakan tugas pemerintahan di bidang pertanahan secara nasional, regional dan sektoral. Tugas dari Badan Pertanahan Nasional adalah membantu Presiden dalam mengelola dan mengembangkan Administrasi Pertanahan baik berdasarkan Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 maupun Peraturan Perundang-undangan lain yang meliputi pengaturan, penggunaan, penguasaan dan pemilikan tanah, penetapan hak-hak atas tanah, pengukuran dan pendaftaran tanah dan lain-lain yang berkaitan dengan masalah pertanahan berdasarkan kebijaksanaan yang ditetapkan oleh Presiden. Dalam hal ini salah satunya ialah dalam Proses Pendaftaran Hak Tanggungan.

Tugas BPN menurut narasumber Iwan Darmawan *seperti yang telah diatur dalam Pasal 7 ayat (2) Undang-undang Nomor 22 tahun 1999 yaitu melaksanakan pendaftaran tanah secara nasional yang merupakan bagian dari penatagunaan tanah, air, udara dan sumber daya alam lainnya yang*

*dikecualikan dari otonomi daerah.*⁶⁴ Dalam praktik penataan bidang pertanahan yang menjadi wewenang BPN dapat berwujud pada pengendalian penggunaan dan penguasaan tanah melalui penetapan hak atas tanah yang berujung pada penerbitan sertifikat tanah. Apabila wewenang tersebut diserahkan kepada daerah tanpa dasar hukum yang kuat, siapa yang menjamin bahwa sertifikat tanah yang diterbitkan oleh dinas daerah itu legal, karena hingga kini belum ada Peraturan mengenai pelimpahan penerbitan sertifikat kepada dinas daerah.⁶⁵ PP Nomor 24 Tahun 1997 yang merupakan Peraturan pelaksana Pasal 19 UUPA, Pejabat yang berwenang menetapkan dan menerbitkan sertifikat tanah (termasuk Sertifikat Hak Tanggungan yang mempunyai titel eksekutorial) yaitu Kepala Kantor Pertanahan. Kewenangan di bidang tersebut oleh Pemerintah Pusat belum diserahkan kepada daerah untuk dilaksanakan sendiri berkaitan dengan otonomi daerah.

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 yakni Pemberian Hak

⁶⁴ Wawancara dengan Iwan Darmawan (Koordinator Kelompok Substansi Pendaftaran dan Ruang, Tanah Komunal dan Hubungan Kelembagaan Kantor Pertanahan Kabupaten Cirebon) 06 Juni 2022 di Kabupaten Cirebon

⁶⁵ Roestomo Eko, 2001, *Polemik Kepres No. 10/2001 dan Masalah Pertanahan*, Artikel dalam Harian Surya, Surabaya, tanggal 30 Mei 2001, h. 8

Tanggungannya wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan.⁶⁶

Pelayanan yang disediakan oleh ATR/BPN dalam menjalankan fungsinya di bidang pemeliharaan data pendaftaran tanah, salah satunya yaitu dalam hal Hak Tanggungan. Pelayanan ini meliputi Pendaftaran Hak Tanggungan, Roya, Peralihan Hak Tanggungan, perubahan Kreditor, penghapusan Hak Tanggungan dan perbaikan data.

Di tengah pertumbuhan ekonomi, peningkatan pelayanan bagi masyarakat menjadi tantangan bagi administrasi pertanahan dalam menyelesaikan pekerjaan secara cepat, tepat dan efektif dengan tuntutan kuantitas dan kualitas data. Menjawab hal tersebut, Pemerintah melalui Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN) melakukan peningkatan modernisasi pelayanan pertanahan guna menyesuaikan perkembangan hukum serta teknologi. Secara konkret, Kementerian ATR/BPN meluncurkan program modernisasi layanan pertanahan yang dinamakan Layanan Pertanahan Terintegrasi Secara Elektronik. Layanan tersebut terdiri dari Layanan Hak Tanggungan Terintegrasi secara Elektronik (pendaftaran Hak Tanggungan, peralihan Hak Tanggungan, perubahan nama kreditor, penghapusan Hak Tanggungan dan perbaikan data), Layanan Elektronik Informasi Pertanahan, Zona Nilai Tanah (ZNT), Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT), pengecekan serta Modernisasi Layanan Permohonan Surat Keputusan Pemberian Hak Atas Tanah.

⁶⁶ Wawancara dengan Iwan Darmawan (Koordinator Kelompok Substansi Pendaftaran dan Ruang, Tanah Komunal dan Hubungan Kelembagaan Kantor Pertanahan Kabupaten Cirebon) 06 Juni 2022 di Kabupaten Cirebon

Pelayanan Pendaftaran Hak Tanggungan Secara Elektronik di Kantor Pertanahan Kabupaten Cirebon mulai diterapkan pada bulan Juli 2019 berdasarkan Peraturan Menteri ATR/BPN No. 9 Tahun 2019 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik,⁶⁷ namun Permen ini belum mengakomodir seluruh pelayanan HT, sehingga pelayanan HT konvensional masih digunakan. Di samping pemanfaatan teknologi dan informasi yang mulai dilakukan secara maksimal, Kementerian ATR/BPN juga harus menjamin bahwa pelaksanaan atau implementasi kebijakan HT-el telah memenuhi standar prosedur atau mekanisme yang diatur dalam Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 9 Tahun 2019 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik, yang pada tanggal 6 April 2020 Peraturan tersebut dicabut dan diganti menjadi Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 5 Tahun 2020 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik. Adanya 2 (dua) sistem yang digunakan yaitu HT-el dengan konvensional maka kebanyakan PPAT memilih untuk menggunakan yang konvensional dengan alasan sudah terbiasa. Hal ini seperti dinyatakan oleh Iwan Darmawan:⁶⁸

“Pada awal peluncuran HT-el PPAT cenderung kurang berminat untuk memakai layanan Hak Tanggungan lewat HT-el walaupun telah ada sosialisasi sebelumnya. Akhirnya diputuskanlah Kantor Pertanahan mewajibkan bahwa permohonan Hak Tanggungan oleh Badan Hukum harus melalui Sistem HT-el”.

⁶⁷ Wawancara dengan Iwan Darmawan (Koordinator Kelompok Substansi Pendaftaran dan Ruang, Tanah Komunal dan Hubungan Kelembagaan Kantor Pertanahan Kabupaten Cirebon) 06 Juni 2022 di Kabupaten Cirebon

⁶⁸ Ibid.

Dengan diwajibkannya permohonan Hak Tanggungan melalui sistem Hak Tanggungan Elektronik, hal ini berdampak terhadap permohonan Hak Tanggungan untuk badan hukum sebagai Kreditor semuanya melalui sistem Hak Tanggungan Elektronik. Pemeriksaan berkas permohonan Hak Tanggungan Elektronik pada awal dilakukan oleh admin Hak Tanggungan Elektronik Kantor Pertanahan Kabupaten Cirebon. Proses pemeriksaan menghasilkan 2 (dua) keputusan yang pertama adalah berkas permohonan telah sesuai dengan prosedur dengan tidak ada masalah sedangkan yang kedua berkas tersebut masih terdapat kekurangan atau kesalahan.⁶⁹ Jika tidak ada masalah maka akan langsung diterbitkan Sertifikat Hak Tanggungan dan catatan Hak Tanggungan Elektronik, namun jika terdapat masalah atau kekurangan maka akan dikembalikan kepada PPAT atau Bank untuk melengkapi atau memperbaiki baru nanti dikirimkan lagi ke Kantor Pertanahan Kabupaten Cirebon. Dalam hal ini baik PPAT maupun Bank harus lebih teliti dalam memonitor pelayanan Hak Tanggungan apakah terdapat berkas yang ditangguhkan karena sesuatu hal yang tidak sesuai prosedur yang ada.

Perbedaan antara pendaftaran Hak Tanggungan secara konvensional dengan Sistem Hak Tanggungan Elektronik:

1. terletak pada proses pendaftarannya dimana sebelumnya pendaftaran dilakukan oleh PPAT namun sekarang dilakukan oleh pihak Kreditor;
2. semua berkas diserahkan ke Kantor Pertanahan dalam bentuk digital (hasil unggahan) tanpa berkas fisik;

⁶⁹ Wawancara dengan Iwan Darmawan (Koordinator Kelompok Substansi Pendaftaran dan Ruang, Tanah Komunal dan Hubungan Kelembagaan Kantor Pertanahan Kabupaten Cirebon) 06 Juni 2022 di Kabupaten Cirebon.

3. tidak ada tatap muka lagi dalam pendaftaran Hak Tanggungan;
4. Sertifikat Hak Tanggungan langsung dapat dicetak beserta catatannya.;
5. tanda tangan dalam Sertifikat Hak Tanggungan hasil dari sistem Hak Tanggungan Elektronik dalam bentuk elektronik.⁷⁰

Manfaat secara konkret dari dilaksanakannya Hak Tanggungan Elektronik tersebut telah mengurangi antrian masyarakat di Kantor Pertanahan yang mencapai 30-40%.

Akta Pemberian Hak Tanggungan dan dokumen kelengkapan persyaratan dilakukan oleh PPAT melalui sistem elektronik mitra kerja yang terintegrasi dengan sistem Hak Tanggungan Elektronik. Seluruh dokumen kelengkapan persyaratan wajib disimpan oleh PPAT. Dalam penyampaian dokumen kelengkapan persyaratan, PPAT juga harus melengkapi dokumen kelengkapan persyaratan tersebut dengan surat pernyataan mengenai pertanggungjawaban keabsahan dan kebenaran data dokumen elektronik yang diajukan sesuai dengan format sesuai dengan lampiran Permen ATR/BPN Nomor 5/2020.

Sementara objek Hak Tanggungan yang dapat diproses dengan pelayanan Hak Tanggungan Elektronik 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.

⁷⁰ Wawancara dengan Iwan Darmawan (Koordinator Kelompok Substansi Pendaftaran dan Ruang, Tanah Komunal dan Hubungan Kelembagaan Kantor Pertanahan Kabupaten Cirebon) 06 Juni 2022 di Kabupaten Cirebon.

B. Bagaimana Akibat Hukum Pendaftaran Hak Tanggungan secara elektronik oleh Notaris/PPAT di Kantor Pertanahan Kabupaten Cirebon

Pemberian Hak Tanggungan wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan setempat di mana hak atas tanah yang akan dibebani Hak Tanggungan tersebut terdaftar. Dan setelah diberlakukannya Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 5 Tahun 2020 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik. Sebagai akibat hukum dari pemberlakuan aturan tersebut, maka pendaftaran Hak Tanggungan yang dilakukan oleh seluruh Notaris/PPAT harus melalui system Hak Tanggungan Elektronik. Pendaftaran Hak Tanggungan yang dilakukan pada Kantor Pertanahan sesuai Undang-undang Hak Tanggungan menimbulkan akibat hukum dalam bentuk bukti pendaftaran Hak Tanggungan elektronik yaitu Sertifikat Hak Tanggungan Elektronik.

Sertifikat Hak Tanggungan ini merupakan tanda bukti bahwa seseorang memiliki hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah yang dimiliki oleh pemberi jaminan (debitor) yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada pemegang Hak Tanggungan dibandingkan Kreditor lainnya. Sertifikat Hak Tanggungan ini diserahkan kepada pemegang Hak Tanggungan.

Ini dimaksudkan apabila Debitor melakukan *wanprestasi* atau cedera janji maka Kreditor tidak lagi mengajukan gugatan ke Pengadilan melainkan dapat langsung melakukan eksekusi terhadap objek Hak Tanggungan tersebut. Adanya titel eksekutorial yang terdapat pada Sertifikat Hak

Tanggungannya tersebut, maka pemegang Hak Tanggungan mempunyai hak untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut.

Selain itu berdasarkan ketentuan Pasal 20 ayat (2) Undang-undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan. Eksekusi atas objek Hak Tanggungan juga bisa dilakukan dengan cara eksekusi penjualan di bawah tangan apabila antara pemberi dan pemegang Hak Tanggungan sudah ada kesepakatan bahwa hal itu dianggap lebih menguntungkan.

Bahwa Eksekusi Hak Tanggungan yang dilakukan tanpa melalui pengadilan dengan 2 (dua) cara, sebagai berikut. Dengan Prosedur Eksekusi biasa yaitu dilaksanakan berdasarkan Pasal 20 ayat (1) huruf a jo. Pasal 6 Undang-undang Hak Tanggungan yang pada prinsipnya setiap eksekusi harus dilaksanakan dengan melalui pelelangan umum dan dengan eksekusi penjualan bawah tangan oleh pemegang Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri berdasarkan Pasal 20 ayat (2) Undang-undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan.

Penjualan lelang atas kekuasaan sendiri dapat dilakukan apabila dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan berjanji bahwa pemegang Hak Tanggungan berhak menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri, penjualan lelang dapat dilakukan tanpa campur tangan pengadilan, di mana penjualan tersebut dapat dilakukan secara bawah tangan asalkan diperjanjikan pada kesepakatan baru diluar Akta Pemberian Hak Tanggungan yang dibuat setelah adanya wanprestasi.

Dalam rangka meningkatkan pelayanan Hak Tanggungan yang memenuhi asas keterbukaan, ketepatan waktu, kecepatan, kemudahan dan keterjangkauan untuk pelayanan publik, serta untuk menyesuaikan perkembangan hukum, teknologi dan kebutuhan masyarakat, Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional meningkatkan pelayanannya dalam bidang pertanahan dengan menggunakan sistem elektronik. Sistem Elektronik yang berarti serangkaian perangkat dan prosedur elektronik yang berfungsi mempersiapkan, mengumpulkan, mengolah, menganalisis, menyimpan, menampilkan, mengumumkan, mengirimkan, dan/atau menyebarkan informasi elektronik. Jadi seluruh pelayanan di bidang pertanahan dilaksanakan secara elektronik. Termasuk juga pelayanan Hak Tanggungan yang terintegrasi secara elektronik, yang termasuk di dalamnya yaitu Pendaftaran Hak Tanggungan, peralihan Hak Tanggungan, perubahan nama Kreditor, penghapusan Hak Tanggungan dan perbaikan data.

Pelayanan Hak Tanggungan elektronik mulai dilaksanakan serentak seluruh Indonesia setelah diterbitkan nya Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional nomor 9 tahun 2019 tentang Pelayanan Hak Tanggungan secara Elektronik dan kemudian disempurnakan dengan dikeluarkan Peraturan baru yaitu Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 5 Tahun 2020 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik yang dimaksudkan untuk melengkapi dan menggantikan Peraturan yang sebelumnya.

Pelayanan Hak Tanggungan elektronik menurut Pasal 1 ayat (7)

Permen ATR/BPN Nomor 5 tahun 2020 adalah serangkaian proses pelayanan Hak Tanggungan dalam rangka pemeliharaan data pendaftaran tanah yang diselenggarakan melalui sistem elektronik yang terintegrasi. Sedangkan hasil layanan Hak Tanggungan Elektronik berdasarkan Pasal 15 ayat (1) berupa:

- a. Sertifikat Hak Tanggungan; dan
- b. Catatan Hak Tanggungan pada buku tanah dan Sertifikat hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun. Dan hasil layanan tersebut berupa Dokumen Elektronik yang diterbitkan oleh Sistem Hak Tanggungan Elektronik.

Sertifikat Hak Tanggungan elektronik sama dengan Sertifikat Hak Tanggungan konvensional hanya yang membedakan keduanya adalah bentuk dokumen pada Sertifikat Hak Tanggungan tersebut.⁷¹ Sertifikat Hak Tanggungan konvensional berbentuk blanko, sedangkan untuk Hak Tanggungan elektronik berbentuk dokumen elektronik satu lembar disertai catatan Pemberian Hak Tanggungan dan disahkan dengan tanda tangan elektronik dari Kepala Kantor Pertanahan atau Pejabat yang diberi kewenangan.

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 ini guna menjaga keutuhan dan keautentikan dokumen elektronik. Dapat juga digunakan untuk memberikan

⁷¹ Wawancara dengan Iwan Darmawan (Koordinator Kelompok Substansi Pendaftaran dan Ruang, Tanah Komunal dan Hubungan Kelembagaan Kantor Pertanahan Kabupaten Cirebon) 06 Juni 2022 di Kabupaten Cirebon.

persetujuan dan/atau pengesahan suatu dokumen elektronik pertanahan dalam penyelenggaraan tugas dan fungsi Kementerian.

Menurut Pasal 1 angka 6 Permen ATR/BPN Nomor 3 tahun 2019 tentang Penerapan Tanda Tangan Elektronik, data Pembuatan Tanda Tangan Elektronik adalah kode pribadi, kode biometrik, kode kriptografi dan/atau kode yang dihasilkan dari pengubahan tanda tangan manual menjadi Tanda Tangan Elektronik, termasuk kode lain yang dihasilkan dari perkembangan Teknologi Informasi. Tanda Tangan Elektronik dapat dilakukan setelah Penanda Tangan memiliki Sertifikat Elektronik. Mengenai keabsahan atau kekuatan hukum dan akibat hukum, tanda tangan elektronik ini disamakan dengan tanda tangan manual seperti dijelaskan didalam Pasal 11 Undang-undang Nomor 11 Tahun 2008 tentang Informasi Dan Transaksi Elektronik.

Perbaikan Sertifikat Hak Tanggungan Online dapat dilakukan jika terjadi ketidaksesuaian antara data fisik yang ada di Sertifikat dengan data digital yang ada.⁷² Perbaikan Hak Tanggungan ini diberikan waktu selama 30 (tigapuluh) hari kalender sejak terbitnya Hak Tanggungan dan dilakukan oleh Kreditor. Dokumen Hak Tanggungan yang dapat diperbaiki meliputi peringkat, Nomor Akta, Pemegang Hak, Penunjuk, Nilai Partial, Jenis dan Nomor Hak dan Benda Lain, bentuk catatan perbaikan ini juga dicetak dan ditempel pada catatan Pemberian dalam Sertifikat Hak Atas Tanah yang menjadi objek jaminan.

Pada Sertifikat Hak Tanggungan Elektronik yang dibubuhi tanda tangan elektronik sesuai Pasal 14 ayat (3) Peraturan Menteri ATR/BPN

⁷² Wawancara dengan Iwan Darmawan (Koordinator Kelompok Substansi Pendaftaran dan Ruang, Tanah Komunal dan Hubungan Kelembagaan Kantor Pertanahan Kabupaten Cirebon) 06 Juni 2022 di Kabupaten Cirebon.

Nomor 9 tahun 2019 tentang Hak Tanggungan Elektronik oleh Kepala Kantor Pertanahan atau Pejabat yang berwenang terkait Hak Tanggungan.⁷³

Tanda tangan elektronik dimaksudkan sebagai bukti pengesahan dan keautentikan Sertifikat Hak Tanggungan Elektronik tersebut. Hal ini terdapat pada Pasal 2 ayat (1) dan (3) Permen ATR/BPN Nomor 3 tahun 2019 tentang Penerapan Tanda Tangan Elektronik.

C. Bagaimana Kendala dan Solusi dalam mengatasi Pendaftaran Hak Tanggungan secara elektronik oleh Notaris/PPAT di Kantor Pertanahan Kabupaten Cirebon

Hambatan dalam pelaksanaan Hak Tanggungan Elektronik dihadapi baik oleh PPAT maupun Bank sebagai Kreditor. Hambatan tersebut dirangkum berdasarkan wawancara dari PPAT dan operator bank yang telah mempunyai pengalaman mendaftarkan Hak Tanggungan dengan Sistem Hak Tanggungan Elektronik. Rifki menjelaskan hambatan dalam menggunakan Hak Tanggungan Elektronik antara lain terjadi beberapa kali perbedaan peringkat karena tidak adanya menu pilihan peringkat, kedua tidak ada menu untuk memasukkan 2 (dua) Sertifikat dalam 1 (satu) permohonan Hak Tanggungan.⁷⁴

Menurut **Tin Affiani** Notaris/PPAT Kabupaten Cirebon, *layanan Hak Tanggungan Elektronik sangat efektif dan mempermudah pekerjaan Hak Tanggungan walaupun PPAT yang dulu mengantarkan APHT dan warkah untuk didaftarkan menjadi Hak Tanggungan sekarang hanya melaporkan*

⁷³ Wawancara dengan Iwan Darmawan (Koordinator Kelompok Substansi Pendaftaran dan Ruang, Tanah Komunal dan Hubungan Kelembagaan Kantor Pertanahan Kabupaten Cirebon) 06 Juni 2022 di Kabupaten Cirebon.

⁷⁴ Wawancara dengan Rifki (Operator Bank/Kreditor) yang dilakukan pada tanggal 2 Juni 2022.

*APHT saja melalui aplikasi.*⁷⁵ Hambatannya adalah masalah peringkat yang masih terdapat kesalahan karena tidak ada pilihan dan mengenai aplikasinya dimana sudah mengunggah scan berkas dengan sempurna namun nyatanya sewaktu di cek hasil tidak dapat terbaca masalah lain dalam permohonan seperti penggunaan PBB bukan yang terbaru maka kami harus siap-siap untuk menanggapi respon dari kantor pertanahan untuk memperbaiki kapanpun juga walaupun di hari libur.

Berdasarkan wawancara diatas maka hambatan yang terjadi pada PPAT antara lain:

1. Masalah tugas dan wewenang PPAT yang sebelumnya menyampaikan dan mendaftarkan APHT sekarang hanya menyampaikan tanpa ada mendaftarkan;
2. Perlu adanya pilihan peringkat dalam penyampaian APHT di aplikasi karena beberapa kali terjadi pada saat Ht-el terbit. Pilihan peringkat ini harus ada karena suatu objek Hak Tanggungan dapat dibebani dengan lebih dari satu guna menjamin pelunasan lebih dari satu utang. Dalam pemberian Hak Tanggungan atas Kredit yang berbeda, apabila pihak Kreditor merasa yakin dengan kemampuan Debitor dan agunan yang dijaminakan masih mencukupi untuk diagunkan kembali, dapat dilakukan Pengikatan Hak Tanggungan Peringkat Kedua;
3. Kantor Pertanahan merespon adanya kesalahan pada berkas permohonan yang diunggah kapan saja selama berkas telah didaftarkan karena dalam aturan Hak Tanggungan Elektronik hari merupakan hari

⁷⁵ Wawancara dengan Tin Affiani Notaris/PPAT Kabupaten Cirebon pada tanggal 2 Juni 2022

kalender bukan hari kerja. Memungkinkan pemeriksaan dan merespon pada hari libur maka PPAT akan tetap memperbaiki atau melengkapi di hari kerja. PPAT merasa ragu terkait lembar kedua APHT apakah diserahkan ke Kreditor atau disimpan oleh PPAT sendiri. Pada pendaftaran Hak Tanggungan konvensional APHT dan warkah lainnya diserahkan kepada Kantor Pertanahan namun dalam Hak Tanggungan Elektronik tidak ada berkas fisik lagi yang diserahkan kepada Kantor Pertanahan Kabupaten Cirebon.

Menurut Iwan Darmawan, Pendaftaran Hak Tanggungan dari layanan elektronik di Kementerian ATR/BPN adalah menghilangkan dokumen warkah (warkah tidak diserahkan ke Kantor Pertanahan). Hal ini merupakan langkah awal untuk menyiapkan kantor pertanahan berbasis *e-office* dan *zero* warkah. Namun hal ini bertolak belakang dengan UUHT dimana di dalam UUHT Hak Tanggungan tidak dilakukan melalui media elektronik, Pasal 13 ayat (2) “PPAT wajib mengirimkan APHT dan dokumen lainnya kepada Kantor Pertanahan”. Menurut Iwan Darmawan lebih lanjut, menjelaskan bahwa “*secara hirarki UUHT posisinya berada di atas atau lebih tinggi dari Permen ATR/BPN No. 9 Tahun 2019, oleh karena itu, Permen ATR/BPN No. 9 Tahun 2019 tidak boleh bertentangan dengan UUHT, akan tetapi faktanya tidak demikian*”.⁷⁶

⁷⁶ Wawancara dengan Iwan Darmawan (Koordinator Kelompok Substansi Pendaftaran dan Ruang, Tanah Komunal dan Hubungan Kelembagaan Kantor Pertanahan Kabupaten Cirebon) 06 Juni 2022 di Kabupaten Cirebon.

Menurut Rifki dalam wawancara yang telah dilakukan, sebagai pihak dari bank yang menggunakan layanan Hak Tanggungan Elektronik, memiliki hambatan yaitu :⁷⁷

1. Perlu penambahan waktu agar lebih dari 3 (tiga) hari dalam pembayaran, karena dalam Hak Tanggungan Elektronik tidak ada hari kerja namun hari kalender. Apabila bank mendaftarkan Hak Tanggungan pada hari Kamis dan perintah setor keluar di hari Kamis sore kemudian pada Jumat kebetulan hari libur nasional yang mengakibatkan bank libur mengakibatkan keterlambatan pembayaran, sehingga perlu melakukan pengulangan pendaftaran ulang dan menambah pekerjaan beserta biaya.
2. Agar setiap bank diberi akun operator dan supervisor lebih dari satu agar pekerjaan yang banyak dapat diselesaikan tepat waktu;
3. Agar pembatasan per akun hanya dapat mendaftarkan Hak Tanggungan 10 (sepuluh) berkas perhari dihapus atau ditambah kuotanya. Hambatan-hambatan yang dikemukakan oleh operator Bank diatas belum selama ini belum diketahui oleh Admin Hak Tanggungan Elektronik Kantor Pertanahan Kabupaten Cirebon;
4. Pihak bank masih sulit untuk mendapatkan akun, khususnya bank cabang. Dalam mendapatkan akun operator dan supervisor bank cabang dalam Hak Tanggungan Elektronik tergantung dari Admin Cabang Bank dimana akun akan dibuat, dimana syarat berupa Pas Foto, Fotokopi KTP, Surat Penunjukan supervisor atau operator dan SK pengangkatan sebagai pegawai. Berdasarkan wawancara diatas berarti tidak ada hubungan akun

⁷⁷ Wawancara dengan Rifki (Operator Bank/Kreditur) yang dilakukan pada tanggal 2 Juni 2022.

dengan Kantor Pertanahan dimana baik akun operator maupun supervisor terbit berdasarkan dari kelengkapan persyaratan dan Admin Cabang Bank dalam mendaftarkannya. Dalam pelaksanaannya ternyata hambatan juga terjadi di Kantor Pertanahan.

Hambatan lainnya yang dialami Kantor Pertanahan yaitu:

- 1) Masalah validasi data pertanahan masih menjadi salah satu kendala utama dalam pelayanan elektronik;
- 2) Admin Hak Tanggungan Elektronik memiliki tugas tambahan karena harus mengecek Sertifikat di Komputerisasi Kantor Pertanahan (KKP) untuk keaslian Sertifikat, peringkat dan catatan didalamnya;
- 3) Permasalahan server atau aplikasi Hak Tanggungan Elektronik yang apabila bermasalah harus menunggu sampai keesokan harinya untuk mengecek permohonan Hak Tanggungan Elektronik; dan
- 4) Perlu secepatnya dilakukan pemeriksaan data pertanahan secara elektronik untuk mempercepat pekerjaan.

Berbagai problema/kendala dalam pelaksanaan layanan Hak Tanggungan Elektronik berdasar Peraturan Menteri ATR/BPN No. 5 Tahun 2020 yang telah dilaksanakan serentak secara Nasional sejak 8 Juli 2020 ini banyak sekali dan menjadi tantangan bagi Pengguna Hak Tanggungan Elektronik terutama PPAT dan Kreditor diantaranya:

1. Jika tidak terdaftar, data PPAT bisa dihapus, sampai saat ini banyak PPAT yang belum melakukan pemutakhiran data diri;
2. Hanya kreditor yang terdaftar, tervalidasi dan terverifikasi yang bisa menggunakan aplikasi mitra ATR BPN, faktanya masih banyak institusi

Perbankan yang belum mengajukan permohonan Pendaftaran Layanan Hak Tanggungan Elektronik sehingga sebagai pengguna belum mempunyai akun yang harus didaftarkan;

3. Validasi Sertifikat dan jangka waktu pengecekan Sertifikat Hak Atas Tanah yang mau dibebani Hak Tanggungan pada Kantor Pertanahan sering lama dan belum sesuai dengan jangka waktu dalam SOP dengan berbagai alasan;
4. PPAT banyak mengalami kendala saat penginputan data berdasar APHT yang dibuatnya dan data pendukungnya dalam format file PDF, termasuk pernyataan yang dibuat PPAT bertanggungjawab terhadap kebenaran dokumen baik secara formil dan materiil, ini bagi PPAT memberatkan;
5. Perubahan Nama Kreditor, Roya dan Revisi Hak Tanggungan, yang diajukan oleh Kreditor, Ketika menghubungi pihak Kantor Pertanahan sering lama responnya, sehingga waktu perbaikan menjadi lewat dan merugikan pengguna;
6. Peringkat Hak Tanggungan yang menjadi kewenangan BPN menentukannya sering salah, padahal dari PPAT sudah benar menginputnya, misal untuk kredit sindikasi PPAT sudah menginput semua kode Bank/institusi keuangan sebagai kreditor Penerima Hak Tanggungan, namun pihak BPN salah menginput kreditor penerima Hak Tanggungan;
7. Saat server error, peringkat Hak Tanggungan salah dan harus bayar ulang SPS;

8. Kesesuaian data fisik dan data digital yang sering terjadi dan setelah PPAT menginformasikan ke kantor Pertanahan responnya lambat;
9. Tentang subjek debitor yang berbeda dengan Pemegang Hak Atas Tanah yang dijamin PPAT sering keliru dalam memasukkan data Pemegang Hak Atas Tanah pada menu Pembuatan Akta Persetujuan;
10. Pelaksanaan Hak Tanggungan Elektronik untuk Kreditor Perseorangan;
11. Berkas Hak Tanggungan yang ditutup karena ada penolakan dan tidak segera diperbaiki oleh Pengguna HT baik PPAT maupun Kreditor;
12. Apabila Debitor wan prestasi berdasar Pasal 6 UUHT Kreditor berhak menjual objek Hak Tanggungan, bagaimana pengaturannya pelaksanaan objek Hak Tanggungan secara elektronik⁷⁸; dan
13. Pelayanan Hak Tanggungan Secara Elektronik tidak memberikan akses untuk melaksanakan ketentuan Pasal 10 ayat (3) UUHT.

Dari berbagai problem dan kendala di atas sesungguhnya hampir semua mengacu/tertuju pada sistem IT yang disiapkan Pemerintah (Kementerian ATR/BPN) yaitu PUSDATIN (Pusat Data Informasi Pertanahan dan Tata Ruang). Belum lagi Pasal 22 Permen Kementrian ATR/BPN tersebut mengatur juga larangan yang mesti menjadi pencermatan tersendiri bagi pengguna layanan Hak Tanggungan Elektronik yaitu larangan memalsukan identitas, memberikan *username* dan *password* kepada pihak lain yang menyebabkan terbukanya informasi, memalsukan dokumen dan/atau memberikan informasi yang tidak benar yang

⁷⁸ Aziz Bahri, "Kajian Yuridis Pelaksanaan Pelelangan Objek Hak Tanggungan secara Elektronik", Jurnal Hukum (Online), Universitas Mataram, bulan April 2019, diakses pada tanggal 2 Juni 2022, pukul 19.30 WIB.

menyebabkan kesalahan hasil Hak Tanggungan Elektronik dan Perbuatan lain yang ditetapkan oleh penyelenggara Hak Tanggungan Elektronik. Pada Pasal 23 bisa dilihat mengenai sanksinya yaitu Penutupan akses sementara atau permanen, pembatalan Sertifikat Hak Tanggungan Elektronik dan dilaporkan pada Aparat Penegak Hukum.

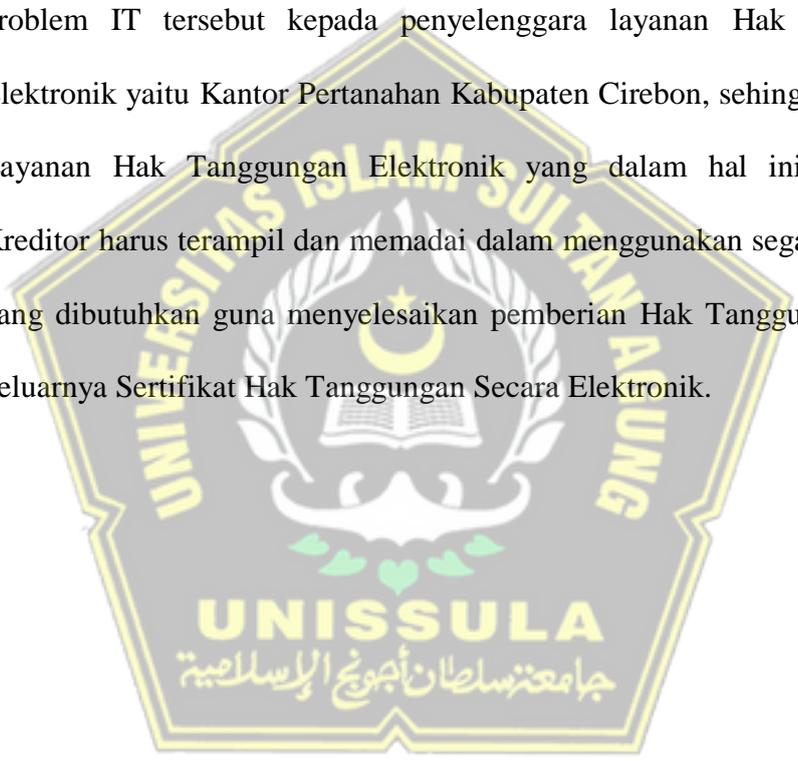
Petunjuk Teknis yang dibuat oleh Kementerian ATR/BPN sebagai pedoman bagi Kantor Pertanahan dan Pengguna layanan Hak Tanggungan Elektronik dengan tujuan untuk standarisasi, panduan dan petunjuk lebih rinci dalam Pelayanan Hak Tanggungan secara Elektronik. Ruang Lingkup Petunjuk Teknis ini meliputi;

1. Pengguna Layanan Sistem Hak Tanggungan Elektronik, dalam hal ini terdiri dari tiga pilar yaitu Kantor Pertanahan, PPAT dan Kreditor;
2. Objek Hak Tanggungan;
3. Persiapan;
4. Pelaksanaan oleh PPAT dan Kreditor;
5. Pelaksanaan oleh Kantor Pertanahan;
6. Pelayanan Lanjutan Hak Tanggungan Manual; dan
7. Pemecahan Hak Atas Tanah Yang dibebani Hak Tanggungan Elektronik.

Dari apa yang tergambar dalam Petunjuk Teknis di atas, tidak ada formula yang mengakomodasi untuk dapat dilaksanakannya Pasal 10 ayat (3) UUHT.⁷⁹

⁷⁹ Bunyi Pasal 10 ayat (3) UUHT; (3) Apabila objek Hak Tanggungan berupa Hak Atas Tanah yang berasal dari konversi Hak Lama yang telah memenuhi syarat untuk didaftarkan

Dengan uraian yang sudah disampaikan penulis diatas, maka penyelesaian problem dan kendala yang dihadapi oleh Pengguna Hak Tanggungan Elektronik terutama PPAT dan Kreditor mengacu pada Petunjuk Teknis yang dibuat oleh Kementerian ATR/BPN, 29 April 2020 karena pada dasarnya problem dan kendala tersebut sebagian besar berkaitan dengan sistem IT dan server Layanan Hak Tanggungan Elektronik tersebut. Pengguna (PPAT dan Kreditor) harus selalu mengkonfirmasi problem IT tersebut kepada penyelenggara layanan Hak Tanggungan Elektronik yaitu Kantor Pertanahan Kabupaten Cirebon, sehingga Pengguna Layanan Hak Tanggungan Elektronik yang dalam hal ini PPAT dan Kreditor harus terampil dan memadai dalam menggunakan segala perangkat yang dibutuhkan guna menyelesaikan pemberian Hak Tanggungan sampai keluarnya Sertifikat Hak Tanggungan Secara Elektronik.



akan tetapi pendaftarannya belum dilakukan, pemberian Hak Tanggungan dilakukan bersamaan dengan permohonan pendaftaran Hak Atas Tanah yang bersangkutan.

BAB IV

PENUTUP

A. Simpulan

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan yang telah dikemukakan sebelumnya, maka penulis menarik kesimpulan sebagai berikut :

1. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yang merupakan Peraturan Pelaksana Pasal 19 UUPA, Pejabat yang berwenang menetapkan dan menerbitkan sertifikat tanah (termasuk Sertifikat Hak Tanggungan yang mempunyai titel eksekutorial) yaitu Kepala Kantor Pertanahan. Kewenangan di bidang tersebut oleh Pemerintah Pusat belum diserahkan kepada daerah untuk dilaksanakan sendiri berkaitan dengan otonomi daerah.

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 yakni Pemberian Hak Tanggungan wajib didaftarkan pada kantor pertanahan.

Kementerian ATR/BPN juga harus menjamin bahwa pelaksanaan atau implementasi kebijakan Hak Tanggungan Elektronik telah memenuhi standar prosedur atau mekanisme yang diatur dalam Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 9 Tahun 2019 tentang Pelayanan Hak Tanggungan

Terintegrasi Secara Elektronik, yang pada tanggal 6 April 2020 Peraturan tersebut dicabut dan diganti menjadi Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 5 Tahun 2020 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik;

2. Setelah diberlakukannya Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 5 Tahun 2020 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik, sebagai akibat hukum dari pemberlakuan aturan tersebut, maka pendaftaran Hak Tanggungan yang dilakukan oleh seluruh Notaris/PPAT harus melalui sistem Hak Tanggungan Elektronik. Pendaftaran Hak Tanggungan yang dilakukan pada Kantor Pertanahan sesuai Undang-undang Hak Tanggungan menimbulkan akibat hukum dalam bentuk bukti pendaftaran Hak Tanggungan elektronik yaitu Sertifikat Hak Tanggungan Elektronik.

Layanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik dilakukan sepenuhnya melalui sistem online, tanpa adanya interaksi langsung antara Pengguna Layanan Hak Tanggungan Elektronik (Kreditor dan PPAT) dengan Pelaksana Layanan Hak Tanggungan Elektronik (Kantor Pertanahan Kabupaten Cirebon) sehingga relevan dengan situasi dan kondisi saat ini guna meminimalisasi penyebaran Covid 19 dan efektivitas Layanan Publik. Dalam pelaksanaannya kunci sukses Layanan Hak Tanggungan Elektronik di Kantor Pertanahan Kabupaten Cirebon yang merupakan *Pioneer* Layanan Hak Tanggungan Elektronik pertama di Indonesia sangat didukung oleh berbagai faktor eksternal, seperti dukungan penuh dari Pengguna

Layanan Hak Tanggungan Elektronik (Kreditor dan PPAT) serta faktor internal antara lain, kesiapan data elektronik sebagai penunjang utama layanan pertanahan elektronik (*e-Government*) yang berkualitas, kesiapan sumber daya manusia serta kebijakan Pimpinan Kantor Pertanahan Kabupaten Cirebon.

Sertifikat Hak Tanggungan elektronik sama dengan Sertifikat Hak Tanggungan konvensional hanya yang membedakan keduanya adalah bentuk dokumen pada Sertifikat Hak Tanggungan tersebut. Sertifikat Hak Tanggungan konvensional berbentuk blanko, sedangkan untuk Hak Tanggungan elektronik berbentuk dokumen elektronik satu lembar disertai catatan Pemberian Hak Tanggungan dan disahkan dengan tanda tangan elektronik dari Kepala Kantor Pertanahan atau Pejabat yang diberi kewenangan.

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 ini guna menjaga keutuhan dan keautentikan dokumen elektronik. Dapat juga digunakan untuk memberikan persetujuan dan/atau pengesahan suatu dokumen elektronik pertanahan dalam penyelenggaraan tugas dan fungsi Kementerian.

3. Hambatan yang dihadapi Kantor Pertanahan Kabupaten Cirebon dalam Pendaftaran Hak Tanggungan Elektronik antara lain:

1. Masalah validasi data pertanahan masih menjadi salah satu kendala utama dalam pelayanan elektronik;
2. Admin Hak Tanggungan Elektronik memiliki tugas tambahan karena harus mengecek Sertifikat di Komputerisasi Kantor Pertanahan (KKP) untuk keaslian Sertifikat, peringkat dan catatan didalamnya;
3. Permasalahan server atau aplikasi Hak Tanggungan Elektronik yang apabila bermasalah harus menunggu sampai keesokan harinya untuk mengecek permohonan Hak Tanggungan Elektronik; dan
4. Perlu secepatnya dilakukan pemeriksaan data pertanahan secara elektronik untuk mempercepat pekerjaan.

Hambatan yang dihadapi Bank/Kreditur dan Notaris/PPAT Kabupaten Cirebon dalam Pendaftaran Hak Tanggungan Elektronik antara lain :

1. Sering adanya gangguan sistem pada Layanan Hak Tanggungan Elektronik, sehingga memperlambat proses penyelesaian pendaftaran Hak Tanggungan Elektronik baik yang dilakukan oleh PPAT maupun oleh pihak bank selaku kreditor;
2. Perlu adanya pilihan peringkat dalam penyampaian APHT di aplikasi karena beberapa kali kesalahan peringkat terjadi pada saat Hak Tanggungan Elektronik terbit. Pilihan peringkat ini harus ada karena suatu objek Hak Tanggungan dapat dibebani dengan lebih dari satu guna menjamin pelunasan lebih dari satu utang. Dalam pemberian Hak Tanggungan atas Kredit yang berbeda, apabila pihak Kreditor merasa yakin dengan kemampuan Debitor dan

agunan yang dijaminan masih mencukupi untuk diagunkan kembali, dapat dilakukan Pengikatan Hak Tanggungan Peringkat Kedua;

3. Kantor Pertanahan merespon adanya kesalahan pada berkas permohonan yang diunggah kapan saja selama berkas telah didaftarkan karena dalam aturan Hak Tanggungan Elektronik hari merupakan hari kalender bukan hari kerja. Memungkinkan pemeriksaan dan merespon pada hari libur maka PPAT akan tetap memperbaiki atau melengkapi di hari kerja;
4. PPAT merasa ragu terkait lembar kedua APHT apakah diserahkan ke Kreditor atau disimpan oleh PPAT sendiri. Pada pendaftaran Hak Tanggungan konvensional APHT dan warkah lainnya diserahkan kepada Kantor Pertanahan namun dalam Hak Tanggungan Elektronik tidak ada berkas fisik lagi yang diserahkan kepada Kantor Pertanahan Kabupaten Cirebon.

B. Saran

Berdasarkan pembahasan yang telah dilakukan sebelumnya, maka sebagai bagian dalam upaya peningkatan Kualitas Layanan Hak Tanggungan Elektronik, penulis memberikan saran-saran sebagai berikut :

1. Saran untuk Pelaksana Layanan Hak Tanggungan Elektronik (Kantor Pertanahan Kabupaten Cirebon) Layanan Hak Tanggungan Elektronik, meskipun sepenuhnya dilakukan melalui sistem online, Kantor Pertanahan Kabupaten Cirebon sebagai pelaksana Layanan Hak Tanggungan Elektronik wajib mengutamakan prinsip kedisiplinan

dan kehati-hatian serta meningkatkan respon kecepatan pemeriksaan berkas dan tidak sepenuhnya menyerahkan kepada sistem Hak Tanggungan Elektronik, guna menghindari kesalahan yang bersumber bukan pada sistem Hak Tanggungan Elektronik (*Human Error*), misalnya “Hak Tanggungan Elektronik Terbit Tanpa Diperiksa” karena secara otomatis Sertifikat Hak Tanggungan Elektronik akan terbit dalam waktu 7 (tujuh) hari sejak Surat Perintah Setor (SPS) dibayarkan serta memberikan waktu yang lebih panjang kepada Pengguna Layanan Hak Tanggungan Elektronik (Kreditor dan PPAT) untuk melakukan perbaikan apabila permohonan ditangguhkan.

2. Saran untuk Pengguna Layanan Hak Tanggungan Elektronik (Kreditor dan PPAT) Perlu peningkatan pengawasan (monitoring) terhadap produk Layanan Hak Tanggungan Elektronik yang sedang berjalan, karena apabila permohonan ditangguhkan agar segera dilakukan perbaikan oleh Pengguna Layanan Hak Tanggungan Elektronik sebelum hari ke 5 (lima) guna menghindari “berkas ditutup”.
3. Meningkatkan Sumber Daya Manusia dalam pelaksanaan pendaftaran yang bersifat elektronik, dalam hal ini khususnya Pendaftaran Hak Tanggungan Elektronik yang dilakukan oleh PPAT.

DAFTAR PUSTAKA

A. Al-Qur'an

QS. Al Israa Ayat 15

QS. Al Maidah Ayat 95

QS. Al Baqarah Ayat 179

B. Buku

Abdurrahman Fatoni, *Metodologi Penelitian dan Teknik Penyusunan Skripsi*, Jakarta: Rineka Cipta, 2011.

Adjie, Habib, *Hak Tanggungan Sebagai Lembaga Jaminan Atas Tanah*. Bandung: Mandar Maju, 2000.

Adrian Sutedi, *Hukum Hak Tanggungan*, Jakarta: Sinar Grafika, 2010.

Amiruddin, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2006.

Ali, Zainudin, *Metode Penelitian Hukum*, Jakarta: Sinar Grafika, 2014.

Atmosudirdjo, Prajudi, *Hukum Administrasi Negara*, Jakarta: Ghalia Indonesia, 1981.

Bagir Manan, *Hukum Positif Indonesia*, Jakarta: UII Press, 2004.

Bahder Johan Nasution, *Metode Penelitian Ilmu Hukum*, .Bandung: Mandar Maju, 2008.

Bimo Walgito, *Psikologi Sosial*, Edisi Revisi, Yogyakarta: Andi Offset, 2003.

Budi Untung, *22 Karakter Pejabat Umum (Notaris dan PPAT) Kunci Sukses Melayani*, Yogyakarta: CV. Andi Offset, 2015.

De Vos, *Pengantar Etika*, Yogyakarta: PT.Tiara Wacana, 2002.

Franz Magnis Suseno, *Etika Sosial Buku Panduan Mahasiswa*, Jakarta: Gramedia, 1989.

- H. Salim, HS, *Teknik Pembuatan Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah*, Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2016.
- Habib Adjie, *Hak Tanggungan Sebagai Lembaga Jaminan Atas Tanah*. Bandung: Mandar Maju, 2000.
- Habib Adjie, *Sanksi Perdata dan Administrasi Terhadap Notaris sebagai Pejabat Publik*, Bandung: Refika Aditama, 2008.
- Habib Adjie, *Hukum Notaris Indonesia (Tafsir Tematik Terhadap UU No.30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris)*, Bandung: PT. Refika Aditama, 2008.
- Habib Adjie, *Kebatalan dan Pembatalan Akta Notaris*, Bandung: PT. Refika Aditama, 2011.
- Harahap, M Yahya, *Pembahasan, Permasalahan, dan Penerapan KUHAP (edisi kedua)*, Jakarta: Sinar Grafika, 2006.
- Herlien Budiono, *Ajaran Umum Hukum Perjanjian dan Penerapannya di Bidang Kenotariatan*, Bandung: PT Citra Aditya Bakti, 2011.
- Hidayat, N, *Tanggung Jawab Penanggung Dalam Perjanjian Kredit. Legal Opinion*, 2014.
- Iman Sjahputra, *Problematika Hkum Internet Indonesia*. Jakarta: PT Prenhallindo, 2002.
- Kamus Besar Bahasa Indonesia, Jakarta: Balai Pustaka, 1989.
- Leny Agustan dan Khairuknas, *Tata Kelola Kantor Notaris/PPAT*, Yogyakarta: UII Press, 2018.
- Maria dan Sumardjono, *Kebijakan Pertanahan*, Jakarta: Penerbit Buku Kompas, 2007.
- Marzuki, Peter Mahmud, *Pengantar Ilmu Hukum*, Jakarta: Kencana Pranada Media Group, 2008.
- Moh. Sodiq, *Relevansi Kewajiban Ingkar Notaris Dalam Menjalankan Jabatannya (Analisis Terhadap Pasal 16 ayat (1) huruf f UUJN-P)*, Yogyakarta: Tesis Magister Kenotariatan UII, 2016.

- Nana Sudjana, *Penelitian dan Penilaian*, Bandung: Sinar Baru, 1989.
- Nico, *Tanggung Jawab Notaris Selaku Pejabat Umum*, Yogyakarta: CDSBL, 2003.
- Ngadino, *Tugas Dan Tanggung Jawab Jabatan Notaris di Indonesia*, Semarang: UPT Penerbit Universitas PGRI Semarang Press. 2019.
- Ngadino, *Ketentuan Umum Tata Cara Pembuatan Dan Pengisian Akta PPAT*, Semarang: UPT Universitas PGRI Semarang Press, 2019.
- Noviaditya, M. *Perlindungan hukum bagi Kreditor dalam perjanjian kredit dengan jaminan Hak Tanggungan* Surakarta: Doctoral dissertation, Universitas Sebelas Maret, 2010.
- O. Notohamidjojo, *Soal-Soal Pokok Filsafat Hukum*, Salatiga: Griya Media, 2011.
- Paulus J. Soepratignya, *Teknik Pembuatan Akta Kontrak*, Yogyakarta: Cahaya Atma Pustaka, 2012.
- Peter Mahmud Marzuki, *Pengantar Ilmu Hukum*, Jakarta: Kencana Pranada Media Group, 2008.
- R. Soegondo Notodisoerjo, *Hukum Notariat di Indonesia Suatu Penjelasan*, Jakarta: Rajawali, 1982.
- Rachmadi Usman, *Hukum Jaminan Keperdataan*, Jakarta: Sinar Grafik, 2010.
- Rachmadi Usman, *Aspek-Aspek Hukum Perbankan di Indonesia*, Jakarta : PT Gramedia Pustaka Utama, 2001.
- Riduan Syahrani, *Rangkuman Intisari Ilmu Hukum*, Bandung: Citra Aditya Bakti, 2008.
- Salim, *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*, Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2012.
- Setyawati, *Cyber Notary*, Semarang: Unissula Pers, 2020.

- Singarimbun Masri dan Efendi Sofran, *Metode Penelitian Survey*, Jakarta: LP3ES, 1995.
- Suhrawadi K.Lubis, *Etika Profesi Hukum*, Jakarta: Sinar Grafika, 1994.
- Syahrani, Riduan, *Rangkuman Intisari Ilmu Hukum*, Bandung: Citra Aditya Bakti, 2008.
- Subekti, *Jaminan-Jaminan Untuk Pemberian Kredit Menurut Hukum Indonesia*, Alumni, Bandung : 1982.
- Marhais Abdul Hay, *Hukum Perbankan di Indonesia*. Bandung : Pradnya Paramita, 1975.
- Untung, Budi, *22 Karakter Pejabat Umum (Notaris dan PPAT) Kunci Sukses Melayani*, Yogyakarta: Andi, 2015.
- Usman, Rachmadi, *Hukum Jaminan Keperdataan*. Jakarta: Sinar Grafik, 2010.
- Van Appeldorn, *Pengantar Ilmu Hukum*, Jakarta: Pradnya Paramita, 1980.
- W.J.S. Poerwadarminto, *Kamus Umum Bahasa Indonesia*. Jakarta: PN Balai Pustaka, 1984.
- Winahyu Erwiningsih dan Fakhrisya Zalili Sailan, *Hukum Agraria Dasar-Dasar Dan Penerapannya Di Bidang Pertanahan*, Yogyakarta: FH UII Press, 2019.

C. Jurnal

- Shirley Zerlinda Anggraeni dan Marwanto, Kewenangan dan Tanggung Jawab Hukum Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Pelaksanaan Pendaftaran Hak Tanggungan Secara Elektronik, *Jurnal Acta Comitas* Vol 5 No 2 Agustus 2020.
- Maria Nadea Ambarsari dan I Gusti Ngurah Darma Laksana, Peranan Notaris/PPAT Dalam Pendaftaran Hak Tanggungan Di Kantor Badan Pertanahan Kabupaten Gianyar, *artikel UNUD* Vol. 7 No. 10 Tahun 2019.

I Gede Etha Prianjaya, Pemberian Kredit Bank Dengan Jaminan Hak Guna Bangunan Yang Jangka Waktunya Telah Berakhir Sedangkan Perjanjian Kreditnya Belum Berakhir, Jurnal Acta Comitatus (2017) 1.

Endeng, Fakultas Hukum Universitas Singaperbangsa Karawang, “Kewenangan Badan Pertanahan Nasional Dibawah Kementerian Agraria dan Tata Ruang Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Karawang” Jurnal Hukum POSITUM Vol. 4, No. 1, Juni 2019.

IGA Gangga Santi Dewi, Mira Novana, Kebijakan Penjaminan Tanah Melalui Hak Tanggungan di Indonesia, Jurnal Law, Development & Justice Review, Volume 3, Nomor 1, 2020.

Aziz Bahri, “Kajian Yuridis Pelaksanaan Pelelangan Objek Hak Tanggungan secara Elektronik”, Jurnal Hukum (Online), Universitas Mataram, bulan April 2019.

D. Undang-undang

Kitab Undang-undang Hukum Perdata

Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA)

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

Undang-undang Nomor 25 Tahun 2009 tentang Pelayanan Publik

Undang-undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris

Undang-undang Nomor 19 Tahun 2016 tentang Informasi dan Transaksi Elektronik

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah

Keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2006 tentang Badan Pertanahan Nasional

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

E. Internet

Bernadetha Aurelia Oktavira, *Mekanisme Pendaftaran Hak Tanggungan Secara Elektronik*, <https://m.hukumonline.com/klinik/detail/ulasan/1t5d78bcd61c63c/mekanisme-pendaftaran-hak-tanggungan-secara-elektronik>.

Roestomo Eko, 2001, *Polemik Kepres No. 10/2001 dan Masalah Pertanahan*, Artikel dalam Harian Surya, Surabaya, tanggal 30 Mei 2001.

Petunjuk Teknis Nomor 2/Juknis-400.HR.02/IV/2020 Tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi secara Elektronik, tertanggal 29 April 2020.

