

**PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH
TERHADAP PEMBUATAN SURAT PERNYATAAN KEABSAHAN DAN
KEBENARAN DOKUMEN DALAM PENDAFTARAN HAK
TANGGUNGAN ELEKTRONIK**

TESIS



Oleh:

Nama : MOCHAMAD ADHIA ZULFIKAR

NIM : 21302100044

**PROGRAM MAGISTER KENOTARIATAN
FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS ISLAM SULTAN
AGUNG
SEMARANG
2023**

**PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH
TERHADAP PEMBUATAN SURAT PERNYATAAN KEABSAHAN DAN
KEBENARAN DOKUMEN DALAM PENDAFTARAN HAK
TANGGUNGAN ELEKTRONIK**

TESIS

**Diajukan untuk memenuhi salah satu syarat ujian
guna memperoleh gelar Magister Kenotariatan**

(M.Kn)

Oleh:

Nama : **MOCHAMAD ADHIA ZULFIKAR**

NIM : **21302100044**

Program Studi : **Magister Kenotariatan**

**PROGRAM MAGISTER (S2) KENOTARIATAN
UNIVERSITAS ISLAM SULTAN AGUNG
SEMARANG**

2023

**PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH
TERHADAP PEMBUATAN SURAT PERNYATAAN KEABSAHAN DAN
KEBENARAN DOKUMEN DALAM PENDAFTARAN HAK
TANGGUNGAN ELEKTRONIK**

TESIS

Oleh:

Nama : MOCHAMAD ADHIA ZULFIKAR

NIM : 21302100044

Program Studi : Magister Kenotariatan

Disetujui oleh:

Pembimbing 1

Tanggal,



Dr. H. Jawade Hafidzh, SH.,MH.

NIDN: 0620046701

Mengetahui,

Ketua Program Magister (S2) Kenotariatan



Dr. H. Jawade Hafidzh, SH.,MH.

NIDN: 0620046701

**PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH
TERHADAP PEMBUATAN SURAT PERNYATAAN KEABSAHAN DAN
KEBENARAN DOKUMEN DALAM PENDAFTARAN HAK
TANGGUNGAN ELEKTRONIK**

TESIS

Oleh:

Nama : MOCHAMAD ADHIA ZULFIKAR
NIM : 21303100044
Program Studi : Magister Kenotariatan

Telah Dipertahankan di Depan Dewan Penguji
Pada Tanggal **3 Maret 2023**
Dan dinyatakan **LULUS**

Tim Penguji
Ketua



Dr. Bambang tri Bawono, SH, MH.

NIDN: 0607077601

Anggota



Dr. H. Jawade Hafidz, SH, MH.

NIDN : 0620046701

Anggota



Dr. Djunaedi, SH, Sp.N.

NIDN : 8897823420

Mengetahui,
Ketua Program Magister (S2) Kenotariatan



Dr. H. Jawade Hafidz, SH, MH.

NIDN: 0620046701

PERNYATAAN KEASLIAN TESIS

Yang bertanda tangan dibawah ini

Nama : MOCHAMAD ADHIA ZULFIKAR
NIM : 21302100044
Program Studi : Magister Kenotariatan
Fakultas / Program : Hukum / Program Magister

Menyatakan dengan sebenarnya bahwa tesis saya dengan judul “Perlindungan Hukum Bagi Pejabat Pembuat Akta Tanah Terhadap Pembuatan Surat Pernyataan Keabsahan dan Kebenaran Dokumen Dalam Pendaftaran Hak Tanggungan Elektronik” 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, 15 Febuari 2023
Yang menyatakan



MOCHAMAD ADHIA ZULFIKAR
21302100044

PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI KARYA ILMIAH

Saya yang bertanda tangan dibawah ini

Nama : MOCHAMAD ADHIA ZULFIKAR

NIM : 21302100044

Program Studi : Magister Kenotariatan

Fakultas / Program : Hukum / Program Magister

Dengan ini menyerahkan karya ilmiah berupa Tesis dengan judul:

**PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH
TERHADAP PEMBUATAN SURAT PERNYATAAN KEABSAHAN DAN
KEBENARAN DOKUMEN DALAM PENDAFTARAN HAK
TANGGUNGAN ELEKTRONIK**

Dan menyetujuinya menjadi hak milik Universitas Islam Sultan Agung serta memberikan Hak Bebas Royalti Non-eksklusif untuk disimpan, dialihmediakan, dikelola dalam pangkalan data, dan dipublikasinya 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, 15 Febuari 2023

Yang menyatakan



MOCHAMAD ADHIA ZULFIKAR

21302100044

MOTTO

**BALAS DENDAM TERBAIK ADALAH DENGAN MENJADIKAN
DIRIMU LEBIH BAIK.**



PERSEMBAHAN

Tesis ini saya persembahkan untuk :

Dzat yang selalu mendengar dan menguatkan. Maka dengan segala kerendahan hati saya berterimakasih kepada Allah SWT karena hanya kepada engkau saya benar benar mengadu akan susah dan sedihku. Keluargaku yang selalu mendukung dan mendoakan saya serta untuk diri saya sendiri.

*

KATA PENGANTAR

Assalamu'alaikum wr. wb.

Alhamdulillah. Segala puji sanjungan syukur yang sedalam-dalamnya penulis panjatkan kehadirat Allah SWT., Tuhan yang berkuasa memberi petunjuk kepada siapa saja yang dikehendaki-Nya. Atas berkat rahmat dan karunia-Nya jualah penulis dapat menyelesaikan tugas penyusunan tesis ini. Shalawat dan salam semoga senantiasa tercurah kepada junjungan kita, Nabi Besar Muhammad SAW., Nabi terakhir yang tidak ada nabi sesudah beliau, model terbaik dan yang paling ideal untuk dijadikan panutan dan tuntunan. Tesis dengan judul “Perlindungan Hukum Bagi Pejabat Pembuat Akta Tanah Terhadap Pembuatan Surat Pernyataan Keabsahan dan Kebenaran Dokumen Dalam Pendaftaran Hak Tanggungan Elektronik”, merupakan tesis yang bertujuan menganalisis dan mengetahui perlindungan hukum bagi PPAT terhadap pembuatan surat pernyataan keabsahan dan kebenaran dokumen dalam pendaftaran hak tanggungan elektronik.

Namun betapapun penulis berusaha seteliti dan secermat mungkin dalam penulisan tesis ini, penulis menyadari sebagai manusia tidak luput dari kekeliruan. Celah yang terlepasdari kontrol penulis pastilah ada. Oleh karena itu atas segala kekurangan dan kelemahan serta kekeliruan penulisan kata/kalimat dalam tesis ini penulis mohon maaf. Untuk itu, di samping ungkapan rasa syukur yang tak terhingga kepada Allah SWT., penulis juga mengucapkan rasa terima kasih yang sedalam-dalamnya kepada:

1. Prof Dr. H. Gunarto, S.H., S.E. Akt., M.Hum., selaku Rektor Universitas Islam Sultan Agung;

2. Dr. Bambang Tri Bawono, SH, MH, selaku Dekan yang banyak membantu kelancaran penulis dalam menyelesaikan studi;
3. Dr. H. Jawade Hafidz, SH, MH, selaku Kaprodi Program Magister (S2) Kenotariatan Fakultas Hukum UNISSULA Semarang, sekaligus sebagai pembimbing penulis, dengan penuh ketulusan, kesabaran, kepakaran dan kebijaksanaannya telah berkenan ikut dalam memberikan masukan-masukan serta melakukan diskusi yang dapat mencerahkan dan memperkaya pemahaman ilmu hukum; yang telah memberikan dorongan semangat kepada penulis untuk segera menyelesaikan penulisan tesis ini;
4. Dr. Nanang Sri Darmadi, SH, MH, selaku Sekertaris Program Magister (S2) Kenotariatan Fakultas Hukum UNISSULA Semarang, yang telah memberi masukan kepada penulis dalam tesis ini.
5. Para Penguji Ujian Tesis yang telah memberikan bimbingan dan petunjuk serta arahan demi sempurnanya tesis ini sebagai karya ilmiah yang dapat bermanfaat;
6. Untuk Keluargaku tersayang. Papa Mochamad Iriandi, Mama Teti Triari Aprilati yang selalu mendidik, memberikan kasih sayang, dukungan moril dan materil, dan Anakku tersayang Mayzaya Xaquilla Assyfa yang selalu memotivasi penulis serta memberikan semangat sehingga penulis bersemangat untuk dapat menyelesaikan skripsi ini.
7. Teruntuk Kaka tercinta Desianti Pratimi, Resti Dwi Utami, yang senantiasa mendukung dan memberi semangat kepada penulis.

8. Rekan mahasiswa dan admin pada Program Magister (S2) Kenotariatan Fakultas Hukum UNISSULA Semarang dan siapa saja yang telah memberikan bantuannya, baik secara langsung maupun tidak langsung di saat penulis menyusun tesis ini hingga selesai.

Akhirnya segala kritik dan saran dari pembaca yang sifatnya membangun akan penulis terima demi kesempurnaan tesis ini. Atas perkenan Allah SWT., akhirnya penulis dapat menyelesaikan tesis ini. Harapan penulis, mudah-mudahan tesis ini dapat bermanfaat, aamiin.

Wassalamualaikum Wr. Wb

Semarang, 15 Februari 2023

MOCHAMAD ADHIA ZULFIKAR



ABSTRAK

Hak tanggungan secara konvensional sudah beralih menjadi hak tanggungan elektronik. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) diwajibkan untuk dapat mengikuti perkembangan zaman, salah satunya dengan membuat Surat Pernyataan Keabsahan dan Kebenaran Dokumen dalam pendaftaran hak tanggungan elektronik sesuai dengan Permen ATR/KBPN Nomor 5 Tahun 2020. Pembuatan surat pernyataan tersebut dirasa memberatkan PPAT dalam menjalankan tugas jabatannya. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui dan menganalisis perlindungan hukum bagi PPAT terhadap Surat Pernyataan Keabsahan dan Kebenaran Dokumen dalam pendaftaran Hak Tanggungan Elektronik serta mengetahui dan menganalisis akibat hukum bagi PPAT terhadap pembuatan Surat Pernyataan Keabsahan dan Kebenaran Dokumen dalam pendaftaran hak tanggungan elektronik.

Metode penelitian ini menggunakan metode pendek yuridis normatif, spesifikasi penelitian deskriptif analitis, metode pengumpulan data sekunder serta metode penelitian analisis data kualitatif.

Demi memberikan perlindungan bagi PPAT, perlu diterbitkan peraturan oleh pemerintah terkait pembuatan Surat Pernyataan Keabsahan dan Kebenaran Dokumen, khususnya mengenai batasan akan sejauh mana tanggungjawab PPAT terhadap kebenaran materiil dokumen dan sebaiknya dalam format surat pernyataan tidak hanya ditandatangani dan dibebankan oleh PPAT tetapi juga para pihak baik Debitor maupun Kreditor. Hasil penelitian menyimpulkan bahwa belum adanya peraturan perundang-undangan yang mengatur mengenai batasan tanggung jawab PPAT terhadap kebenaran materiil suatu dokumen sehingga tidak ada legalitas bagi perbuatan hukum PPAT dalam pembuatan dan penandatanganan Surat Pernyataan Keabsahan dan Kebenaran Dokumen, serta tidak ada perlindungan hukum secara normatif yang memberikan rasa aman bagi PPAT baik dalam ruang lingkup pidana maupun perdata, namun untuk meminimalisir dampak yang mungkin timbul dari tidak adanya perlindungan secara normatif, PPAT dapat melindungi dirinya dengan menerapkan prinsip kehati-hatian melalui pembuatan surat pernyataan terpisah yang ditandatangani oleh pihak-pihak yang berkepentingan.

Kata Kunci: Hak Tanggungan Elektronik, Surat Pernyataan Keabsahan dan Kebenaran Dokumen, PPAT

ABSTARCT

Conventional mortgage rights have shifted to electronic mortgage rights. The Land Deed Officers (PPAT) is required to be able to keep up with the times, one of which is by making a Statement of Legality and Correctness of Documents in the registration of electronic mortgage rights by Permen ATR/KBPN Number 5 of 2020. It is felt that making a statement is burdensome for the PPAT in carrying out their duties position. This study aims to determine and analyze the legal protection for PPATs against Statements of Legality and Truthfulness of Documents in the registration of Electronic Mortgage Rights and to know and analyze the legal consequences for PPATs of making Statements of Legality and Truth of Documents in the registration of Electronic Mortgage Rights.

This research method uses a normative juridical short method, analytical descriptive research specifications, secondary data collection methods and qualitative data analysis research methods.

To protect Land Deed Officers (PPAT), it is necessary to issue regulations to the government regarding the making of Statements of Validity and Truthfulness of Documents, especially regarding the limits on the extent of PPAT's responsibility for the material correctness of documents and preferably in the format of a statement letter not only signed and charged by PPAT but also both parties. Debtor and Creditor. The results of the study conclude that there are no laws and regulations governing the limits of PPAT's responsibility for the material truth of a document so that there is no legality for PPAT's legal actions in making and signing a Statement of Document Validity and Truth, and there is no normative legal protection that gives a sense of safety for the PPAT both in the criminal and civil scope, but to minimize the impact that may arise from the absence of normative protection, the PPAT can protect itself by applying the precautionary principle through making a separate statement signed by the parties concerned.

Keywords: Land Deed Officers (PPAT), Electronic Mortgage (*Hak Tanggungan*), Statement Letter of Legality and Document Correctness

DAFTAR ISI

Halaman_Sampul	
Halaman Judul.....	i
Halaman Persetujuan Pembimbing	ii
Halaman Pengesahan	iii
PERNYATAAN KEASLIAN TESIS	iv
MOTTO.....	v
PERSEMBAHAN	vi
KATA PENGANTAR	vii
ABSTRAK	x
ABSTARCT	xi
DAFTAR ISI.....	xiii
BAB I PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang	1
B. Rumusan Masalah	9
C. Tujuan Penelitian	9
D. Manfaat Penelitian	10
E. Kerangka Konseptual	10
F. Kerangka Teoritik	12
G. Metode Penelitian.....	17
H. Sistematika Penulisan.....	24
BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....	26
A. Tinjauan Umum Tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah.....	26
B. Tinjauan Umum Tentang Pendaftaran Tanah	34
C. Tinjauan Umum Tentang Hak Tanggungan.....	40
D. Perspektif Islam Tentang Hak Tanggungan.....	58
BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	61
A. Perlindungan Hukum bagi PPAT terhadap Pembuatan Surat Pernyataan Keabsahan dan Kebenaran Dokumen dalam Pendaftaran Hak Tanggungan Elektronik	61
B. Akibat hukum bagi PPAT terhadap pembuatan surat pernyataan keabsahan dan kebenaran dokumen dalam pendaftaran hak tanggungan elektronik.....	66
BAB IV PENUTUP	85
A. Kesimpulan	85

B. SARAN	88
DAFTAR PUSTAKA	90



BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Perkembangan perekonomian nasional senantiasa bergerak dengan cepat bersamaan dengan meningkatnya tantangan yang dihadapi, oleh karenanya untuk memperkuat dan menjaga stabilitas perekonomian, diperlukan suatu bentuk Usaha Keuangan. Usaha keuangan dilaksanakan oleh perusahaan yang bergerak di bidang keuangan atau yang sering kita sebut dengan Lembaga Keuangan. Lembaga keuangan dimaksudkan sebagai perantara antara pihak yang mempunyai dana atau kelebihan dana (*surplus of funds*) dengan pihak-pihak yang membutuhkan atau kekurangan dana (*lack of funds*).¹ Indonesia mengenal dua bentuk Lembaga Keuangan yaitu Bank dan Lembaga Keuangan Bukan Bank. Lembaga Keuangan Bukan Bank melakukan kegiatan usaha dalam bidang keuangan terutama guna membiayai investasi perusahaan, sedangkan Bank tidak hanya bagi investasi perusahaan namun Juga bagi individu/masyarakat, oleh karenanya Bank sebagai lembaga keuangan lebih dikenal secara umum di masyarakat. Akan tetapi, bank bukanlah satu satunya pihak yang dapat memberikan kredit, melainkan koperasi atau badan hukum lainnya juga dapat memberikan suatu pinjaman, bahkan perseorangan sekalipun.

¹ Ardiansyah Putra Hrp dan Dwi Saraswati, 2020, *Bank dan Lembaga Keuangan Lainnya*, CV. Jakad Media Publishing, Surabaya, hlm. 4.

Pemberian kredit merupakan suatu hal yang lazim dilakukan oleh masyarakat termasuk para pengusaha atau calon pengusaha yang terkendala dengan modal yang sangat kecil guna membantu dalam perkembangan usahanya. Dalam pemberian kredit, akan timbul sebuah hubungan hukum antara Kreditor dengan Debitor yang diikat dalam bentuk perjanjian kredit. Sahnya perjanjian kredit tersebut tunduk pada Pasal 1320 Kitab Undang- Undang Hukum Perdata (selanjutnya disebut KUH Perdata) yang mensyaratkan adanya kesepakatan yang diperjanjikan oleh dua orang, dalam hal ini yaitu Kreditor dan Debitor, mengenai sesuatu hal pokok yang harus dilakukan untuk menjadi sahnya perjanjian terhadap suatu objek dari perjanjian tersebut.² Dalam melakukan perjanjian kredit, pihak Kreditor perlu mendapatkan jaminan atas piutang yang dipinjamkannya dengan cara mensyaratkan adanya penyerahan suatu objek dari Debitor kepada Kreditor³. Hal ini dikenal dengan Pemberian Jaminan.

Jaminan atas pelunasan suatu utang adalah berupa jaminan atau agunan yang dianggap sebagai sesuatu yang sangat berharga sehingga jika diserahkan kepada Kreditor, maka Debitor akan semaksimal mungkin berusaha untuk mendapatkan kembali barang berharganya

² Catur Budi Dianawati dan Amin Purnawan, 2017, *Jaminan Hak Tanggungan Yang Dilelang Tanpa Proses Permohonan Lelang Eksekusi Ke Ketua Pengadilan Negeri*, Jurnal Akta, Vol 4 No 2, hlm. 125.

³ Djuhaendah Hasan, 1996, *Lembaga Jaminan Kebendaan Bagi Tanah dan Benda Lain Yang Melekat Pada Tanah Dalam Konsepsi Pemisahan Horizontal*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, hlm. 233.

tersebut.⁴ Terdapat dua jenis jaminan, diantaranya jaminan umum dan jaminan khusus. Dalam jaminan khusus terbagi pula menjadi jaminan perorangan serta jaminan kebendaan, yang mana dalam jaminan kebendaan termuat beberapa bentuk pengikatan jaminan seperti gadai, fidusia, dan hak tanggungan.

Dalam Undang Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (selanjutnya disebut UUPA) disinggung bahwa jaminan hak atas tanah diikat dengan hak tanggungan. Sehubungan dengan hal itu, menyangkut bidang pertanahan di Indonesia telah ditetapkan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda- Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (selanjutnya disebut UUHT) yang mulai diberlakukan sejak tanggal 9 April 1996.

Hak tanggungan adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam UUPA, berikud atau tidak berikud 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, hal ini dinyatakan dalam ketentuan Pasal 1 Angka 1 UUHT. Fungsi hak tanggungan sebagai salah satu lembaga jaminan yang mampu memberikan kepastian hukum bagi pihak-pihak yang berkepentingan di dalam penyediaan dana yang

⁴ Tami Rusli, 2008, *Hak Tanggungan sebagai Lembaga Jaminan terhadap Hak Milik atas Tanah*, Pranata Hukum, Vol 3 No 2, hlm. 77.

diperlukan terhadap pengembalian hutang, menjadikan kedudukan hak tanggungan menjadi sangat penting.

Adapun berkaitan dengan hak atas tanah yang dapat dibebankan dengan Hak Tanggungan menurut Pasal 4 Ayat (1) UUHT adalah hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan. Pemberian hak tanggungan didahului dengan janji untuk memberikan hak tanggungan sebagai jaminan pelunasan utang yang dituangkan ke dalam perjanjian pokok yang menimbulkan hutang tersebut. Hal ini menegaskan bahwa perjanjianjaminan merupakan perjanjian aksesoir dari perjanjian pokoknya yaitu perjanjian utang piutang. Sifat aksesoir berarti perjanjian jaminan merupakan perjanjian tambahan yang tergantung pada perjanjian pokoknya.

Pejabat Pembuat Akta Tanah (selanjutnya disebut PPAT) adalah pejabat umum yang berwenang membuat akta pemindahan hak atas tanah dan akta lain dalam rangka pembebanan hak atas tanah, yang bentuk aktanya ditetapkan sebagai bukti dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai tanah yang terletak dalam daerah kerjanya masing-masing.⁵ Perjanjian jaminan harus dibuat dihadapan PPAT yang kemudian dituangkan dalam suatu Akta Pemberian Hak Tanggungan yang akan didaftarkan pada kantor pertanahan.

Akta PPAT menurut Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah akta yang

⁵ Ngadino, 2019, *Ketentuan Umum Tata Cara Pembuatan dan Pengisian Akta PPAT*, UPT Penerbitan Universitas PGRI Semarang Press, Semarang, hlm. 92.

dibuat oleh PPAT sebagai bukti telah dilaksanakannya perbuatan hukum tertentu mengenai tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun. Akta Pemberian Hak Tanggungan mengatur mengenai pemberian hak tanggungan dari Debitor kepada Kreditor sehubungan dengan hutang yang dijamin dengan hak tanggungan. Hakikat mengenai jabatan PPAT dalam pendaftaran hak tanggungan ini, adalah sebagai pejabat umum yang diberikan tugas dan wewenang khusus untuk memberikan pelayanan kepada masyarakat berupa pembuatan akta yang membuktikan telah dilakukan dihadapannya perbuatan hukum yang disepakati oleh para pihak yang melakukannya. Akta yang dibuat merupakan akta otentik yang mana hanya PPAT saja yang dapat membuatnya.

Pemberian hak tanggungan dihadapan seorang PPAT barn memenuhi syarat-syarat spesialisitas, yaitu mengenai pokok atau dasar pemberian hak tanggungan dan janji-janji yang diperlukan oleh para pihak untuk kelancaran tujuan pemberian hak tanggungan itu sendiri, sehingga dalam hal ini pihak Kreditor belum dapat memperoleh kedudukan yang istimewa seperti yang dimaksud di dalam pemberian hak tanggungan itu sendiri. Untuk dapat dinyatakan bahwa hak tanggungan tersebut lahir maka masih harus dipenuhi suatu syarat publisistas, melalui suatu pendaftarannya pada kantor pertanahan yang melingkupi wilayah kewenangannya di mana pihak Kreditor sebagai penerima hak tanggungan akan menjadi pihak pemegang hak tanggungan yang mempunyai hak secara penuh untuk melakukan

eksekusi benda yang dijadikan jaminan dalam hal Debitor ingkar janji.

Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional telah menerbitkan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 2019 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Secara Elektronik yang merupakan masa peralihan dari pendaftaran Hak Tanggungan secara konvensional menjadi hak tanggungan secara elektronik. Pada saat dikeluarkannya peraturan tersebut pendaftaran hak tanggungan belum sepenuhnya terintegrasi secara elektronik, yang mana pelayanan secara konvensional masih diperbolehkan. Namun pada tanggal 8 Juli 2020 proses pendaftaran hak tanggungan secara konvensional secara resmi telah ditiadakan dan pelayanan hak tanggungan sepenuhnya dilaksanakan secara elektronik melalui sistem hak tanggungan elektronik. Pemberlakuan sistem hak tanggungan elektronik secara serentak berlaku di seluruh Indonesia sejak diberlakukannya Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 2020 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik (selanjutnya disebut Permen ATR/KBPN).

Latar belakang dibentuknya Permen ATR/KBPN Nomor 5 Tahun 2020 adalah untuk menerapkan pelayanan hak tanggungan yang terintegrasi secara elektronik guna 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 secara menyeluruh terkait hak tanggungan sebagaimana diatur dalam UUHT.

Salah satu dampak dari peralihan bentuk Hak Tanggungan konvensional ke Hak Tanggungan Elektronik adalah mengenai peran PPAT. Sebelum dikeluarkannya Permen ATR/KBPN semua proses dalam pendaftaran Hak Tanggungan menjadi tugas PPAT dan Badan Pertanahan Nasional, tetapi dengan diberlakukannya Hak Tanggungan Elektronik, pendaftaran hak tanggungan juga melibatkan Kreditor baik perseorangan maupun badan hukum. Bentuk penyesuaian lainnya dari diberlakukannya hak tanggungan elektronik menurut Pasal 10 Ayat (2) Permen ATR/KBPN Nomor 5 Tahun 2020 adalah bahwa PPAT dalam penyampaian dokumen wajib dilengkapi dengan Surat Pernyataan mengenai pertanggungjawaban keabsahan dan kebenaran data dokumen elektronik yang diajukan. Format Surat Pernyataan Pertanggungjawaban keabsahan dan kebenaran ini menjadi bagian yang tidak terpisahkan dari Permen ATR/KBPN, yaitu terdapat dalam Pembuatan Surat Pernyataan pertanggungjawaban keabsahan dan kebenaran data dokumen elektronik dirasa sangat memberatkan PPAT, karena dalam Permen ATR/KBPN terdapat klausul bahwa PPAT bertanggung jawab penuh atas keabsahan dan kebenaran isi dokumen secara formil maupun materiil, dan apabila dikemudian hari terdapat permasalahan, PPAT bersedia menerima dampak hukum baik perdata maupun pidana sesuai dengan ketentuan perundang-undangan, serta

terhadap pernyataan tersebut, PPAT wajib untuk membubuhkan tanda tangan di atas materai sebagaimana format dalam surat.

PPAT dalam menjalankan tugasnya menganut prinsip tanggung jawab berdasarkan kesalahan (*based on fault of liability*), dimana seorang PPAT harus bertanggung jawab terhadap akta sepanjang kesalahan atau pelanggaran yang terjadi adalah disengaja oleh PPAT. Sebaliknya apabila unsur kesalahan atau pelanggaran itu terjadi dari para pihak penghadap. PPAT tidak diberikan kewenangan secara formil dan materiil untuk melakukan penelitian yang mendalam terkait surat atau dokumen yang diberikan atau diperlihatkan oleh para pihak (Kreditor dan Debitor) kepada PPAT, dengan kata lain bukanlah kewajiban dari PPAT untuk melakukan penelitian lebih lanjut terhadap surat atau dokumen yang diajukan para pihak tersebut baik fisiknya maupun tata cara penerbitannya dari instansi yang berwenang. Syarat permohonan hak tanggungan elektronik berupa Surat Pernyataan mengenai pertanggungjawaban keabsahan dan kebenaran data dokumen elektronik yang diwajibkan oleh Permen ATR/KBPN Nomor 5 Tahun 2020 tanpa adanya ketentuan lebih lanjut mengenai batas pertanggungjawab PPAT terhadap dokumen tersebut, menjadikan kedudukan PPAT rentan terhadap adanya gugatan secara perdata maupun tuntutan secara pidana yang ditujukan kepada PPAT atas hal diluar kuasa jabatan PPAT.

Berdasarkan latar belakang yang telah dikemukakan diatas maka

penulis tertarik untuk melakukan penelitian lebih lanjut dalam tesis dengan judul: **"PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PPAT TERHADAP PEMBUATAN SURAT PERNYATAAN KEABSAHAN DAN KEBENARAN DOKUMEN DALAM PENDAFTARAN HAK TANGGUNGAN ELEKTRONIK"**

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan paparan dalam latar belakang masalah diatas, maka permasalahan pokok yang akan diteliti adalah sebagai berikut:

1. Bagaimana perlindungan hukum bagi PPAT terhadap pembuatan surat pernyataan keabsahan dan kebenaran dokumen dalam pendaftaran hak tanggungan elektronik?
2. Bagaimana akibat hukum bagi PPAT terhadap pembuatan surat pernyataan keabsahan dan kebenaran dokumen dalam pendaftaran hak tanggungan elektronik?

C. Tujuan Penelitian

Berdasarkan permasalahan yang telah dirumuskan diatas maka tujuan yang hendak dicapai dalam penelitian ini adalah:

1. Untuk Mengetahui dan menganalisis perlindungan hukum bagi PPAT terhadap surat pernyataan keabsahan dan kebenaran dokumen dalam pendaftaran Hak Tanggungan Elektronik.
2. Untuk Mengetahui dan menganalisis akibat hukum bagi PPAT terhadap pembuatan surat pernyataan keabsahan dan kebenaran dokumen dalam pendaftaran hak tanggungan elektronik.

D. Manfaat Penelitian

Apabila tujuan penelitian dalam rangka penyusunan tesis ini dapat dicapai, maka penelitian ini diharapkan akan mempunyai kontribusi, baik secara teoritis maupun secara praktis:

1. Secara teoritis

Secara teoritis hasil penelitian ini diharapkan berguna bagi pengembangan ilmu hukum khususnya yang berhubungan dengan perlindungan hukum bagi PPAT terhadap pembuatan surat pernyataan keabsahan dan kebenaran dokumen dalam pendaftaran hak tanggungan elektronik.

2. Secara praktis

Secara praktis penelitian ini diharapkan dapat menjadi referensi pembuatan kebijakan dan memberikan suatu pandangan baik secara langsung maupun tidak langsung bagi seluruh masyarakat yang membutuhkan suatu informasi hukum dan atau pihak – pihak terkait.

E. Kerangka Konseptual

1. Perlindungan Hukum

Perlindungan Hukum adalah tindakan atau upaya untuk melindungi kepentingan individu dengan memberi mereka kewenangan hak asasi manusia untuk bertindak atas nama kepentingan mereka.⁶

2. PPAT

⁶ Satjipto Rahardjo, 2003, *Sisi-sisi Lain Dari Hukum di Indonesia*, Kompas, Jakarta, hal. 121

Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.⁷

3. Hak Tanggungan

Pengertian Hak Tanggungan sesuai dengan Pasal 1 Angka 1 UUHT, yaitu, Hak Tanggungan adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu terhadap kreditor-kreditor lain.

4. Hak Tanggungan Elektronik

Hak Tanggungan Elektronik dilaksanakan untuk meningkatkan pelayanan hak tanggungan yang memenuhi asas keterbukaan, ketepatan waktu, kecepatan, kemudahan dan keterjangkauan untuk pelayanan public serta untuk menyesuaikan perkembangan hukum, teknologi dan kebutuhan masyarakat.

Permohonan pelayanan HT-el dilakukan oleh kreditor melalui sistem HT-el. Untuk permohonan pendaftaran hak tanggungan atau peralihan hak tanggungan, dokumen kelengkapan persyaratan

⁷ Badan Pertanahan Nasional, 1998, *Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah*, (Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006), Pasal 1 Angka 1

disampaikan oleh PPAT. Sedangkan untuk permohonan perubahan nama kreditor, penghapusan hak tanggungan, atau perubahan data, dokumen kelengkapan persyaratan diajukan oleh kreditor. Akta pembebanan hak tanggungan kelengkapan persyaratan sebagaimana dimaksud diatas dilakukan oleh PPAT melalui system elektronik mitra kerja yang terintegrasi dengan system HT-el. Seluruh dokumen kelengkapan persyaratan wajib disimpan oleh PPAT. Dalam penyampaian dokumen kelengkapan persyaratan tersebut dengan surat pernyataan mengenai pertanggungjawaban keabsahan dan kebenaran data dokumen elektronik yang diajukan sesuai dengan format lampiran Permen ATR/BPN 5/2020.

F. Kerangka Teoritik

Suatu kerangka teori bertujuan untuk menyajikan cara-cara untuk mengorganisasikan hasil-hasil penelitian dan menghubungkannya dengan hal-hal terdahulu.⁸ Kerangka konseptual diungkapkan beberapa konsepsi atau pengertian yang akan dipergunakan sebagai dasar penelitian hukum.⁹ Fungsi teori adalah untuk memberikan arahan/petunjuk dan meramal serta menjelaskan gejala yang diamati.¹⁰ Teori adalah kerangka intelektual yang diciptakan untuk bisa menangkap dan menjelaskan objek yang dipelajari secara seksama.

⁸ Burhan Ashofa, 1998, *Metode Penelitian Hukum*, Cetakan 2, Rineka Cipta, Jakarta, hlm. 1.

⁹ Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, 2011, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, hlm. 7

¹⁰ Lexy J Meleong, 1993, *Metodologi Penelitian Kualitatif*, Remaja Rosdakarya, Bandung, hlm. 35.

a. Teori Perlindungan Hukum

Perlindungan hukum adalah upaya progresif dari negara melalui pemerintah untuk memberikan pengakuan dan perlindungan terhadap harkat dan martabat manusia secara adil, baik yang bersifat preventif maupun represif, dengan cara menjaga, memelihara, merawat dan menyelamatkan hak-hak kodrati manusia dari kewenangan-kewenangan, pelanggaran pelecehan, maupun tindakan pengingkaran lainnya termasuk menyeimbangkan antara hak dan kewajiban asasi melalui substansi hukum yang berkeadilan dan berkepastian, dengan didukung oleh struktur dan budaya hukum yang berintegritas, kesemuanya dalam kerangka negara hukum Pancasila demi tercapainya tujuan keadilan sosial (keadilan yang melahirkan kemanfaatan sosial),¹¹

Perlindungan hukum adalah perlindungan akan harkat dan martabat, serta pengakuan terhadap hak asasi manusia yang dimiliki oleh subyek hukum berdasarkan ketentuan hukum dari kesewenangan. Artinya hukum memberikan perlindungan terhadap hak-hak manusia yakni masyarakat dari sesuatu yang mengakibatkan tidak terpenuhinya hak-hak tersebut.¹²

Dalam kajian sosiologi Max Weber, terdapat alasan utama yang

¹¹ Bachrudin, Gunarto, dan Eko Sponyono, 2019, *Hukum Kenotariatan: Membangun Sistem Kenotariatan Indonesia Berkeadilan*, PT. Refika Aditama, Bandung, hlm. 72.

¹² Philipus M Hadjon, 2007, *Perlindungan Rakyat Bagi Rakyat di Indonesia (sebuah Studi tentang Prinsip-Prinsipnya, Penanganannya oleh Pengadilan dalam Lingkungan Peradilan Umum dan Pembentukan Peradilan Administrasi Negara*, Peradaban, Surabaya, hlm. 205.

menjelaskan mengapa manusia selalu membutuhkan perlindungan, baik perlindungan hukum maupun perlindungan dalam bentuk yang lain. Sesungguhnya manusia hidup dalam kondisi ketidakpastian. Sesuatu yang sangat penting bagi keamanan, kesejahteraan, dan ketenangan batin manusia berada di luar jangkauan manusia. Dengan kata lain, eksistensi manusia baik ketika dihadapkan dengan keperkasaan alam maupun lingkungan sosial ditandai dengan ketidakpastian. Dalam bahasa hukum, ketidakmampuan manusia mengendalikan situasi sosial, ekonomi, budaya dan politik yang dihadapinya, memaksa manusia membutuhkan perlindungan atas kepentingan dan eksistensinya.¹³

Perlindungan hukum bagi PPAT sebagai pejabat umum, yaitu perlindungan hukum dalam menjalankan jabatannya dalam rangka melaksanakan kewenangan atribusi yang diberikan oleh negara.¹⁴ Dalam kaitannya dengan penelitian ini adalah mengenai Perlindungan Hukum bagi PPAT dalam Pembuatan Surat pernyataan Keabsahan dan Kebenaran Dokumen dalam Pendaftaran Hak Tanggungan Elektronik.

b. Teori Kepastian Hukum

Kepastian Hukum adalah suatu persoalan yang hanya dapat dijawab secara normatif, yang artinya suatu peraturan yang dibuat serta diundangkan secara konkret dan tercantum ketentuan yang jelas dan logis. Jelas pada artian tidak adanya multitafsir serta logis yang

¹³ Thomas F O'Dea, 1993, *Pengantar Sosiologi*, Rajawali Press, Jakarta, hlm. 15.

¹⁴ Bachrudin, Gunarto, dan Eko Sponyono, Loc.Cit.

maksudnya adalah tidak terdapat sistem norma yang bertentangan antara satu dengan yang lainnya yang dapat menimbulkan suatu permasalahan. Gustav Radburch merupakan filsuf hukum yang berasal dari Jerman mengatakan bahwa terdapat tiga ide dasar hukum atau tujuan hukum, diantaranya adalah keadilan, kemanfaatan, dan kepastian hukum.¹⁵

Sudikno Mertokusumo berpendapat bahwa kepastian hukum merupakan sebuah jaminan bahwa hukum tersebut harus dijalankan dengan cara yang baik. adanya upaya menghendaki pengaturan hukum merupakan Kepastian hukum dalam perundang-undangan yang dibuat oleh pihak yang berwenang dan berwibawa, sehingga aturan-aturan itu memiliki aspek yuridis yang dapat menjamin adanya kepastian hukum berfungsi sebagai suatu peraturan yang harus ditaati.¹⁶

Menurut Peter Mahmud Marzuki, kepastian hukum mengandung 2 (dua) pengertian, yaitu:

- 1) Adanya aturan yang bersifat umum membuat individu mengetahui perbuatan apa yang boleh atau tidak boleh dilakukan.
- 2) Berupa keamanan hukum bagi individu dari kesewenangan pemerintah karena dengan adanya aturan yang bersifat umum itu, individu dapat

¹⁵ Achmad Ali, 2010, *Menguak Teori Hukum (Legal Theory) & Teori Peradilan (Judicialprudence) Termasuk Undang-Undang (Legisprudence) Volume I Pemahaman Awa!* Kencana Prenada Media Group, Jakarta, hlm. 288.

¹⁶ Zainal Asikin, 2012, *Pengantar Tata Hukum Indonesia*, Rajawali Press, Jakarta, hlm. 74.

mengetahui apa saja yang boleh dibebankan atau dilakukan oleh negara terhadap individu.

Dari uraian tersebut maka dapat diketahui bahwa salah satu tujuan hukum yaitu memberikan kepastian hukum.

Kepastian hukum dapat dikatakan sebagai keamanan hukum, artinya bahwa hal tersebut dapat melindungi para pihak dari adanya kemungkinan timbulnya kesewenang-wenangan pemerintah. Kepastian hukum terwujud salah satunya apabila terdapat aturan yang jelas dan konsisten. Dengan kata lain kepastian hukum itu berarti tepat hukumnya, subjek dan objeknya serta ancaman hukumnya.

Sebagai salah satu tujuan hukum, kepastian hukum dapat dikatakan sebagai bagian dari upaya mewujudkan keadilan. Bentuk nyata dari kepastian hukum adalah pelaksanaan persamaan hukum bagi siapa saja. Dengan adanya kepastian hukum setiap orang dapat memperkirakan apa yang akan dialaminya jika melakukan tindakan hukum tertentu. Kepastian diperlukan untuk mewujudkan prinsip persamaan dihadapan hukum tanpa diskriminasi.¹⁷

Berdasarkan uraian di atas, perlu diketahui bahwa terdapat kepastian hukum dari pembuatan surat pernyataan keabsahan dan kebenaran dokumen dalam pendaftaran hak tanggungan elektronik oleh PPAT dalam penyampaian dokumen, sesuai dengan Pasal 10 Permen

¹⁷ Moh. Mahfud MD, 1983, *Politik Hukum di Indonesia*, Rajawali Pers, Jakarta, hlm. 78.

ATR/KBPN Nomor 5 Tahun 2020.

G. Metode Penelitian

Metode berasal dari Bahasa Yunani "Methodos" yang artinya adalah cara atau jalan, dikaitkan dengan penelitian ilmiah, maka metode menyangkut masalah cara kerja yaitu cara kerja untuk dapat memahami suatu objek yang menjadi sasaran ilmu yang bersangkutan.¹⁸ Metodologi penelitian ini diharapkan penelitian dapat berjalan lebih rinci, terarah dan sistematis sehingga data yang diperoleh dari penelitian ini dapat dipertanggungjawabkan secara ilmiah dan tidak menyimpang dari pokok-pokok permasalahan.¹⁹

Menurut Bambang Sugondo, penelitian hukum adalah suatu proses untuk menemukan aturan hukum, prinsip-prinsip hukum, maupun doktrin-doktrin hukum guna menjawab isu hukum yang dihadapi. Penelitian hukum merupakan suatu kegiatan ilmiah yang didasarkan pada metode, sistematika dan pemikiran tertentu, yang bertujuan untuk mempelajari satu atau beberapa gejala hukum tertentu dengan jalan menganalisisnya. Penelitian hukum juga harus mengadakan pemeriksaan yang mendalam terhadap fakta-fakta hukum tersebut untuk kemudian mengusahakan suatu pemecahan atas permasalahan-permasalahan yang timbul dalam gejala

¹⁸ Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, 1983, *Penelitian Hukum Normatif*, Rajawali, Jakarta, hlm. 3.

¹⁹ Soerjono Soekanto, 1984, *Pengantar Penelitian Hukum*, Penerbit Universitas Indonesia, Jakarta, hlm. 1.

yang bersangkutan.²⁰

Metode penelitian pada dasarnya merupakan fungsi dari permasalahan dan tujuan penelitian, oleh karena itu metode penelitian tidak lepas bahkan harus selalu berkaitan erat dengan permasalahan dan tujuan penelitian.

1. Metode Pendekatan

Penelitian ini menggunakan jenis penelitian hukum dengan metode pendekatan yuridis normatif, yaitu penelitian yang difokuskan untuk mengkaji penerapan kaidah-kaidah atau norma-norma dalam hukum positif.²¹ Yuridis normatif yaitu pendekatan yang menggunakan konsepsi legis positivis. Konsep ini memandang hukum identik dengan norma-norma tertulis yang dibuat dan diundangkan oleh Lembaga atau pejabat yang berwenang.

Pendekatan terhadap permasalahan dilakukan dengan mengkaji berbagai aspek hukum. Pendekatan yuridis normatif dipergunakan dengan melihat peraturan perundang-undangan dan peraturan lain yang mengatur tentang hak tanggungan, sehingga akan diketahui secara hukum tentang perlindungan PPAT terhadap pembuatan surat pernyataan keabsahan dan kebenaran dokumen dalam pendaftaran hak tanggungan elektronik.

2. Spesifikasi Penelitian

²⁰ Bambang Sugondo, 2002, *Metodologi Penelitian Hukum*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, hlm. 38.

²¹ Johnny Ibrahim, 2006, *Teori dan Metodologi Penelitian Hukum Normatif*, Bayumedia Publishing, Malang, hlm. 295.

Sifat dari penelitian ini bersifat Deskriptif Analitis adalah suatu metode yang berfungsi untuk mendeskripsikan atau memberikan gambaran terhadap objek yang diteliti melalui data atau sampel yang telah terkumpul sebagaimana adanya tanpa melakukan analisis dan membuat kesimpulan yang berlaku untuk umum. Dengan kata lain penelitian deskriptif analitis mengambil masalah atau memusatkan perhatian kepada masalah-masalah sebagaimana adanya saat penelitian dilaksanakan, hasil penelitian yang kemudian diolah dan dianalisis untuk diambil kesimpulannya.²²

Penelitian dengan metode penulisan dengan pendekatan Asas-asas Hukum (penelitian hukum normatif), yaitu penelitian yang mengacu kepada norma-norma hukum yang terdapat dalam peraturan yang berlaku sebagai pijakan normatif, yang berawal dari premis umum kemudian berakhir pada suatu kesimpulan khusus. Hal ini dimaksudkan untuk menemukan kebenaran-kebenaran baru dan kebenaran-kebenaran induk (teoritis). Penelitian ini akan menguraikan atau memaparkan sekaligus menganalisa terhadap ketentuan peraturan perundang-undangan dan peraturan lain atas perlindungan PPAT terhadap pembuatan surat pernyataan keabsahan dan kebenaran dokumen dalam pendaftaran hak tanggungan elektronik.

3. Jenis dan Sumber Data

Data dalam penulisan ini adalah data sekunder, yaitu bahan

²² *Ibid.*, hlm. 15.

pustaka yang mencakup dokumen-dokumen resmi, buku-buku perpustakaan, peraturan perundang-undangan, karya ilmiah, artikel-artikel, serta dokumen yang berkaitan dengan materi penelitian. Dari bahan hukum sekunder tersebut mencakup tiga bagian, yaitu:²³

Bahan utama dari penelitian ini adalah data sekunder yang dilakukan dengan menghimpun bahan-bahan berupa:

1. Bahan hukum Primer yaitu bahan hukum berupa peraturan perundang-undang, dokumen resmi yang mempunyai otoritas yang berkaitan dengan permasalahan yaitu:
 - a. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata
 - b. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria,
 - c. Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah,
 - d. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah
 - e. Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah,

²³ Soekanto dan Mamudji, 2011, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, hlm. 12.

- f. Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah,
- g. Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah Tugas dan Wewenang Pejabat Pembuat Akta Tanah,
- h. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah,
- i. Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 2 Tahun 2018 tentang Pembinaan dan Pengawasan Pejabat Pembuat Akta Tanah,
- j. Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 2019 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Secara Elektronik,
- k. Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 7 Tahun 2019 tentang Perubahan Kedua Atas Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah,

1. Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 2020 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik,
- m. Peraturan Petunjuk Teknis Nomor 2/Juknis-400.HR.02/IV/2020 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik.
2. Bahan Hukum Sekunder yaitu seperti buku-buku, hasil-hasil penelitian, jurnal ilmiah, laporan-laporan hasil, artikel, hasil-hasil seminar atau pertemuan ilmiah lainnya yang relevan dengan penelitian ini.
3. Bahan Hukum Tersier yaitu bahan yang memberikan maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder, seperti kamus umum, kamus hukum, majalah, surat kabar dan internet yang masih relevan dengan penelitian ini.

4. Teknik Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data yang dipergunakan oleh penulis dalam penelitian ini adalah studi pustaka yaitu suatu cara pengumpulan data dengan melakukan penelusuran dan menelaah bahan pustaka (literatur, hasil penelitian, majalah ilmiah, bulletin ilmiah, jurnal ilmiah).²⁴ Studi Pustaka ini penulis dalam rangka pengumpulan data dengan cara mengunjungi perpustakaan-

²⁴ *Ibid.*, hlm. 16.

perpustakaan, membaca, mengkaji dan mempelajari buku-buku, literatur, artikel majalah dan koran, karangan ilmiah, makalah serta wawancara yang berkaitan erat dengan pokok permasalahan dalam penelitian yaitu perlindungan PPAT terhadap pembuatan surat pernyataan keabsahan dan kebenaran dokumen dalam pendaftaran hak tanggungan elektronik. Narasumber dari wawancara yang akan dipilih adalah sebagai berikut:

1. Kantor PPAT di Kota Cirebon
2. BPN Kota Cirebon

5. Teknik Analisa Data

Data yang diperoleh dianalisa dengan melalui pendekatan secara analisis kualitatif. Analisis kualitatif yaitu menyajikan kajian pada data-data yang diperoleh dari objek penelitian. Suatu penelitian dimaksudkan untuk memberikan data yang seteliti mungkin tentang manusia, keadaan dan gejala-gejala lainnya.²⁵

Analisis data merupakan para pencanan dan perencanaan secara sistematis semua data dan bahan lainnya yang telah terkumpul, kemudian atas data dan bahan tersebut penulis dapat menyajikan kepada pihak lain secara jelas. Untuk menguraikan atau memecahkan masalah yang diteliti berdasarkan data yang diperoleh, diperlukan adanya teknik analisa data. Dengan adanya teknik analisis ini akan

²⁵ Soerjono Soekanto, *Op.Cit.*, hlm. 10.

diketahui hubungan secara menyeluruh dalam penelitian.

Teknik analisis ini akan diketahui hubungan secara menyeluruh dalam penelitian. Teknik analisis data yang digunakan dalam penulisan ini adalah dengan menggunakan cara mengumpulkan semua data yang diperlukan kemudian menghubungkan dengan permasalahan yang ada dan dianalisis dengan didasarkan pada teori ilmu hukum yang berhubungan dengan masalah yang akan diteliti. Langkah selanjutnya mencari jalan pemecahan dengan menganalisis dengan akhinya menarik suatu kesimpulan untuk menentukan hasil tentang perlindungan PPAT terhadap pembuatan surat pernyataan keabsahan dan kebenaran dokumen dalam pendaftaran hak tanggungan elektronik.

H. Sistematika Penulisan

BAB 1. PENDAHULUAN

Terdiri dari latar belakang masalah, Perumusan Masalah, Tujuan Penelitian, Manfaat Penelitian, Kerangka Konseptual, Kerangka Teori, Metode Penelitian, Sistematika Penulisan

BAB II. TINJAUAN PUSTAKA

Tinjauan umum tentang Perlindungan Hukum perlindungan hukum bagi PPAT terhadap pembuatan surat pernyataan keabsahan dan kebenaran dokumen dalam pendaftaran hak tanggungan elektronik

BAB III. PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Pada bab ini akan dipaparkan analisis dan hasil penelitian yang diperoleh penulis dengan menjawab setiap pokok permasalahan yang telah dikemukakan pada bab sebelumnya, bab ini terdiri dari dua pembahasan, perlindungan hukum dan akibat hukum bagi PPAT terhadap pembuatan surat pernyataan keabsahan dan kebenaran dokumen dalam pendaftaran hak tanggungan elektronik

BAB IV. PENUTUP

Pada bab terakhir tulisan ini akan diakhiri dengan kesimpulan dan saran yang akan menjawab pokok permasalahan yang telah dikemukakan pada Bab I, sehingga dapat diambil manfaatnya guna pembahasan atas permasalahan yang sama secara mendalam.



BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Tinjauan Umum Tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah

1. Pengertian Pejabat Pembuat Akta Tanah

Pejabat umum menurut pengertian yang dikemukakan oleh Boedi Harsono adalah seseorang yang diangkat oleh Pemerintah dengan tugas dan kewenangan memberikan pelayanan kepada umum dibidang tertentu.²⁶ Kegiatan tertentu yang dimaksud salah satunya adalah untuk membuat akta otentik. PPAT adalah pejabat yang berwenang membuat akta daripada perjanjian-perjanjian yang bermaksud memindahkan hak atas tanah, memberikan sesuatu hak baru atas tanah, menggadaikan tanah atau meminjam uang dengan hak atas tanah sebagai tanggungan.²⁷

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

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

"Pejabat Pembuat Akta Tanah, yang selanjutnya disebut PPAT, adalah pejabat umum yang diberi wewenang untuk

²⁶ Boedi Harsono, 2007, *PPAT Sejarah dan Kewenangannya*, Majalah RENVOI Nomor 844 IV, hlm. 11.

²⁷ Effendi Peranginangin, 2007, *Hukum Agraria Di Indonesia: Suatu Telaah Dari Sudut Pandang Praktisi Hukum*, Rajawali Press, Jakarta, hlm. 436.

membuat akta pemindahan hak atas tanah, akta pembebanan hak atas tanah, dan akta pemberian kuasa membebaskan Hak Tanggungan menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku."

- b. Pasal 1 Angka 24 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

"Pejabat Pembuat Akta Tanah, selanjutnya disebut PPAT adalah Pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta tanah tertentu."

- c. Pasal 1 Angka 1 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah jo.

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

"Pejabat Pembuat Akta Tanah, selanjutnya disebut PPAT, adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik atas Satuan Rumah Susun."

- d. Pasal 1 Angka 1 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah Tugas dan Wewenang Pejabat Pembuat Akta Tanah

"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."

Beberapa pengertian mengenai PPAT sebagaimana tercantum dalam peraturan tersebut diatas maka dapat diketahui bahwa PPAT adalah Pejabat Umum yang berwenang membuat akta otentik mengenai perbuatan-perbuatan hukum tertentu berkaitan dengan hak-hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun. Dimana kewenangan ini diberikan kepada pejabat tersebut oleh peraturan perundang-undangan.

H. Salim HS menyimpulkan bahwa PPAT adalah seseorang yang diangkat dan diberi kekuasaan oleh undang-undang untuk membuat akta, di mana di dalam akta yang dibuatnya itu, memuat klausula atau aturan yang mengatur hubungan hukum antara para pihak, yang berkaitan dengan hak atas tanah dan/atau hak milik atas satuan rumah susun.²⁸

2. Tugas dan Wewenang Pejabat Pembuat Akta Tanah

Tugas pokok adalah suatu kewajiban yang harus dikerjakan, pekerjaan yang merupakan tanggung jawab, perintah untuk berbuat atau melakukan sesuatu demi mencapai suatu tujuan.²⁹

Tugas pokok sebagai satu kesatuan pekerjaan atau kegiatan yang paling utama dan rutin dilakukan oleh para pegawai dalam sebuah organisasi yang memberikan gambaran tentang ruang lingkup atau kompleksitas jabatan atau organisasi demi mencapai tujuan

²⁸ H Salim HS, 2016, *Teknik Pembuatan Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, hlm. 90.

²⁹ Ngadino, *Op.Cit*, hlm. 32.

tertentu.³⁰

Berdasarkan Pasal 2 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah dijelaskan mengenai tugas pokok PPAT, 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) pemasukan ke dalam perusahaan (inbreng);
 - 5) pembagian hak bersama;
 - 6) pemberian Hak Guna Bangunan/Hak Pakai atas tanah Hak Milik;
 - 7) pemberian Hak Tanggungan;
 - 8) pemberian kuasa membebaskan Hak Tanggungan.

Secara garis besar tugas pokok Pejabat Pembuat Akta Tanah

³⁰ Muammar Himawan, 2004, *Pokok-Pokok Organisasi Modern*, Bina Ilmu, Jakarta, hlm.38.

dapat disimpulkan:³¹

- a. membantu pihak-pihak yang melakukan perbuatan hukum untuk mengajukan permohonan ijin pemindahan hak dan permohonan penegasan konversi serta pendaftaran hak atas tanah.
- b. Membuat akta mengenai perbuatan hukum yang berhubungan dengan hak atas tanah dan hak tanggungan (aktajual beli, tukar menukar, dan lain-lain).

Kewenangan adalah fungsi untuk menjalankan kegiatan dalam organisasi, sebagai hak untuk memerintah orang lain untuk melakukan atau tidak melakukan sesuatu agar tujuan dapat tercapai. Pengorganisasian merupakan proses penyusunan struktur organisasi yang sesuai dengan tujuan organisasi, sumber daya-sumber daya yang dimilikinya dan lingkungan yang melingkupinya.³²

Kewenangan PPAT, yang dalam Bahasa Inggris, disebut dengan *authory*, sedangkan dalam Bahasa Belanda, disebut dengan *autoriteit* atau *gezag* merupakan kekuasaan yang diberikan oleh hukum kepada PPAT untuk membuat akta. Kewenangan PPAT sebagaimana dimaksud dalam ketentuan Pasal 3 dan Pasal 4 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, yaitu yang berkaitan dengan:³³

³¹ Ngadino, *Op.Cit*, hlm. 33.

³² Boedi Harsono, 2000, *Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah*, Djambatan, Jakarta, hlm. 52.

³³ Ngadino, *Loe.Cit*.

- a. Pindahan hak atas tanah;
- b. Pindahan hak milik atas satuan rumah susun;
- c. Pembebanan hak atas tanah; dan
- d. Surat kuasa membebaskan hak tanggungan.

Secara umum wewenang dari PPAT adalah sebagai berikut:³⁴

- a. Membuat akta otentik mengenai semua perbuatan hukum mengenai:
 - 1) Jual beli
 - 2) Tukar menukar
 - 3) Hibah
 - 4) Pemasukan ke dalam perusahaan (*Inbreng*)
 - 5) Pembagian hak Bersama
 - 6) Pemberian hak guna bangunan / hak pakai atas tanah hak milik
 - 7) Pemberian hak tanggungan
 - 8) Pemberian kuasa membebaskan hak tanggungan
- b. PPAT dapat membuat akta mengenai perbuatan hukum mengenai hak atas tanah (antara lain termasuk Hak Guna Usaha dan tanah bekas Hak Milik adat) atau hak-hak atas tanah yang menurut sifatnya dapat dialihkan atau dibebankan Hak Tanggungan atau membuat Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan.

³⁴ *Ibid*

- c. PPAT Khusus hanya berwenang membuat akta mengenai perbuatan hukum yang disebutkan secara khusus dalam penunjukannya.

3. Hak dan Kewajiban Pejabat Pembuat Akta Tanah

Pejabat Pembuat Akta Tanah memiliki hak dalam menjalankan jabatannya, sesuai dalam Pasal 36 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2006 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah bahwa PPAT mempunyai hak sebagai berikut,

- a. Cuti
- b. Memperoleh uang jasa (honorarium) dari pembuatan akta yang mana uang jasa (honorarium) PPAT dan PPAT Sementara, termasuk uang jasa (honorarium) saksi tidak boleh melebihi 1% (satu persen) dari harga transaksi yang tercantum di dalam akta;
- c. memperoleh informasi serta perkembangan peraturan perundangundangan pertanahan;
- d. memperoleh kesempatan untuk mengajukan pembelaan diri sebelum ditetapkannya keputusan pemberhentian sebagai PPAT.

Sedangkan menurut Pasal 45 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2006 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37

Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, PPAT mempunyai kewajiban:

- a. Menjunjung tinggi Pancasila, Undang-Undang Dasar 1945, dan Negara Kesatuan Republik Indonesia;
- b. Mengikuti pelantikan dan pengangkatan sumpah jabatan sebagai PPAT
- c. Menyampaikan laporan bulanan mengenai akta yang dibuatnya kepada Kepala Kantor Pertanahan, Kepala Kantor Wilayah dan Kepala Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan setempat paling lambat tanggal 10 bulan berikutnya;
- d. Menyerahkan protokol PPAT dalam hal
 - 1) PPAT yang berhenti menjabat sebagaimana dimaksud dalam Pasal 28 ayat (1) dan ayat (2) kepada PPAT di daerahkerjanya atau kepada Kepala Kantor Pertanahan;
 - 2) PPAT Sementara yang berhenti sebagai PPAT Sementara kepada PPAT Sementara yang menggantikannya atau kepada Kepala Kantor Pertanahan;
 - 3) PPAT Khusus yang berhenti sebagai PPAT Khusus kepada PPAT Khusus yang menggantikannya atau kepada Kepala Kantor Pertanahan.
- e. membebaskan uang Jasa kepada orang yang tidak mampu, yang dibuktikan secara sah;
- f. membuka kantomya setiap hari kerja kecuali sedang

- melaksanakan cuti atau hari libur resmi dengan jam kerja paling kurang sama dengan jam kerja Kantor Pertanahan setempat;
- g. berkantor hanya di 1 (satu) kantor dalam daerah kerja sebagaimana ditetapkan dalam keputusan pengangkatan PPAT;
 - h. menyampaikan alamat kantornya, contoh tanda tangan, contoh paraf dan teraan cap/stempel jabatannya kepada Kepala Kantor Wilayah, Bupati/ Walikota, Ketua Pengadilan Negeri dan Kepala Kantor Pertanahan yang wilayahnya meliputi daerah kerja PPAT yang bersangkutan dalam waktu 1 (satu) bulan setelah pengambilan sumpah jabatan;
 - i. melaksanakan jabatan secara nyata setelah pengambilan sumpah jabatan;
 - j. memasang papan nama dan menggunakan stempel yang bentuk dan ukurannya ditetapkan oleh Kepala Badan;

B. Tinjauan Umum Tentang Pendaftaran Tanah

1. Pengertian Pendaftaran Tanah

Pendaftaran tanah berasal dari kata Cadastre (Bahasa Belanda Kadaster) suatu istilah teknis untuk suatu record (rekaman), menunjukkan kepada luas, nilai, dan kepemilikan (atau lain-lain atas hak) terhadap suatu bidang tanah. Kata ini berasal dari Bahasa Latin Capistratum yang berarti suatu register atau capita atau unit yang diperbuat untuk pajak tanah Romawi (Capotatio Terrens). Dalam

artian Cadastre adalah record (rekaman daripada lahan, nilai daripada tanah dan pemegang haknya dan untuk kepentingan perpajakan). Dengan demikian Cadastre merupakan alat yang tepat yang memberikan uraian dan identifikasi dari lahan tersebut juga sebagai continuous recording (rekaman yang berkesinambungan daripada hak atas tanah).³⁵

Pengertian pendaftaran tanah terdapat dalam Pasal 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang berbunyi,

Pendaftaran tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan, dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.

Menurut Boedi Harsono, pendaftaran tanah merupakan suatu rangkaian kegiatan yang dilakukan secara teratur, terus menerus untuk mengumpulkan, menghimpun, dan menyajikan mengenai semua tanah atau tanah-tanah tertentu yang ada di suatu wilayah.³⁶

Pendaftaran tanah ini diselenggarakan untuk menjamin kepastian hukum dan untuk memenuhi kebutuhan masyarakat dan pemerintah.³⁷

2. Tujuan Pendaftaran Tanah

³⁵ Parlindungan, 1999, *Pendaftaran Tanah di Indonesia*, CV. Mandar Maju, Bandung, hlm. 18.

³⁶ Boedi Harsono, 1978, *Beberapa Analisis Tentang Hukum Agraria II*, Esa Studi Klub, Jakarta, hlm. 9.

³⁷ Adrian Sutedi, 2008, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, Sinar Grafika, Jakarta, hlm. 114.

Aturan mengenai tujuan pendaftaran tanah terdapat dalam Pasal 3 dan Pasal 4 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, diantaranya:

a. Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak- hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan, yang mana merupakan tujuan utama pendaftaran tanah yang diperintahkan oleh Pasal 19 UUPA. Maka memperoleh sertipikat, bukan sekedar fasilitas melainkan merupakan hak pemegang hak atas tanah yang dijamin oleh undang- undang. Jaminan kepastian hukum sebagai tujuan pendaftaran tanah, meliputi: ³⁸

- 1) Kepastian status hak yang didaftar (hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai, hak pengelolaan, hak tanggungan, hak milik atas satuan rumah susun atau tanah wakaf)
- 2) Kepastian subjek hak (Perseorangan Warga Negara Indonesia atau orang asing yang berkedudukan di Indonesia, sekelompok orang secara bersama-sama, atau badan hukum baik privat maupun publik).
- 3) Kepastian objek hak

Dapat diketahui dengan pasti letak tanah, batas tanah, dan

³⁸ Ngadino, *Op.Cit*, hlm. 72.

ukuran (luas) tanah. Letak tanah berada di jalan, kelurahan/desa, kecamatan, kabupaten/kota, dan provinsi mana. Batas-batas tanah meliputi sebelah utara, selatan, timur, dan barat berbatasan dengan tanah siapa atau tanah apa.

b. Untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan termasuk Pemerintah agar dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun yang sudah terdaftar. Dengan pendaftaran tanah, pemerintah maupun masyarakat dapat dengan mudah memperoleh informasi tentang data fisik dan data yuridis di Kantor Pertanahan apabila mau mengadakan suatu perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan rumah susun yang sudah terdaftar, misalnya pengadaan tanah untuk kepentingan pemerintah atau perusahaan swasta, jual beli, lelang, maupun pembebanan hak tanggungan³⁹

c. Untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan. Program pemerintah di bidang pertanahan dikenal dengan catur tertib pertanahan, yaitu tertib hukum pertanahan, tertib administrasi pertanahan, tertib penggunaan tanah, dan tertib pemeliharaan tanah dan kelestarian lingkungan hidup. Dalam mewujudkan tertib

³⁹ *Ibid*, hlm. 73.

administrasi pertanahan, setiap bidang tanah dan satuan rumah susun termasuk peralihan, pembebanan dan hapusnya hak atas bidang tanah dan hak milik atas satuan rumah susun wajib didaftar⁴⁰

3. Tata Cara Pendaftaran Tanah

Pelaksanaan pendaftaran tanah berdasarkan Pasal 11 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah meliputi kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali dan pemeliharaan data pendaftaran tanah. Pendaftaran tanah untuk pertama kali adalah kegiatan pendaftaran tanah yang dilakukan terhadap obyek pendaftaran tanah yang belum didaftar. Sedangkan Pemeliharaan data pendaftaran tanah adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk menyesuaikan data fisik dan data yuridis dalam peta pendaftaran, daftar tanah, daftar nama, surat ukur, buku tanah, dan sertifikat dengan perubahan-perubahan yang terjadi kemudian.

Dalam pendaftaran tanah untuk pertama kali terdapat dua metode, yaitu:

a. Pendaftaran Tanah secara Sistematis

Pendaftaran tanah secara sistematis adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali yang dilakukan secara serentak yang meliputi semua obyek pendaftaran tanah yang belum didaftar dalam wilayah atau bagian wilayah suatu

⁴⁰ *Ibid*,

desa/kelurahan.

Prosedur pendaftaran tanah secara sistematis menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, adalah

- 1) Adanya suatu rencana kerja
- 2) Pembentukan panitia adjudikasi
- 3) Peraturan peta dasar pendaftaran
- 4) Penetapan badan bidang-bidang tanah.
- 5) Pembuatan peta dasar pendaftaran.
- 6) Pembuatan daftar tanah.
- 7) Pembuatan surat ukur.
- 8) Pengumpulan dan penelitian data yuridis.
- 9) Pengumpulan hasil penelitian data yuridis dan hasil pengukuran.
- 10) Pengesahan hasil pengumuman penelitian data fisik dan data yuridis.
- 11) Pembukuan hak.
- 12) Penerbitan sertifikat.

b. Pendaftaran Tanah secara Sporadik

Pendaftaran tanah secara sporadik adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali mengenai satu atau beberapa obyek pendaftaran tanah dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa/kelurahan secara individual atau massal. Pendaftaran tanah secara sporadik dilaksanakan atas permintaan

pihak yang berkepentingan.

Prosedur pendaftaran tanah secara sporadik menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, adalah

- 1) Pendaftaran tanah secara sporadik dilakukan atas permintaan pihak yang berkepentingan.
- 2) Pembuatan peta dasar pendaftaran.
- 3) Penetapan batas bidang-bidang tanah.
- 4) Pengukuran dan pemetaan bidang-bidang tanah dan pembuatan peta pendaftaran.
- 5) Pembuatan daftar tanah.
- 6) Pembuatan surat ukur.
- 7) Pembuktian hak barn.
- 8) Pembuktian hak lama.
- 9) Pengumuman data yuridis dan hasil pengukuran
- 10) Pengesahan hasil pengumuman penelitian data fisik dan data yuridis.
- 11) Pembukuan Hak

C. Tinjauan Umum Tentang Hak Tanggungan

1. Pengertian Hak Tanggungan

Dalam Undang Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria disinggung bahwa jaminan hak atas tanah diikat dengan hak tanggungan. Sehubungan dengan hal itu, menyangkut bidang pertanahan di Indonesia telah ditetapkan

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah yang mulai diberlakukan sejak tanggal 9 April 1996. Undang-undang ini dilatarbelakangi oleh pemikiran, bahwa dengan meningkatnya pembangunan nasional yang bertitik berat pada bidang ekonomi dibutuhkan penyediaan dana yang cukup besar, sehingga memerlukan lembaga hak jaminan yang kuat dan mampu memberi kepastian hukum bagi pihak-pihak yang berkepentingan, yang dapat mendorong peningkatan partisipasi masyarakat dalam pembangunan untuk mewujudkan masyarakat yang sejahtera, adil, dan makmur berdasarkan Pancasila dan Undang-Undang Dasar 1945. Di samping itu, sejak berlakunya UUPA sebagai lembaga hak jaminan yang dapat dibebankan atas tanah, ketentuan-ketentuan yang lengkap mengenai Hak Tanggungan berikut benda-benda yang berkaitan dengan tanah belum terpenuhi.

Hak Tanggungan adalah hakjaminan 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, sebagaimana diatur dalam Pasal 1 angka 1 UUHT.

Dapat disimpulkan bahwa pada dasarnya hak tanggungan merupakan suatu bentuk jaminan pelunasan utang dengan hak

mendahulu yang objek atau jaminannya berupa hak-hak atas tanah yang diatur dalam UUPA.

2. Subjek dan Objek Hak Tanggungan

Setiap perikatan selalu ada dua pihak, demikian pula dengan Hak Tanggungan, subjek hak tanggungan yaitu Pemberi Hak Tanggungan dan Pemegang Hak Tanggungan, yang mana pemberi dan pemegang hak tanggungan tersebut merupakan para pihak yang mempunyai kepentingan berkaitan dengan perjanjian utang piutang yang dijamin pelunasanya.

Subjek hak tanggungan dapat dilihat dalam Pasal 8 ayat (1) UUHT yang menyatakan bahwa Pemberi Hak Tanggungan adalah orang perorangan atau badan hukum yang mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap obyek Hak Tanggungan yang bersangkutan. Dalam ayat (2) dijelaskan lebih lanjut bahwa Kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap obyek Hak Tanggungan harus ada pada pemberi Hak Tanggungan pada saat pendaftaran Hak Tanggungan dilakukan. Ayat ini memberikan keterangan bahwa wewenang untuk memberikan hak tanggungan harus sudah ada pada waktu pendaftaran hak tanggungan dilakukan dalam daftar kantor pertanahan. Hal tersebut disebabkan karena lahimya hak tanggungan adalah pada saat didaftarkannya. Pendaftaran merupakan syarat mutlak lahimya hak tanggungan dan mengikatnya hak tanggungan pada pihak ketiga. Sebagai bukti

pendaftaran hak tanggungan diterbitkan sertifikat hak tanggungan (SHT) oleh kantor pertanahan dimana sertifikat tersebut memuat irah-irah "Demi Ketuhanan Yang Maha Esa" sehingga memiliki kekuatan eksekutorial sebagaimana putusan pengadilan.⁴¹

Dalam Pasal 9 UUHT menyebutkan bahwa Pemegang Hak Tanggungan adalah orang perorangan atau badan hukum yang berkedudukan sebagai pihak yang berpiutang.

Subjek pada Hak Tanggungan Elektronik, lebih dikenal dengan istilah Kreditor dan Debitor. Kreditor adalah pihak yang berpiutang dalam suatu hubungan utang-piutang tertentu dan Debitor adalah pihak yang berutang dalam suatu hubungan utang-piutang tertentu.

Selain subjek juga terdapat objek dalam hak tanggungan yang pada dasarnya tidak setiap hak atas tanah dapat dijadikan jaminan utang, tetapi hak atas tanah yang dapat dijadikan jaminan harus memenuhi syarat-syarat sebagai berikut:⁴²

- a. Dapat dinilai dengan uang, karena utang yang dijamin berupa uang;
- b. Termasuk hak yang didaftar dalam daftar umum, karena harus memenuhi syarat publisitas;
- c. Mempunyai sifat dapat dipindahtangankan, karena apabila Debitor cidera janji, benda yang

⁴¹ Dewi Nurul Musjtari, 2016, *Penyelesaian Sengketa Akad Pembiayaan dengan Jaminan Hak Tanggungan dalam Praktik Perbankan Syariah*, Parama Publishing, Yogyakarta, hlm.159

⁴² H Salim HS, 2014, *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*, Rajawali Pers, Jakarta, hlm. 104.

dijadikanjaminan akan dijual di muka umum; dan

d. Memerlukan penunjukan dengan Undang Undang.

Benda yang dapat dijadikan objek hak tanggungan dapat berupa tanah dan benda atau hasil karya yang terkait dengan tanah. Hak atas tanah yang dapat dibebani hak tanggungan adalah tanah dengan status Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan sebagaimana tercantum dalam Pasal 4 ayat (1) UUHT dan objek hak tanggungan lainnya adalah Hak Pakai di atas tanah negara yang berdasar pada Pasal 4 ayat (2) UUHT. Objek hak tanggungan selain yang tersebut di atas, UUHT juga membuka kemungkinan pembebanan hak tanggungan atas tanah berikut bangunan dan tanaman yang ada di atasnya, sebagaimana disebutkan dalam Pasal 4 ayat (4), yaitu:

Hak Tanggungan dapat juga dibebankan pada hak atas tanah berikut bangunan, tanaman, dan hasil karya yang telah ada atau akan ada yang merupakan satu kesatuan dengan tanah tersebut, dan yang merupakan milik pemegang hak atas tanah yang pembebanannya dengan tegas dinyatakan di dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan.

Terdapat dua syarat yang harus dipenuhi dalam menerapkan Pasal 4 ayat (4) UUHT tersebut, yaitu:⁴³

- a. Bangunan dan tanah yang bersangkutan merupakan satu kesatuan dengan tanahnya atau bangunan tersebut melekat pada tanah yang bersangkutan;
- b. Pembebanannya dinyatakan dengan tegas oleh pihak-pihak

⁴³ Habib Adjie, 2018, Hak Tanggungan Sebagai Lembaga Jaminan Atas Tanah, CV. Mandar Maju, Bandung, hlm. 8.

yang bersangkutan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) atau dengan kata lain jika tidak ditegaskan dalam APHT maka yang dijadikan jaminan atau yang dibebani hak tanggungan hanya tanahnya saja

Substansi Pasal 4 ayat (4) UUHT merupakan penerapan asas horizontal yang diambil dari hukum adat, hal ini setidaknya dapat memberikan nilai tambah dalam pemberian kredit, karena perhitungan nilai benda yang dijaminakan tidak semata-mata diukur dari harga tanahnya saja, tetapi juga bangunan atau benda ataupun tanaman yang ada di atasnya mempunyai harga yang dapat dinilai, sehingga dapat meningkatkan nilai kredit.⁴⁴

Objek hak tanggungan dalam hak tanggungan elektronik dapat melihat Petunjuk Teknis Nomor 2/Juknis-400.HR.02/IV/2020 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik, sebagai berikut:

- a. Objek Hak Tanggungan dalam Pelayanan *HT-el* adalah Hak Atas Tanah/Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang menurut sifatnya dapat dibebani hak tanggungan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan
- b. Pembebanan hak meliputi bangunan, tanaman, dan hasil karya yang telah ada atau akan ada yang merupakan satu kesatuan dengan tanah tersebut, dan yang merupakan milik pemegang hak

⁴⁴ *Ibid.*

atas tanah yang pembebanannya dengan tegas dinyatakan di dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) yang bersangkutan.

- c. Apabila bangunan, tanaman, dan hasil karya tidak dimiliki oleh pemegang hak atas tanah, pembebanan Hak Tanggungan atas benda- benda tersebut hanya dapat dilakukan dengan penandatanganan serta pada Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) yang bersangkutan oleh pemiliknya atau yang diberi kuasa untuk itu olehnya dengan akta otentik.

3. Tata Cara Pembebanan Hak Tanggungan

Terdapat dua tahapan dalam pembebanan hak tanggungan berdasarkan UUHT, diantaranya:

- a. Tahap pemberian hak tanggungan yang dilakukan dihadapan PPAT yang didahului dengan perjanjian utang piutang yang dijamin Berdasarkan Pasal 10 UUHT Pemberian Hak Tanggungan didahului dengan janji untuk memberikan Hak Tanggungan sebagai jaminan pelunasan utang tertentu, yang dituangkan di dalam dan merupakan bagian tak terpisahkan dari perjanjian utang-piutang yang bersangkutan atau perjanjian lainnya yang menimbulkan utang tersebut dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan oleh PPAT. Apabila obyek Hak Tanggungan berupa hak atas tanah yang berasal dari konversi hak lama yang telah memenuhi syarat untuk didaftarkan

akan tetapi pendaftarannya belum dilakukan, pemberian Hak Tanggungan dilakukan bersamaan dengan permohonan pendaftaran hak atas tanah yang bersangkutan

- b. Tahap pendaftaran yang dilakukan di kantor pertanahan Kabupaten/ Kotamadya setempat.

Syarat publisitas dipenuhi dengan didaftarkannya Hak Tanggungan yang bersangkutan di kantor pertanahan.

Berdasarkan Pasal 13 ayat (1) UUHT Pemberian Hak Tanggungan wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan, karena pendaftaran akan menentukan saat lahirnya hak tanggungan yang bersangkutan. Selanjutnya, dalam ayat (2) PPAT wajib mengirimkan Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan dan warkah lain yang diperlukan kepada Kantor Pertanahan dalam waktu selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja setelah APHT yang bersangkutan ditanda-tangani.

Pendaftaran Hak Tanggungan dilakukan oleh Kantor Pertanahan dengan membuat buku-tanah Hak Tanggungan dan mencatatnya dalam buku-tanah hak atas tanah yang menjadi obyek Hak Tanggungan serta menyalin catatan tersebut pada sertipikat hak atas tanah yang bersangkutan. Tanggal buku-tanah Hak Tanggungan adalah tanggal hari ketujuh setelah penerimaan secara lengkap surat-surat yang diperlukan bagi pendaftarannya dan jika hari ketujuh itu jatuh pada hari libur,

buku-tanah yang bersangkutan diberi bertanggal hari kerja berikutnya sesuai dengan Pasal 13 ayat (3) dan (4) UUHT.

Pasal 13 ayat (5) UUHT menyatakan bahwa Hak Tanggungan lahir pada hari tanggal buku-tanah, yang artinya bahwa sejak hari, tanggal itulah Kreditor resmi menjadi pemegang Hak Tanggungan, dengan kedudukan istimewa (*droit de preference*), Kreditorlah yang berhak atas objek hak tanggungan yang dijadikan jaminan yang dapat dibuktikan dengan adanya sertifikat hak tanggungan dan tertulisnya nama Kreditor dalam sertifikat tanah yang bersangkutan sebagai pemegang hak tanggungan.

Perkembangan perekonomian tidak terlepas dari hadimya *Era Industry 4.0* dan *Society 5.0*, khususnya di Indonesia. Pengaruh perkembangan terhadap seluruh sektor ini juga berdampak pada pelaksanaan pemberian Hak Tanggungan. Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional telah menerbitkan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 2020 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik.

Berdasarkan Pasal 1 angka 7 Permen ATR/KBPN Nomor 5 Tahun 2020, Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik yang selanjutnya disebut Pelayanan *HT-el* adalah serangkaian proses pelayanan hak tanggungan dalam rangka

pemeliharaan data pendaftaran tanah yang diselenggarakan terintegrasi. Pengguna layanan sistem hak tanggungan elektronik menurut Petunjuk Teknis Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik, meliputi:

a. Pejabat Pembuat Akta tanah

- 1) Dalam Pelayanan HT-el, PPAT adalah pejabat yang membuat APHT.
- 2) PPAT yang dapat menggunakan Sistem HT-el adalah PPAT yang sudah terdaftar di Aplikasi Mitra Kerja PPAT pada mitra.atrbpn.go.id dan sudah melakukan validasi data serta telah diverifikasi oleh Kantor Pertanahan.
- 3) Verifikasi dilakukan oleh Kantor Pertanahan dan apabila terdapat data PPAT yang tidak sesuai maka Kantor Pertanahan menghapus data PPAT dari database mitra kerja dan melaporkan ke Direktur Jenderal Hubungan Hukum Keagrariaan cq. Direktur Pengaturan dan Pendaftaran Hak Tanah, Ruang dan PPAT.

b. Kreditor

- 1) Kreditor dalam Pelayanan HT-el adalah pihak yang berpiutang dalam satu hubungan utang-piutang tertentu.
- 2) Kreditor yang dapat menggunakan Sistem HT-el adalah Kreditor yang sudah terdaftar di Aplikasi Mitra Jasa Keuangan pada mitra.atrbpn.go.id. dan sudah melakukan validasi data

serta telah diverifikasi oleh Kementerian.

Jenis pelayanan HT-el yang dapat diajukan melalui Sistem HT-el berdasarkan Pasal 6 ayat (1) Permen ATR/KBPN Nomor 5 Tahun 2020, meliputi:

- a. pendaftaran Hak Tanggungan;
- b. peralihan Hak Tanggungan;
- c. perubahan nama Kreditor;
- d. penghapusan Hak Tanggungan; dan
- e. perbaikan data.

Dengan diterbitkannya Permen ATR/KBPN Nomor 5 Tahun 2020, pelayanan hak tanggungan secara konvensional sudah tidak ada lagi, pendaftaran di kantor pertanahan sudah melalui sistem hak tanggungan elektronik. Sistem *HT-el* merupakan sistem elektronik terintegrasi yang dikembangkan oleh unit teknis yang mempunyai tugas di bidang data dan informasi guna proses Pelayanan *HT-el*.

Pelaksanaan pembebanan hak tanggungan elektronik oleh PPAT dan Kreditor menurut Petunjuk Teknis Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik, yaitu:

- a. Pejabat Pembuat Akta Tanah
 - 1) PPAT wajib melakukan pengecekan Sertipikat Hak Atas Tanah/Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun sebelum pembuatan APHT.

- 2) Pelaporan APHT dilakukan melalui Aplikasi Mitra Kerja PPAT yang diakses melalui <https://mitra.atrbpn.go.id>.
- 3) Pelaporan akta diawali dengan membuat kode akta yang digunakan sebagai salah satu pengenalan akta yang terdiri dari 6 (enam) digit alfanumerik berbeda dengan nomor akta.
- 4) PPAT menginput data akta yang meliputi Nomor Akta, Tanggal Akta, Pemegang Hak Tanggungan, Nilai Tanggungan, Objek Hak Tanggungan dan Lainnya apabila diperlukan
- 5) Apabila di dalam APHT terdapat dua nilai yakni nilai pelunasan utang Debitor dan Nilai Tanggungan maka yang diinput adalah Nilai Tanggungan.
- 6) Nilai Tanggungan adalah nilai dalam mata uang rupiah atau valuta asing tanpa pecahan sen.
- 7) PPAT mengunggah APHT dan data pendukungnya dengan ukuran resolusi minimal 100 DPI dalam format file PDF, yang meliputi asli dari NPWP Debitor Perorangan/Badan Hukum, KTP Saksi Pembuatan APHT, KTP Pihak Persetujuan Gika ada), jika tidak ada maka mengunggah surat pernyataan tidak memerlukan persetujuan, SPPT PBB tahun berjalan atau SPPT PBB tahun sebelumnya apabila SPPT PBB tahun berjalan belum keluar, Sertipikat Hak Atas Tanah atau HM Sarusun, Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan

apabila dikuasakan, dan Formulir pernyataan dan pertanggung jawaban keabsahan dan kebenaran dokumen.

- 8) Selanjutnya PPAT mengunduh surat pengantar akta yang berisi nama PPAT, nomor akta dan kode akta. Surat pengantar akta dicetak sebanyak 3 rangkap dan di tandatangi serta di bubuhi stempel PPAT
- 9) PPAT memindai (*scan*) dan mengunggah (*upload*) surat pengantar akta yang telah di tandatangi dan di bubuhi stempel yang berfungsi sebagai tanda bukti penyampaian asli APHT dan data pendukungnya secara elektronik kepada Kepala Kantor Pertanahan melalui Aplikasi Mitra Kerja PPAT pada <https://mitra.atrbpn.go.id>.
- 10) Apabila ada perbaikan / pencoretan / penggantian / penambahan (*renvoi*) APHT yang sudah diunggah (*upload*) dan mempunyai kode akta dapat dilakukan perubahan sebelum APHT didaftarkan dalam Sistem *HT-el* oleh Kreditor.
- 11) Selanjutnya APHT yang direnvoi, diunggah (*upload*) melalui Aplikasi Mitra Kerja PPAT sebagai satu kesatuan dari laporan APHT yang telah mendapatkan kode akta.
- 12) Untuk Layanan Peralihan Hak Tanggungan berupa akta cessie, akta subrograsi, akta penggabungan/peleburan

perseroan/koperasi yang dibuat oleh Notaris atau pewarisan yang dibuat oleh pejabat yang berwenang, PPAT membuat surat pengantar akta dan melaporkan akta dimaksud disertai surat pengantar akta melalui Aplikasi Mitra Kerja PPAT sebagaimana mekanisme pelaporan APHT.

13) Untuk Kreditor Perorangan, PPAT mengajukan APHT dan memilih Kreditor Perorangan dengan mengisi informasi NIK dan email Kreditor Perorangan yang digunakan dalam Aplikasi Sentuh Tanahku.

b. Kreditor

Kreditor mengajukan permohonan Pelayanan HT-el dengan mengakses alamat resmi <https://htel.atrbpn.go.id>. Untuk mengajukan permohonan pelayanan, Kreditor Badan Hukum menggunakan akun operator, sedangkan Kreditor Perorangan menggunakan akun Kreditor Perorangan.

- 1) Kreditor mengajukan permohonan pelayanan pendaftaran Hak Tanggungan dengan mencari APHT yang sudah dilaporkan PPAT dari Sistem HT-el dengan meng-entry 3 (tiga) jenis data meliputi: nama PPAT, nomor akta dan kode akta yang tercantum dalam surat pengantar akta.
- 2) Kreditor mengunggah dokumen pendukung lain (apabila ada), dengan ukuran resolusi minimal 1 00 DPI dan membuat pernyataan kesesuaian data dalam bentuk digital.

- 3) Kreditor mengecek kesesuaian data dokumen permohonan pendaftaran Hak Tanggungan yang diunggah (*upload*) oleh PPAT dengan dokumen fisik. Apabila telah sesuai, Kreditor mengkonfirmasi permohonan pendaftaran Hak Tanggungan.
- 4) Sistem *HT-el* akan menerbitkan Surat Perintah Setor biaya pelayanan, yang memuat Nomor berkas, Tanggal pendaftaran, Nama pemohon, Kode pembayaran dan biaya pelayanan.
- 5) Setelah menerima surat perintah setor, Kreditor wajib melakukan pembayaran melalui bank persepsi paling lambat 3 (tiga) hari. Apabila dalam jangka waktu tersebut tidak melakukan pembayaran maka berkas permohonan batal secara otomatis dan Kreditor dapat mengajukan permohonan baru.
- 6) Setelah pembayaran terkonfirmasi oleh Sistem *HT-el*, maka Sistem *HT-el* akan menampilkan (pratinjau) *draft* Sertipikat *HT-el* dan catatan yang akan dilekatkan pada Sertipikat Hak Atas Tanah/Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.
- 7) Kreditor dapat segera memeriksa (pratinjau) *draft* Sertipikat *HT-el* dan catatan dimaksud, dan apabila terdapat ketidaksesuaian, maka Kreditor dapat berkoordinasi langsung dengan Kantor Pertanahan untuk dilakukan

perbaikan.

- 8) Apabila *draft* Sertipikat *HT-el* dan catatan dimaksud telah sesuai dan dalam buku tanah objek hak tanggungan tidak terdapat catatan blokir/sita atau menjadi objek perkara di pengadilan sampai hari ke-7, maka pada hari ke-7 atau hari kerja berikutnya jika hari ke-7 jatuh pada hari libur, Sertipikat *HT-el* dan catatan yang akan dilekatkan pada Sertipikat Hak Atas Tanah/Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun diterbitkan dalam bentuk Dokumen Elektronik yang memuat Tanda Tangan Elektronik oleh Sistem *HT-el*.
- 9) Sertipikat *HT-el* akan dikirim melalui email penyelia (supervisor) dan dapat dicetak.
- 10) Catatan yang akan dilekatkan pada Sertipikat Hak Atas Tanah/Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun harus dicetak dan dilekatkan pada lembar catatan di bawah baris akhir catatan terakhir Sertipikat Hak Atas Tanah/Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang menjadi objek Hak Tanggungan.

Catatan dicetak menggunakan stiker dengan spesifikasi:

- a) Kertas stiker warna putih polos;
- b) Ukuran stiker yang ditempelkan pada Sertipikat Hak Atas Tanah/Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun digunting sesuai batas, kemudian ditempelkan pada lembar catatan Sertipikat Hak Atas Tanah/Hak Milik

Atas Satuan Rumah Susun di bawah baris akhir catatan terakhir

11) Kreditor wajib memeriksa Sertipikat HT-el hasil layanan pendaftaran hak tanggungan. Data yang harus diperiksa meliputi Kode Sertipikat, Nomor DI 208, Edisi, Nomor Hak Tanggungan, Peringkat, Nilai Hak Tanggungan, Pemegang Hak Tanggungan, Jenis dan nomor hak beserta benda lain, dan Tanda Tangan Elektronik pada Sertipikat *HT-el* yang telah terbit.

12) Jika terdapat kesalahan data yang tertera dalam Sertipikat *HT-el*, Kreditor diberi waktu 30 hari kalender sejak tanggal penerbitan untuk mendaftarkan Layanan Perbaikan Data Hak Tanggungan yang telah terbit.

c. Kantor Pertanahan

1) Kantor Pertanahan melaksanakan Pelayanan HT-el menggunakan Aplikasi Pelaksana HT-el dengan alamat resmi <https://htelpelaksana.atrbpn.go.id>. Jika dalam hal tertentu terdapat perubahan alamat, maka perubahan tersebut akan diumumkan melalui saluran resmi yang dimiliki oleh Kementerian ATR/BPN.

2) Permohonan Pelayanan *HT-el* diproses setelah data permohonan dan biaya layanan terkonfirmasi oleh Sistem *HT-el*.

- 3) Setelah permohonan dan biaya layanan terkonfirmasi oleh Sistem *HT-el*, dilakukan pemeriksaan kesesuaian persyaratan, dokumen dan data permohonan serta konsep hasil Pelayanan *HT-el*.
- 4) Pemeriksaan dilaksanakan secara berjenjang oleh verifikator, kepala subseksi dan/atau kepala seksi atau pejabat yang ditunjuk sampai dengan disahkannya Sertipikat *HT-el* oleh Kepala Kantor Pertanahan atau pejabat aktif yang diberi kewenangan untuk mengesahkan Sertipikat HTel, kecuali untuk penghapusan Hak Tanggungan (roya).
- 5) Pemeriksaan berkas permohonan
 - a) Pemeriksaan atas substansi konsep Sertipikat HT-el
 - b) Apabila ditemukan kesalahan atau kekurangan pada saat melakukan pemeriksaan sebelum hari kelima, maka pejabat aktif yang berwenang melakukan permintaan perbaikan berkas permohonan melalui Sistem HT-el.
 - c) Apabila sebelum hari kelima tidak dilakukan perbaikan berkas maka proses Pelayanan HT-el tidak dapat dilakukan atau ditolak.
 - d) Apabila dilakukan perbaikan berkas permohonan, Pejabat aktif yang berwenang harus memeriksa kembali.
- 6) Hasil Pelayanan *HT-el* Pendaftaran Hak Tanggungan

- a) Sertipikat HT-el;
- b) Catatan Hak Tanggungan pada Buku Tanah elektronik Hak Atas Tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang menjadi objek Hak Tanggungan;
- c) Catatan Hak Tanggungan pada Sertipikat Hak Atas Tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang menjadi objek Hak Tanggungan.

D. Perspektif Islam Tentang Hak Tanggungan

Pelaksanaan pemberian pembiayaan pada umumnya dilakukan dengan mengadakan suatu akad/perjanjian. Perjanjian tersebut terdiri dari perjanjian pokok yaitu perjanjian utang piutang dan dengan perjanjian tambahan berupa perjanjian pemberian jaminan oleh pihak debitur. Secara garis besar dikenal ada 2 (dua) bentuk jaminan, yaitu jaminan perorangan dan jaminan kebendaan. Dalam praktik jaminan yang sering digunakan adalah jaminan kebendaan yang salah satunya adalah tanah yang dijadikan jaminan atau disebut Hak Tanggungan. Pemberian jaminan dengan Hak Tanggungan diberikan melalui Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) yang didahului dan atau dengan pembuatan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) merupakan bagian yang terpisahkan dari perjanjian akad pembiayaan. Perjanjian akad pembiayaan mempunyai kedudukan sebagai perjanjian pokok, artinya merupakan sesuatu yang mencantumkan batal atau tidak batalnya perjanjian lain yang mengikutinya. Perjanjian akad pembiayaan dengan jaminan Hak Tanggungan bukan merupakan hak

jaminan yang lahir karena Undang-Undang melainkan lahir karena harus diperjanjikan terlebih dahulu antar bank selaku kreditur dengan nasabah selaku debitur. Oleh karena itu secara yuridis pengikatan jaminan Hlak Tanggungan lebih bersifat khusus jika dibandingkan dengan jaminan yang lahir berdasarkan Undang-Undang sebagaimana diatur dalam Pasal 1131 KUHPerdota.

Pembebanan hak tanggungan yang dalam khazanah hukum Islam disebut Kafalah merupakan praktek muamalah yang dibolehkan dalam syariat Islam, antara lain sebagaimana dikemukakan oleh Dr. Wahbah Azzuhaili dalam bukunya (al-Fiqh al-Islami Wa Adillatuhu 414216) menyatakan "Kafalah (Pertanggungan) secara general adalah sesuatu yang masyu' (diperbolehkan oleh syariat Islam, berdasarkan Al Qur'an, Assumah dan lima' (kesepakatan para Ulama)." Adapun dalil dari al-Qur'an, terdapat dalam firman Allah Surah Yusuf ayat 72. bunyinya:

بِئْرَعِيمٍ قَالُوا نَفَقْدُ صُوعَ الْمَلِكِ وَلِمَنْ جَاءَ بِهِ حِمْلٌ بَعِيرٍ وَأَنَا
Artinya:

(Penyeru-penyeru itu berkata, "Kami kehilangan piala) teko (raja dan bagi siapa yang dapat mengembalikannya akan memperoleh hadiah seberat beban unta) berupa bahan makanan (dan aku terhadapnya) tentang hadiah itu (menjadi penjamin.") yang menanggungnya.

Adapun dasar dari As Sunnah atau Al Hadist adalah ucapan Rasulullah SAW, "Penjamin itu adalah orang yang menanggung" (Hr. Abu Dawud dan Turmudzi riwayat keduanya dengan kedudukan Hasan, dan riwayat dari Ibnu Hibban dengan kedudukan Shahih.

Sebenarnya dalam konsep jaminan hukum Islam tidak dikenal istilah

Hak Tanggungan dan pada prinsipnya juga tidak ada dalam konsep perbankan syariah. Namun, selama ini yang terjadi dalam praktek Perbankan Syariah, pembiayaan yang dilakukan oleh bank syariah salah satunya juga dilekatkan suatu jaminan kebendaan secara Hukum Perdata yang berlaku di Indonesia. Hal ini untuk memudahkan penyelesaian jika terjadi wanprestasi. Jaminan yang biasa dilekatkan adalah Jaminan Hak Tanggungan. Padahal jika diamati bahwa perjanjian yang dilakukan di Perbankan Syariab adalah berdasarkan hukum Islam dan prinsip-prinsip Hukum Perjanjian Islam. Sedangkan mengenai pengikatan jaminannya dilakukan alau didasarkan pada Hukum Perdata Indonesia. Oleh sebab itu penulis menyebunya adalah terjadi percampuran dua (2) prinsip hukum yang dilakukan oleh Perbankan Syariah. Namun harus disadari dalam proses eksekusi jaminan hutang tersebut, syariat islam belum mengatur tentang tata cara pelaksanaannya. Sehingga diperlukan kajian terhadap proses eksekusi yang dilakukan oleh Perbankan Syariah terhadap jaminan pembiayaan bermasalahnya.

BAB III

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Perlindungan Hukum bagi PPAT terhadap Pembuatan Surat Pernyataan Keabsahan dan Kebenaran Dokumen dalam Pendaftaran Hak Tanggungan Elektronik

PPAT adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu yang berkaitan dengan hak atas tanah di bidang pendaftaran peralihan dan pembebanan hak. PPAT mempunyai peranan besar dalam peralihan dan pembebanan hak atas tanah karena memiliki tugas

membantu kepala kantor pertanahan dalam rangka melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai buktinya dan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan dan pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum seperti jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan ke dalam perusahaan (inbreng), pembagian hak bersama, pemberian hak guna bangunan atau hak pakai atas tanah hak milik, pemberian hak tanggungan, dan pemberian kuasa membebankan hak tanggungan.

C.S.T. Kansil berpendapat bahwa perlindungan hukum adalah berbagai upaya hukum yang harus diberikan oleh aparat penegak hukum untuk memberikan rasa aman, baik secara pikiran maupun fisik dari

gangguan dan berbagai ancaman dari pihak manapun.⁴⁵ Sedangkan, menurut Philipus M. Hadjon perlindungan hukum adalah suatu tindakan untuk melindungi atau memberikan pertolongan kepada subjek hukum, dengan menggunakan perangkat-perangkat hukum.⁴⁶

Salah satu tugas PPAT selaku pejabat umum dalam pembebanan hak tanggungan adalah membuat APHT yang kemudian disampaikan ke kantor pertanahan setempat untuk didaftarkan. Namun, sejak diberlakukannya Permen ATR/KBPN Nomor 5 Tahun 2020 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik, PPAT tidak perlu lagi datang ke kantor pertanahan untuk menyerahkan APHT beserta warkah lainnya. PPAT hanya perlu untuk menyampaikan akta dan dokumen kelengkapan persyaratan dalam bentuk scan yang kemudian diunggah dalam sistem ht-el, sesuai dengan Pasal 102 Permen ATR/KBPN Nomor 7 Tahun 2019 tentang Perubahan Kedua Atas Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang berbunyi:

- (1) Akta PPAT dibuat sebanyak 2 (dua) lembar asli, satu lembar disimpan di Kantor PPAT dan satu lembar disampaikan kepada Kepala Kantor Pertanahan untuk keperluan pendaftaran, sedangkan kepada pihak-pihak yang

⁴⁵ C.S.T. Kansil, 1989, *Pengantar Ilmu Hukum dan Tata Hukum Indonesia*, Balai Pustaka, Jakarta, hlm. 102.

⁴⁶ Philipus M Hadjon, 2011, *Pengantar Hukum Administrasi Indonesia*, Gajah Mada University Press, Yogyakarta, hlm. 10.

bersangkutan diberikan salinannya.

- (2) Akta PPAT yang disampaikan kepada Kepala Kantor Pertanahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat berupa Dokumen Elektronik.
- (3) Penyampaian akta sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilakukan melalui Sistem Elektronik.
- (4) Dalam hal akta PPAT disampaikan dalam bentuk Dokumen Elektronik, asli lembar kedua disimpan di Kantor PPAT sebagai Warkah.

Ditegaskan dalam Petunjuk Teknis Nomor 2/Juknis-400.HR.02/IV/2020 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik bahwa asli APHT lembar pertama dan lembar kedua disimpan di kantor PPAT.

Permen ATR/KBPN Nomor 5 Tahun 2020 juga mewajibkan PPAT untuk melampirkan Surat Pernyataan Keabsahan dan Kebenaran Dokumen, yang dirasa memberatkan PPAT dalam menjalankan profesinya karena tidak adanya perlindungan hukum yang memberikan rasa aman bagi PPAT dalam kaitannya dengan tanggungjawab pidana dan perdata yang dibebankan oleh Surat pernyataan Keabsahan dan Kebenaran Dokumen.

Ketiadaan perlindungan hukum ini juga disampaikan oleh Sri Ishana, dalam pembuatan Surat pernyataan Keabsahan dan Kebenaran Dokumen menjadikan PPAT harus dapat mem-*protect* diri kita sendiri untuk melakukan prinsip kehati-hatian dalam menjalankan jabatan kita sebagai

PPAT.⁴⁷

Sehubungan dengan itu, merujuk Permen ATR/KBPN Nomor 2 Tahun 2018 tentang Pembinaan dan Pengawasan Pejabat Pembuat Akta Tanah telah terdapat perlindungan hukum berupa bantuan hukum bagi PPAT yang terjerat pidana. Namun belum terdapat peraturan pelaksanaan atas Permen ATR/KBPN Nomor 2 Tahun 2018 sehingga pelaksanaannya belum sempurna. Sedangkan, perlindungan khusus terkait perlindungan perdata dan pidana atas pembuatan Surat pernyataan Keabsahan dan Kebenaran Dokumen tidak difasilitasi Permen ATR/KBPN 2 Tahun 2018, hal ini mengakibatkan perlindungan hukum secara normatif memang tidak diberikan.

Moch Irfan selaku pihak Kantor Pertanahan Kota Cirebon menambahkan bahwa, dalam Permen ATR/KBPN Nomor 5 Tahun 2020 tidak menyatakan secara eksplisit mengenai perlindungan PPAT. BPN hanya selaku penerbit sertipikat elektronik saja dan PPAT wajib hati-hati karena kantor pertanahan membebankan tanggung jawab surat pernyataan keabsahan dan kebenaran dokumen tersebut kepada PPAT. Dalam pembuatan akta APHT dan SKMHT, PPAT wajib melihat seluruh data yang diperlihatkan oleh para pihak dan wajib dicek keasliannya.⁴⁸

Dijelaskan lebih lanjut oleh Sri Ishana, bahwa PPAT dapat menggunakan prinsip kehati-hatian. Ketika PPAT menerima dokumen dari Kreditor dan Debitor, PPAT dapat bertanya mengenai keaslian dokumen

⁴⁷ Wawancara pribadi dengan Sri Ishana, pada tanggal 15 Februari 2023 pukul 13.00 WIB

⁴⁸ Wawancara pribadi dengan Moch Irfan pada tanggal 20 Februari 2023 pukul 15.30 WIB

tersebut dan apabila memang dipalsukan oleh Kreditor dan Debitor maka PPAT harus menolaknya.⁴⁹ Prinsip kehati-hatian memiliki makna memberlakukan sikap waspada baik pada diri sendiri maupun bagi orang lain dengan memerhatikan konsekuensi dari setiap tindakan yang dilakukan, baik untuk saat ini maupun di kemudian hari.⁵⁰

Dalam hal ini PPAT harus memperhatikan akibat yang mungkin timbul dari tindakan pembuatan Surat pernyataan Keabsahan dan Kebenaran Dokumen. PPAT harus waspada dengan cara memastikan kepada Debitor dan Kreditor dengan menanyakan kebenaran atau keaslian dokumen tersebut, yang kemudian pernyataan keaslian tersebut dapat dinyatakan dalam Surat pernyataan tersendiri bahwa surat atau dokumen dari Debitor dan Kreditor adalah benar. Surat pernyataan Debitor dan Kreditor kemudian ditandatangani oleh para pihak tersebut dan dilekatkan pada minuta akta.

Berdasarkan hasil wawancara dengan Sri Ishana, diketahui bahwa tidak ada preseden atas pelaksanaan alternatif perlindungan pribadi PPAT ini.⁵¹

Selain prinsip kehati-hatian, PPAT dalam menjalankan tugasnya juga perlu menganut prinsip tanggung jawab berdasarkan kesalahan (*based on fault of liability*), dimana seorang PPAT harus bertanggung jawab terhadap akta sepanjang kesalahan atau pelanggaran yang terjadi adalah disengaja oleh PPAT. Maka lain halnya apabila PPAT sudah tahu

⁴⁹ Wawancara pribadi dengan Sri Ishana, pada tanggal 15 Februari 2023 pukul 13.00 WIB

⁵⁰ Adam Smith, 1976, *The Theory Of Moral Sentiments Indianapolis* (Oxford: Oxford University Press, hlm. 153

⁵¹ Wawancara pribadi dengan Sri Ishana, pada tanggal 15 Februari 2023 pukul 13.00 WIB

jika dokumen dipalsukan oleh pemohon tetapi PPAT tetap membuat sebuah akta, maka dalam kasus tersebut PPAT dapat dikategorikan memberikan keterangan palsu yang mengakibatkan sengketa atau konflik pertanahan dapat dikenakan sanksi berupa pemberhentian dengan tidak hormat sesuai dengan Permen ATR/KBPN Nomor 2 Tahun 2018. Tetapi dalam hal PPAT tidak mengetahui apabila dokumen yang diberikan ternyata palsu, maka PPAT tidak dapat dikenakan sanksi karena PPAT juga tidak diberikan kewenangan untuk melakukan penelitian lebih lanjut terhadap surat atau dokumen yang diajukan para pihak tersebut baik fisiknya maupun tata cara penerbitannya dari instansi yang berwenang

B. Akibat hukum bagi PPAT terhadap pembuatan surat pernyataan keabsahan dan kebenaran dokumen dalam pendaftaran hak tanggungan elektronik

1. Perkembangan Hak Tanggungan Konvensional Menjadi Hak Tanggungan Elektronik

Hak Tanggungan adalah hakjaminan 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. Lahinya UUHT ini merupakan bentuk pelaksanaan perintah undang-undang yaitu Pasal 51 UUPA yang menyatakan bahwa hak tanggungan

yang dapat dibebankan pada Hak Milik, Hak Guna Usaha, dan Hak Guna Bangunan diatur dengan undang-undang.

Dalam hal pembebanan hak tanggungan, terdapat prosedur yang wajib dilaksanakan sesuai dengan UUHT yaitu tahap pemberian hak tanggungan yang dilakukan di hadapan PPAT, tahap ini didahului dengan adanya perjanjian utang piutang. Disini PPAT bertugas untuk membuat suatu akta otentik yaitu Akta Pemberian Hak Tanggungan (selanjutnya disebut APHT) sesuai dengan tugas dan wewenangnya yang memuat nama dan identitas pemegang dan pemberi hak tanggungan, domisili pihak-pihak yang bersangkutan, penunjukan secara jelas utang atau utang-utang yang dijamin, kemudian nilai tanggungannya, uraian yang jelas mengenai obyek hak tanggungan, dan mencantumkan janji-janji sebagaimana diatur dalam Pasal 11 Ayat (2) UUHT. Setelah ditandatanganinya APHT perlu dilakukan pendaftaran yang dilakukan di kantor pertanahan Kabupaten/Kotamadya setempat selambat-lambatnya tujuh hari sebagai pemenuhan dari syarat publisitas, karena lahirnya hak tanggungan bukan dari ditandatanganinya suatu APHT melainkan lahir pada hari tanggal buku-tanah, yang artinya bahwa sejak hari, tanggal itulah Kreditor resmi menjadi pemegang Hak Tanggungan, dengan kedudukan istimewa (*droit de preference*), Kreditor yang berhak atas objek hak tanggungan yang dijadikan jaminan yang dapat dibuktikan dengan adanya sertifikat hak tanggungan dan

tertulisnya nama Kreditor dalam sertifikat tanah yang bersangkutan sebagai pemegang hak tanggungan.

Prosedur mengenai pembebanan hak tanggungan hingga lahirnya hak tanggungan dalam UUHT berkaitan erat dengan dibentuknya Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (selanjutnya disebut PP Pendaftaran Tanah). Berdasarkan Pasal 1 Angka 1 PP Pendaftaran Tanah, definisi dari pendaftaran tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan, dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.

Pasal 44 Ayat (1) PP Pendaftaran Tanah menyatakan bahwa pembebanan hak tanggungan pada hak atas tanah atau hak milik atas rumah susun, pembebanan hak guna bangunan, hak pakai dan hak sewa untuk bangunan atas hak milik, dan pembebanan lain pada hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun yang ditentukan dengan peraturan perundang-undangan, dapat didaftar jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Dengan kata lain tahap

pemberian hak tanggungan yang dilakukan di hadapan PPAT merupakan bentuk dari rangkaian kegiatan pendaftaran tanah. Tahap pendaftaran yang dilakukan di kantor pertanahan setempat juga merupakan bentuk dari pemeliharaan data pendaftaran tanah, yaitu kegiatan pendaftaran tanah untuk menyesuaikan data fisik dan yuridis dalam peta pendaftaran, daftar tanah, daftar nama, surat ukur, buku tanah, dan sertifikat dengan perubahan-perubahan yang terjadi kemudian.

Tujuan dari pendaftaran tanah menurut Pasal 3 dan Pasal 4 PP Pendaftaran Tanah adalah untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan dengan diberikan hak atas tanah. Hal ini sesuai dengan yang diperintahkan dalam Pasal 19 UUPA. Di samping itu pendaftaran tanah juga dimaksudkan untuk menciptakan suatu pusat informasi mengenai bidang-bidang tanah sehingga pihak yang berkepentingan termasuk Pemerintah dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun yang sudah didaftar. Dengan begitu, terselenggaranya pendaftaran tanah secara baik dapat mewujudkan tertib administrasi di bidang pertanahan. Berdasarkan hal-hal yang tersebut di atas, maka pendaftaran menjadi

wajib dilakukan agar perlakuan terhadap setiap bidang tanah dan satuan tanah dan satuan rumah susun berupa peralihan, pembebanan, dan hapusnya hak atas bidang tanah dan hak milik atas satuan rumah susun oleh pemilik dapat memperoleh kepastian dan perlindungan hukum.

Disrupsi yang besar khususnya dalam bidang regulation technology di Era Industry 4.0 dan Society 5.0, khususnya di Indonesia mengakibatkan perombakan yang cukup besar pula dalam hal pekerjaan PPAT. Pengaruh perkembangan terhadap seluruh sektor ini ternyata juga berdampak pada pelaksanaan pemberian hak tanggungan.

Hak tanggungan secara konvensional sudah beralih menjadi hak tanggungan elektronik sejak dikeluarkannya Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 2019 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Secara Elektronik, namun pada saat dikeluarkannya peraturan tersebut pendaftaran hak tanggungan belum sepenuhnya terintegrasi secara elektronik, yang mana pelayanan secara konvensional masih diperbolehkan.

Berdasarkan Pasal 33 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 2020 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik (selanjutnya disebut Permen ATR/KBPN) dijelaskan bahwa Kantor Pertanahan wajib melaksanakan pelayanan hak tanggungan secara elektronik paling lambat 3 (tiga) bulan sejak berlakunya Peraturan

Menteri ini dan setelah jangka waktu 3 (tiga) bulan, pelayanan Hak Tanggungan hanya dapat dilakukan secara elektronik. Maka sejak tanggal 8 Juli 2020, segala pelayanan pendaftaran hak tanggungan pada kantor pertanahan yang sebelumnya sebagian masih dilaksanakan secara konvensional telah beranjak sepenuhnya dilakukan secara elektronik. Pelayanan hak tanggungan terintegrasi secara elektronik merupakan serangkaian proses pelayanan hak tanggungan dalam rangka pemeliharaan data pendaftaran tanah. Dengan diberlakukannya Permen ATR/KBPN Nomor 5 Tahun 2020, sesuai dengan Pasal 37 dikatakan bahwa Permen ATR/KBPN Nomor 9 Tahun 2019 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Secara Elektronik (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2019 Nomor 686), dicabut dan dinyatakan tidak berlaku.

Tujuan dari diterapkannya pelayanan hak tanggungan terintegrasi secara elektronik adalah guna 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 secara menyeluruh terkait hak tanggungan sebagaimana diatur dalam UUHT.

Dampak dari peralihan bentuk hak tanggungan konvensional menjadi hak tanggungan elektronik adalah mengenai peran dari PPAT. Sebelum diberlakukannya Permen ATR/KBPN segala proses terkait

pendaftaran hak tanggungan menjadi tugas dari PPAT dan Badan Pertanahan Nasional, tetapi dengan diberlakukannya hak tanggungan elektronik maka Kreditor juga memiliki peran dalam pendaftaran sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 5 Permen ATR/KBPN bahwa komponen penyelenggaraan pelayanan hak tanggungan elektronik terdiri dari:

- a. Kementerian selaku penyelenggara
- b. Kantor Pertanahan selaku pelaksana
- c. Kreditor, PPAT atau pihak lain yang ditentukan oleh Kementerian selaku pengguna

Dijelaskan lebih lanjut dalam Pasal 7 Permen ATR/KBPN bahwa pengguna sistem HT-el meliputi Kreditor baik perseorangan atau badan hukum dan PPAT atau pihak lain yang ditentukan oleh Kementerian.

2. **Surat Pernyataan Keabsahan dan Kebenaran Dokumen dalam Pendaftaran Hak Tanggungan Elektronik**

Bentuk konskuensi penyesuaian lainnya dalam pemberlakuan hak tanggungan elektronik adalah kewajiban pembuatan dan penandatanganan Surat pernyataan Keabsahan dan Kebenaran Dokumen sebagaimana Pasal 10 Permen ATR/KBPN 5 Tahun 2020 yang menyatakan bahwa:

- (1) PPAT menyampaikan akta dan dokumen kelengkapan persyaratan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 9 ayat (2) melalui sistem elektronik mitra kerja yang terintegrasi dengan

Sistem *HT-el*.

- (2) Penyampaian dokumen dilengkapi dengan Surat pernyataan mengenai pertanggungj awaban keabsahan dan kebenaran data Dokumen Elektronik yang diajukan.
- (3) Seluruh dokumen kelengkapan persyaratan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) wajib disimpan oleh PPAT.
- (4) Format Surat pernyataan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) tercantum dalam Lampiran I yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Menteri ini.

Berkaitan dengan pasal tersebut jelas disampaikan bahwa PPAT dalam penyampaian dokumen wajib dilengkapi dengan Pertanggungjawaban Keabsahan dan Kebenaran Data Dokumen Elektronik yang diajukan, dan format surat pernyataan tercantum dalam Lampiran I. Ketentuan ini telah ada sejak dalam Permen ATR/KBPN Nomor 9 Tahun 2019 dan terdapat Surat pernyataan Keabsahan dan Kebenaran Dokumen tersebut wajib untuk ditandatangani oleh PPAT di atas materai. Isi dari Surat pernyataan Keabsahan dan Kebenaran Dokumen pada waktu itu adalah Nama beserta Gelar, Tempat Tanggal Lahir, Nomor Induk Kependudukan, Nama Pengguna Terdaftar, Domisili Elektronik, Bertindak atas nama, dan juga klausul yang berbunyi,

“Selaku pemohon pelayanan Hak Tanggungan, dengan ini menyatakan bahwa dokumen yang saya unggah ke sistem elektronik adalah benar dan telah sesuai dengan dokumen fisik.

Saya bertanggung jawab penuh atas keabsahan dan kebenaran isi dokumen secara formil maupun materiil, dan apabila dikemudian hari terdapat permasalahan, saya bersedia menerima dampak hukum baik perdata maupun pidana sesuai dengan ketentuan peraturan perundang- undangan."

Sedangkan dalam Permen ATR/KBPN Nomor 5 Tahun 2020 terdapat perubahan format yang pada intinya tetap sama bahwa PPAT yang bertanggungjawab secara penuh terhadap kebenaran dokumen para pihak, yang didalamnya tercantum Nama beserta Gelar, Tempat Tanggal Lahir, Nomor Induk Kependudukan, Nama Pengguna Terdaftar, Domisili Elektronik, serta klausul sebagai berikut:

"Dengan ini menyatakan bahwa dokumen dan data yang saya unggah ke sistem elektronik adalah benar dan sesuai dengan dokumen fisik, dan saya bertanggung jawab sesuai dengan tugas jabatan saya selaku PPAT.

Saya bersedia menjaga dan menyimpan asli akta dan seluruh kelengkapan dokumen persyaratan, baik untuk keperluan pembuktian dan/atau keperluan lainnya di kemudian hari."

Format Surat Pernyataan Pertanggungjawaban Keabsahan Dan

Kebenaran Dokumen tersebut juga hanya mewajibkan PPAT untuk dibubuhkan tanda tangan di atas materai.

Format ini telah membebaskan kewajiban bagi PPAT dalam menjalankan jabatannya untuk bertanggung jawab secara penuh atas kebenaran materiil dokumen yang menjadi dasar pelayanan hak tanggungan elektronik, sebagaimana ditegaskan dalam Pasal 20 Permen ATR/KBPN 5 Tahun 2020 sebagai berikut,

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

Sebagaimana yang tercantum dalam pasal tersebut terkait dokumen yang dinyatakan palsu, pegawai kantor pertanahan tidak dapat dikenai pertanggungjawaban secara hukum, melainkan beban pertanggungjawaban pidana maupun perdata sepenuhnya menjadi tanggung jawab pengirim dokumen pendaftaran hak tanggungan, yang dalam hal ini adalah PPAT. Tidak adanya batasan akan sejauh mana tanggung jawab kebenaran materiil dokumen tersebut dirasa sangat memberatkan PPAT karena kewenangan pengecekan dokumen fotokopi oleh PPAT hanya dilakukan dengan pengecekan berdasarkan bentuk dokumen aslinya, sedangkan kebenaran materiil berupa keaslian maupun kepalsuan atas dokumen yang diserahkan

kepada PPAT yang memungkinkan menimbulkan permasalahan hukum tidak dapat selalu dijangkau oleh PPAT.

Hal ini sebagaimana disampaikan oleh Sri Ishana yang menyampaikan bahwa yang menjadi kewajiban PPAT sesuai dengan prinsip kehati-hatian yakni PPAT wajib mencocokkan data diri para pihak (KTP) dengan sistem Dinas Kependudukan dan Pencatatan Sipil dan melakukan pengecekan sertipikat di Kantor Pertanahan.⁵²

Berdasarkan Pasal 2 dan Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 *juncto.* Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (selanjutnya disebut PP Peraturan Jabatan PPAT), PPAT hanya bertugas pokok melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dan membuat akta-akta tanah tertentu, tidak sampai dengan mencari tahu mengenai kebenaran materiil suatu dokumen yang diberikan oleh para pihak.

3. Legalitas Surat Pernyataan Keabsahan dan Kebenaran Dokumen Dalam Pendaftaran Hak Tanggungan Elektronik

Asas legalitas secara harafiah berasal dari dua kata yaitu asas dan legalitas. Asas adalah dasar⁵³ sedangkan legalitas (*legality*) adalah keadaan sah menurut hukum atau ketaatan hukum⁵⁴ maka secara singkat dapat diartikan bahwa asas legalitas adalah asas hukum yang

⁵² Wawancara pribadi dengan Sri Ishana, pada tanggal 15 Febuari 2023 pukul 13.00 WIB

⁵³ M Fauzan dan Baharuddin Siagian, 2017, *Kamus Hukum dan Yurisprudensi*, Kencana, Depok, hlm. 65.

⁵⁴ *Ibid.* hlm. 447

menyatakan bahwa setiap tindak atau perbuatan administrasi negara harus berdasarkan ketentuan undang-undang.⁵⁵ Asas legalitas merupakan salah satu asas hukum. Beberapa ahli memberikan rumusan mengenai asas hukum, sebagai berikut:⁵⁶

a. Bellefroid

Bellefroid merumuskan asas hukum sebagai norma dasar yang dijabarkan dari bentuk positif dan yang oleh ilmu hukum tidak dianggap berasal dari aturan aturan yang bersifat umum.

b. Eikima Hommes

Eikima Hommes menegaskan bahwa asas hukum tidak dapat dipandang sebagai norma-norma hukum yang konkrit, akan tetapi perlu dipandang sebagai dasar-dasar umum atau petunjuk bagi hukum yang berlaku. Sehingga pembentukan hukum harus berorientasi pada asas-asas hukum tersebut.

c. Liang Gie

Liang Gie berpendapat bahwa asas merupakan suatu dalil umum yang dinyatakan dalam istilah umum. Dalil umum itu tidak menyertakan cara-cara khusus terkait pelaksanaannya, tetapi diterapkan pada serangkaian perbuatan untuk menjadi petunjuk yang tepat bagi perbuatan itu.

d. Paul Scholten

⁵⁵ *Ibid*, Hlm. 282

⁵⁶ Noor Fatimah Mediawati, 2013, *Eksistensi Asas Legalitas dalam Penegakan Hak Asasi Manusia: Sebuah Kajian Dilematis*, Vol 9 No 1, hlm. 45.

Paul Scholten mendefinisikan asas hukum sebagai kecenderungan- kecenderungan yang diisyaratkan oleh pandangan kesusilaan terhadap hukum, yang merupakan sifat-sifat umum dengan segala keterbatasannya. Dan keberadaan asas hukum harus ada, tidak boleh tidak.

Asas legalitas juga dikenal dalam hukum pidana, secara spesifik asas legalitas adalah sebuah prinsip hukum yang harus dijunjung tinggi. Bahkan, asas legalitas menjadi salah satu penanda baik atau buruknya sebuah sistem hukum yang berlaku di sebuah negara (*Principle of Legality*). Dalam tradisi sistem *civil law*, ada empat aspek asas legalitas yang diterapkan secara ketat, yaitu peraturan perundang-undangan (*law*), retroaktivitas (*retroactivity*), *lex certa*, dan analogi.⁵⁷

a. Peraturan Perundang-Undangan (*law*)

Aspek utama adalah penghukuman harus didasarkan pada undang-undang, dengan kata lain berdasarkan hukum yang tertulis.

b. Non-retroaktif

Asas legalitas dalam hukum pidana menghendaki bahwa ketentuan peraturan perundang-undangan yang merumuskan tindak pidana tidak dapat diberlakukan secara surut (retroaktif). Pemberlakuan secara surut merupakan suatu kesewenang-

⁵⁷ Roelof H Heverman, 2002, *The Legality of Adat Criminal Law in Modern Indonesia*, Tata Nusa, Jakarta, hlm. 50.

wenangan, yang berarti pelanggaran hak. asasi manusia.

c. *Lex Certa*

Dalam kaitannya dengan hukum yang tertulis, pembuat undang-undang (legislatif) harus merumuskan secara jelas dan rinci mengenai perbuatan yang disebut dengan tindak pidana. Pembuat undang-undang harus mendefinisikan dengan jelas tanpa samar-samar (*nullum crimen sine lege stricta*), sehingga tidak ada perumusan yang ambigu mengenai perbuatan yang dilarang dan diberikan sanksi.

d. *Analogi*

Asas legalitas membatasi secara rinci dan cermat tindakan apa saja yang dapat dipidana. Namun demikian, dalam penerapannya, ilmu hukum memberi peluang untuk dilakukan interpretasi terhadap rumusan- rumusan perbuatan yang dilarang tersebut.

Beberapa pengertian mengenai asas legalitas tersebut, maka dapat diketahui bahwa asas legalitas adalah suatu dasar bagi kebebasan individu dengan memberikan batas aktivitas apa yang dilarang secara tepat dan jelas. Dengan perumusan yang tidak jelas hanya akan memunculkan ketidakpastian hukum.

Asas legalitas dari pembuatan Surat Pernyataan Keabsahan dan Kebenaran Dokumen dalam pendaftaran hak tanggungan elektronik yang memiliki akibat hukum terkait pidana bagi PPAT juga dapat dianalisa dengan melihat dari keempat aspek asas legalitas tersebut.

Pertama, Peraturan perundang-undangan yang menjadi aspek utama dalam asas legalitas. Penandatanganan Surat Pernyataan Keabsahan dan Kebenaran Dokumen oleh PPAT sampai saat ini belum ada peraturan yang mengatur secara tertulis. Dalam hak tanggungan konvensional yang berdasar pada UUHT, segala prosedur dalam pembebanan hak tanggungan tidak ada mencantumkan aturan mengenai pembuatan Surat Pernyataan Keabsahan dan Kebenaran Dokumen. Melihat dari peraturan terkait lainnya, PP Pendaftaran Tanah juga tidak ada aturan yang mewajibkan dalam pembebanan hak tanggungan harus melampirkan Surat Pernyataan Keabsahan dan Kebenaran Dokumen. Bahkan, PP Peraturan Jabatan PPAT yang mengatur mengenai tugas dan wewenang, kemudian mengenai hal-hal apa saja yang boleh dan dilarang, yang menjadi dasar seorang PPAT bertindak tidak dijelaskan mengenai tugas dan wewenang PPAT untuk membuat Surat Pernyataan Keabsahan dan Kebenaran Dokumen.

Kedua, mengenai non-retroaktif yang artinya peraturan perundang-undangan tidak berlaku surut. Apabila seseorang melakukan pelanggaran dan pada saat itu belum ada peraturan yang mengatur mengenai hukuman atas pelanggaran tersebut, kemudian di masa mendatang terbit peraturan yang menyatakan bahwa pelanggaran yang dilakukan oleh seseorang tersebut mendapatkan hukuman. Dengan peraturan yang belum ada pada saat pelanggaran dilakukan walaupun dikemudian hari terdapat aturannya, seseorang yang melakukan

pelanggaran tersebut tetap tidak dapat dikenakan hukuman. Dalam kaitannya dengan Surat Pernyataan Keabsahan dan Kebenaran Dokumen, sampai saat ini sebagaimana yang sudah dijelaskan bahwa belum ada peraturan yang secara khusus mengaturnya. Apabila PPAT menandatangani surat pernyataan dan di kemudian hari timbul permasalahan hukum berupa pidana, maka hal ini dapat memberatkan PPAT karena tidak memiliki legalitas atas perlindungan hukum akibat belum adanya peraturan yang mengatur mengenai hal itu.

Ketiga, *Lex Certa* menjelaskan bahwa pembuat undang-undang harus mendefinisikan dengan jelas tanpa samar-samar. Dalam hal Surat Pernyataan Keabsahan dan Kebenaran Dokumen dalam Permen ATR/KBPN Nomor 5 Tahun 2020 tidak menjelaskan secara jelas mengenai maksud, tujuan, serta batasan-batasan atas surat pernyataan tersebut, dan dalam Permen sebelumnya yaitu Permen ATR/KBPN Nomor 9 Tahun 2019 juga tidak ada penjelasan yang rinci terkait pembuatan surat pernyataan yang menjadi kewajiban PPAT untuk dilampirkan dalam pendaftaran hak tanggungan.

Keempat, Analogi yang tidak menjelaskan maksud pasal secara rinci sehingga dimungkinkan untuk timbulnya berbagai interpretasi. Apabila dimaknai dengan asas legalitas, kebebasan bukan dimaknai sebebaskan- bebasnya tetapi dimaknai dengan diberikan batasan apa yang tidak boleh dilakukan. Dalam Pasal 53 Ayat (3) Peraturan

Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006 Tentang

Ketentuan Pelaksanaan PP Peraturan Jabatan PPAT, disebutkan:

"Pembuatan akta PPAT dilakukan dengan disaksikan oleh 2 (dua) orang saksi yang memberi kesaksian mengenai:

- a. identitas dan kapasitas penghadap;
- b. kehadiran para pihak atau kuasanya;
- c. kebenaran data fisik dan data yuridis obyek perbuatan hukum dalam hal obyek tersebut sebelum terdaftar;
- d. keberadaan dokumen yang ditunjukkan dalam pembuatan akta;
- e. telah dilaksanakannya perbuatan hukum tersebut oleh para pihak yang bersangkutan."

Dalam pasal tersebut, tidak terlihat secara jelas mengenai batasan sejauh mana seorang PPAT mencari tahu mengenai kebenaran identitas penghadap. Sedangkan sanksi yang dapat dikenakan PPAT terkait ketidak benaran di dalam akta yang mengakibatkan sengketa atau konflik pertanahan menurut Lampiran II Permen ATR/KBPN Nomor 2 Tahun 2018 Tentang Pembinaan dan Pengawasan PPAT adalah sanksi administratif berupa pemberhentian dengan tidak hormat. Dalam Surat pernyataan Keabsahan dan Kebenaran Dokumen sanksi yang diberikan atas ketidakbenaran dokumen yakni sampai dengan pidana dan perdata.

Pada wawancara dengan pihak Kantor Pertanahan Kota Cirebon, Moch Irfan menjelaskan mengenai maksud dibentuknya Surat Pernyataan Keabsahan dan Kebenaran Dokumen dikarenakan kantor pertanahan tidak melihat wujud aslinya dan hanya memeriksa

dokumen digitalnya saja, maka dari itu harus dilampirkan keabsahannya memang benar bahwa PPAT mengunggah *scan* dari data yang asli dan dokumen aslinya disimpan PPAT, jadi apabila suatu saat terjadi suatu permasalahan data di PPAT itu akan dijadikan sebagai alat bukti.⁵⁸

Berdasarkan hal-hal yang telah disampaikan di atas, maka meskipun telah adanya pendapat dari pihak Kantor Pertanahan Kota Cirebon terkait batasan tanggung jawab PPAT, namun pada dasarnya belum ada peraturan yang mengatur secara jelas mengenai batasan tanggung jawab PPAT terhadap kebenaran materiil dokumen serta kepastian perlindungan PPAT atas perbuatan hukum menandatangani Surat Pernyataan Keabsahan dan Kebenaran Dokumen yang memuat tanggungjawab PPAT terhadap kebenaran materiil dokumen dalam melaksanakan tugas pokok pendaftaran hak tanggungan elektronik, sehingga pada prakteknya, hal ini dapat tetap menimbulkan celah akan interpretasi yang berbeda-beda yang membebankan PPAT.

Merujuk teori kepastian hukum, yaitu suatu peraturan yang dibuat serta diundangkan secara konkret dan tercantum ketentuan yang jelas dan logis, maka dapat dinyatakan bahwa kepastian hukum berupa legalitas yang diatur oleh Permen ATR/KBPN Nomor 5 Tahun 2020 tersebut hanyalah sebatas bentuk fisik atau format dari Surat Pernyataan Keabsahan dan Kebenaran Dokumen, sedangkan legalitas

⁵⁸ Wawancara pribadi dengan Moch Irfan pada tanggal 20 Februari 2023 pukul 15.30 WIB

bagi perbuatan hukum seorang PPAT dalam pembuatan dan penandatanganan Surat Pernyataan Keabsahan dan Kebenaran Dokumen yang mana memberikan dampak atau beban penuh bagi PPAT sampai dengan dapat dikenakan pidana maupun perdata serta legalitas terkait perlindungan hukum terhadap PPAT yang mencakup batasan pertanggungjawaban terhadap kebenaran materiil dokumen dan bentuk perlindungan yang diberikan terhadap PPAT tersebut belum diatur oleh peraturan-peraturan yang telah ada.



BAB IV

PENUTUP

A. Kesimpulan

1. PPAT sebagai profesi merupakan subjek hukum yang perlu mendapatkan perlindungan hukum guna mendapatkan rasa aman dalam menjalankan jabatannya untuk melaksanakan kewenangan yang diberikan oleh negara. Permen ATR/KBPN Nomor 5 Tahun 2020 mewajibkan PPAT untuk melampirkan Surat Pernyataan Keabsahan dan Kebenaran Dokumen, yang dirasa memberatkan PPAT dalam menjalankan profesinya karena tidak adanya perlindungan hukum yang memberikan rasa aman bagi PPAT dalam kaitannya dengan tanggungjawab pidana dan perdata yang dibebankan oleh Surat Pernyataan Keabsahan dan Kebenaran Dokumen. Belum terdapat peraturan pelaksanaan atas Permen ATR/KBPN Nomor 2 Tahun 2018 sehingga pelaksanaannya belum sempurna. Sedangkan, perlindungan khusus terkait perlindungan perdata dan pidana atas pembuatan Surat Pernyataan Keabsahan dan Kebenaran Dokumen tidak difasilitasi Permen ATR/KBPN 2 Tahun 2018, hal ini mengakibatkan perlindungan hukum secara normatif memang tidak diberikan. Dikarenakan tidak ada penjelasan secara normatif, PPAT perlu untuk melindungi dirinya sendiri dengan menerapkan prinsip kehati-hatian dengan membuat

surat pernyataan sendiri untuk menjamin keaslian dari dokumen yang diberikan yang kemudian ditandatangani oleh para pihak yang bersangkutan dan dilekatkan pada minuta akta.

PPAT dalam menjalankan tugasnya menganut prinsip tanggung jawab berdasarkan kesalahan (*based on fault of liability*), dimana seorang PPAT harus bertanggung jawab terhadap akta sepanjang kesalahan atau pelanggaran yang terjadi adalah disengaja oleh PPAT. Dalam hal PPAT tidak mengetahui apabila dokumen yang diberikan ternyata palsu, maka PPAT tidak dapat dikenakan sanksi karena PPAT juga tidak diberikan kewenangan untuk melakukan penelitian lebih lanjut terhadap surat atau dokumen yang diajukan para pihak tersebut baik fisiknya maupun tata cara penerbitannya dari instansi yang berwenang.

2. Hak tanggungan secara konvensional sudah beralih menjadi hak tanggungan elektronik secara serentak di seluruh Indonesia pada tanggal 8 Juli 2020 setelah dikelarkannya Permen ATR/KBPN Nomor 5 Tahun 2020. Dalam hak tanggungan elektronik PPAT diwajibkan untuk melampirkan Surat Pernyataan Keabsahan dan Kebenaran Dokumen yang ditandatangani hanya oleh PPAT di atas materai.

Keberadaan syarat pembuatan Surat Pernyataan Keabsahan dan Kebenaran Dokumen dengan tidak disertai adanya batasan akan sejauh mana tanggung jawab kebenaran materiil dokumen tersebut

dirasa sangat memberatkan PPAT karena kewenangan pengecekan dokumen fotokopi oleh PPAT hanya dilakukan dengan pengecekan berdasarkan bentuk dokumen aslinya, sedangkan kebenaran materiil berupa keaslian maupun kepalsuan atas dokumen yang diserahkan kepada PPAT yang memungkinkan menimbulkan permasalahan hukum di luar kewenangan PPAT.

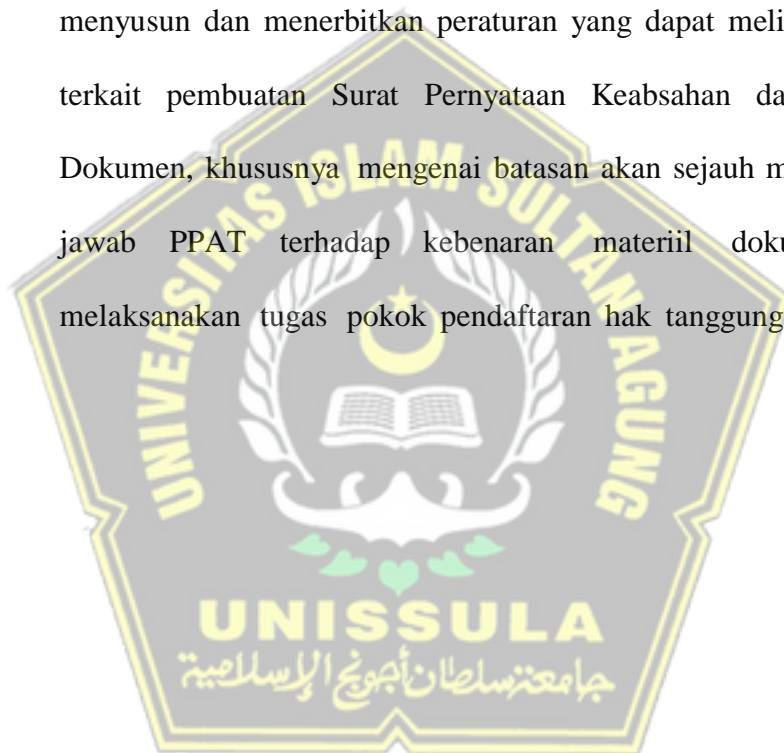
Belum ada peraturan yang mengatur secara jelas mengenai batasan tanggung jawab PPAT terhadap kebenaran materiil dokumen serta kepastian perlindungan PPAT atas perbuatan hukum menandatangani Surat Pernyataan Keabsahan dan Kebenaran Dokumen yang memuat tanggung jawab PPAT terhadap kebenaran materiil dokumen dalam melaksanakan tugas pokok pendaftaran hak tanggungan elektronik, sehingga pada prakteknya, hal ini dapat menimbulkan celah akan interpretasi yang berbeda-beda yang membebankan PPAT.

Legalitas yang diatur oleh Permen ATR/KBPN Nomor 5 Tahun 2020 tersebut hanyalah sebatas bentuk fisik atau format dari Surat Pernyataan Keabsahan dan Kebenaran Dokumen, sedangkan akibat hukum bagi perbuatan hukum seorang PPAT dalam pembuatan dan penandatanganan Surat Pernyataan Keabsahan dan Kebenaran Dokumen belum diatur oleh peraturan-peraturan yang telah ada.

B. SARAN

1. Terkait perlindungan hukum bagi PPAT dalam pembuatan Surat Pernyataan Keabsahan dan Kebenaran Dokumen, sebaiknya dalam format surat Pernyataan tidak hanya ditandatangani dan dibebankan oleh PPAT melainkan para pihak baik Debitor maupun Kreditor juga turut menandatangani Surat Pernyataan Keabsahan dan Kebenaran Dokumen dalam pendaftaran hak tanggungan elektronik. Serta PPAT sebagai pejabat umum yang melaksanakan tugas dan wewenangnya dalam membuat akta perlu memberikan penyuluhan hukum kepada Debitor maupun Kreditor mengenai akibat serta tanggung jawab atas dokumen yang diberikan oleh pemohon jika dokumen yang diberikan palsu.
2. Sebaiknya PPAT dalam pelaksanaan pendaftaran Hak Tanggungan Elektronik perlu untuk membuat Surat Pernyataan bahwa surat atau dokumen yang dibawa dan diperlihatkan kepada PPAT adalah benar, dan jika tidak benar maka Debitor dan Kreditor wajib bertanggungjawab secara pidana dan perdata. Jika Debitor dan Kreditor tidak bersedia membuat surat tersebut maka PPAT harus menolak untuk membuat hak tanggungan yang bersangkutan. Apabila Debitor dan Kreditor bersedia membuat surat pernyataan tersebut, maka PPAT akan membuat Surat Pernyataan Keabsahan dan Kebenaran Dokumen untuk Hak Tanggungan Elektronik. Dengan cara tersebut terdapat kesetaraan, dalam hal ini jika data yang

diberikan tidak benar, PPAT akan melimpahkannya ke Kreditor dan Debitor. Demikian jika data tidak benar yang diperoleh Kreditor dan Debitor, maka Kreditor dan Debitor akan meminta pertanggungjawaban kepada instansi yang membuat atau menerbitkan dokumen tersebut dan juga besar harapan agar pemerintah dengan melibatkan para praktisi dalam hal ini PPAT dapat menyusun dan menerbitkan peraturan yang dapat melindungi PPAT terkait pembuatan Surat Pernyataan Keabsahan dan Kebenaran Dokumen, khususnya mengenai batasan akan sejauh mana tanggung jawab PPAT terhadap kebenaran materiil dokumen dalam melaksanakan tugas pokok pendaftaran hak tanggungan elektronik.



DAFTAR PUSTAKA

A. Buku-Buku

- Adjie, Habib. 2018. *Hak Tanggungan Sebagai Lembaga Jaminan Atas Tanah*. Bandung: CV. Mandar Maju.
- Ardhansyah Putra Hrp, dan Dwi Saraswati. 2020. *Bank dan Lembaga Keuangan Lainnya*. Surabaya: CV. Jakad Media Publishing.
- Ashofa, Burhan. 1998. *Metode Penelitian Hukum*, Cetakan 2. Jakarta: Rineka Cipta.
- Asikin, Zainal. 2012. *Pengantar Tata Hukum Indonesia*. Jakarta: Rajawali Press.
- Bachrudin, Gunarto, dan Eko Sponyono. 2019. *Hukum Kenotariatan: Membangun Sistem Kenotariatan Indonesia Berkeadilan*. Bandung: PT. Refika Aditama.
- Hadjon, Philipus M. 2011. *Pengantar Hukum Administrasi Indonesia*. Yogyakarta: Gajah Mada University Press.
- Hasan, Djuhaendah. 1996. *Lembaga Jaminan Kebendaan Bagi Tanah dan Benda Lain Yang Melekat Pada Tanah Dalam Konsepsi Pemisahan Horizontal*. Bandung: PT. Citra Aditya Bakti.
- Himawan, Muammar. 2004. *Pokok-Pokok Organisasi Modern*. Jakarta: Bina Ilmu.
- Ibrahim, Johnny. 2006. *Teori dan Metodologi Penelitian Hukum Normatif*. Malang: Bayumedia Publishing.

- MD, Moh. Mahfud. 2011. *Politik Hukum di Indonesia*. Jakarta: Rajawali Pers.
- Meleong, Lexy J. 1993. *Metodologi Penelitian Kualitatif*. Bandung: Remaja Rosdakarya.
- Ngadino. 2019. *Ketentuan Umum Tata Cara Pembuatan dan Pengisian Akta PPAT*. Semarang: UPT Penerbitan Universitas PGRI Semarang Press.
- O'Dea, Thomas F. 1993. *Pengantar Sosiologi*. Jakarta: Rajawali Press.
- Parlindungan. 1999. *Pendaflaran Tanah di Indonesia*. Bandung: CV. Mandar Maju.
- Peranginangin, Effendi. 2007. *Hukum Agraria Di Indonesia: Suatu Telaah Dari Sudut Pandang Praktisi Hukum*. Jakarta: Rajawali Press.
- Rahardjo, Satjipto. 2003, *Sisi-sisi Lain Dari Hukum di indonesia*, Jakarta, Kompas
- Smith, Adam. 1976. *The Theory Of Moral Sentimens Indianapolis*. Oxford: Oxford University Press.
- Soekanto, Soerjono. 1984. *Pengantar Penelitian Hukum*. Jakarta: Penerbit Universitas Indonesia
- Soekanto, Soerjono, dan Sri Mamudji. 1983. *Penelitian Hukum Normatif*. Jakarta: Rajawali.
- . 2011. *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*. Jakarta: Raja Grafindo Persada.

Sugondo, Bambang. 2002. *Metodologi Penelitian Hukum*. Jakarta: Raja Grafindo Persada.

Sutedi, Adrian. 2008. *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*. Jakarta: Sinar Grafika.

B. Peraturan Perundang-Undangan

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria

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

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah
Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah

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

Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 2 Tahun 2018 tentang Pembinaan dan Pengawasan Pejabat Pembuat Akta Tanah

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 2019 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Secara Elektronik

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 7 Tahun 2019 tentang Perubahan Kedua Atas Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

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

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

Peraturan Petunjuk Teknis Nomor 2/Juknis-400.HR.02/IV/2020 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik

C. Jurnal

Ali, Achmad. 2010. Menguak Teori Hukum (Legal Theory) & Teori Peradilan (Judicialprudence) Termasuk Undang-Undang (Legisprudence) Volume I Pemahaman Awa!. Jakarta: Kencana Prenada Media Group.

Dianawati, Catur Budi, dan Amin Pumawan. 2017. *Jaminan Hak Tanggungan Yang Dilelang Tanpa Proses Permohonan Lelang Eksekusi Ke Ketua Pengadilan Negeri*, *Jurnal Akta*, Vol 4 No 2.

Harsono, Boedi. 2007. *PPAT Sejarah dan Kewenangannya*, *Majalah RENVOI* Nomor 844 IV.

Mediawati, Noor Fatimah. 2013. *Eksistensi Asas Legalitas dalam Penegakan Hak Asasi Manusia: Sebuah Kajian Dilematis*, Vol 9 No 1.

Rusli, Tami. 2008. *Hak Tanggungan sebagai Lembaga Jaminan terhadap Hak Milik atas Tanah*, *Pranata Hukum*, Vol 3 No 2.

