

**REFORMULASI PPAT DALAM PENDAFTARAN HAK TANGGUNGAN
YANG TERINTEGRASI SECARA ELEKTRONIK**

TESIS



Oleh

Bagus Satria Pamungkas

NIM : 21302100117

Program Studi : Kenotariatan

PROGRAM MAGISTER (S2) KENOTARIATAN (M.Kn)

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS ISLAM SULTAN AGUNG (UNISSULA)

SEMARANG

2023

**REFORMULASI PPAT DALAM PENDAFTARAN HAK TANGGUNGAN
YANG TERINTEGRASI SECARA ELEKTRONIK**

TESIS

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



**PROGRAM MAGISTER (S2) KENOTARIATAN (M.Kn)
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS ISLAM SULTAN AGUNG (UNISSULA)
SEMARANG**

2023

**REFORMULASI PPAT DALAM PENDAFTARAN HAK TANGGUNGAN
YANG TERINTEGRASI SECARA ELEKTRONIK**

TESIS

Oleh

Nama : Bagus Satria Pamungkas

NIM : 21302100117

Disetujui oleh:
Pembimbing
Tanggal,



Dr. Djunaedi, S.H., Sp.N
NIDK. 8897823420

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



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

**REFORMULASI PPAT DALAM PENDAFTARAN HAK TANGGUNGAN
YANG TERINTEGRASI SECARA ELEKTRONIK**

TESIS

Oleh :

Bagus Satria Pamungkas

NIM : 21302100117

Program Studi : Kenotariatan

Telah Dipertahankan di Depan Dewan Penguji
Pada Tanggal 31 Agustus 2023
Dan dinyatakan Lulus

Tim Penguji

Ketua,



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

NIDN:0620046701

Anggota



Dr. Djunaedi, S.H., Sp.N.

NIDK. 8897823420

Anggota



Dr. Arpangi, S.H., M.H.

NIDN:0611066805

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



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

NIDN: 06-2004-6701

PERNYATAAN KEASLIAN TESIS

Saya yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Bagus Satria Pamungkas

NIM : 21302100117

Program Studi : Magister Kenotariatan

Fakultas/Program : Hukum/Program Magister

Menyatakan dengan sebenarnya bahwa tesis saya dengan judul:

“Reformulasi PPAT dalam Pendaftaran Hak Tanggungan yang Terintegrasi Secara 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, 14 Juli 2023

Yang Menyatakan,



Bagus Satria Pamungkas

21302100117

PERNYATAAN PERSETUJUAN UNGGAH KARYA ILMIAH

Saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Bagus Satria Pamungkas

NIM. : 21302100117

Program Studi : Magister Kenotariatan

Fakultas / Program : Hukum / Program Magister

Dengan ini menyerahkan karya ilmiah berupa ~~Tugas Akhir/Skripsi/Tesis/Disertasi~~* dengan judul :

“REFORMULASI PPAT DALAM PENDAFTARAN HAK TANGGUNGAN YANG TERINTEGRASI SECARA 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, 14 Juli 2023

Yang Menyatakan,



Bagus Satria Pamungkas

21302100117

MOTTO

success comes when will and desire unite.

(kesuksesan datang ketika kemauan dan keinginan bersatu)

Rahasia untuk maju adalah memulai

(Mark Twain)



PERSEMBAHAN

Puji dan syukur penulis panjatkan ke hadirat Tuhan Yang Maha Esa, yang telah melimpahkan rahmat, berkat dan hikmat-Nya, sehingga tesis ini dapat diselesaikan tepat pada waktunya. Rasa bangga dan bahagia yang tak ternilai harganya serta rasa syukur dan terima kasih kepada ayah, ibu, kakak, dan pasangan saya yang telah menjadi support system saya dalam menyelesaikan tesis ini.

Penulis mengucapkan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada seluruh pembimbing, penguji dan dosen program magister kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang, dan terima kasih kepada teman-teman seangkatan yang telah berjuang bersama.

Saya sangat terkesan dengan proses penelitian ini dan setiap tahapan penulisan yang penulis coba selesaikan untuk mempercepat penyelesaian penelitian tesis ini.

Diharapkan penelitian dalam tesis ini dapat bermanfaat bagi kemajuan ilmu pengetahuan di masa mendatang. Demikian akhirnya penulis mengucapkan terima kasih.

KATA PENGANTAR

Puji syukur penulis panjatkan ke hadirat Tuhan Yang Maha Esa Atas segala limpahan rahmat dan karunia-Nya, kemudahan yang telah diberikan, doa-doa yang terkabulkan, dan kasih sayang-Nya yang tiada pernah berhenti, sehingga tesis yang berjudul : “Reformulasi PPAT dalam Pendaftaran Hak Tanggungan yang terintegrasi secara elektronik” dapat terselesaikan tepat pada waktunya. Maksud dan tujuan dari penulisan tesis ini adalah untuk melengkapi tugas-tugas dan memenuhi syarat guna menyelesaikan Program Magister Kenotariatan pada Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang. Penulis menyadari bahwa penyusunan tesis ini tidak dapat terlaksana tanpa bantuan dari berbagai pihak, oleh karena itu dalam kesempatan ini penulis ingin mengucapkan terima kasih kepada :

1. Bapak Prof. Dr. H. Gunarto., S.H., S.E., Akt., M.Hum., selaku Rektor Universitas Islam Sultan Agung Semarang;
2. Bapak Dr. Bambang Tri Bawono, S.H.,M.H., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang
3. Dr. Djunaedi, S.H., Sp.N, Selaku Dosen Pembimbing saya hingga tesis saya dapat selesai dengan baik dan tepat waktu.
4. Bapak Dr. H. Jawade Hafidz, S.H., M.H., selaku Ketua Program Magister Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang;
5. Bapak Dr. Nanang Sri Darmadi, S.H., M.H., selaku Sekretaris Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Islam Sultan Agung Semarang;
6. Tim Penguji, yang berkenan memberikan kritik dan saran yang bersifat membangun dalam penyusunan tesis ini;
7. Bapak/Ibu Dosen Pengajar Magister Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang, atas bantuan dan pemberian ilmu yang berguna selama mengikuti proses perkuliahan serta bimbingan, kritik dan saran yang diberikan selama ini;

8. Staf Pengajar dan Karyawan serta petugas perpustakaan Magister Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang, atas segala bantuannya selama ini;
9. Seluruh pihak yang tidak bisa disebutkan satu persatu, yang telah memberikan bantuan sehingga penulis dapat menyelesaikan tesis ini. Tak ada gading yang tak retak, demikian pula halnya dengan tesis ini, oleh karena itu segala kritik dan saran yang bersifat membangun sangat diharapkan. Semoga Tuhan memberkati kita semua, membalas budi baik dan amalannya yang telah diberikan kepada penulis. Penulis berharap penelitian ini berguna bagi Civitas Akademika Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang pada khususnya dan bagi para pembaca pada umumnya.

Semarang, 14 Juli 2023

Penulis,

Bagus Satria Pamungkas

21302100117



ABSTRAK

Hak Tanggungan adalah jaminan atas tanah yang didaftarkan secara online di Badan Pertanahan Nasional. Reformulasi PPAT penting agar data terjamin akurat. PPAT memeriksa dokumen, membuat akta, dan mengajukan pendaftaran ke BPN. PPAT bertanggung jawab atas keabsahan dokumen. Pendaftaran Hak Tanggungan elektronik lebih cepat, efisien, dan aman karena terhubung dengan basis data.

Metode penelitian yang digunakan hukum normatif, memandang hukum sebagai sistem norma. Penelitian ini mencakup asas, norma, kaidah, putusan pengadilan, perjanjian, dan doktrin. Penelitian hukum normatif bertujuan mencari aturan, prinsip, dan doktrin untuk menjawab masalah hukum.

Pendekatan ini melibatkan studi kepustakaan, sistematika hukum, sinkronisasi hukum, perbandingan hukum, dan sejarah hukum. Penelitian ini bersifat deskriptif-analitis, memberikan gambaran dan penilaian terhadap reformulasi PPAT dalam pendaftaran hak tanggungan yang terintegrasi.

Sistem Hak Tanggungan Elektronik adalah pendaftaran dan pemeliharaan data tanah melalui sistem elektronik terintegrasi. Pengguna terdaftar memenuhi persyaratan, permohonan diterima. PPAT dan bank bertanggung jawab. Hak tanggungan melibatkan jaminan atas hak milik, guna usaha, bangunan, dan pakai.

Pendaftaran elektronik sesuai aturan. Kendala PPAT: persyaratan pengguna, surat keterangan di OJK, surat keterangan debitur, pengaturan sindikasi kredit, dan kewajiban pendaftaran kreditur. Sistem Hak Tanggungan Elektronik, proses pendaftaran melalui sistem terintegrasi dengan tanda tangan elektronik, pengguna terdaftar, pemeriksaan dokumen, pembayaran, pencatatan, dan sertifikat. PPAT memastikan keakuratan data. Kendala PPAT dalam pendaftaran Hak Tanggungan elektronik: Persyaratan pengguna terdaftar menghambat akses, Syarat surat terdaftar di OJK membatasi pilihan kreditur, Persyaratan sertipikat atas nama debitur bertentangan dengan UUHT, Tidak ada mekanisme pendaftaran dalam sindikasi kredit, Kewajiban pendaftaran menjadi tanggung jawab kreditur, bukan PPAT.

Kata Kunci : Hak Tanggungan, Reformulasi ,PPAT

ABSTRACT

Mortgage is a guarantee for land that is registered online at the National Land Agency. PPAT reformulation is important so that data is guaranteed to be accurate. PPAT examines documents, draws up deeds, and submits registration to BPN. PPAT is responsible for the validity of documents. Registration of electronic Mortgage is faster, more efficient and safer because it is connected to the database.

The research method used is normative law, viewing law as a system of norms. This research includes principles, norms, rules, court decisions, agreements, and doctrine. Normative legal research aims to find rules, principles, and doctrines to answer legal problems.

This approach involves literature studies, legal systematics, legal synchronization, legal comparisons, and legal history. This research is descriptive-analytical in nature, providing an overview and assessment of PPAT reformulation in integrated mortgage registration.

The Electronic Mortgage System is the registration and maintenance of land data through an integrated electronic system. Registered user meets the requirements, application is accepted. PPAT and banks are responsible. Mortgage rights involve guarantees for property, business use, building, and usage rights.

Electronic registration according to the rules. PPAT constraints: user requirements, certificates at the OJK, debtor certificates, credit syndication arrangements, and creditor registration obligations. certificate. PPAT ensures data accuracy. PPAT Constraints in electronic Mortgage registration:Registered user requirements impede access,Requirements for registered letters at the OJK limit the choice of creditors,Requirements for certificates in the name of the debtor are contrary to UUHT,There is no registration mechanism in a credit syndication,Registration obligation is the responsibility creditor, not PPAT.

Keywords: Mortgage, Reformulation, PPAT

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL.....	i
HALAMAN PERSETUJUAN.....	iii
HALAMAN PENGESAHAN.....	iv
PERNYATAAN KEASLIAN TESIS	v
PERNYATAAN PERSETUJUAN UNGGAH KARYA ILMIAH	vi
MOTTO.....	vii
PERSEMBAHAN	viii
ABSTRAK	xi
<i>ABSTRACT</i>	xii
DAFTAR ISI.....	xiii
BAB I PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang.....	1
B. Rumusan Masalah.....	16
C. Tujuan Penelitian.....	17
D. Manfaat Penelitian.....	18
E. Kerangka Konseptual	21
1. Reformulasi	23
2. PPAT	24
3. Pendaftaran	26
4. Hak Tanggungan	26
5. Terintegrasi.....	28
6. Elektronik	28
F. Kerangka Teori.....	29
1. Teori Tanggung Jawab	29
2. Teori Kepastian Hukum	31
G. Metode Penelitian.....	33
1. Metode Pendekatan	34
2. Spesifikasi Penelitian.....	36
3. Jenis dan Sumber Data	37

4. Teknik Pengumpulan Data	38
5. Teknik Analisis Data	41
H. Sistematika Penulisan	41
BAB II KAJIAN PUSTAKA	43
A. Tinjauan Umum Tentang PPAT	43
1. Pengertian Pejabat Pembuat Akta Tanah	43
2. Dasar Hukum yang mengatur Pejabat Pembuat Akta Tanah	45
3. Tinjauan Umum Tentang Hak Tanggungan	47
4. Tinjauan Umum Mengenai Reformulasi PPAT dalam Pendaftaran Hak Tanggungan yang terintegrasi secara Elektronik	51
5. Tinjauan Umum tentang Hak Tanggungan dalam Perspektif Islam	56
BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	59
A. Pembahasan Rumusan Masalah I	59
B. Pembahasan Rumusan Masalah II	81
BAB IV PENUTUP	95
A. Kesimpulan	95
1. Ringkasan Hasil Pembahasan Rumusan Masalah I	95
2. Ringkasan Hasil Pembahasan Rumusan Masalah II	97
DAFTAR PUSTAKA	101

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Bertolak dari Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (selanjutnya disebut PP 37/1998), bahwa tugas pokok Pejabat Pembuat Akta Tanah (selanjutnya disebut PPAT) antara lain adalah membuat akta permohonan pendaftaran Hak Tanggungan. Pemberian Hak Tanggungan dapat diberikan atas suatu objek tanah berupa hak milik atas tanah, hak guna usaha, dan hak guna bangunan, serta hak pakai atas suatu tanah negara dimana dalam ketentuan yang berlaku, tanah tersebut wajib untuk didaftarkan serta memiliki sifat dapat dipindah tangankan.¹ Hak Milik adalah hak yang paling utama atas suatu tanah, dimana pemilik memiliki hak yang mutlak dan penuh terhadap tanah tersebut. Pemberian Hak Tanggungan atas hak milik atas tanah dilakukan dengan membuat akta jaminan atau perjanjian lainnya yang sah secara hukum. Dalam hal ini, debitur memberikan jaminan kepada kreditur atas hak milik atas tanah tersebut sebagai jaminan atas suatu kewajiban tertentu. Hak Guna Usaha adalah hak yang diberikan oleh pemilik tanah kepada pihak lain untuk memanfaatkan sebagian atau seluruh tanah tersebut untuk kepentingan usaha. Pemberian Hak Tanggungan atas hak guna usaha dapat dilakukan dengan membuat perjanjian jaminan yang sah secara hukum antara debitur dan kreditur. Hak Pakai atas Tanah Negara adalah hak

¹ Sari, S. N. I. & Rizkianti, W. 2019. Studi Komparatif Pendaftaran Hak Tanggungan. *Universitas Pembangunan Nasional: Jurnal Yuridis*, 2 ,Bogor&Depok ,hal.118-135.

yang diberikan oleh negara kepada pihak lain untuk memanfaatkan sebagian atau seluruh tanah negara untuk kepentingan tertentu. Pemberian Hak Tanggungan atas hak pakai atas tanah negara dapat dilakukan dengan membuat perjanjian jaminan yang sah secara hukum antara debitur dan kreditur.

Hak Tanggungan atas tanah mempunyai sifat yang berbeda dengan hak jaminan kebendaan lainnya, yaitu bahwa hak tanggungan sifatnya aslinya tidak dapat dibagi-bagi . Akan tetapi sifat itu dapat disimpangi jika diperjanjikan terlebih dahulu didalam Akta Pemberian Hak Tanggungan itu sendiri . Hal ini dapat dilihat di dalam ketentuan Pasal 2 dan Pasal 3 UUHT yang menentukan sebagai berikut :

Pasal 2 menentukan sebagai berikut :

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

Ketentuan tersebut diberikan penjelasan lebih lanjut oleh pembentuk UUHT didalam Pasal 2 sebagai berikut :

- 1) Yang dimaksud dengan sifat tidak dapat dibagi-bagi dari Hak Tanggungan adalah bahwa Hak Tanggungan memberi secara utuh objek Hak Tanggungan dan setiap bagian daripadanya. Telah dilunasinya sebagian dari utang yang dijamin tidak berarti terbebasnya sebagian objek Hak Tanggungan dari beban Hak Tanggungan, melainkan Hak Tanggungan itu tetap membebani seluruh Objek Hak Tanggungan untuk sisa utang yang belum dilunasi
- 2) Ketentuan ini merupakan pengecualian dari asas yang ditetapkan pada ayat (1) untuk menampung kebutuhan perkembangan dunia perkreditan, antara lain untuk mengakomodasikan keperluan pendanaan pembangunan kompleks perumahan yang semula menggunakan kredit untuk pembangunan seluruh kompleks dan kemudian akan dijual kepada pemakai satu persatu, sedangkan untuk membayarnya pemakai akhir ini juga menggunakan kredit dengan jaminan rumah yang bersangkutan.²

Dalam praktiknya, pendaftaran Hak Tanggungan ini sering dilakukan secara online melalui situs resmi Badan Pertanahan Nasional. Setelah dilakukan pendaftaran, kreditur akan memperoleh sertifikat Hak Tanggungan yang menunjukkan bahwa objek jaminan tersebut telah didaftarkan sebagai jaminan atas suatu kewajiban tertentu. Sertifikat Hak Tanggungan ini akan menjadi dasar bagi kreditur untuk melakukan tindakan

² H.M. Arba dan Diman Ade Mulada, 2020, Hukum Hak Tanggungan , Hak Tanggungan Atas Tanah dan Benda-Benda di Atasnya, Sinar Grafika, Jakarta, hal 38-39

hukum dalam rangka melindungi jaminannya terhadap objek jaminan tersebut.

Perkembangan teknologi yang semakin pesat pada saat ini telah membawa perubahan signifikan pada berbagai sektor, termasuk sektor properti. Salah satu perubahan yang terjadi adalah penggunaan sistem pendaftaran hak tanggungan secara elektronik. Sistem ini memungkinkan para pihak yang terlibat dalam transaksi properti, seperti Pimpinan Cabang Bank atau PPAT, untuk melakukan pendaftaran hak tanggungan secara online, tanpa harus datang ke Kantor Pertanahan setempat. Dalam konteks ini, reformulasi Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) menjadi sangat penting untuk memastikan keakuratan dan keabsahan data hak tanggungan yang terintegrasi secara elektronik.

Perbedaan antara hak tanggungan elektronik dan hak tanggungan secara manual terletak pada cara pendaftarannya. Pada hak tanggungan secara manual, pendaftaran dilakukan dengan cara mengajukan permohonan secara langsung ke kantor pertanahan dan mengisi formulir pendaftaran secara manual. Sedangkan pada hak tanggungan elektronik, pendaftaran dilakukan secara online melalui sistem pendaftaran elektronik yang disediakan oleh Badan Pertanahan Nasional. Selain itu, hak tanggungan elektronik juga memiliki keunggulan dalam hal kecepatan dan efisiensi dalam proses pendaftaran, karena tidak memerlukan waktu yang lama seperti pada pendaftaran secara manual. Selain itu, hak tanggungan elektronik juga memiliki tingkat keamanan yang lebih baik karena

dilakukan secara elektronik dan terintegrasi dengan sistem basis data yang ada.

Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional berreformulasi penting dalam pembagian tanah, pengurusan hak milik tanah negara dan perseorangan, penguasaan dokumen-dokumen yang berkaitan dengan pemilikan tanah, yang merupakan penghubung utama antara rakyat dan negara. Tentunya dengan berkembangnya perekonomian di masyarakat maka kebutuhan individu juga meningkat pesat, sehingga masyarakat membutuhkan dana berupa uang.³

Dengan berkembangnya teknologi dan meningkatnya kebutuhan masyarakat, Indonesia melakukan reformasi hukum yang berdampak besar pada bidang hukum perdata di Indonesia, terutama dalam hukum jaminan. Keberadaan Undang-Undang Hak Tanggungan sangat penting untuk mendukung pembangunan dan pemulihan ekonomi yang saat ini sedang giat dilaksanakan di Indonesia. Badan Pertanahan Nasional (BPN) adalah lembaga yang memiliki tugas dan fungsi dalam penyelenggaraan administrasi pertanahan, termasuk di dalamnya pendaftaran hak atas tanah dan pemberian jaminan atas tanah, seperti Hak Tanggungan. Melalui Undang-undang Hak Tanggungan, Badan Pertanahan Nasional (BPN) menjadi salah satu pihak yang berreformulasi penting dalam memberikan kepastian hukum yang kuat dan melindungi baik penanggung maupun penerima Hak Tanggungan. Dalam pendaftaran Hak Tanggungan, Badan

³Hermansyah, 2005*Hukum Perbankan Nasional Indonesia*, Fajar Interpretama Mandiri, Jakarta, hal. 49

Pertanahan Nasional (BPN) memiliki tugas untuk memeriksa legalitas dokumen yang menjadi dasar pemberian Hak Tanggungan, melakukan pendaftaran Hak Tanggungan, dan menerbitkan sertifikat Hak Tanggungan. Sertifikat Hak Tanggungan yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) tersebut menjadi dasar bagi kreditur untuk melakukan tindakan hukum dalam rangka melindungi jaminannya terhadap objek jaminan tersebut.

Selain itu, BPN juga bertugas untuk melakukan pengawasan terhadap pendaftaran Hak Tanggungan, sehingga dapat mencegah terjadinya penyalahgunaan atau praktik-praktik yang tidak sah dalam pemberian Hak Tanggungan. BPN juga memiliki kewenangan untuk membatalkan atau mencabut sertifikat Hak Tanggungan apabila terjadi pelanggaran hukum atau ketentuan yang berlaku. Dalam hal ini, Undang-undang Hak Tanggungan memberikan perlindungan hukum yang kuat bagi penanggung maupun penerima Hak Tanggungan, karena pemberian Hak Tanggungan hanya dapat dilakukan melalui prosedur yang telah ditetapkan dan didaftarkan di BPN. Dengan demikian, penanggung maupun penerima Hak Tanggungan dapat memperoleh kepastian hukum yang cukup serta perlindungan terhadap objek jaminannya.

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) memiliki reformulasi yang sangat penting dalam pendaftaran Hak Tanggungan yang terintegrasi secara elektronik. Sebagai seorang notaris yang memiliki sertifikat PPAT, tugas utama PPAT adalah membuat dan menandatangani akta pendaftaran Hak

atas Tanah dan Bangunan, termasuk akta jual beli, hipotik, atau Hak Tanggungan. Dalam sistem pendaftaran Hak Tanggungan yang terintegrasi secara elektronik, PPAT memiliki reformulasi yang lebih besar dalam memverifikasi keabsahan dokumen yang berkaitan dengan transaksi Hak Tanggungan dan memastikan bahwa data yang dimasukkan ke dalam sistem benar dan akurat. Hal ini dimaksudkan untuk memberikan kepastian hukum bagi penanggung maupun penerima Hak Tanggungan.

Tugas PPAT dalam pendaftaran Hak Tanggungan antara lain adalah: Mengecek dokumen yang menjadi dasar pemberian Hak Tanggungan, seperti sertifikat Hak Milik, sertifikat Hak Guna Bangunan, atau sertifikat Hak Pakai; Membuat akta pendaftaran Hak Tanggungan yang berisi data pihak-pihak yang terlibat, besarnya nilai jaminan, dan objek jaminan; Menandatangani dan membubuhkan cap PPAT pada akta pendaftaran Hak Tanggungan sebagai bukti sahnya dokumen tersebut; Mengajukan permohonan pendaftaran Hak Tanggungan ke Badan Pertanahan Nasional (BPN).

Selain tugas tersebut, PPAT juga memiliki kewajiban untuk mengikuti ketentuan yang berlaku dalam pemberian Hak Tanggungan dan bertanggung jawab atas akurasi dan keabsahan dokumen yang dibuat. Dalam hal terjadi kesalahan atau pelanggaran hukum, PPAT dapat dikenakan sanksi sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

Dalam konteks pendaftaran Hak Tanggungan yang terintegrasi secara elektronik, PPAT juga harus memastikan bahwa data yang dimasukkan ke

dalam sistem benar dan akurat. PPAT bertanggung jawab untuk memverifikasi keabsahan dokumen yang berkaitan dengan transaksi Hak Tanggungan dan memastikan bahwa data yang dimasukkan ke dalam sistem tercatat secara benar dan lengkap. Hal ini dimaksudkan untuk meminimalkan terjadinya kesalahan atau penyalahgunaan data dalam proses pendaftaran Hak Tanggungan secara elektronik. Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 10 tahun 1961 mengenai Pendaftaran Tanah, prona awalnya merupakan upaya Pendaftaran Tanah yang memiliki sifat utama. Melalui Pendaftaran Tanah, sertifikat tanah dapat diterbitkan sebagai bukti hak atas tanah. Kemudian, Pendaftaran Tanah berkembang menjadi Program Pertanahan Nasional dalam rangka percepatan Pendaftaran Hak atas Tanah yang dikenal sebagai Legalisasi Aset Tanah bagi warga masyarakat berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Pendaftaran Tanah pertama kali dilakukan juga sebagai bukti hak atas tanah.⁴

Hak Tanggungan adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah, untuk pelunasan hutang tertentu atau Hak tanggungan adalah istilah yang sering kita dengar dalam dunia hukum, terutama pada transaksi bisnis atau pinjaman.⁵ Mengenai pengertian Hak Tanggungan berdasarkan dalam Pasal 1 angka 1 Undang- Undang Nomor 4

⁴ *ibid*

⁵ <https://www.ocbcnisp.com/id/article/2023/04/04/hak-tanggungan-adalah>, diakses pada 6 Juli pukul 02.00 WIB

Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan selanjutnya disebut (UUHT) menyatakan bahwa:

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

Pasal 17 ayat (1) UU Nomor 4 Tahun 1996 menyatakan bahwa pendaftaran hak atas tanah dan bangunan harus dilakukan oleh Pejabat Pertanahan yang memiliki kompetensi dan tugas membuat dan menandatangani akta pendaftaran hak atas tanah dan bangunan. Sementara itu, pasal 18 ayat (1) menyatakan bahwa akta jual beli, hipotik, atau hak tanggungan harus dibuat dan ditandatangani oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Proses pembebanan Hak Tanggungan terdiri dari dua tahap yang harus dilakukan dengan cermat dan teliti. Tahap pertama adalah pemberian Hak Tanggungan, yang harus dilakukan melalui Pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Dalam hal ini, Notaris memiliki reformulasi penting dalam memastikan kesesuaian dokumen asli dan membuat Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan

(SKMHT), sementara PPAT ditunjuk sebagai pejabat yang berwenang untuk membuat APHT dalam Hak Tanggungan menurut Undang-Undang Hak Tanggungan.

Menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku, PPAT memiliki kewenangan untuk membuat akta pemindahan hak atas tanah dan akta lainnya yang formatnya telah ditetapkan. Akta yang dibuat oleh PPAT berfungsi sebagai bukti sah atas dilakukannya suatu perbuatan hukum. Oleh karena itu, proses pembebanan Hak Tanggungan harus dilakukan dengan seksama oleh PPAT dan Notaris agar Hak Tanggungan dapat diberikan dengan tepat dan sah secara hukum.⁶

Pendaftaran hak tanggungan yang terintegrasi secara elektronik diatur dalam Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 2018 tentang Pendaftaran Hak atas Tanah (“PP No. 24/2018”). PP No. 24/2018 mengatur mengenai prosedur dan tata cara pendaftaran hak atas tanah, termasuk pendaftaran hak tanggungan yang terintegrasi secara elektronik. Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 2018 memberikan kewajiban bagi PPAT dalam melakukan pendaftaran hak tanggungan yang terintegrasi secara elektronik. PPAT harus memastikan bahwa data yang terdaftar dalam sistem pendaftaran hak tanggungan terintegrasi adalah data yang akurat dan sah, serta melakukan prosedur pendaftaran yang sesuai dengan peraturan yang berlaku. Selain itu,

⁶ Setyaningsih, Hidayat Abdulah, and Anis Mashdurohatun, 2018, “Reformulasian Notaris Dalam Pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) Terhadap Perjanjian Kredit Antara Kreditur Dan Debitur Dengan Jaminan Hak Tanggungan Di Purwokerto,” *Jurnal Akta* 5, no. 1 hal 96, <http://jurnal.unissula.ac.id/index.php/akta/article/view/2547>, diakses pada tanggal 25 Februari 2023, pukul 09.00 WIB

PPAT juga harus melakukan pemeriksaan terhadap sertifikat tanah yang akan dijadikan objek hak tanggungan.

Dalam proses pendaftaran hak tanggungan secara elektronik, PPAT memegang reformulasi penting dalam memastikan keakuratan dan keabsahan data hak tanggungan yang terdaftar. Sebagai profesi yang diatur dalam UU No. 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas UU No. 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris (“UU PPAT”), PPAT memiliki kewajiban dalam melakukan proses pendaftaran hak tanggungan yang sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Sehingga PPAT adalah pejabat yang berwenang membuat akta pengalihan dan surat-surat lain yang bentuknya ditentukan. Akta PPAT merupakan alat untuk membuktikan telah dilakukannya suatu perbuatan hukum.⁷

Dalam upaya untuk meningkatkan efisiensi dan transparansi pendaftaran hak tanggungan, pemerintah juga mengeluarkan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 2013 tentang Pendaftaran Tanah yang mengatur tentang pelaksanaan pendaftaran hak tanggungan yang terintegrasi secara elektronik. Peraturan ini memberikan panduan bagi PPAT dalam mengelola data hak tanggungan dan memastikan bahwa setiap transaksi hak tanggungan yang terjadi sesuai dengan peraturan yang berlaku. PPAT harus memastikan bahwa setiap data yang dimasukkan ke dalam sistem pendaftaran hak tanggungan yang terintegrasi secara elektronik benar dan

⁷ *ibid*

akurat, serta memverifikasi keabsahan dokumen yang berkaitan dengan transaksi hak tanggungan. PPAT harus memastikan bahwa hak tanggungan yang terdaftar benar-benar merupakan hak dari pemilik yang sah dan bahwa setiap tindakan yang dilakukan tidak melanggar hukum. PPAT juga harus memastikan bahwa setiap transaksi

Hal itu sudah di implementasikan sejak diberlakukannya Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 7 Tahun 2019 tentang perubahan kedua Peraturan Menteri Nomor 3 Tahun 1997 tentang ketentuan pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, Juga Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 9 Tahun 2019 Tentang pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi secara Elektronik. Adapula Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 5 Tahun 2020 Tentang Pelayanan Hak Tanggungan Secara Elektronik yang Implementasikan sejak 8 April 2020, maka Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 9 Tahun 2019 Tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik diatas dicabut. Setelah terbit peraturan Menteri ATR/BPN terbaru tersebut selanjutnya terbut petunjuk teknis sebagai pedoman dalam pelaksanaan Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi secara Elektronik tertanggal 29 April 2020 oleh sebab itu semenjak 8 Juli 2020 serentak di laksanakan dan harus diimplementasikan Pelayanan Hak Tanggungan Secara Elektronik di seluruh Kantor Pertanahan yang ada di seluruh Indonesia.

Adanya Pelayanan Hak Tanggungan Secara Elektronik ini di harapkan dapat meningkatkan pelayanan Hak Tanggungan yang terciptanya Asas

Keterbukaan , Asas Ketepatan Waktu , Asas Kecepatan , Asas Kemudahan dan Asas keterjangkauan dalam memberikan Pelayanan publik, serta untuk menyesuaikan perkembangan Hukum , Teknologi dan Kebutuhan Masyarakat.⁸

Pendaftaran hak tanggungan terintegrasi secara elektronik menjadi semakin relevan untuk dilakukan. Proses ini tidak hanya mempercepat dan mempermudah aksesibilitas data, tetapi juga memungkinkan PPAT untuk memastikan keakuratan dan keabsahan data yang dimiliki, sehingga setiap transaksi hak tanggungan yang terjadi dapat sesuai dengan peraturan yang berlaku dan tidak melanggar hukum

Selain itu, para pihak yang menjadi pengguna sistem hukum Hak Tanggungan elektronik lainnya yaitu kreditur, bank, lembaga keuangan dan bisa juga individu, Kreditor hak tanggungan elektronik adalah pihak yang berutang uang Pada debt to income ratio, sama halnya dengan PPAT, kreditur yang menggunakan sistem Hak Tanggungan elektronik terdaftar di aplikasi Mitra jasa keuangan di mitra.atrbpn.go.id dan memverifikasi informasi dan Dikonfirmasi oleh Kementerian ATR/BPN.

Dalam penerbitan Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 5 Tahun 2020, beberapa permasalahan muncul setelah diberlakukannya Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 5 Tahun 2020, yaitu munculnya surat-surat hak tanggungan yang dikaburkan dan tidak disebutkan dalam Surat Keputusan. Karena hanya kreditur yang dapat mencetak akta hipotek yang diterbitkan

⁸ Gunawan Widjaja&Kartini Mulyadi, 2008,Hak Tanggunga, Kencana,Jakarta,hal. 213

dengan Sistem Hak Tanggungan Elektronik dan kemudian mengaitkannya dengan bukti kepemilikan, tetapi hak tanggungan belum tentu timbul jika pencatat belum menandatangani pendaftaran tanah. ke dalam pendaftaran tanah, karena pencatatan dalam pendaftaran tanah itu dilakukan untuk memenuhi asas keterbukaan, yaitu membuat hak tanggungan terbuka dan umum.⁹

Selain itu, dalam menjalankan Pelayanan Hak Tanggungan Elektronik, PPAT dan kreditur ada kemungkinan menghadapi kendala krisis apabila terjadi keadaan darurat di luar kendali manusia (*force majeure*) dan/atau keadaan tertentu yang mengakibatkan terganggunya Sistem Hak Tanggungan Elektronik dan hasil dari Layanan Hak Tanggungan Elektronik tidak dapat diberikan, maka permohonan Layanan Hal Tanggungan Elektronik dinyatakan batal.¹⁰

Selain itu Pasal 20 ayat (3) Peraturan Menteri ATR/KBPN Nomor 5 Tahun 2020 mengatur bahwa dalam hal terdapat dokumen yang dinyatakan palsu dan digunakan sebagai dasar penerbitan Sertipikat Hak tanggungan elektronik, maka pegawai Kantor Pertanahan tidak dapat dikenai pertanggungjawaban secara hukum.¹¹ Pasal 20 ayat (4) Peraturan Menteri ATR/KBPN Nomor 5 Tahun 2020 mengatur pula dokumen yang dinyatakan

⁹ Nadia Imanda, "Lahirnya Hak Tanggungan Menurut Peraturan Pemerintah Agraria Tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik," *Notaire* 3, no. 1 (2020): 162, <https://doi.org/10.20473/ntr.v3i1.17536>, diakses pada tanggal 26 Februari pukul 11.00 WIB

¹⁰ Pasal 25 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 2020 Tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik

¹¹ Pasal 20 ayat (3) *Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 2020 Tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik*

palsu sebagaimana dimaksud pada ayat (3), sepenuhnya menjadi tanggung jawab pengirim dokumen baik pidana maupun perdata.¹²

Pada praktik di lapangan, meskipun Hak Tanggungan Elektronik untuk menjamin kepastian hukum hak atas tanah memberikan kedudukan yang diutamakan atau mendahului kepada pemegangnya atau yang dikenal dengan *droit de preference* dalam hal ini selalu mengikuti objek yang dijamin dalam tangan siapapun benda itu berada atau disebut dengan *droit de suite*. Pasal 7 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah¹³ mengatur bahwa meskipun objek hak tanggungan sudah dipindahkan haknya kepada pihak lain, kreditur pemegang hak tanggungan tetap masih berhak untuk menjualnya melalui pelelangan umum jika debitur cedera janji.

Problem yang dihadapi para PPAT dan Kreditor dalam Layanan Hak Tanggungan Elektronik ini antara lain masalah waktu Pengecekan Sertipikat sebelum melakukan Pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan, yang sering terkendala dengan belum di validasinya Sertipikat Hak Atas Tanah yang dijadikan objek pemberian Hak Tanggungan (bisa tiga hari atau kadang lebih), sehingga PNBP pengecekan tersebut baru bisa dibayar sehari setelah validasi selesai.

¹² Pasal 20 ayat (4) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 2020 Tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik.

¹³ Pasal 7 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah.

Problem kemudian akan muncul lagi saat setelah APHT di tandatangani, para pihak selanjutnya didaftarkan melalui sistem elektronik, gangguan *server* sering muncul saat PPAT mengunggah dokumen Akta dan lainnya. Padahal PPAT hanya punya waktu 7 (tujuh) hari kerja setelah APHT ditandatangani untuk segera mendaftar dalam sistem tersebut. Dari Kreditor *problem* yang sering dihadapi karena belum terdaftar dan belum tervalidasi pada sistem layanan Hak Tanggungan Elektronik¹⁴

Pendaftaran Tanah dilakukan untuk menjamin kepastian hukum, pendaftaran tanah dilakukan sesuai dengan kebutuhan pemerintah dan masyarakat. Untuk memenuhi kebutuhan tersebut, pemerintah menyusun informasi pertanahan, terutama informasi dari pemilik tanah. Pendaftaran tanah pada mulanya dilakukan untuk tujuan Fiskal guna menjamin kepastian hukum. Seperti dijelaskan di atas, pendaftaran Hak Atas Tanah menjadi lebih aman dalam kepemilikan hak.

Dari latar belakang tersebut, penulis mengambil suatu kajian Hukum penulisan mengenai: **“REFORMULASI PPAT DALAM PENDAFTARAN HAK TANGGUNGAN YANG TERINTEGRASI SECARA ELEKTRONIK”**

B. Rumusan Masalah

1. Bagaimana reformulasi PPAT dalam memastikan keakuratan dan keabsahan data hak tanggungan yang terintegrasi secara elektronik?

¹⁴ Pandam Nurwulan, 2021 “Implementasi Pelayanan Hak Tanggungan Elektronik Bagi Kreditor dan Pejabat Pembuat Akta Tanah,” *Jurnal Hukum IUS QUIA IUSTUM* 28, no. 1 hal.185, <https://doi.org/10.20885/iustum.vol28.iss1.art9>., diakses pada tanggal 26 Februari 2023 pukul 09.45 WIB

2. Apa saja kendala yang di hadapi oleh PPAT dalam melakukan pendaftaran Hak Tanggungan yang terintegrasi secara elektronik dan solusinya?

C. Tujuan Penelitian

Tujuan penelitian ini adalah untuk menyelidiki dan memahami reformulasi PPAT dalam pendaftaran hak tanggungan yang terintegrasi secara elektronik, dengan fokus pada tiga masalah utama yang dirumuskan, yaitu:

1. Untuk mengevaluasi reformulasi PPAT dalam memastikan keakuratan dan keabsahan data hak tanggungan yang terintegrasi secara elektronik, termasuk proses verifikasi dan validasi dokumen, serta memastikan bahwa informasi yang terkait dengan hak atas properti akurat dan terpercaya.
2. Untuk mengidentifikasi dan menganalisis kendala dan tantangan yang dihadapi oleh PPAT dalam melakukan pendaftaran hak tanggungan yang terintegrasi secara elektronik, seperti risiko keamanan data, kurangnya keterampilan teknis dan keahlian dalam menggunakan sistem elektronik, serta kesulitan dalam beradaptasi dengan perubahan teknologi dan peraturan yang berlaku.

Dengan demikian, tujuan penelitian ini adalah untuk memberikan pemahaman yang lebih baik tentang reformulasi PPAT dalam pendaftaran hak tanggungan yang terintegrasi secara elektronik, dan memberikan rekomendasi untuk meningkatkan efektivitas dan efisiensi

proses ini dengan mengatasi kendala dan tantangan yang dihadapi oleh PPAT.

D. Manfaat Penelitian

Manfaat penelitian mengenai reformulasi PPAT dalam pendaftaran hak tanggungan yang terintegrasi secara elektronik, berdasarkan latar rumusan masalah yang telah disebutkan sebelumnya, antara lain:

1. Manfaat teoritis dari mempelajari reformulasi PPAT dalam pendaftaran hak tanggungan yang terintegrasi secara elektronik adalah sebagai berikut:
 - a. Memperdalam pemahaman tentang proses pendaftaran hak tanggungan: Dengan mempelajari reformulasi PPAT dalam pendaftaran hak tanggungan yang terintegrasi secara elektronik, kita dapat memperdalam pemahaman tentang proses pendaftaran hak tanggungan. Hal ini dapat membantu kita dalam memahami tata cara pendaftaran hak tanggungan dan meminimalkan kesalahan dalam proses pendaftaran.
 - b. Mengetahui kewajiban dan tanggung jawab PPAT: PPAT memiliki reformulasi penting dalam proses pendaftaran hak tanggungan, sehingga dengan mempelajari teori ini kita dapat mengetahui kewajiban dan tanggung jawab PPAT dalam proses pendaftaran hak tanggungan.
 - c. Memahami keuntungan dari pendaftaran hak tanggungan yang terintegrasi secara elektronik: Dalam era digital saat ini,

pendaftaran hak tanggungan yang terintegrasi secara elektronik dapat memberikan banyak keuntungan, seperti mempercepat proses pendaftaran, mengurangi biaya, dan meningkatkan akurasi dan keamanan data. Dengan mempelajari teori ini, kita dapat memahami lebih dalam tentang keuntungan-keuntungan tersebut.

- d. Meningkatkan efisiensi dan efektivitas pendaftaran hak tanggungan: Dengan memahami reformulasi PPAT dalam pendaftaran hak tanggungan yang terintegrasi secara elektronik, kita dapat meningkatkan efisiensi dan efektivitas proses pendaftaran. Hal ini dapat membantu dalam mengurangi biaya dan waktu yang diperlukan untuk pendaftaran hak tanggungan.
- e. Menghindari kesalahan dalam proses pendaftaran: Dalam proses pendaftaran hak tanggungan, kesalahan dapat berdampak negatif pada proses pendaftaran dan pada akhirnya dapat berdampak pada hak-hak pemegang hak tanggungan. Dengan mempelajari teori ini, kita dapat menghindari kesalahan-kesalahan tersebut dan memastikan bahwa proses pendaftaran berjalan dengan baik dan sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

2. Manfaat praktis dari mempelajari reformulasi PPAT dalam pendaftaran hak tanggungan yang terintegrasi secara elektronik adalah sebagai berikut:

- a. Mempercepat proses pendaftaran: Dalam era digital saat ini, pendaftaran hak tanggungan yang terintegrasi secara elektronik

dapat mempercepat proses pendaftaran. PPAT dapat melakukan pendaftaran secara online, sehingga tidak perlu lagi melalui proses manual yang memakan waktu dan biaya lebih besar.

- b. Mengurangi biaya: Dengan melakukan pendaftaran secara elektronik, biaya yang dikeluarkan untuk pendaftaran hak tanggungan dapat ditekan. Selain itu, PPAT tidak perlu lagi mengeluarkan biaya untuk pengiriman dokumen secara fisik atau untuk menyimpan dokumen dalam bentuk fisik.
- c. Meningkatkan akurasi dan keamanan data: Dalam proses pendaftaran hak tanggungan yang terintegrasi secara elektronik, data yang dimasukkan akan lebih akurat dan terjamin keamanannya. Data yang dimasukkan akan secara otomatis terintegrasi dengan sistem yang ada, sehingga risiko kesalahan manusia dapat dikurangi.
- d. Memudahkan penggunaan data: Dengan data yang terintegrasi dalam sistem, data yang dibutuhkan dapat dengan mudah diakses dan dimanfaatkan. Misalnya, data dapat digunakan untuk melihat riwayat pendaftaran hak tanggungan atau untuk memudahkan verifikasi dokumen.
- e. Meningkatkan kualitas pelayanan: Dalam proses pendaftaran hak tanggungan yang terintegrasi secara elektronik, pelayanan yang diberikan akan lebih cepat dan mudah. Hal ini akan meningkatkan

kepuasan pengguna dan kualitas pelayanan yang diberikan oleh PPAT.

- f. Meningkatkan kepatuhan terhadap aturan dan regulasi: Dalam proses pendaftaran hak tanggungan, kepatuhan terhadap aturan dan regulasi sangat penting. Dengan menggunakan sistem pendaftaran yang terintegrasi secara elektronik, kepatuhan terhadap aturan dan regulasi dapat ditingkatkan karena sistem tersebut akan secara otomatis memeriksa kelayakan dokumen dan mencegah terjadinya kesalahan pada saat pendaftaran.

E. Kerangka Konseptual

Kerangka konseptual merupakan konsep-konsep dasar yang berkaitan dengan konsep-konsep yang terkandung dalam judul penelitian yang dijabarkan dalam permasalahan dan tujuan penelitian. Konsep-konsep dasar ini akan dijadikan pedoman dalam rangka mengumpulkan data dan bahan-bahan hukum yang dibutuhkan dalam penelitian ini untuk menjawab permasalahan dan tujuan penelitian.¹⁵ Konsep-konsep dasar lazimnya diperoleh setelah dilakukan penelusuran bahan-bahan hukum yang dibutuhkan dalam penelitian yang berupa kajian pustaka menyangkut permasalahan dan tujuan dari penelitian ini.¹⁶

Kerangka konseptual dalam penulisan tesis adalah suatu gambaran atau model konseptual yang digunakan untuk menjelaskan hubungan antara

¹⁵ Paulus Hadisoeparto,dkk, 2009, *Pedoman Penulisan Usulan Penelitian dan Tesis*, UNDIP, Semarang, hal. 18

¹⁶ Rusdi Malik, 2000, *Penemu Agama Dalam Hukum*, Trisakti, Jakarta, hal 15

variabel dalam penelitian. Kerangka konseptual menggambarkan konsep, teori, dan hubungan antar variabel yang diharapkan menjadi dasar dalam penelitian. Dengan menggunakan kerangka konseptual, penulis dapat menunjukkan secara jelas konsep dan variabel yang terlibat dalam penelitian dan bagaimana mereka saling berhubungan.

Kerangka konseptual dalam penulisan tesis terdiri dari beberapa elemen, yaitu:

- a. Variabel bebas (independent variable): variabel yang dianggap mempengaruhi variabel terikat dalam penelitian. Variabel bebas dapat berupa faktor sosial, psikologis, atau ekonomi yang mempengaruhi variabel terikat.
- b. Variabel terikat (dependent variable): variabel yang menjadi fokus dalam penelitian dan dipengaruhi oleh variabel bebas. Variabel terikat dapat berupa hasil tes, sikap, perilaku, atau kinerja yang diukur dalam penelitian.
- c. Variabel intervening (intervening variable): variabel yang memediasi hubungan antara variabel bebas dan terikat. Variabel intervening dapat berupa faktor atau proses yang mempengaruhi hubungan antara variabel bebas dan terikat.
- d. Konsep: istilah yang digunakan untuk menggambarkan suatu fenomena atau peristiwa yang terjadi dalam penelitian.
- e. Teori: rangkaian konsep atau hipotesis yang digunakan untuk menjelaskan fenomena dalam penelitian.

f. Dalam penulisan tesis, kerangka konseptual digunakan untuk membangun argumen atau hipotesis penelitian yang akan diuji melalui data yang diperoleh. Kerangka konseptual harus dibuat secara sistematis dan jelas sehingga memudahkan pembaca untuk memahami gagasan dan hubungan antar variabel dalam penelitian. Selain itu, kerangka konseptual dapat membantu penulis untuk menyusun metode penelitian yang tepat dan analisis data yang akurat.

1. Reformulasi

Reformulasi secara umum merujuk pada perubahan atau pengulangan suatu ide atau konsep dengan tujuan memperbaiki atau meningkatkan sesuatu yang sudah ada. Reformulasi dapat terjadi pada banyak bidang, termasuk pada bidang ilmu pengetahuan, teknologi, seni, dan bahkan dalam kebijakan sosial dan politik.

Dalam ilmu pengetahuan, reformulasi terjadi ketika para peneliti mencoba memperbaiki teori yang sudah ada atau mengembangkan teori baru berdasarkan hasil penelitian dan observasi. Hal ini dapat terjadi ketika suatu teori sudah tidak lagi konsisten dengan fakta baru yang ditemukan atau ketika para peneliti menemukan kelemahan dalam teori tersebut. Dalam hal ini, para peneliti dapat mereformulasi teori tersebut dengan membuat perbaikan atau menambahkan konsep baru agar lebih konsisten dengan fakta baru yang ditemukan.

Dalam teknologi, reformulasi dapat terjadi ketika para pengembang teknologi berusaha untuk mengembangkan produk yang lebih baik atau lebih efisien daripada produk yang sudah ada. Dalam hal ini, para pengembang teknologi dapat mereformulasi produk tersebut dengan mengganti bahan atau teknologi yang digunakan, sehingga produk tersebut lebih efektif dan efisien.

Dalam seni, reformulasi dapat terjadi ketika seniman mencoba untuk mengembangkan karya seni yang lebih baik atau lebih inovatif daripada karya seni yang sudah ada. Dalam hal ini, seniman dapat mereformulasi teknik atau gaya yang digunakan dalam karya seni mereka, atau menggabungkan elemen-elemen dari beberapa teknik atau gaya yang berbeda untuk menciptakan sesuatu yang baru.

Dalam kebijakan sosial dan politik, reformulasi dapat terjadi ketika para pemimpin dan pengambil keputusan berusaha untuk merumuskan kebijakan yang lebih efektif dan lebih adil bagi masyarakat. Dalam hal ini, para pengambil keputusan dapat mereformulasi kebijakan yang sudah ada atau mengembangkan kebijakan baru dengan mempertimbangkan kepentingan dan aspirasi berbagai pihak yang terlibat.

2. PPAT

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.¹⁷ Dalam melakukan tugasnya, PPAT mengikuti ketentuan yang diatur dalam Undang-Undang tentang Pokok-Pokok Agraria, Peraturan Pemerintah tentang PPAT, dan peraturan-peraturan terkait lainnya.¹⁸

PPAT bertugas untuk memberikan kepastian hukum kepada para pihak yang melakukan transaksi jual beli atau peralihan hak atas tanah dan bangunan. PPAT bertindak sebagai pengawas untuk memastikan bahwa seluruh dokumen yang diperlukan telah dipenuhi, termasuk surat-surat kepemilikan, izin-izin, dan peraturan-peraturan yang berlaku. PPAT juga bertanggung jawab untuk membuat akta otentik, yang merupakan bukti tertulis yang sah atas transaksi tersebut. Akta otentik tersebut kemudian disimpan oleh PPAT dan dapat digunakan sebagai bukti dalam persidangan atau dalam transaksi selanjutnya.

Selain membuat akta-akta otentik, PPAT juga berreformulasi sebagai penasehat hukum bagi para pihak yang melakukan transaksi tersebut. PPAT memberikan penjelasan mengenai hak-hak dan kewajiban para pihak, serta risiko-risiko yang mungkin terjadi dalam transaksi tersebut. PPAT juga memberikan saran-saran mengenai cara-cara terbaik untuk melindungi hak-hak para pihak dalam transaksi tersebut.

¹⁷ Peraturan Pemerintah No. 37 Tahun 1998 tentang Pembentukan Pejabat Pembuat Akta Tanah

¹⁸ Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria

Dalam melakukan tugasnya, PPAT harus memiliki integritas yang tinggi dan bertanggung jawab atas setiap tindakan yang dilakukannya. PPAT juga harus memiliki keahlian dan pengetahuan yang memadai di bidang hukum kenotariatan dan peraturan-peraturan yang berlaku. Dengan begitu, PPAT dapat memberikan pelayanan yang profesional dan berkualitas bagi para pihak yang membutuhkan jasanya.

3. Pendaftaran

Pendaftaran adalah proses resmi atau legal untuk merekam, melaporkan, atau memasukkan informasi atau dokumen ke dalam sebuah sistem, catatan, atau daftar resmi yang diakui oleh pihak berwenang. Dalam konteks hukum, pendaftaran sering kali merujuk pada pendaftaran hak milik atau hak tanggungan atas tanah dan properti lainnya, yang dilakukan oleh lembaga atau badan yang diakui oleh pemerintah.

4. Hak Tanggungan

Hak Tanggungan adalah salah satu jenis hak atas tanah yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah. Hak Tanggungan adalah hak jaminan yang memberikan keistimewaan kepada pemegang hak untuk mengambil

keuntungan atau hasil yang diperoleh dari tanah yang menjadi objek Hak Tanggungan dalam jangka waktu tertentu.¹⁹

Menurut Pasal 1 angka 1 UU No. 4 Tahun 1996, Hak Tanggungan adalah hak jaminan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah untuk suatu utang atau kewajiban lain yang dapat dipindahtangankan, yang memberikan keistimewaan kepada pemegang hak untuk menarik keuntungan atau hasil yang diperoleh dari tanah dalam batas waktu tertentu atau pada waktu yang ditentukan.

Hak Tanggungan dapat diberikan oleh pemilik tanah atau pihak lain yang berhak atas tanah, seperti hak milik, hak guna usaha, hak pakai, atau hak pengelolaan. Hak Tanggungan dapat digunakan sebagai jaminan untuk memperoleh pinjaman dari lembaga keuangan, seperti bank atau perusahaan pembiayaan.

Pendaftaran Hak Tanggungan dilakukan melalui PPAT atau Pejabat Pembuat Akta Tanah yang bertanggung jawab atas pendaftaran dan pengurusan dokumen yang terkait dengan transaksi Hak Tanggungan. Pada umumnya, pendaftaran Hak Tanggungan meliputi pembuatan akta, pengumpulan dokumen yang diperlukan,

¹⁹ Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah

serta pengajuan permohonan pendaftaran ke kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN).²⁰

5. Terintegrasi

"Terintegrasi" dalam konteks teknologi informasi merujuk pada penggabungan sistem, aplikasi, atau teknologi yang berbeda-beda menjadi satu kesatuan yang utuh dan saling terhubung. Integrasi ini bertujuan untuk meningkatkan efisiensi, produktivitas, dan akurasi dalam pengelolaan data dan informasi.²¹

Secara khusus, dalam konteks pendaftaran hak tanggungan yang terintegrasi secara elektronik, integrasi sistem dan aplikasi dapat dilakukan antara aplikasi pendaftaran hak tanggungan dengan sistem basis data tanah dan bangunan, sehingga memudahkan pengelolaan data dan informasi tanah dan bangunan secara keseluruhan.

6. Elektronik

Elektronik dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia adalah istilah yang merujuk pada teknologi pengolahan informasi yang menggunakan sinyal listrik atau elektron untuk mengontrol, memproses, dan/atau mengkomunikasikan informasi. Namun konteks elektronik didalam penelitian ini yaitu perbuatan menggunakan system elektronik yang menggunakan internet.

²⁰ Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah.

²¹ E. Turban, J. E. Aronson, and T.-P. Liang, 2015, "Decision Support Systems and Intelligent Systems," Pearson Education, Inc., hal.239.

F. Kerangka Teori

1. Teori Tanggung Jawab

Teori tanggung jawab lebih menekankan pada arti tanggung jawab yang lahir dari determinasi Peraturan Perundang- Undangan alhasil filosofi tanggung jawab dimaknai dalam maksud liability, selaku sesuatu rancangan yang terpaut dengan reformulasian hukum seorang yang bertanggung jawab dengan cara hukum atas perbuatan khusus bahwa seseorang bisa dikenakan sesuatu sanksi dalam perbuatannya bertentangan dengan hukum.²²

Hans Kelsen menyebutkan bahwa “seseorang bertanggung jawab secara hukum atas suatu perbuatan tertentu atau bahwa dia memikul tanggung jawab hukum, subyek berarti bahwa dia bertanggung jawab atas suatu sanksi dalam hal perbuatan yang bertentangan”²³

Teori tanggung jawab lebih menekankan pada arti tanggung jawab yang lahir dari determinasi Peraturan Perundang- Undangan alhasil filosofi tanggung jawab dimaknai dalam maksud liability, selaku sesuatu rancangan yang terpaut dengan reformulasian hukum seorang yang bertanggung jawab dengan cara hukum atas perbuatan

²² Azheri, B. 2011. *Corporate Social Responsibility dari Voluntary menjadi Mandotary*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, hal.57

²³ Kelsen, H. ,2007, *General Theory Of law and State, Teori Umum Hukum dan Negara, Dasar Dasar Ilmu Hukum Normatif Sebagai Ilmu Hukum Deskriptif Empirik*, BEE Media Indonesia., Jakarta, hal.68

khusus bahwa seseorang bisa dikenakan sesuatu sanksi dalam perbuatannya bertentangan dengan hukum.²⁴

Stephen Darwall adalah seorang filsuf hukum Amerika yang memandang tanggung jawab sebagai bagian dari hubungan sosial. Ia berpendapat bahwa tanggung jawab adalah hasil dari hubungan sosial yang memiliki norma dan aturan tertentu. Dalam pandangannya, setiap individu memiliki tanggung jawab moral untuk memenuhi kewajiban-kewajiban moral yang berlaku dalam hubungan sosial tersebut.

Menurut Darwall, tanggung jawab moral tergantung pada tiga hal, yaitu: pertama, konsep diri individu yang memahami dirinya sebagai bagian dari hubungan sosial; kedua, norma moral yang berlaku dalam hubungan sosial; dan ketiga, akibat dari tindakan individu dalam hubungan sosial.

Dalam pandangannya, setiap individu memiliki tanggung jawab untuk memenuhi kewajiban-kewajiban moral yang berlaku dalam hubungan sosial. Tanggung jawab ini membutuhkan individu untuk melakukan tindakan yang tepat dan memikul akibat dari tindakan mereka. Tanggung jawab ini juga membutuhkan individu untuk memenuhi kewajiban-kewajiban moral dan hukum dalam hubungan sosial.

²⁴ ibid

Menurut Darwall, tanggung jawab moral memiliki reformulasi penting dalam membentuk hubungan sosial yang baik dan memelihara harmoni dalam masyarakat. Oleh karena itu, setiap individu harus memahami dan memenuhi tanggung jawab moral mereka dalam hubungan sosial agar masyarakat dapat berfungsi dengan baik

2. Teori Kepastian Hukum

Kepastian ialah karakteristik yang tidak bisa dipisahkan dari hukum, terutama norma hukum tertulis. Hukum tanpa nilai kepastian hendak kehabisan arti, sebab tidak bisa lagi dipakai selaku prinsip sikap untuk tiap orang. kepastian pula ialah salah satu tujuan dari hukum.

Kepastian hukum ialah penerapan hukum yang sesuai dengan bunyinya alhasil masyarakat bisa memastikan bahwa hukum dilaksanakan. Dalam memahami kepastian hukum yang wajib dicermati merupakan bahwa nilai itu memiliki kedekatan yang erat dengan instrumen hukum yang positif dan keikutsertaan negara dalam mengaktualisasikannya pada hukum positif.²⁵

Pendapat mengenai kepastian hukum dikemukakan pula oleh Jan Meter. Otto sebagaimana di kutip oleh Sidharta, bahwa kepastian hukum dalam situasi khusus berlaku sebagai berikut:²⁶

²⁵ Fernando M. Manullang. 2007. *Menggapai Hukum Berkeadilan Tinjauan Hukum Kodrat Dan Antinomi Nilai*. Kompas, Jakarta:,hal.95.

²⁶ Sidharta. 2006. *Moralitas Profesi Hukum: Suatu Tawaran Kerangka Berpikir*,Refika Aditama,Bandung,hal.85

- 1) Tersedia aturan-aturan hukum yang jelas atau jernih, konsisten dan mudah diperoleh, yang diterbitkan oleh kekuasaan negara.
- 2) Bahwa instansi-instansi penguasa (pemerintahan) menerapkan aturan-aturan hukum tersebut secara konsisten dan juga tunduk dan taat kepadanya.
- 3) Bahwa mayoritas warga pada prinsipnya menyetujui muatan isi dan karena itu menyesuaikan perilaku mereka terhadap aturan-aturan tersebut.
- 4) Bahwa hakim-hakim peradilan yang mandiri dan tidak berpihak menerapkan aturan-aturan hukum tersebut secara konsisten sewaktu mereka menyelesaikan sengketa hukum, dan
- 5) Bahwa keputusan peradilan secara konkrit dilaksanakan. Kelima syarat yang dikemukakan Jan M. Otto tersebut menunjukkan bahwa kepastian hukum dapat dicapai jika substansi hukumnya sesuai dengan kebutuhan masyarakat. Aturan hukum yang mampu menciptakan kepastian hukum adalah hukum yang lahir dari dan mencerminkan budaya masyarakat. Kepastian hukum seperti inilah yang disebut dengan kepastian hukum yang sebenarnya yaitu mensyaratkan adanya keharmonisan antara negara dengan rakyat dalam berorientasi dan memahami sistem hukum.

Jeremy Bentham, filosof dan pemikir hukum Inggris, memandang kepastian hukum sebagai faktor penting bagi tercapainya tujuan hukum. Menurut Bentham, hukum harus memberikan jaminan

yang pasti bagi setiap individu dan masyarakat agar mereka dapat melakukan tindakan-tindakan yang memenuhi kepentingan dan tujuan mereka. Bentham berpendapat bahwa tujuan utama dari hukum adalah memberikan kebahagiaan maksimal bagi setiap individu dan masyarakat. Oleh karena itu, hukum harus memberikan jaminan yang pasti bagi setiap individu dan masyarakat agar mereka dapat melakukan tindakan-tindakan yang memenuhi kepentingan dan tujuan mereka.

Menurut Bentham, kepastian hukum memastikan bahwa setiap individu dan masyarakat memiliki jaminan hukum yang sama dan memastikan bahwa hukum diterapkan secara adil dan objektif. Kepastian hukum juga memastikan bahwa setiap individu dan masyarakat memahami tindakan-tindakan yang diperbolehkan dan tindakan-tindakan yang dilarang oleh hukum

G. Metode Penelitian

Metode penelitian merupakan bagian yang terpenting dari suatu penelitian, karena metode penelitian ini akan menjadi arah dan petunjuk bagi suatu penelitian.²⁷ Penelitian merupakan sarana ilmiah bagi pengembangan ilmu pengetahuan dan teknologi, maka metode penelitian yang diterapkan harus disesuaikan dengan ilmu pengetahuan yang menjadi induknya.

²⁷ Dr Mukti Fajar Nur Dewata dan Yulianto Achmad, 2010, *Dualisme Penelitian Hukum Normatif dan Empiris*, Yogyakarta, hal 104

Menurut Dr. Mukti Fajar ND pada prinsipnya penelitian hukum harus menggunakan logika dalam membangun kebenaran. Kebenaran dari hasil penelitian yang didasarkan atas kebenaran logika akan mendapatkan tempat keilmiahan ilmu pengetahuan yang terhormat.

Menurut Sutrisno Hadi penelitian atau research adalah usaha untuk menemukan, mengembangkan, dan menguji kebenaran suatu pengetahuan, usaha mana dilakukan dengan menggunakan metode-metode ilmiah²⁸, sedangkan menurut Maria S.W Sumardjono penelitian merupakan proses penemuan kebenaran yang dijabarkan dalam bentuk kegiatan yang sistematis dan berencana dengan dilandasi oleh metode ilmiah.²⁹

1. Metode Pendekatan

Metode yang digunakan dalam penelitian ini yaitu menggunakan metode penelitian hukum normatif yang dimana penelitian hukum meletakkan hukum sebagai sebuah bangunan system norma. Sistem norma yang dimaksud adalah mengenai asas, norma, kaidah dari peraturan perundangan, putusan pengadilan, perjanjian serta doktrin (ajaran).

Peter Mahmud Marzuki menjelaskan penelitian hukum normatif adalah suatu proses untuk menemukan suatu aturan hukum, prinsip-prinsip hukum, maupun doktrin-doktrin hukum untuk menjawab permasalahan hukum yang dihadapi, penelitian hukum normatif

²⁸ Sutrisno Hadi, 2010, Metodologi Research Jilid 1, Penerbit ANDI: Yogyakarta, hal 4

²⁹ *Ibid*

dilakukan untuk menghasilkan argumentasi, teori atau konsep baru sebagai preskripsi dalam menyelesaikan masalah yang di hadapi.³⁰

Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji memberikan pendapat penelitian hukum normatif adalah penelitian hukum yang dilakukan dengan cara meneliti bahan kepustakaan (data sekunder) yang mencakup :

- a. penelitian terhadap asas-asas hukum, yaitu penelitian terhadap unsur-unsur baik unsur ideal (normwissenschaft/sollenwissenschaft) yang menghasilkan kaidah-kaidah hukum melalui filsafar hukum dan unsur nyata (tatsachenwissenschaft/seinwissenschaft) yang menghasilkan tata hukum tertentu (tertulis).
- b. Penelitian terhadap sistematika hukum yaitu mengadakan identifikasi terhadap pengertian pokok dalam peristiwa hukum dalam peraturan perundang-undangan .
- c. Penelitian terhadap taraf sinkronisasi vertical dan horizontal yaitu meneliti keserasian hukum positif (peraturan perundangan) agar tidak bertentangan berdasarkan hierarki perundang-undangan (stufenbautheory).
- d. Perbandingan hukum yaitu membangun pengetahuan umum mengenai hukum positif dengan membandingkan sistem di satu negara dengan sistem hukum di satu negara dengan system hukum di negara lainnya.

³⁰ Peter Mahmud Marzuki, 2005, Penelitian Hukum, Kencana, Jakarta, hal 35

- e. Sejarah hukum, yaitu meneliti perkembangan hukum positif (peraturan perundangan) dalam kurun waktu tertentu (misalnya hukum tanah, perkawinan, perpajakan perusahaan dan sebagainya.

31

Sutadyo Wigyosubroto memberikan istilah penelitian hukum normatif dengan istilah doctrinal, yaitu penelitian terhadap hukum yang dikonsepsikan dan dikembangkan atas dasar doktrin yang dianut sang pengonsep atau sang penembangnya.³²

2. Spesifikasi Penelitian

Spesifikasi penulisan tesis ini menggunakan sifat analisis deskriptif maksudnya adalah bahwa peneliti dalam menganalisis berkeinginan untuk memberikan gambaran atau pemaparan atas subjek dan objek penelitian sebagaimana hasil penelitian yang dilakukannya.³³ Deskriptif artinya menggambarkan gejala hukum, melukiskan secara sistematis faktual dan akurat mengenai reformulasi PPAT dalam pendaftaran hak tanggungan yang terintegrasi secara, sedangkan analitis artinya memberikan penilaian terhadap hasil penggambaran tersebut tanpa bermaksud memberikan simpulan yang bersifat umum.

³¹ Soerjono Soekanto dan Sri Mamuji, 1995, *Penelitian Hukum Normatif*, Suatu Tinjauan Singkat, Raja Grafindo, Jakarta, hal 15

³² Sutandyo Wigyosubroto, *Penelitian Hukum Normatif*, Raja Grafindo, Jakarta, hal 147-160

³³ Dr Mukti Fajar Nur Dewata dan Yulianto Achmad, 2010, *Dualisme Penelitian Hukum Normatif dan Empiris*, Yogyakarta, hal 183

3. Jenis dan Sumber Data

Data yang digunakan dalam penulisan ini adalah:

a. Data Primer

Data primer merupakan data yang diperoleh langsung dari lapangan melalui wawancara, yaitu dengan terlebih dahulu mempersiapkan pokok-pokok pertanyaan (guide interview) sebagai pedoman dan variasi-variasi dengan situasi ketika wawancara. Wawancara merupakan suatu metode data dengan jalan komunikasi yakni dengan melalui kontak atau hubungan pribadi antara pengumpul data (pewawancara) dengan sumber data (responden), komunikasi tersebut dapat dilakukan secara langsung maupun tidak langsung.³⁴

b. Data Sekunder

Data Sekunder adalah data yang diperoleh dari hasil penelaahan kepustakaan atau penelaahan terhadap berbagai literatur atau bahan Pustaka yang berkaitan dengan masalah atau materi penelitian yang sering disebut sebagai bahan hukum.³⁵ Bahan hukum itu berupa berbagai literatur yang dikelompokkan ke dalam .³⁶

³⁴ Riato, 2004, Metodologi Penelitian Sosial dan Hukum, Granit, Jakarta, hal. 72.

³⁵ Dr Mukti Fajar Nur Dewata dan Yulianto Achmad, 2010, *Dualisme Penelitian Hukum Normatif dan Empiris*, Yogyakarta, hal 156

³⁶ Dr Mukti Fajar Nur Dewata dan Yulianto Achmad, 2010, *Dualisme Penelitian Hukum Normatif dan Empiris*, Yogyakarta, hal 139

- 1) Bahan hukum primer adalah bahan hukum yang terdiri atas peraturan perundang-undangan, risalah resmi, putusan pengadilan dan dokumen negara.
- 2) Bahan Hukum Sekunder, yaitu bahan hukum yang terdiri atas buku atau jurnal hukum yang berisi mengenai prinsip-prinsip dasar (asas hukum), pandangan para ahli hukum (doktrin) , hasil penelitian hukum, kamus hukum dan ensiklopedia hukum. Wawancara dengan narasumber seorang ahli hukum untuk memberikan pendapat hukum tentang suatu fenomena bisa diartikan sebagai bahan hukum sekunder.
- 3) Bahan Hukum Tersier adalah bahan penelirian yang terdiri atas buku teks bukan hukum yang terkait dengan penelitian seperti buku politik, buku ekonomi, data sensus, laporan tahunan perusahaan , kamus Bahasa dan ensiklopedia umum.

4. Teknik Pengumpulan Data

Dalam penelitian ini Teknik pengumpulan data yang digunakan diantaranya penelitian lapangan, wawancara dan studi kepustakaan.

a. Penelitian Lapangan (Wawancara)

Penelitian lapangan merupakan penelitian yang dilakukan secara langsung terhadap objek yang diteliti sehingga memperoleh data primer. Data primer dapat diperoleh melalui penelitian dengan wawancara melakukan tanya jawab secara langsung antara

peneliti dengan narasumber atau pihak-pihak yang memahami permasalahan yang diteliti dalam penelitian ini.

b. Studi Kepustakaan

Pengumpulan data kepustakaan adalah Teknik yang dilakukan untuk memperoleh data sekunder yang terdiri dari :

1) Bahan Hukum Primer:

Bahan hukum primer yang relevan dengan formulasi PPAT dalam pendaftaran hak tanggungan yang terintegrasi secara elektronik adalah sebagai berikut:

- a) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris.
- b) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah.
- c) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah.
- d) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Tata Cara Pendaftaran Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah.

- e) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Nomor 13 Tahun 2017 tentang Tata Cara Pendaftaran Hak Tanggungan Secara Elektronik.
- f) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 Tahun 2019 tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Nomor 13 Tahun 2017 tentang Tata Cara Pendaftaran Hak Tanggungan Secara Elektronik.
- g) Keputusan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Nomor 80/KPTS/M/2016 tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Pendaftaran Hak Tanggungan Secara Elektronik.
- h) Keputusan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Nomor 141/KPTS/M/2019 tentang Penetapan PPAT Sebagai Subjek Pendaftaran Hak Tanggungan Secara Elektronik.

2) Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder meliputi Buku, jurnal, artikel, makalah, dan sumber bacaan lainnya yang membahas tentang peraturan-peraturan hukum terkait formulasi PPAT dalam pendaftaran hak tanggungan yang terintegrasi secara elektronik. Dokumen dan laporan Dokumen dan laporan yang

terkait dengan reformulasi PPAT dalam pendaftaran hak tanggungan yang terintegrasi secara elektronik, seperti dokumen hasil wawancara, laporan hasil survey atau penelitian, serta dokumen-dokumen terkait lainnya. Peraturan perundang-undangan yang dijadikan dasar dalam melakukan penelitian mengenai formulasi PPAT dalam pendaftaran hak tanggungan yang terintegrasi secara elektronik

5. Teknik Analisis Data

Analisis data yang digunakan menggunakan metode analisis kualitatif. Analisis kualitatif adalah suatu cara analisis hasil penelitian yang menghasilkan data deskriptif analitis, yaitu data yang dinyatakan oleh responden secara tertulis atau lisan serta juga tingkah laku yang nyata, yang diteliti dan dipelajari sebagai sesuatu yang utuh.³⁷

H. Sistematika Penulisan

Sistematika penulisan dalam penelitian ini bertujuan agar lebih memudahkan dalam memahami penulisan tesis ini secara keseluruhan.

Sistematika penulisannya sebagai berikut:

BAB I. PENDAHULUAN

Bab ini merupakan pendahuluan yang menguraikan tentang latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan penelitian,

³⁷ Dr Mukti Fajar Nur Dewata dan Yulianto Achmad, 2010, *Dualisme Penelitian Hukum Normatif dan Empiris*, Yogyakarta, hal 192

manfaat penelitian, kerangka konseptual, kerangka teori, metode penelitian, dan sistematika penulisan.

BAB. II TINJAUAN PUSTAKA

Bab ini menjelaskan tentang pengantar pemahaman pada pengertian-pengertian umum serta pokok bahasan. Dalam uraian bab ini lebih bersifat teoritis yang nantinya digunakan sebagai bahan studi perbandingan antara teori yang berlaku dengan kenyataannya yang berlaku dalam praktek. Adapun garis besar dalam bab ini adalah menjelaskan yaitu tinjauan umum tentang Hak Tanggungan, tinjauan umum tentang Hak Tanggungan, tinjauan umum tentang pendaftaran Hak Tanggungan Elektronik, tinjauan umum tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah dan tinjauan umum tentang hak tanggungan dalam perspektif Islam.

BAB III. HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Bab ini merupakan pembahasan tentang berbagai hal yang terkait langsung dengan pokok permasalahan yang akan dibahas dalam penelitian ini yaitu Reformulasi PPAT Dalam Pendaftaran Hak Tanggungan Yang Terintegrasi Secara Elektronik

BAB II

KAJIAN PUSTAKA

A. Tinjauan Umum Tentang PPAT

1. Pengertian Pejabat Pembuat Akta Tanah

PPAT adalah singkatan dari Pejabat Pembuat Akta Tanah. PPAT adalah seorang profesional yang memiliki wewenang untuk membuat akta-akta yang berkaitan dengan peralihan hak atas tanah dan hak-hak yang melekat pada tanah. Mereka memiliki peran penting dalam transaksi tanah untuk memastikan keabsahan dan kelegalan proses peralihan hak serta melindungi kepentingan pihak-pihak yang terlibat.

Berikut adalah beberapa aspek penting yang perlu dipahami tentang PPAT:

a. Kewenangan dan Tanggung Jawab:

- 1) PPAT memiliki kewenangan untuk membuat akta-akta peralihan hak atas tanah, seperti akta jual beli, akta hibah, akta waris, akta pemberian hak tanggungan, dan akta-akta lain yang terkait dengan tanah. Mereka bertanggung jawab untuk memastikan bahwa proses pembuatan akta tanah dilakukan dengan sesuai aturan dan peraturan yang berlaku.
- 2) PPAT juga bertanggung jawab dalam melakukan verifikasi keabsahan dokumen-dokumen yang terkait dengan transaksi

tanah, mengidentifikasi pihak-pihak yang terlibat, dan menjaga kerahasiaan dokumen-dokumen tersebut.

b. Peran dalam Sistem Pertanahan:

- 1) PPAT berperan penting dalam sistem pertanahan di suatu negara. Mereka membantu menciptakan kepastian hukum dan mencegah terjadinya sengketa lahan melalui proses pembuatan akta tanah yang sah secara hukum.
- 2) PPAT juga terlibat dalam proses pendaftaran tanah, yaitu mengirimkan salinan akta tanah yang telah dibuat ke Badan Pertanahan Nasional atau lembaga serupa untuk dicatat dan didaftarkan sebagai bukti kepemilikan yang sah.

c. Persyaratan dan Lisensi:

- 1) Untuk menjadi PPAT, seseorang harus memenuhi persyaratan yang ditetapkan oleh hukum di negara tersebut. Persyaratan tersebut meliputi pendidikan, pelatihan, uji kompetensi, dan pengalaman kerja.
- 2) PPAT biasanya adalah seorang notaris yang telah mendapatkan lisensi khusus untuk menjalankan tugas sebagai pejabat pembuat akta tanah. Namun, di beberapa negara, PPAT dapat juga berasal dari latar belakang profesi lain yang relevan.

d. Pengawasan dan Etika Profesi:

- 1) PPAT biasanya tunduk pada pengawasan dan regulasi yang ditetapkan oleh lembaga atau otoritas yang berwenang. Pengawasan ini bertujuan untuk memastikan kepatuhan PPAT terhadap aturan dan etika profesi.
- 2) PPAT diharapkan menjalankan tugas dengan integritas, objektivitas, dan profesionalisme. Mereka harus mematuhi kode etik profesi dan menjaga kerahasiaan informasi yang mereka peroleh dalam menjalankan tugasnya.
- 3) PPAT memiliki peran yang krusial dalam proses peralihan hak atas tanah dan melibatkan aspek hukum yang kompleks. Oleh karena itu, dalam transaksi tanah, penting untuk melibatkan PPAT yang berkompeten dan terpercaya untuk memastikan transaksi tersebut dilakukan dengan benar dan sesuai dengan hukum yang berlaku.

2. Dasar Hukum yang mengatur Pejabat Pembuat Akta Tanah

PPAT merupakan salah satu pejabat yang berwenang untuk membuat suatu akta perjanjian yang biasanya digunakan untuk memindahkan hak atas tanah, menggadaikan tanah atau meminjam uang dengan hak atas tanah sebagai tanggungan, dan memberikan sesuatu hak baru atas tanah.³⁸

³⁸ Peranginangin, E. (2007). Hukum Agraria Di Indonesia, Suatu Telaah Dari Sudut Pandang Praktisi Hukum, Rajawali Press, Jakarta, hal 76

Dasar hukum yang mengatur Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) tergantung pada yurisdiksi hukum suatu negara. Saya akan menjelaskan secara umum mengenai dasar hukum yang sering digunakan dalam beberapa negara, termasuk Indonesia.

a. Undang-Undang:

Di banyak negara, termasuk Indonesia, dasar hukum utama yang mengatur PPAT adalah melalui undang-undang yang secara spesifik menyebutkan peran dan tanggung jawab mereka. Contohnya, di Indonesia, undang-undang yang mengatur PPAT adalah Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris.

b. Peraturan Pemerintah:

Selain undang-undang, peraturan pemerintah juga dikeluarkan untuk mengatur aspek lebih rinci terkait tugas dan wewenang PPAT. Di Indonesia, contohnya adalah Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Pokok Agraria, yang mengatur tata cara pembuatan akta tanah, pendaftaran tanah, dan kewajiban PPAT.

c. Peraturan Menteri:

Menteri atau otoritas yang berwenang juga dapat mengeluarkan peraturan yang lebih spesifik mengenai PPAT. Di Indonesia, Keputusan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan

Nasional Nomor 1 Tahun 1996 tentang Ketentuan Pelaksanaan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah merupakan contoh peraturan yang mengatur tata cara pengangkatan, mutasi, pemberhentian, dan pengawasan terhadap PPAT.

d. Kode Etik Profesi:

Selain peraturan formal, PPAT juga diharapkan untuk mematuhi kode etik profesi yang berlaku. Kode etik ini mencakup prinsip-prinsip integritas, objektivitas, kerahasiaan, dan profesionalisme dalam menjalankan tugas sebagai PPAT.

Penting untuk dicatat bahwa dasar hukum yang mengatur PPAT dapat bervariasi antara negara dan yurisdiksi hukum. Oleh karena itu, ketentuan yang berlaku akan bergantung pada negara tempat PPAT beroperasi.

3. Tinjauan Umum Tentang Hak Tanggungan

a. Pengertian Hak Tanggungan

Hak Tanggungan hak jaminan atas tanah yang dikenal dalam hukum tanah Barat atau Eropa, yaitu dalam Burgelijk Wetboek (BW), yang diatur di dalam buku II tentang Hak Jaminan Atas Tanah melalui hipotek . jaminan adalah suatu perikatan antara kreditur dengan debitur , dimana debitur memperjanjikan sejumlah hartanya untuk pelunasan hutang menurut ketentuan perundang-

undangan yang berlaku apabila dalam waktu yang ditentukan terjadi kemacetan pembayaran si debitur.³⁹

Pendaftaran Hak Tanggungan dilakukan setelah adanya pemberian Hak Tanggungan kemudian dilanjutkan pendaftaran ke kantor pertanahan yang melahirkan Hak Tanggungan. Hak Tanggungan lahir pada saat ditandatanganinya Buku Tanah oleh Kepala kantor Pertanahan dan dilanjutkan dengan diputusan pengadilan yang sudah mempunyai hukum tetap. Pencantuman irah-irah pada sampul sertipikat Hak Tanggungan yaitu “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa” sehingga dapat dipergunakan Lembaga parate eksekusi sebagaimana diatur dalam Pasal 224 HIR dan 258 RBg.⁴⁰

Hak Tanggungan sekarang menggunakan sistem HT-el atau Hak Tanggungan Elektronik. “Hak Tanggungan adalah hak jaminan atas tanah untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor lain, dengan objek jaminannya berupa hak-hak atas tanah yang diatur dalam UUPA.⁴¹

Menurut Prof. Boedi Harsono, SH , Hak Tanggungan adalah penguasaan hak atas tanah, berisi kewenangan bagi kreditor untuk berbuat sesuatu mengenai tanah yang dijadikan agunan. Tetapi

³⁹ Gatot Supramono, 1996, Perbankan dan Masalah Kredit Suatu Tinjauan Yuridis , Jakarta, Djambatan hal 75

⁴⁰ Habib Adjie, 2018, Hak Tanggungan Sebagai Lembaga Jaminan Hak Atas Tanah edisi revisi, Mandar Maju, Bandung, hal. 20

⁴¹ Suradi. (2005). *Hukum Agraria*, Badan Penerbit IBLAM, Jakarta, hal 117

bukan untuk dikuasai secara fisik dan digunakan, melainkan untuk menjualnya jika debitur cidera janji dan mengambil dari hasilnya seluruhnya atau sebagian-sebagian pembayaran lunas utang debitur kepadanya.⁴²

Menurut Prof. Dr. Sutan Remy Sjahdeini, SH, Hak Tanggungan adalah suatu jenis dari hal jaminan di samping hipotek, gadai, dan fidusia. Hak Jaminan dimaksud untuk menjamin utang seorang debitur yang memberikan hak utama kepada seorang kreditur tertentu, yaitu pemegang hak jaminan itu, untuk didahulukan terhadap kreditur-kreditur lain apabila cidera janji.⁴³

Menurut Kartini Muljadi, SH., M.H dan Gunawan Widjaja, S.H, Hak Tanggungan adalah suatu bentuk jaminan pelunasan utang, dengan hak mendahului, dengan objek berupa hak-hak atas tanah yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria atau Undang-Undang Pokok Agraria.⁴⁴

b. Tujuan Hak Tanggungan

Hak tanggungan bertujuan untuk memberikan kepastian kepada kreditur bahwa jika debitur tidak dapat melunasi utangnya, kreditur memiliki hak untuk menggunakan properti yang dijaminakan untuk mendapatkan pembayaran atas utang tersebut.

⁴² Boedi Harsono, 1999, Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan UUPA, Isi dan Pelaksanaan, Djambatan, Jakarta, hal 24

⁴³ Sutan Remy Sjahdeini, 1999, Hak Tanggungan (Asas-asas Ketentuan pokok dan masalah yang dihadapi perbankan, Alumni, Bandung, hal 4

⁴⁴ Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, 2005, Hak Tanggungan, Kencana, Jakarta, hal 13

Dalam hal ini, hak tanggungan memberikan jaminan bagi kreditur sehingga mereka dapat meminimalkan risiko kehilangan pembayaran.

c. Proses Pemberian Hak Tanggungan

Pemberian hak tanggungan melibatkan perjanjian antara debitur dan kreditur yang biasanya didokumentasikan dalam bentuk Akta Notaris/PPAT atau dokumen legal lainnya. Perjanjian ini akan memuat rincian tentang pinjaman, termasuk jumlah pinjaman, jangka waktu, bunga, dan hak serta kewajiban masing-masing pihak.

d. Properti yang Dijaminkan

Properti yang dijaminkan dapat berupa tanah, bangunan, atau hak-hak lain yang terkait dengan properti tersebut. Properti yang dijaminkan biasanya merupakan milik debitur, tetapi juga dapat melibatkan properti yang dimiliki bersama atau properti yang dimiliki oleh pihak ketiga yang memberikan persetujuan.

e. Pendaftaran dan Catatan Hak Tanggungan

Untuk melindungi hak kreditur, hak tanggungan harus didaftarkan pada lembaga pendaftaran tanah yang berwenang sesuai dengan yurisdiksi yang berlaku. Pendaftaran ini akan mencatat hak tanggungan secara publik dan memberikan kepastian hukum kepada kreditur atas jaminan yang diberikan.

f. Pelaksanaan Hak Tanggungan

Jika debitur gagal melunasi utangnya sesuai dengan perjanjian, kreditur memiliki hak untuk melaksanakan hak tanggungan. Hal ini dapat dilakukan dengan menjual atau melelang properti yang dijaminkan untuk mendapatkan pembayaran atas utang yang belum terpenuhi. Proses pelaksanaan hak tanggungan harus sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku di negara atau yurisdiksi tertentu.

g. Keutamaan dan Urutan Pembayaran

Hak tanggungan memberikan keutamaan bagi kreditur yang memiliki hak atas properti yang dijaminkan. Jika ada lebih dari satu hak tanggungan pada properti yang sama, urutan pembayaran akan ditentukan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku.

4. Tinjauan Umum Mengenai Reformulasi PPAT dalam Pendaftaran Hak Tanggungan yang terintegrasi secara Elektronik

Reformulasi PPAT dalam pendaftaran hak tanggungan yang terintegrasi secara elektronik mengacu pada adopsi sistem pendaftaran elektronik yang melibatkan peran PPAT dalam proses pendaftaran hak tanggungan. Berikut ini adalah tinjauan umum mengenai reformulasi ini:

a. Integrasi Sistem Elektronik:

Dalam reformulasi ini, sistem pendaftaran hak tanggungan elektronik terintegrasi dengan sistem yang digunakan oleh PPAT. PPAT dapat mengakses sistem elektronik untuk melakukan pendaftaran hak tanggungan secara online. Integrasi sistem memungkinkan PPAT untuk mengisi dan mengunggah dokumen-dokumen yang diperlukan, memeriksa status pendaftaran, dan melacak perkembangan proses secara real-time.

b. Keuntungan dan Manfaat:

Reformulasi ini memberikan berbagai keuntungan dan manfaat, antara lain efisiensi waktu dan biaya. PPAT tidak perlu lagi melakukan proses manual yang memakan waktu, seperti perjalanan ke lembaga pendaftaran tanah atau pengiriman dokumen fisik. Pendaftaran secara elektronik juga dapat mengurangi biaya administrasi dan mempercepat proses pendaftaran secara keseluruhan.

c. Keamanan dan Keakuratan Data:

Sistem pendaftaran hak tanggungan elektronik yang terintegrasi memiliki langkah-langkah keamanan yang ketat untuk melindungi data dan informasi yang sensitif. Data yang diunggah ke sistem elektronik diproses secara otomatis, mengurangi risiko kesalahan manusia dan meningkatkan akurasi data.

d. Regulasi dan Standar:

Reformulasi ini biasanya didukung oleh peraturan pemerintah yang mengatur penggunaan sistem pendaftaran elektronik dan keterlibatan PPAT dalam proses pendaftaran hak tanggungan. Regulasi dan standar ini menetapkan persyaratan teknis dan prosedur yang harus dipatuhi dalam penggunaan sistem pendaftaran elektronik.

e. Pelatihan dan Sosialisasi:

Dalam mengimplementasikan reformulasi ini, pelatihan dan sosialisasi kepada PPAT dan pihak terkait lainnya penting untuk memastikan pemahaman yang baik tentang penggunaan sistem pendaftaran hak tanggungan elektronik. Pelatihan tersebut meliputi penggunaan platform elektronik, persyaratan pengisian data, dan proses pendaftaran secara keseluruhan.

Pendaftaran hak tanggungan elektronik oleh PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) melibatkan proses pendaftaran yang dilakukan secara elektronik melalui sistem online yang disediakan oleh lembaga pendaftaran tanah yang berwenang. Berikut ini adalah gambaran umum dan terstruktur mengenai proses pendaftaran hak tanggungan elektronik oleh PPAT:

a. Persiapan

PPAT harus mempersiapkan akses ke sistem pendaftaran hak tanggungan elektronik yang disediakan oleh lembaga

pendaftaran tanah yang berwenang. Mereka perlu mendaftarkan diri sebagai pengguna sistem dan mendapatkan izin akses yang diperlukan.

b. Identifikasi Debitur dan Kreditur

PPAT harus mengidentifikasi debitur (pemilik properti) dan kreditur (pemberi pinjaman) yang terlibat dalam pendaftaran hak tanggungan.

Informasi identitas debitur dan kreditur, termasuk nama, alamat, nomor identitas, dan informasi kontak lainnya, harus dikumpulkan secara akurat.

c. Pengisian Formulir Elektronik

PPAT menggunakan sistem pendaftaran elektronik untuk mengisi formulir elektronik yang diperlukan dalam proses pendaftaran hak tanggungan. Formulir elektronik ini mencakup informasi seperti identitas debitur dan kreditur, rincian properti, jumlah pinjaman, jangka waktu, dan ketentuan-ketentuan lain yang relevan.

d. Pengunggahan Dokumen Pendukung

PPAT harus mengunggah dokumen-dokumen yang mendukung pendaftaran hak tanggungan, seperti akta notaris, surat perjanjian, bukti kepemilikan properti, dan dokumen lain yang relevan. Dokumen-dokumen tersebut harus diunggah

dalam format yang ditentukan dan memenuhi persyaratan teknis yang ditetapkan oleh sistem.

e. Verifikasi dan Validasi Data:

Setelah pengisian formulir dan pengunggahan dokumen, sistem pendaftaran hak tanggungan elektronik akan memverifikasi dan memvalidasi data yang dimasukkan oleh PPAT. Proses ini melibatkan pengecekan kebenaran data, kecocokan antara data yang dimasukkan dengan dokumen pendukung, dan validitas hukum dari dokumen yang diunggah.

f. Pembayaran dan Biaya Pendaftaran:

PPAT harus melakukan pembayaran biaya pendaftaran hak tanggungan sesuai dengan ketentuan yang berlaku. Sistem pendaftaran elektronik biasanya menyediakan metode pembayaran online yang aman dan terintegrasi.

g. Konfirmasi Pendaftaran:

Setelah semua proses selesai dan pembayaran biaya pendaftaran diverifikasi, PPAT akan menerima konfirmasi pendaftaran hak tanggungan elektronik. Konfirmasi ini mencakup nomor pendaftaran, tanggal pendaftaran, dan informasi lain yang relevan.

h. Monitoring dan Pelacakan:

PPAT dapat menggunakan sistem pendaftaran hak tanggungan elektronik untuk memantau dan melacak status

pendaftaran, mulai dari proses verifikasi hingga persetujuan akhir. Mereka dapat mengakses informasi secara real-time, melihat pembaruan status, dan mengkomunikasikan dengan pihak berwenang jika diperlukan.

5. Tinjauan Umum tentang Hak Tanggungan dalam Perspektif Islam

Dalam perspektif Islam, hak tanggungan atau yang dikenal sebagai "rahn" merujuk pada hak jaminan yang diberikan atas properti sebagai jaminan untuk pinjaman atau hutang. Berikut ini adalah tinjauan umum mengenai hak tanggungan dalam perspektif Islam:

a. Konsep Hak Tanggungan:

Hak tanggungan dalam Islam merupakan salah satu bentuk perjanjian jaminan yang memberikan hak kepada kreditur untuk mengambil alih properti yang dijamin jika debitur tidak dapat memenuhi kewajibannya. Konsep ini didasarkan pada prinsip saling tolong menolong dan menjaga keadilan dalam transaksi keuangan.

b. Prinsip Syariah yang Mendasari Hak Tanggungan

Prinsip-prinsip syariah yang mendasari hak tanggungan meliputi: a. Al-Musawah (Keadilan): Transaksi hak tanggungan harus adil dan tidak merugikan salah satu pihak. b. Al-Ihsan (Kebaikan): Pemberian hak tanggungan harus dilakukan dengan tujuan membantu dan memberikan manfaat kepada pihak yang

membutuhkan. c. Al-Amanah (Kepercayaan): Pihak yang memberikan hak tanggungan harus menjaga properti yang dijaminkan dengan aman dan memperlakukannya sesuai dengan persetujuan yang telah ditetapkan.

c. Ketentuan dalam Hak Tanggungan

Hak tanggungan dalam Islam harus memenuhi beberapa ketentuan, antara lain: a. Kesepakatan antara debitur dan kreditur: Debitur dan kreditur harus setuju terhadap kondisi dan persyaratan hak tanggungan yang ditetapkan. b. Objek jaminan: Properti yang dijaminkan harus halal, dapat dijaminkan, dan memiliki nilai yang memadai. c. Keterbatasan waktu: Hak tanggungan harus memiliki jangka waktu yang ditetapkan dan harus dihormati oleh kedua belah pihak. d. Penggunaan properti: Debitur tetap bertanggung jawab untuk menjaga, memelihara, dan menggunakan properti secara benar selama masa hak tanggungan.

d. Perlindungan Hak-hak Individu

Islam menekankan perlindungan terhadap hak-hak individu dalam konteks hak tanggungan, termasuk hak-hak debitur dan kreditur. Debitur memiliki hak untuk mendapatkan informasi yang jelas dan transparan mengenai hak tanggungan yang diberikan, sementara kreditur memiliki hak untuk menuntut pelunasan hutang jika debitur tidak dapat memenuhi kewajibannya.

e. Etika dalam Hak Tanggungan

Dalam perspektif Islam, etika harus diperhatikan dalam transaksi hak tanggungan. Hal ini meliputi kesepakatan yang jelas, saling percaya, dan menjunjung tinggi keadilan serta menjaga hak-hak individu.



BAB III

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Pembahasan Rumusan Masalah I

Sistem Hak Tanggungan Elektronik, sebagaimana dimaksud dalam pasal1 angka 6 Peraturan Menteri Agraria Nomor 9 Tahun 2019 adalah serangkaian proses pelayanan Hak Tanggungan dalam rangka pemeliharaan data pendaftaran tanah yang di selenggarakan melalui system elektronik yang terintegrasi. Pelaksanaan system Hak Tanggungan Elektronik ini diselenggarakan oleh Kantor Pertanahan secara bertahap menyesuaikan dengan kesiapan data pendukung. Jenis layanan Hak Tanggungan yang dapat diajukan melalui system Hak Tanggungan Elektronik salah satunya adalah pendaftaran Hak Tanggungan. Jenis layanan Hak Tanggungan yang dapat diajukan melalui system Hak Tanggungan Elektronik salah satunya adalah pendaftaran Hak Tanggungan. Tanda tangan elektronik dalam system Hak Tanggungan Elektronik untuk menjaga keutuhan dan keautentikan dokumen eltronik,sertifikat Hak Tanggungan yang diterbitkan oleh Sistem Hak Tanggungan Elektronik diberikan tanda tangan elektronik. Tanda Tangan elektronik adalah tanda tangan yang terdiri atas informasi elektronik yang dilekatkan,terasosiasi/terkait dengan informasi elektronik lainnya yang digunakan sebagai alat verifikasi dan autentikasi sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Informasi dan Transaksi Elektronik.

Pasal 2 ayat (1) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional nomor 3 Tahun 2019 tentang Penerapan Tanda

Tanda Tangan Elektronik (Peraturan Menteri Agraria No.3 Tahun 2019) kemudian menjelaskan bahwa tanda tangan elektronik dapat digunakan untuk memberikan persetujuan dan atau pengesahan suatu dokumen elektronik pertanahan dalam penyelenggaraan tugas dan fungsi kementerian Agraria dan Tata Ruang (Kementrian). Adapun hal yang perlu digaris bawahi yaitu tanda tangan elektronik hanya dapat dilakukan setelah penandatanganan memiliki sertifikat elektronik. Untuk mendapatkan sertifikat elektronik tersebut, setiap Pejabat mengajukan permohonan pendaftaran tanda tangan elektronik kepada otoritas pendaftaran pada unit kerja yang mempunyai tugas di bidang pengelolaan data dan informasi pertanahan dan tata ruang. Mekanisme pendaftaran Hak Tanggungan berbasis elektronik pada dasarnya untuk menggunakan system Hak Tanggungan Elektronik, pengguna harus terdaftar terlebih dahulu dengan ketentuan sebagai berikut.

- a. Pengguna layanan system Hak Tanggungan Elektronik terdiri dari perseorangan/badan hukum selaku kreditur dan aparatur sipil negara Kementerian yang bertugas melayani Hak Tanggungan.
- b. Terhadap perorangan atau badan hukum sebagaimana dimaksud sebelumnya harus menjadi pengguna terdaftar pada system Hak Tanggungan Elektronik, dengan memenuhi persyaratan berikut.
 - 1) Mempunyai domisili terdekat
 - 2) Surat Keterangan terdaftar di Otoritas Jasa Keuangan
 - 3) Pernyataan pemenuhan persyaratan dan kriteria serta persetujuan ketentuan sebagai pengguna terdaftar

- 4) Syarat lainya yang ditentukan oleh Kementrian
- c. Kementrian melakukan verifikasi atas pendaftaran dan berhak menolak pendaftaran dimaksud lebih lanjut, mengenai mekanisme pendaftaran Hak Tanggungan melalui system Hak Tanggungan Elektronik sebagai berikut.⁴⁵
 - a. Pengguna terdaftar mengajukan permohonan layanan Hak Tanggungan secara Elektronik melalui system Hak Tanggungan Elektronik
 - b. Selain berkas persyaratan permohonan pendaftaran dalam bentuk dokumen elektronik, pemohon juga membuat surat pernyataan mengenai pertanggungjawaban keabsahan dan kebenaran data dokumen elektronik yang diajukan. Khusus persyaratan berupa sertifikat Hak atas Tanah atau Hak Milik atas satuan rumah susun harus atas nama debitur.
 - c. Permohonan layanan yang diterima oleh system Hak Tanggungan Elektronik akan mendapatkan tanda bukti pendaftaran permohonan yang diterbitkan oleh system, dengan paling sedikit memuat nomor berkas pendaftaran permohonan, tanggal pendaftaran permohonan, nama pemohon, dan kode pembayaran biaya layanan.
 - d. Layanan Hak Tanggungan ini dikenakan biaya sesuai dengan ketentuan Peraturan Perundang-Undangan mengenai penenerimaan Negara bukan Pajak yang berlaku pada Kementrian. Setelah

⁴⁵ <https://www.hukumonline.com/klinik/detail/ulasantt5d78bcd61c63/mekanisme-mekanisme-pendaftaran-haktanggungan-secara-elektronik/>. Diakses pada 05 Juni pukul 00.53 WIB

mendapatkan bukti pendaftaran permohonan, pemohon melakukan pembayaran biaya melalui bank persepsi paling lambat tiga hari setelah tanggal pendaftaran permohonan.

- e. Setelah data permohonan dan biaya pendaftaran permohonan terkonfirmasi oleh system elektronik, system Hak Tanggungan Elektronik pencatatan Hak Tanggungan pada buku tanah. Pencatatan pada buku tanah dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan. Sementara kreditur dapat melakukan pencatatan Hak Tanggungan pada sertifikat Hak Atas Tanah atau Hak Milik satuan Rumah Susun dengan mencetak catatan yang diterbitkan oleh system atas Tanah atau Hak Milik satuan Rumah Susun.
- f. Setelah seluruh tahapan selesai, hasil layanan Hak Tanggungan yang dikeluarkan berupa sertifikat Hak Tanggungan dan catatan Hak Tanggungan pada buku dan sertifikat Hak Atas Tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun. Dokumen ini diterbitkan pada hari ketujuh setelah pengajuan permohonan terkonfirmasi. Dalam rangka menjaga keutuhan dan keautentikan dokumen elektronik, sertifikat Hak Tanggungan yang diterbitkan oleh system Hak Tanggungan Elektronik diberikan tanda tangan elektronik.
- g. Sebelum hasil layanan Hak Tanggungan diterbitkan, Kepala Kantor Pertanahan atau Pejabat yang ditunjuk harus memeriksa sertifikat Hak Tanggungan dan dokumen kelengkapan permohonan. Kepala Kantor Pertanahan atau Pejabat yang ditunjuk bertanggung jawab

secara administrative atas hasil layanan Hak Tanggungan. Dalam hal Kepala Kantor Pertanahan atau Pejabat yang ditunjuk dianggap memberikan persetujuan.

- h. Sementara kebenaran materiel dokumen yang menjadi dasar hasil layanan system Hak Tanggungan Elektronik bukan merupakan tanggung jawab kantor pertanahan.

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang memiliki tanggung jawab penting dalam memastikan keakuratan dan keabsahan data hak tanggungan yang terintegrasi secara elektronik. Dalam konteks ini, teori tanggung jawab menekankan bahwa PPAT memiliki kewajiban etis dan profesional untuk menjalankan tugasnya dengan penuh tanggung jawab.⁴⁶

Hak tanggungan merupakan hak perjanjian ikuta (accessoir) dengan perjanjian pokok yaitu perjanjian kredit atau utang piutang sehingga hak tanggungan tidak akan dapat timbul apabila tidak ada perjanjian pokoknya. Hak Tanggungan merupakan perjanjian tambahan (accessoir) yang lahir karena adanya perjanjian pokok atau perjanjian kredit. Perjanjian kredit dapat juga disebut perjanjian pokok (prinsipil) yang bersifat riil dan perjanjian jaminannya adalah accesoirnya.⁴⁷ Pasal 18 Ayat (1), Hak Tanggungan hapus karena hal-hal sebagai berikut:

- a. Hapusnya utang yang dijaminakan dengan Hak Tanggungan

⁴⁶ Nugraheni. L.A. (2017). Tanggung Jawab Hukum Notaris Dalam Pendaftaran Jaminan Fidusia Secara Elektronik (Online System). *Jurnal Hukum Universitas Atma Jaya*.

⁴⁷ Ashadi L. Diab, 2017, "Perjanjian Kredit Pada Bank Perkreditan Rakyat (Telaah Terhadap Penerapan Perkreditan BPR Latunru Latinro)", *Jurnal Al-'Adl*, Vol. 10, Issue 1, hal 7, <https://core.ac.uk/download/pdf/231141048.pdf> diakses pada tanggal 01 Juni 2023 pukul 01.20 WIB

- b. Dilepaskannya Hak Tanggungan oleh pemegang Hak Tanggungan
- c. Pembersihan Hak Tanggungan berdasarkan penetapan peringkat oleh ketua pengadilan negeri
- d. Hapusnya hak atas tanah yang dibeban Hak Tanggungan.

Berdasarkan teori tanggungjawab hukum di mana seseorang bertanggungjawab secara hukum atas suatu perbuatan yang telah dilakukan atau tertentu, bahwa dia memikul suatu tanggungjawab hukum, subyek berarti bahwa dia bertanggung jawab atas suatu sanksi dalam hal perbuatan yang bertentangan. Dalam hal proses pendaftaran Hak Tanggungan Elektronik khususnya proses yang melibatkan PPAT dalam pelaksanaannya maka proses tersebut menjadi tanggung jawab PPAT jika dalam proses tersebut terdapat kesalahan, PPAT harus dan wajib bertanggung jawab atas segala tindakan yang dilakukannya dalam proses pendaftaran Hak Tanggungan elektronik seperti pada saat pengecekan sertipikat Hak Atas Tanah, pembuatan Akta Pembebanan Hak Tanggungan (APHT), pelaporan APHT, penginputan data sampai dengan output sertipikat HT-el.

Perbankan termasuk suatu industri yang penting dan menjadi urat nadi pada perekonomian sebuah negara. Bagi para pelaku bisnis keberadaan bank ini termasuk sebuah aspek yang pokok. hal ini dikarenakan bank memiliki peranan yang sangat strategis pada upaya membangun negara untuk menjalankan pembangunan yang bisa dilakukan secara terus-menerus pada

upaya untuk mewujudkan keadilan serta kemakmuran untuk masyarakat Indonesia yang sesuai dengan Pancasila serta UUD 1945.⁴⁸

PPAT dapat melakukan kerjasama untuk saling memberikan bantuan dan juga saling melengkapi dengan pihak bank dalam menghasilkan ataupun membuat sebuah akta otentik. Dalam APHT agar memiliki kekuatan hukum perlu dilakukan suatu pendaftaran, pendaftaran tersebut dilakukan secara elektronik setelah berlakunya Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 2019 Tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi secara elektronik. Hak Tanggungan Elektronik merupakan sekumpulan tindakan pemberian layanan hak tanggungan untuk melakukan pemeliharaan data tanah yang telah didaftarkan yang dilakukan dengan cara sistem elektronik yang telah terintegrasi. Sistem Hak Tanggungan elektronik dilakukan oleh kantor pertanahan dengan cara bertahap dan disesuaikan dengan kesiapan data pendukung.⁴⁹

Menurut pendapat Budi Harsono, ada empat syarat agar hak atas tanah dapat menjadi jaminan, yaitu:

- a. Dapat dinilai dengan uang.
- b. Hak tersebut terdaftar dalam daftar umum karena harus memenuhi syarat publisitas.

⁴⁸ Usanti, T. P. (2013). *Prinsip-Prinsip Kehati-Hatian Pada Transaksi Perbankan*, Revka Petra Media, Surabaya, hal. 67

⁴⁹ Guntoro, J. (2020). *Tinjauan Yuridis Pendaftaran Hak Tanggungan Dalam Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik*, Grafindo Persada, Surabaya, hal. 93

- c. Hak tersebut dapat dipindah tangankan, sehingga jika debitur tidak memenuhi kewajibannya, benda yang dijadikan jaminan dapat dijual secara umum.
- d. Diperlukan penunjukan dengan Undang-Undang.

Jika kita melihat Pasal 4 ayat (1) dan ayat (2) Undang-Undang Hak Tanggungan, diketahui bahwa hak tanggungan dapat diberlakukan atas hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, dan hak pakai. Untuk membebankan hak tanggungan, diperlukan dokumen Akta Pengikatan Hak Tanggungan (APHT) yang disusun oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), yang berisi pemberian hak tanggungan kepada kreditur tertentu. Agar memiliki kekuatan hukum, hak tanggungan tersebut dituangkan dalam dokumen tertulis yang sesuai dengan peraturan perundang-undangan.

Mekanisme pendaftaran Hak Tanggungan secara elektronik di atur dalam Pasal 9 hingga Pasal 23 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 2020, yaitu bank mengajukan permohonan Pelayanan HT-el melalui Sistem HT-el yang disediakan oleh Kementerian, dokumen kelengkapan persyaratan disampaikan oleh PPAT, kelengkapan persyaratan disampaikan dalam bentuk Dokumen Elektronik. PPAT menyampaikan akta dan dokumen kelengkapan persyaratan berupa pendaftaran Hak Tanggungan atau peralihan Hak Tanggungan melalui sistem elektronik mitra kerja yang terintegrasi dengan Sistem HT-el. Pelayanan HT-el dikenakan biaya Penerimaan Negara Bukan Pajak, Penyampaian dokumen dilengkapi dengan

Surat Pernyataan mengenai pertanggungjawaban keabsahan dan kebenaran data Dokumen Elektronik yang diajukan.

PPAT wajib menyimpan Seluruh dokumen kelengkapan persyaratan tersebut. Apabila permohonan Pelayanan HT-el yang telah diterima oleh Sistem HT-el akan diberikan tanda bukti pendaftaran permohonan yang diterbitkan oleh sistem HTel. Permohonan diproses setelah data permohonan dan biaya Penerimaan Negara Bukan Pajak terkonfirmasi oleh Sistem HT-el. Sebelum hasil Pelayanan HT-el diterbitkan, Kepala Kantor Pertanahan atau pejabat yang ditunjuk harus memeriksa kesesuaian dokumen persyaratan dan konsep Sertipikat HT-el. Apabila hasil pemeriksaan terdapat dokumen yang tidak lengkap atau tidak sesuai, diberitahukan kepada pihak Bank dan/atau PPAT untuk segera melengkapi berkas. Apabila terdapat kesalahan atau kekurangan berkas maka dokumen persyaratan harus dilengkapi paling lama hari ke 5 (lima) sejak permohonan pelayanan diterima oleh Sistem HT-el. Dalam hal jangka waktu tersebut berakhir dan Kreditor dan/atau PPAT tidak melengkapi berkas, maka permohonan dinyatakan batal. Apabila dokumen persyaratan telah sesuai, Kepala Kantor Pertanahan atau pejabat yang ditunjuk memberikan persetujuan atas unggahan dokumen persyaratan dan konsep Sertipikat HT-el.

Apabila Kepala Kantor Pertanahan atau pejabat yang ditunjuk tidak melakukan pemeriksaan sampai pada hari ke-7 (tujuh) dan hasil Pelayanan HT-el diterbitkan oleh Sistem HT-el, dianggap memberikan persetujuan

dan/atau pengesahan, Kepala Kantor Pertanahan atau pejabat yang ditunjuk bertanggung jawab secara administratif atas hasil Pelayanan HT-el. Pencatatan Hak Tanggungan pada Sertipikat Hak Atas Tanah atau Hak Milik Satuan Rumah Susun dilakukan pihak Bank pada Sertipikat Hak Atas Tanah atau Hak Milik Satuan Rumah Susun yang dijamin. Catatan tersebut menjadi satu kesatuan dengan Sertipikat Hak Atas Tanah atau Hak Milik Satuan Rumah Susun. Hasil Pelayanan HT-el disampaikan kepada pihak Bank melalui Sistem HT-el dan/atau melalui Domisili Elektronik. Hasil Pelayanan HT-el disahkan dengan Tanda Tangan Elektronik oleh Kepala Kantor Pertanahan atau pejabat yang diberi kewenangan, untuk menjaga keutuhan dan keautentikan Dokumen Elektronik. Tanda Tangan Elektronik dilakukan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Pendaftaran Akta Pengikatan Hak Tanggungan (APHT) harus dilakukan secara resmi. Pemberlakuan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nomor 9/2019 mengharuskan pendaftaran hak tanggungan dilakukan melalui sistem elektronik yang disebut HT-el. Hal ini diatur dalam Pasal 3 ayat (2) yang menyatakan bahwa layanan hak tanggungan dilakukan secara elektronik melalui sistem HT-el. Sistem HT-el dikelola oleh Kantor Pertanahan sesuai dengan Pasal 4 ayat (1). Jenis layanan yang dapat diajukan melalui sistem HT-el termaktub dalam Pasal 6 dan mencakup: a) pendaftaran hak tanggungan, b) peralihan hak tanggungan, c) perubahan nama kreditur, dan d) penghapusan hak tanggungan.

Proses pendaftaran hak tanggungan secara elektronik dilakukan oleh pengguna terdaftar yang mengajukan permohonan layanan hak tanggungan melalui sistem HT-el, sesuai dengan ketentuan Pasal 9 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nomor 9/2019. Selain itu, pengguna juga harus menyusun surat pernyataan mengenai keabsahan dan kebenaran dokumen elektronik yang diajukan. Permohonan dan surat pernyataan tersebut diajukan dalam bentuk dokumen elektronik, sesuai dengan Pasal 9 ayat (4). Persyaratan lain yang harus dipenuhi adalah kepemilikan Sertifikat Hak Atas Tanah atau Hak Milik Satuan Rumah Susun atas nama debitur, sebagaimana diatur dalam Pasal 9 ayat (5). Permohonan pendaftaran hak tanggungan ini diajukan oleh pengguna terdaftar yang memiliki wewenang menggunakan sistem HT-el, yang dalam hal ini dilakukan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sesuai dengan Pasal 10 ayat (1) yang menyatakan bahwa persyaratan permohonan berupa APHT diajukan oleh PPAT dalam bentuk elektronik. Setelah permohonan disampaikan melalui sistem HT-el, sistem akan memberikan tanda bukti permohonan yang berisi nomor berkas pendaftaran permohonan, tanggal pendaftaran permohonan, nama pemohon, dan kode pembayaran biaya layanan, sesuai dengan Pasal 11 ayat (1) dan (2).

Tanda bukti permohonan ini juga mencakup kode pembayaran biaya layanan. Setelah mendapatkan tanda bukti permohonan, pembayaran harus dilakukan melalui bank persepsi dalam waktu maksimal 3 hari setelah tanggal pendaftaran, sesuai dengan Pasal 12 ayat (2). Proses layanan hak

tanggung baru akan diproses oleh Kepala Badan Pertanahan setelah konfirmasi permohonan oleh sistem HT-el, dan proses tersebut berlangsung selama 7 hari, sesuai dengan Pasal 14 ayat (5). Setelah 7 hari sejak pengajuan permohonan terkonfirmasi, hasil pelayanan hak tanggungan akan diterbitkan melalui sistem HT-el dalam bentuk "Sertipikat Hak Tanggungan dan catatan hak tanggungan pada buku tanah serta Sertifikat Hak Atas Tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun dalam bentuk dokumen elektronik", sesuai dengan Pasal 14 ayat (1) dan (2). Sertipikat Hak Tanggungan yang diterbitkan dalam bentuk dokumen elektronik ini akan diberikan tanda tangan elektronik oleh Kepala Badan Pertanahan agar keautentikannya terjamin, sebagaimana diatur dalam Pasal 14 ayat (3).

Dalam proses pendaftaran ini, dapat dikaji menggunakan Mazhab Utilitarianisme yang memiliki tujuan hukum dalam bentuk kemanfaatan. Dalam konteks ini, kemanfaatan yang dimaksud bukanlah keadilan hukum, melainkan didasarkan pada manfaat hukum yang dapat diperoleh. Penerapan pendaftaran hak tanggungan secara elektronik memberikan manfaat yang signifikan bagi masyarakat. Hal ini meningkatkan efektivitas dan efisiensi layanan hak tanggungan sesuai dengan kebutuhan masyarakat.⁵⁰

Pembahasan mengenai reformulasi PPAT dalam memastikan keakuratan dan keabsahan data hak tanggungan yang terintegrasi secara elektronik telah menghasilkan sejumlah hasil yang signifikan. Reformulasi

⁵⁰ Muhamad Erwin. (2012). *Filsafat Hukum Refleksi Kritis Terhadap Hukum*. Jakarta: PT RajaGrafindo Persada. p. 17.

ini bertujuan untuk meningkatkan efisiensi, transparansi, dan kepercayaan masyarakat terhadap proses pendaftaran dan pembaruan hak tanggungan.

Untuk menjelaskan secara mendalam dan kritis mengenai perubahan dari hak tanggungan konvensional menjadi hak tanggungan elektronik serta reformulasi PPAT dalam memastikan keakuratan dan keabsahan data hak tanggungan yang terintegrasi secara elektronik, perlu diperhatikan perkembangan peraturan perundang-undangan yang mengatur hal tersebut di Indonesia.

Hak tanggungan terbentuk melalui perjanjian pembebanan jaminan yang direkam dalam Akta Pengikatan Hak Tanggungan (APHT). Untuk memastikan keberlakuan hukum APHT, pendaftaran hak tanggungan harus dilakukan ke Kepala Badan Pertanahan. Setelah berlakunya Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nomor 9/2019, pendaftaran hak tanggungan dilakukan secara elektronik melalui sistem HT-el, sebagaimana tercantum dalam Pasal 3 ayat (1) "pelayanan hak tanggungan, termasuk pendaftaran hak tanggungan, dilaksanakan secara elektronik melalui sistem HT-el."

Namun, pendaftaran hak tanggungan melalui media elektronik berdasarkan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nomor 9/2019 menyebabkan terjadinya konflik norma dengan Undang-Undang Hak Tanggungan yang masih tetap berlaku. Menurut Undang-Undang Hak Tanggungan, pendaftaran dilakukan dengan mengirimkan APHT dan dokumen lainnya kepada Kantor Pertanahan, sebagaimana tercantum dalam Pasal 13 ayat (2).

Dalam hal pendaftaran menurut Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nomor 9/2019, terjadi pertentangan dengan Undang-Undang Hak Tanggungan. Menurut hierarki peraturan perundang-undangan, Undang-Undang Hak Tanggungan memiliki hierarki yang lebih tinggi daripada Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nomor 9/2019. Undang-Undang Hak Tanggungan merupakan undang-undang yang termasuk dalam hierarki berdasarkan Pasal 7 ayat (1) huruf c Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 12 tahun 2011 Tentang Pembentukan Peraturan Perundang-Undangan (UU Nomor 12/2011), sedangkan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nomor 9/2019 hanya merupakan peraturan menteri yang tidak termasuk dalam hierarki tersebut, namun diakui keberadaannya serta memiliki kekuatan hukum selama dibentuk berdasarkan peraturan yang lebih tinggi atau kewenangan yang diatur dalam Pasal 8 ayat (1) dan (2) UU Nomor 12/2011.

Hak Tanggungan Konvensional: Sebelum adanya reformulasi, pendaftaran hak tanggungan dilakukan secara konvensional, yang melibatkan proses manual dan penggunaan dokumen fisik. Hak tanggungan konvensional diatur dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah (UU Hak Tanggungan).

Dalam hak tanggungan konvensional, PPAT bertanggung jawab untuk melakukan pendaftaran hak tanggungan dengan cara mengisi formulir dan

menyusun akta pendaftaran secara manual. Keakuratan dan keabsahan data tergantung pada kesaksian dan verifikasi manual oleh PPAT.

Dalam hal reformulasi PPAT dalam memastikan keakuratan dan keabsahan data hak tanggungan yang terintegrasi secara elektronik, terdapat beberapa ketentuan yang perlu diperhatikan dalam undang-undang tersebut:

- a. Pendaftaran Hak Tanggungan Elektronik: Pasal 5 ayat (1) UU Jabatan Notaris menyebutkan bahwa notaris berwenang untuk membuat akta-akta otentik, termasuk akta pendaftaran hak tanggungan. Dalam konteks pendaftaran hak tanggungan elektronik, notaris berperan dalam menyusun dan memproses akta pendaftaran tersebut secara elektronik.
- b. Keakuratan Data: Pasal 19 ayat (2) PPHT mengatur bahwa PPAT harus memeriksa kelengkapan dan keakuratan data yang diajukan untuk pendaftaran hak tanggungan. Dalam konteks pendaftaran elektronik, PPAT perlu memastikan bahwa data yang diinput secara elektronik benar, lengkap, dan sesuai dengan persyaratan yang ditetapkan.
- c. Sistem Informasi: Pasal 12 ayat (1) PPHT menyebutkan bahwa pendaftaran hak tanggungan dilakukan melalui sistem informasi yang ditetapkan oleh Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN). Dalam hal pendaftaran elektronik, sistem informasi yang terintegrasi secara elektronik harus memastikan keakuratan, keabsahan, dan keamanan data yang diinput.
- d. Validasi dan Verifikasi Data: PPHT juga mengatur mengenai proses validasi dan verifikasi data hak tanggungan. Pasal 17 ayat (1) PPHT

menyebutkan bahwa PPAT melakukan verifikasi terhadap data yang diinput dalam sistem informasi. Hal ini bertujuan untuk memastikan keabsahan data yang terdaftar.

- e. Tanggung Jawab PPAT: Pasal 30 UU Jabatan Notaris menyebutkan bahwa PPAT bertanggung jawab atas kesalahan yang dilakukannya dalam melaksanakan tugas dan kewenangannya. Dalam konteks pendaftaran hak tanggungan elektronik, PPAT memiliki tanggung jawab untuk memastikan keakuratan dan keabsahan data yang diinput dalam sistem elektronik.

Untuk memahami perubahan ini secara mendalam, kita perlu melihat sejarah awal mula peraturan perundangan yang mengatur hak tanggungan. Pada masa lalu, proses pendaftaran hak tanggungan dilakukan secara manual dengan pengisian formulir dan dokumen fisik yang harus diserahkan ke PPAT. Pengolahan data ini memakan waktu yang lama dan rentan terhadap kesalahan manusia.

saran hak tanggungan melibatkan perkembangan peraturan perundang-undangan yang mengatur hak tersebut dari waktu ke waktu. Berikut ini adalah gambaran singkat mengenai sejarah hak tanggungan hingga terjadi reformulasi menjadi hak tanggungan elektronik:

- a) Awal Mula dan Peraturan Manual: Sejarah hak tanggungan dimulai dengan pengaturan manual di mana pendaftaran hak tanggungan dilakukan secara fisik melalui pengisian formulir dan dokumen yang diserahkan ke Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Pada masa ini,

pengolahan data hak tanggungan memakan waktu yang lama dan rentan terhadap kesalahan manusia.

- b) Perkembangan Basis Data: Seiring dengan perkembangan teknologi informasi, penggunaan basis data komputer mulai diperkenalkan untuk menyimpan informasi hak tanggungan. Basis data ini memungkinkan penyimpanan data secara digital, namun data tersebut masih belum terintegrasi dengan sistem lainnya.
- c) Perubahan Regulasi: Seiring berjalannya waktu, terjadi perubahan regulasi yang mengatur hak tanggungan. Peraturan perundang-undangan diperbarui untuk mengatasi kekurangan dalam sistem pendaftaran hak tanggungan manual. Regulasi ini mencakup prosedur pendaftaran, persyaratan, dan kewajiban PPAT dalam melaksanakan tanggung jawabnya.
- d) Perkembangan Teknologi dan Reformulasi: Dalam upaya meningkatkan efisiensi dan keakuratan, reformulasi hak tanggungan menjadi hak tanggungan elektronik terjadi. Reformasi ini melibatkan pengembangan sistem pendaftaran yang lebih canggih dan terhubung secara elektronik. Dokumen dan formulir yang sebelumnya berbentuk fisik, kini dapat diunggah dan diakses melalui platform elektronik.
- e) Integrasi Sistem Elektronik: Reformulasi PPAT dalam memastikan keakuratan dan keabsahan data hak tanggungan melibatkan integrasi sistem elektronik yang lebih lanjut. Data hak tanggungan terintegrasi secara elektronik memungkinkan akses yang lebih mudah, cepat, dan

terjamin keamanannya. PPAT dapat memverifikasi dan memvalidasi data dengan lebih efektif menggunakan teknologi, mengurangi risiko kesalahan manusia.

Adapun sejarah pengaturan Hak Tanggungan sebagai berikut :

1. Zaman Penjajahan

Pada zaman penjajahan ini, terkait dengan pengaturan mengenai Hak Tanggungan, dibedakan menjadi 2 (dua) fase

a. Zaman Penjajahan Belanda

Pada zaman pemerintahan Hindia Belanda, ketentuan hukum yang mengatur tentang Hak Tanggungan dapat dilihat pengaturannya dalam buku II KUH Perdata dan stb. 1908 Nomor 542 sebagaimana telah diubah menjadi stb. 1937 Nomor 190 tentang credietverband. Dalam buku II KUH Perdata, ketentuan-ketentuan hukum yang berkaitan dengan Hak Tanggungan diatur dalam ketentuan mengenai hipotek mulai dari pasal 1162 sampai dengan pasal 1232 KUH Perdata. Credietverband adalah suatu jaminan atas tanah berdasarkan Kominklijk Besluit (KB) tanggal 6 Juli 1908 No. 50 (STBL 1908 No. 542).

b. Zaman Penjajahan Jepang

Pada zaman Jepang ketentuan mengenai Hak Tanggungan tidak berkembang, karena pada zaman ini ketentuan-ketentuan hukum yang diberlakukan dalam pembebanan Hak Atas Tanah (Hak Tanggungan)

didasarkan pada ketentuan hukum yang tercantum dalam KUH Perdata dan Credietverband.

Hal ini dapat diketahui dari Pasal 3 Undang-Undang Nomor 1 tahun 1942 yang berbunyi :

“semua badan-badan pemerintah,kekuasaannya,hukum dan undang-undang dan pemerintah terdahulu, tetap diakui buat sementara waktu asal saja tidak bertentangan dengan Pemerintahan Militer”

2. Zaman Kemerdekaan

Pada saat awal Indonesia merdeka belum mampu membuat produk hukum sendiri untuk mengganti hukum kolonial, maka untuk sementara sebagian hukum buatan penjajahan tetap diberlakukan berdasarkan Pasal II aturan Peralihan Undang-Undang Dasar Tahun 1945. Salah satu ketentuan yang masih tetap dipertahankan adalah berkaitan dengan pertanahan, yaitu jaminan hak atas tanah (Hak Tanggungan) sebagaimana yang diatur dalam Buku Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang mengatur hipotek dan stb. 1908 Nomor 542 sebagaimana telah diubah menjadi stb. 1937 Nomor 190 tentang credietverband. Pengaturan mengenai hukum pertanahan di Indonesia mempunyai esjarah Panjang dan kompleks. Kompleksitas itu di sebabkan oleh adanya pluralisme pengaturan hukum perdata yang berlaku di Indonesia sejak zaman kolonial Belanda. Keaneragaman ini semakin tampak dengan adanya tindakan Penguasa Kolonial Belanda sebagai bagian dari politik *divide et imper* membagi penduduk Indonesia menjadi tiga golongan

berdasarkan pasal 163 IS (indische Staatregeling), yaitu golongan Eropa, golongan Timur Asing, dan Golongan Bumiputera.⁵¹ Implikasi Pluralisme hukum tersebut berpengaruh pula terhadap pengaturan di bidang hukum pertanahan di Indonesia. Konsekuensinya maka muncul adanya hak atas tanah yang berbeda pengaturan dan dasar hukumnya, sehingga muncul hak atas tanah barat (eigendom, erfpacht, postal, dan lain-lain) dan hak atas tanah adat (hak gogolan, hak yasan, bengkok, hak grant sultan, dan lain-lain).⁵²

Namun, seiring dengan perkembangan teknologi informasi, reformasi sistem pendaftaran hak tanggungan menjadi suatu kebutuhan yang mendesak. Pada awalnya, penggunaan teknologi dimulai dengan penggunaan basis data komputer untuk menyimpan informasi hak tanggungan. Meskipun langkah ini meningkatkan efisiensi dalam pengolahan data, namun data tersebut masih belum terintegrasi dengan sistem lainnya.

Seiring berjalannya waktu, terjadi pergeseran menuju hak tanggungan elektronik yang terintegrasi. Reformulasi PPAT melibatkan pengembangan sistem pendaftaran yang lebih canggih dan terhubung secara elektronik. Dokumen dan formulir yang sebelumnya berbentuk fisik, kini dapat diunggah dan diakses melalui platform elektronik. Hal ini memungkinkan akses dan pengolahan data yang lebih cepat dan efisien.

⁵¹ Soetandyo Wignjosebroto, 1994, *Dari Hukum Kolonial ke Hukum Nasional, Dinamika Sosial Politik dalam Perkembangan Hukum di Indonesia*, Jakarta, Raja Grafindo Persada, hal. 176-183

⁵² Iman Soetiknjo, 1987, *Proses terjadinya UUPA*, Gadjah Mada University Press, Yogyakarta, hal. 8

KELEMAHAN HAK TANGGUNGAN KONVENSIONAL	KELEBIHAN HAK TANGGUNGAN KONVENSIONAL
<p>Proses yang Lambat: Pendaftaran hak tanggungan manual membutuhkan waktu yang relatif lama karena melibatkan pengisian formulir dan dokumen fisik yang harus diproses secara manual.</p> <p>Rentan Kesalahan: Pengolahan data manual meningkatkan risiko kesalahan manusia, baik dalam pengisian formulir maupun dalam verifikasi data yang dilakukan oleh PPAT.</p>	<p>Keterlibatan Langsung: Proses pendaftaran hak tanggungan manual memungkinkan interaksi langsung antara pemilik hak tanggungan dan PPAT, yang dapat mempermudah komunikasi dan klarifikasi informasi.</p> <p>Familiaritas: Sistem manual telah digunakan dalam waktu yang lama, sehingga masyarakat dan pihak terkait dapat lebih akrab dengan proses dan persyaratan yang terlibat.</p>
<p>Kerumitan Administrasi: Penggunaan dokumen fisik membutuhkan ruang penyimpanan dan pengarsipan yang memakan waktu dan sumber daya.</p>	

KELEMAHAN HAK TANGGUNGAN ELEKTRONIK	KELEBIHAN HAK TANGGUNGAN ELEKTRONIK
<p>Ketergantungan pada Teknologi: Hak tanggungan elektronik memerlukan infrastruktur teknologi yang handal dan akses internet yang stabil. Jika terjadi gangguan teknis atau pemadaman listrik, proses pendaftaran dan akses data dapat terhambat.</p>	<p>Efisiensi dan Kecepatan: Hak tanggungan elektronik memungkinkan proses pendaftaran yang lebih cepat dan efisien. Pengisian formulir dan pengiriman dokumen dapat dilakukan secara elektronik, mengurangi waktu dan tenaga yang diperlukan.</p>
<p>Risiko Keamanan Data: Sistem elektronik rentan terhadap risiko keamanan seperti peretasan dan pencurian data. Upaya keamanan yang kuat harus diterapkan untuk melindungi data hak tanggungan yang sensitif.</p>	<p>Akurasi dan Keabsahan Data: Penggunaan sistem elektronik memungkinkan validasi otomatis data, mengurangi risiko kesalahan manusia. Dokumen dan informasi yang terkait dengan hak tanggungan dapat diverifikasi secara elektronik.</p>
<p>Kurangnya Keterlibatan Langsung: Dalam beberapa kasus, penggunaan sistem elektronik dapat mengurangi interaksi langsung antara pemilik hak tanggungan dan PPAT, yang dapat menyulitkan komunikasi dan klarifikasi informasi.</p>	<p>Aksesibilitas dan Transparansi: Sistem elektronik memungkinkan pemilik hak tanggungan untuk mengakses dan memverifikasi data secara online, memberikan tingkat transparansi yang lebih tinggi. Masyarakat juga dapat dengan mudah memperoleh informasi tentang hak tanggungan.</p>

Hasil dari reformulasi PPAT dalam memastikan keakuratan dan keabsahan data hak tanggungan yang terintegrasi secara elektronik adalah peningkatan efisiensi dan akurasi. Proses pendaftaran dan pembaruan hak tanggungan dapat dilakukan dengan lebih cepat dan tepat. PPAT dapat menggunakan teknologi untuk memverifikasi dan memvalidasi data dengan lebih efektif, mengurangi risiko kesalahan manusia yang mungkin terjadi dalam pengolahan manual.

Selain itu, reformulasi ini juga membawa manfaat dalam hal transparansi dan keamanan data. Dengan sistem elektronik yang terintegrasi, informasi hak tanggungan dapat diakses dengan mudah dan keamanannya terjamin. Masyarakat dapat melacak dan memverifikasi data hak tanggungan mereka secara online, yang memperkuat kepercayaan mereka terhadap proses pendaftaran dan pembaruan.

Untuk memastikan keakuratan dan keabsahan data hak tanggungan yang terintegrasi secara elektronik, reformulasi PPAT juga melibatkan langkah-langkah tambahan. Pertama, regulasi terkait hak tanggungan diperbarui dan disesuaikan dengan perubahan teknologi. Hal ini mencakup pengaturan prosedur pendaftaran, verifikasi data, dan validasi identitas pihak terkait.

Kedua, pelatihan dan pengembangan profesionalisme PPAT menjadi fokus penting dalam reformulasi ini. PPAT harus diperbarui dengan pengetahuan dan keterampilan terkini yang diperlukan dalam memproses data hak tanggungan secara elektronik. Mereka harus

memiliki pemahaman yang kuat tentang tanggung jawab mereka terkait dengan keakuratan dan keabsahan data.

Dalam kesimpulan, reformulasi PPAT dalam memastikan keakuratan dan keabsahan data hak tanggungan yang terintegrasi secara elektronik telah membawa perubahan yang signifikan dalam proses pendaftaran hak tanggungan. Langkah-langkah tersebut mencakup penggunaan teknologi informasi yang canggih, pembaruan regulasi, serta pengembangan profesionalisme PPAT. Reformulasi ini meningkatkan efisiensi, transparansi, dan kepercayaan masyarakat dalam proses pendaftaran hak tanggungan yang lebih akurat dan andal.

B. Pembahasan Rumusan Masalah II

Kendala yang dihadapi oleh PPAT dalam melakukan pendaftaran Hak Tanggungan yang terintegrasi secara elektronik dengan berdasarkan teori kepastian hukum dapat mencakup beberapa aspek. Berikut ini adalah rincian dan pembahasan hasilnya:

1. Pengguna sistem Hak Tanggungan Secara Elektronik tersebut harus menjadi Pengguna Terdaftar syarat untuk menjadi pengguna Hak Tanggungan Secara Elektronik tersebut diatur dalam Pasal 7 ayat (3) yaitu meliputi:
 - a. Domisili elektronik;
 - b. Surat keterangan terdaftar di OJK;
 - c. Pernyataan pemenuhan persyaratan dan kriteria serta persetujuan ketentuan sebagai pengguna terdaftar; dan

d. Syarat lainnya yang ditentukan oleh Kementerian.

Dalam ketentuan umum Pasal 1 angka 2 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 2019 disebutkan bahwa kreditur adalah pihak yang berpiutang dalam hubungan utang-piutang tertentu. Kreditur bisa berbentuk perorangan ataupun badan hukum. Kreditur yang berbentuk perorangan dalam melakukan perjanjian maka haruslah seorang yang cakap hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1329 juncto 1330 KUHP Perdata. Sedangkan apabila subjek hukumnya berupa badan hukum, maka tidak hanya dilihat pada person/orangnya saja karena selain cakap hukum tetapi harus dilihat pula pada kewenangannya sebagaimana diatur dalam anggaran dasar yang menjadi aturan main atau konstitusi dari badan hukum tersebut seperti misalnya pada badan hukum PT, dimana berdasarkan ketentuan anggaran dasar Direktur/2 (dua) orang Direktur berwenang mewakili Direksi PT, selain itu Direktur yang bersangkutan harus pula cakap hukum, dan juga dalam melakukan perbuatan hukum tertentu tetap harus memperhatikan ketentuan anggaran dasar yang lain seperti misalnya diperlukannya persetujuan dari organ lain dari PT tersebut yaitu Dewan Komisaris ataupun RUPS tergantung dari perbuatan hukum yang akan dilakukan oleh Direksi seperti misalnya mengambil uang di bank ataukah menjaminkan asset. Salah satu syarat sebagai pengguna Hak Tanggungan Secara Elektronik ini dalam Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 2019 yaitu Surat

Keterangan Terdaftar di OJK. Berdasarkan hasil penelitian syarat ini merupakan syarat memberatkan dan menghalangi, dikarenakan:

- a. Dalam Pasal 9 UUHT disebutkan bahwa Pemegang Hak Tanggungan adalah orang perseorangan atau badan hukum yang berkedudukan sebagai pihak yang berpiutang, dengan demikian yang dapat menjadi pemegang Hak Tanggungan adalah siapapun juga yang berwenang melakukan perbuatan perdata untuk memberikan utang, yaitu baik itu perseorangan warga Negara Indonesia ataupun asing, baik itu badan hukum Indonesia ataupun badan hukum asing.
- b. Otoritas Jasa Keuangan (OJK) merupakan lembaga independen dan bebas dari campur tangan pihak lain, yang mempunyai fungsi, tugas, dan wewenang pengaturan, pengawasan, pemeriksaan dan penyidikan, dan mempunyai ruang lingkup tugas pengaturan dan pengawasan kepada Sektor Perbankan, Sektor Pasar Modal, Sektor Perasuransian, Sektor Dana Pensiun, Sektor Lembaga Pembiayaan. Dalam pengaturan dan pengawasan tersebut, OJK mengeluarkan regulasi-regulasi diantaranya yaitu berupa Peraturan Otoritas Jasa Keuangan atau yang sering disebut POJK. POJK ini ditujukan kepada Pelaku Usaha Jasa Keuangan (PUJK) yang berbentuk badan hukum dan terdaftar serta diawasi oleh OJK seperti Bank Umum, Bank Perkreditan Rakyat, Perusahaan Efek, Penasihat Investasi, Bank Kustodian, Dana Pensiun, Perusahaan Asuransi, Perusahaan Reasuransi, Lembaga Pembiayaan, Perusahaan Gadai, dan Perusahaan Penjaminan, baik yang melaksanakan kegiatan usahanya

secara konvensional maupun secara syariah. POJK ini tidak ditujukan kepada perseorangan ataupun badan hukum yang bukan merupakan PUJK terdaftar di OJK, Sehingga syarat Surat Keterangan Terdaftar pada Otoritas Jasa Keuangan merupakan syarat yang menjadi kendala, karena jika memang syarat tersebut dipenuhi, maka bagi masyarakat baik perseorangan ataupun badan hukum yang tidak bergerak di industri keuangan dan tidak terdaftar di OJK tidak dapat mendapatkan Surat Keterangan Terdaftar di OJK, sehingga tidak dapat memanfaatkan pelayanan Hak Tanggungan Secara Elektronik tersebut. Mungkin salah satu tujuan yang ingin dicapai pembentuk Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 2019 tersebut, yaitu agar masyarakat dalam meminjam uang hanya kepada PUJK yang terdaftar danawasi oleh OJK dan tidak menggunakan rentenir-rentenir baik itu perorangan maupun yang berbentuk badan hukum.

- c. Dalam Pasal 9 ayat (5) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 2019 disebutkan bahwa persyaratan berupa sertifikat hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun harus nama debitur. Pasal 9 ayat (5) tersebut bertentangan dengan UUHT, karena dengan ketentuan tersebut akan menghambat praktek perkreditan, dimana dalam dunia perkreditan, jaminan yang diberikan debitur belum tentu atas nama debitur sendiri, bisa atas nama suami atau istri, atau orang tua, adik atau kakek, atau siapapun

jugatermasuk juga atasnama badan hukum. Pemberian jaminan atasnama orang lain itutidak dilarang oleh undang–undang, dalam ruang lingkup hukum perdata tidakmempermasalahkan siapa yang memberikan jaminan apakah debitur itu sendiriataukah pihak ketiga, tetapi yang dipermasalahkan apakah pemberi jaminantersebut cakap dan berwenang. Terlibatnya Pihak ketiga ini dapat diartikan bahwapihak ketiga menanggung pelunasan atas kredit yang diberikan kepada debitur,sebagaimana diatur dalam Pasal 1820 KUHPerdata, dimana disebutkan bahwa:“Penanggungan adalah suatu perjanjian dengan mana seorang pihak ketiga, guna kepentingan siberpiutang, mengikatkan diri untuk memenuhi perikatan siberhutang, manakala orang ini sendiri tidak memenuhinya”. Dalam UUHT Pasal 8 disebutkan bahwa Pemberi Hak Tanggungan adalahorang perserorangan atau badan hukum yang mempunyai kewenangan untukmelakukan perbuatan hukum terhadap obyek Hak Tanggungan yang bersangkutan.Ketentuan Pasal 8 tersebut tidak mempermasalahkan kalau yang berhak memberijaminan harus debitur, disini yang ditekankan yaitu orang atau badan hukum yangmemberikan jaminan haruslah pihak yang berwenang dalam melakukan perbuatanhukum dalam hal ini pemberian jaminan Hak Tanggungan, dan juga mengingatketerangan dalam Pasal 4 UUHT dimana disebutkan mengenai macam-macamobyek Hak Tanggungan, dimana dalam penjelasan Pasal 4 UUHT tersebut jugatidak disebutkan mengenai obyek Hak Tanggungan tersebut harus milik atauterdaftar atasnama

siapa, jadi dapatlah dikatakan bahwa obyek Hak Tanggungan bisa merupakan milik pihak ketiga baik milik perorangan ataupun milik Badan Hukum. Subyek dan obyek Hak Tanggungan dalam UUHT memberikan batasan yang luas mengenai kepemilikan tanah yang dapat dijamin sertadimungkinkannya subyek Hak Tanggungan atau Pemberi Hak Tanggungan adalah pihak ketiga dan obyek Hak Tanggungan adalah tanah yang dibawah kepemilikan pihak ketiga, yang terpenting Pemberi Hak Tanggungan cakap dan mempunyai kewenangan pada saat perjanjian Hak Tanggungan dilakukan.

- d. Dalam Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 2019 tidak diatur mengenai mekanisme pendaftaran Hak Tanggungan dimana kreditur terdiri dari beberapa kreditur yang merupakan sindikasi kredit. Dalam Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 2019 tidak diatur mengenai kreditur dalam hal sindikasi kredit, dimana dalam sindikasi kredit sertifikat hak atas tanah pada umumnya tercantum nama dari kreditur-kreditur tersebut pada sertifikat Hak Tanggungan dan pada sertifikat hak atas tanah tersebut.
- e. Permohonan pendaftaran Hak Tanggungan Secara Elektronik menjadi kewajiban kreditur. Dalam Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 2019 tersebut, kewajiban untuk memohon pendaftaran Hak Tanggungan elektronik menjadi tanggung jawab dari kreditur, sedangkan pada Pasal 13 ayat (2)

UUHT ditentukan : Selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja setelah penandatanganan Akta Pemberian Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 10 ayat (2), PPAT wajib mengirimkan Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan dan warkah lain yang diperlukan kepada Kantor Pertanahan dapat dikatakan bahwa perbuatan penyampaian Akta Pemberian Hak Tanggungan dan pendaftaran Akta Pemberian Hak Tanggungan dilakukan oleh PPAT. Dan apabila kreditur lalai dalam pendaftarannya/tidak mendaftarkannya, maka segala risiko dan akibat hukumnya terhadap jaminan yang diberikan oleh debitur tersebut tidak memberikan hak-hak istimewa yang diberikan oleh UUHT

f. **Infrastruktur dan Teknologi: Implementasi pendaftaran Hak Tanggungan elektronik membutuhkan infrastruktur teknologi yang handal. Namun, kendala dapat muncul jika infrastruktur jaringan internet tidak stabil atau jika sistem teknologi tidak mampu menangani beban yang tinggi. Hal ini dapat menghambat PPAT dalam memproses pendaftaran secara efisien dan dapat mengganggu kepastian hukum bagi pemilik Hak Tanggungan.**

Pembahasan: Untuk mengatasi kendala ini, penting bagi pemerintah atau lembaga terkait untuk menginvestasikan sumber daya yang memadai dalam membangun infrastruktur teknologi yang andal. Selain itu, perlu dilakukan pemantauan dan pemeliharaan rutin terhadap sistem agar tetap berjalan dengan baik. Jika infrastruktur dan teknologi yang memadai sudah tersedia, kepastian hukum dalam pendaftaran Hak Tanggungan dapat terjaga dengan baik.

- g. Keamanan Data: Salah satu aspek penting dalam pendaftaran Hak Tanggungan elektronik adalah keamanan data. PPAT harus menjaga kerahasiaan dan keutuhan data yang disimpan dalam sistem elektronik agar tidak disalahgunakan oleh pihak yang tidak berwenang. Ancaman peretasan dan pencurian data menjadi kendala yang serius dalam mencapai kepastian hukum.

Pembahasan: Untuk mengatasi kendala ini, perlu dilakukan upaya yang kuat dalam mengamankan data dalam sistem elektronik. PPAT harus menerapkan langkah-langkah keamanan yang canggih, seperti enkripsi data, akses terbatas, dan kebijakan keamanan yang ketat. Dengan demikian, pemilik Hak Tanggungan dapat memiliki kepastian hukum bahwa data mereka aman dan terlindungi.

- h. Keahlian dan Pelatihan: PPAT memerlukan pemahaman dan keterampilan yang mendalam terkait sistem pendaftaran Hak Tanggungan elektronik. Pelatihan yang memadai diperlukan agar mereka dapat mengoperasikan sistem dengan baik dan memastikan keakuratan data yang diinput. Kurangnya pemahaman atau pengetahuan yang cukup dapat menyebabkan kesalahan dalam proses pendaftaran dan mengancam kepastian hukum.

Pembahasan: Untuk mengatasi kendala ini, lembaga yang berwenang harus menyediakan pelatihan dan pendidikan yang memadai kepada PPAT. Pelatihan harus mencakup pemahaman teknis tentang sistem elektronik yang digunakan, tata cara pendaftaran, verifikasi data, dan keamanan

informasi. Dengan pemahaman yang kuat, PPAT dapat menjalankan tugas mereka dengan baik, memastikan kepastian hukum bagi pemilik Hak Tanggungan, terlihat bahwa kendala-kendala yang dihadapi oleh PPAT dalam pendaftaran Hak Tanggungan yang terintegrasi secara elektronik dapat diatasi dengan langkah-langkah yang tepat. Investasi dalam infrastruktur dan teknologi yang memadai, pemeliharaan keamanan data yang kuat, serta pelatihan yang memadai bagi PPAT, akan memastikan terwujudnya kepastian hukum dalam pendaftaran Hak Tanggungan elektronik. Dengan demikian, pemilik Hak Tanggungan dapat memiliki keyakinan bahwa proses pendaftaran dilakukan dengan benar, aman, dan dapat dipertanggung jawabkan.

Perolehan modal kerja atau modal usaha dalam bentuk kredit sangat penting bagi para pelaku usaha. Untuk memastikan pembayaran kredit yang diberikan oleh kreditur kepada debitur, biasanya diperlukan jaminan berupa benda bergerak atau benda tidak bergerak. Dalam perjanjian pinjam-meminjam antara debitur dan kreditur, jaminan sering kali berupa tanah yang diwujudkan dalam bentuk Hak Tanggungan. Namun, dengan kemajuan teknologi di era digital saat ini, Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional (ATR/Kepala BPN) Indonesia telah mengeluarkan Peraturan Menteri ATR/Kepala BPN Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 2020 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Secara Elektronik.

Peraturan tersebut diterbitkan untuk mengikuti perkembangan hukum, teknologi, dan kebutuhan masyarakat. Hal ini juga dipertimbangkan dalam rangka meningkatkan pelayanan yang akurat, tepat waktu, cepat, mudah, dan terjangkau dalam konteks pelayanan publik. Oleh karena itu, diperlukan pemanfaatan teknologi informasi agar prosedur pelayanan Hak Tanggungan dapat terintegrasi secara elektronik, sehingga menjadi lebih efektif dan efisien.

Pasal 22 Peraturan Menteri ATR/Kepala BPN Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 2020 menjelaskan larangan bagi pengguna terdaftar, termasuk kreditur dan PPAT, dalam hal pengisian data saat pendaftaran Hak Tanggungan berbasis elektronik. Larangan tersebut meliputi tindakan pemalsuan identitas, memberikan username atau password kepada pihak lain yang mengakibatkan akses informasi terbuka, pemalsuan dokumen, dan memberikan informasi yang tidak benar yang mengakibatkan kesalahan dalam pelayanan Hak Tanggungan elektronik.

Namun, kendati kemajuan teknologi tersebut memberikan banyak manfaat, tidak dapat dihindari bahwa kesalahan masih mungkin terjadi. Apabila terdapat kesalahan data pada sertifikat Hak Tanggungan yang telah diterbitkan, Pasal 6 ayat 1 Peraturan Menteri ATR/Kepala BPN Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 2020 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Secara Elektronik memberikan kemungkinan untuk melakukan perbaikan data melalui jenis pelayanan dalam sistem Hak Tanggungan berbasis elektronik.

Dalam Peraturan Menteri ATR/Kepala BPN Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 2020 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Secara Elektronik, dijelaskan dalam Pasal 19 ayat 1 bahwa jika terjadi kesalahan dalam pengisian data pada permohonan Pelayanan HT-el yang baru diketahui setelah hasil Pelayanan HT-el diterbitkan, pemegang Sertifikat HT-el dapat mengajukan permohonan perbaikan. Perbaikan data Hak Tanggungan dilakukan apabila terdapat ketidaksesuaian antara data fisik dan data digital, seperti nilai hak tanggungan yang berbeda atau nama bank yang terdaftar berbeda, dan sebagainya.

Permohonan perbaikan HT-el diajukan melalui Sistem HT-el dalam waktu paling lambat 30 (tiga puluh) hari sejak tanggal Sertifikat HT-el diterbitkan. Dokumen Hak Tanggungan yang dapat diperbaiki meliputi peringkat, Nomor Akta, Pemegang Hak, Penunjuk, Nilai Partial, Jenis dan Nomor Hak, serta Benda Lain. Catatan perbaikan ini juga dicetak dan ditempel pada catatan pembebanan dalam Sertifikat Hak Atas Tanah yang menjadi objek jaminan. Untuk melakukan perbaikan Sertifikat HT-el, dikenakan biaya penggantian sertifikat sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku mengenai Penerimaan Negara Bukan Pajak di Kementerian. Sertifikat HT-el yang baru diterbitkan akan memiliki nomor yang sama dengan sertifikat sebelumnya, namun berisikan data perubahan terakhir.

Terdapat beberapa solusi yang dapat diusulkan untuk mengatasi kendala dan masalah yang disebutkan dalam konteks penggunaan sistem

Hak Tanggungan Secara Elektronik dan persyaratan untuk menjadi Pengguna Terdaftar :

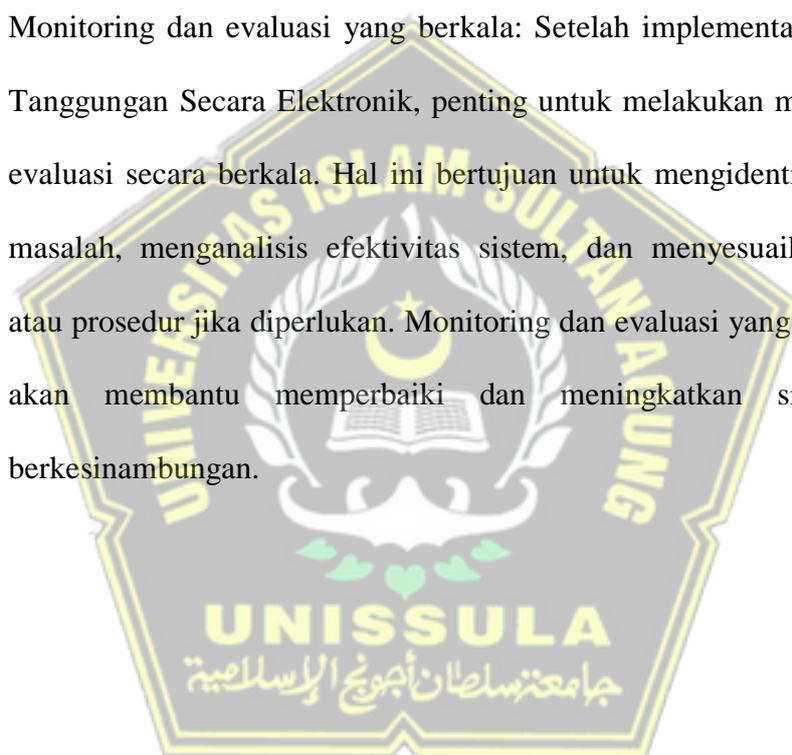
- 1) Fleksibilitas dalam persyaratan menjadi Pengguna Terdaftar: Mengingat kendala-kendala yang disebutkan dalam poin a dan d, penting untuk mempertimbangkan fleksibilitas dalam persyaratan menjadi Pengguna Terdaftar. Salah satu pendekatan yang dapat diambil adalah memungkinkan pengguna lain selain lembaga yang terdaftar di OJK untuk memanfaatkan pelayanan Hak Tanggungan Secara Elektronik. Namun, pihak yang tidak terdaftar di OJK harus memenuhi syarat-syarat alternatif yang menunjukkan kapasitas hukum dan kewenangan mereka dalam melakukan perbuatan hukum, seperti sertifikat kompetensi hukum atau rekomendasi dari instansi yang relevan.
- 2) Evaluasi dan penyesuaian terhadap regulasi OJK: Kendala yang disebutkan dalam poin b berkaitan dengan persyaratan Surat Keterangan Terdaftar di OJK. Untuk mengatasi masalah ini, penting untuk melakukan evaluasi terhadap regulasi OJK yang mengatur pendaftaran dan pengawasan pelaku usaha jasa keuangan. Jika regulasi tersebut terlalu membatasi akses bagi pihak-pihak yang bukan pelaku usaha jasa keuangan, maka perlu dipertimbangkan revisi atau penyederhanaan persyaratan agar lebih inklusif.
- 3) Harmonisasi antara Peraturan Menteri ATR/Kepala BPN dan UUHT: Poin c dan d menunjukkan adanya ketidaksesuaian antara Peraturan Menteri ATR/Kepala BPN dan UUHT terkait persyaratan dan prosedur

pendaftaran Hak Tanggungan. Untuk mengatasi hal ini, penting untuk melakukan harmonisasi antara kedua peraturan tersebut agar tidak ada ketidakselarasan yang menghambat pendaftaran Hak Tanggungan. Perlu dilakukan kajian mendalam dan dialog antara Kementerian ATR/Kepala BPN dan lembaga terkait untuk menyelaraskan persyaratan dan prosedur pendaftaran.

- 4) Perkuat infrastruktur dan keamanan teknologi: Poin f dan g menyoroti pentingnya infrastruktur dan keamanan teknologi dalam implementasi pendaftaran Hak Tanggungan secara elektronik. Untuk mengatasi kendala ini, diperlukan investasi yang cukup dalam membangun infrastruktur teknologi yang handal, termasuk jaringan internet yang stabil dan sistem yang mampu menangani beban tinggi. Selain itu, perlu dilakukan pemantauan dan pemeliharaan rutin terhadap sistem untuk menjaga keamanan data yang disimpan.
- 5) Peningkatan pelatihan dan pemahaman: Poin h menunjukkan pentingnya pelatihan dan pemahaman yang memadai bagi PPAT dalam menggunakan sistem pendaftaran Hak Tanggungan elektronik. Diperlukan upaya untuk memberikan pelatihan yang memadai kepada PPAT agar mereka dapat mengoperasikan sistem dengan baik dan memastikan keakuratan data yang diinput. Pelatihan harus mencakup pemahaman teknis tentang sistem elektronik, tata cara pendaftaran, verifikasi data, dan keamanan informasi.
- 6) Mekanisme perbaikan data yang efektif: Untuk mengatasi potensi kesalahan data yang terjadi setelah pendaftaran Hak Tanggungan berbasis

elektronik, penting untuk menyediakan mekanisme perbaikan data yang efektif. Mekanisme ini harus jelas dan mudah diakses oleh pemegang Hak Tanggungan, dan prosedur perbaikan harus diatur dengan baik. Pemegang Hak Tanggungan harus dapat mengajukan permohonan perbaikan dengan mengikuti prosedur yang ditetapkan dan biaya penggantian sertifikat yang sesuai.

- 7) Monitoring dan evaluasi yang berkala: Setelah implementasi sistem Hak Tanggungan Secara Elektronik, penting untuk melakukan monitoring dan evaluasi secara berkala. Hal ini bertujuan untuk mengidentifikasi potensi masalah, menganalisis efektivitas sistem, dan menyesuaikan peraturan atau prosedur jika diperlukan. Monitoring dan evaluasi yang berkelanjutan akan membantu memperbaiki dan meningkatkan sistem secara berkesinambungan.



BAB IV

PENUTUP

A. Kesimpulan

1. Ringkasan Hasil Pembahasan Rumusan Masalah I

Sistem Hak Tanggungan Elektronik merupakan serangkaian proses pelayanan Hak Tanggungan yang dilakukan melalui sistem elektronik terintegrasi. Sistem ini diselenggarakan oleh Kantor Pertanahan dan dilaksanakan secara bertahap sesuai dengan kesiapan data pendukung. Salah satu jenis layanan yang dapat diajukan melalui sistem ini adalah pendaftaran Hak Tanggungan.

Dalam sistem Hak Tanggungan Elektronik, tanda tangan elektronik digunakan untuk menjaga keutuhan dan keautentikan dokumen elektronik, termasuk sertifikat Hak Tanggungan. Tanda tangan elektronik merupakan tanda tangan yang terdiri dari informasi elektronik yang digunakan sebagai alat verifikasi dan autentikasi.

Pendaftaran Hak Tanggungan melalui sistem Hak Tanggungan Elektronik melibatkan pengguna terdaftar, yang harus memenuhi persyaratan seperti memiliki domisili terdekat, surat keterangan terdaftar di Otoritas Jasa Keuangan, pernyataan pemenuhan persyaratan dan kriteria, serta persetujuan ketentuan sebagai pengguna terdaftar.

Proses pendaftaran melalui sistem ini melibatkan pengajuan permohonan layanan Hak Tanggungan secara elektronik, pembayaran

biaya layanan, verifikasi oleh Kantor Pertanahan, pencatatan Hak Tanggungan pada buku tanah, dan pencatatan pada sertifikat Hak Atas Tanah atau Hak Milik satuan Rumah Susun.

Dalam proses pendaftaran Hak Tanggungan Elektronik, PPAT memiliki tanggung jawab penting untuk memastikan keakuratan dan keabsahan data hak tanggungan. PPAT harus bertanggung jawab atas tindakan yang dilakukannya dalam proses pendaftaran.

Bank juga memiliki peran penting dalam penerapan Hak Tanggungan Elektronik, karena Hak Tanggungan merupakan jaminan atas perjanjian kredit atau utang piutang. Kerjasama antara PPAT dan bank dapat membantu dalam proses pembuatan Akta Pengikatan Hak Tanggungan dan pendaftaran Hak Tanggungan.

Dalam hal penghentian Hak Tanggungan, terdapat beberapa kondisi yang menyebabkan hak tersebut dapat dihapus, seperti hapusnya utang yang dijamin, dilepaskannya Hak Tanggungan oleh pemegang Hak Tanggungan, pembersihan Hak Tanggungan berdasarkan penetapan peringkat oleh pengadilan negeri, dan hapusnya hak atas tanah yang dibebani Hak Tanggungan.

Secara umum, sistem Hak Tanggungan Elektronik memberikan kemudahan dan efisiensi dalam proses pendaftaran dan pemeliharaan data hak tanggungan. Namun, penting untuk menjaga keakuratan dan keabsahan data serta memastikan tanggung jawab PPAT dalam pelaksanaannya.

2. Ringkasan Hasil Pembahasan Rumusan Masalah II

- a. Kesimpulan dari kendala yang dihadapi oleh PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) dalam melakukan pendaftaran Hak Tanggungan yang terintegrasi secara elektronik dengan berdasarkan teori kepastian hukum dapat mencakup beberapa aspek:

Syarat pengguna terdaftar: Pengguna sistem Hak Tanggungan Secara Elektronik harus memenuhi persyaratan seperti domisili elektronik, surat keterangan terdaftar di OJK, pernyataan pemenuhan persyaratan dan kriteria, serta persetujuan ketentuan sebagai pengguna terdaftar. Syarat ini dapat menjadi kendala karena masyarakat yang tidak bergerak di industri keuangan dan tidak terdaftar di OJK tidak dapat memanfaatkan pelayanan Hak Tanggungan Secara Elektronik.

Surat Keterangan Terdaftar di OJK: Persyaratan ini menjadi kendala karena Otoritas Jasa Keuangan (OJK) hanya mengeluarkan regulasi-regulasi kepada Pelaku Usaha Jasa Keuangan (PUJK) yang terdaftar dan diawasi oleh OJK. Jika syarat ini dipenuhi, masyarakat yang bukan PUJK terdaftar di OJK tidak dapat memperoleh Surat Keterangan Terdaftar di OJK, sehingga tidak dapat memanfaatkan pelayanan Hak Tanggungan Secara Elektronik.

Persyaratan mengenai nama debitur: Pasal 9 ayat (5) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 2019 menyebutkan bahwa sertipikat hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun harus atas nama debitur. Hal ini bertentangan dengan Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT) yang tidak mempermasalahkan jaminan atas nama orang lain selama pemberi jaminan tersebut cakap dan berwenang. Ketentuan ini dapat menghambat praktik perkreditan.

Mekanisme pendaftaran dalam sindikasi kredit: Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 2019 tidak mengatur mengenai kreditur dalam hal sindikasi kredit. Sindikasi kredit umumnya mencantumkan nama-nama kreditur pada sertipikat Hak Tanggungan, tetapi peraturan tersebut tidak mengatur hal tersebut.

Kewajiban pendaftaran Hak Tanggungan oleh kreditur: Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 2019 menempatkan kewajiban pendaftaran Hak Tanggungan elektronik pada kreditur. Namun, UUHT menetapkan bahwa PPAT wajib melakukan pendaftaran Akta Pemberian Hak Tanggungan. Jika kreditur lalai dalam pendaftaran, risiko dan akibat hukum terhadap jaminan yang diberikan menjadi tanggung jawab kreditur.

b. Solusi yang dapat diusulkan untuk mengatasi kendala dan masalah yang disebutkan dalam konteks penggunaan sistem Hak Tanggungan Secara Elektronik:

- 1) Fleksibilitas dalam persyaratan menjadi Pengguna Terdaftar diperlukan untuk memperluas akses kepada pihak lain selain lembaga yang terdaftar di OJK, dengan tetap memenuhi syarat-syarat alternatif yang menunjukkan kapasitas hukum dan kewenangan mereka dalam melakukan perbuatan hukum.
- 2) Evaluasi dan penyesuaian terhadap regulasi OJK perlu dilakukan agar persyaratan Surat Keterangan Terdaftar tidak terlalu membatasi akses bagi pihak-pihak yang bukan pelaku usaha jasa keuangan, dengan mempertimbangkan revisi atau penyederhanaan persyaratan agar lebih inklusif.
- 3) Harmonisasi antara Peraturan Menteri ATR/Kepala BPN dan UUHT menjadi penting untuk menghindari ketidakselarasan yang menghambat pendaftaran Hak Tanggungan, melalui kajian mendalam dan dialog antara Kementerian ATR/Kepala BPN dan lembaga terkait.
- 4) Perkuatan infrastruktur dan keamanan teknologi meliputi investasi dalam infrastruktur teknologi yang handal, jaringan internet yang stabil, sistem yang mampu menangani beban tinggi, serta pemantauan dan pemeliharaan rutin untuk menjaga keamanan data yang disimpan.

- 5) Peningkatan pelatihan dan pemahaman bagi PPAT perlu dilakukan agar mereka dapat mengoperasikan sistem pendaftaran Hak Tanggungan dengan baik, termasuk pemahaman teknis tentang sistem elektronik, tata cara pendaftaran, verifikasi data, dan keamanan informasi.
- 6) Penyediaan mekanisme perbaikan data yang efektif diperlukan untuk mengatasi potensi kesalahan data setelah pendaftaran Hak Tanggungan berbasis elektronik, dengan prosedur perbaikan yang jelas, mudah diakses, dan diatur dengan baik untuk pemegang Hak Tanggungan.
- 7) Monitoring dan evaluasi yang berkala setelah implementasi sistem Hak Tanggungan Secara Elektronik penting untuk mengidentifikasi potensi masalah, menganalisis efektivitas sistem, serta menyesuaikan peraturan atau prosedur yang diperlukan. Monitoring dan evaluasi yang berkelanjutan membantu memperbaiki dan meningkatkan sistem secara berkesinambungan.

DAFTAR PUSTAKA

BUKU

- B, Azheri, (2011), *Corporate Social Responsibility dari Voluntary menjadi Mandotary*, Jakarta : PT. Raja Grafindo Persada.
- Harsono, Boedi, (1999), *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan UUPA, Isi dan Pelaksanaan*, Jakarta : Djambatan.
- Fajar, Mukti Nur Dewata dan Yulianto Achmad, (2010), *Dualisme Penelitian Hukum Normatif dan Empiris*, Yogyakarta
- Turban, E. J. E. Aronson, and T.-P. Liang, (2015), *"Decision Support Systems and Intelligent Systems,"* Inc : Pearson Education.
- M. Manullang, Fernando, (2007) *Menggapai Hukum Berkeadilan Tinjauan Hukum Kodrat Dan Antinomi Nilai*, Jakarta : Kompas.
- Widjaja, Gunawan & Kartini Mulyadi, (2008), *Hak Tanggunga*, Jakarta : Kencana.
- Supramono, Gatot, (1996), *Perbankan dan Masalah Kredit Suatu Tinjauan Yuridis*, Jakarta : Djambatan
- Guntoro, J. (2020). *Tinjauan Yuridis Pendaftaran Hak Tanggungan Dalam Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik*, Surabaya : Grafindo Persada.
- Adjie, Habib, (2018), *Hak Tanggungan Sebagai Lembaga Jaminan Hak Atas Tanah edisi revisi*, Bandung : Mandar Maju.
- Arba, H.M. dan Diman Ade Mulada, (2020), *Hukum Hak Tanggungan , Hak Tanggungan Atas Tanah dan Benda-Benda di Atasnya*, Jakarta : Sinar Grafika,
- Hermansyah, (2005) *Hukum Perbankan Nasional Indonesia*, Jakarta : Fajar Interpratama Mandiri.
- Soetiknjo Iman, (1987), *Proses terjadinya UUPA* , Yogyakarta : Gadjah Mada University Press.
- Muljadi Kartini dan Gunawan Widjaja, (2005), *Hak Tanggungan*, Jakarta : Kencana.
- H., Kelsen, (2007), *General Theory Of law and State, Teori Umum Hukum dan Negara, Dasar Dasar Ilmu Hukum Normatif Sebagai Ilmu Hukum Deskriptif Empirik*, Jakarta : BEE Media Indonesia.

- Erwin, Muhamad, (2012), *Filsafat Hukum Refleksi Kritis Terhadap Hukum*, Jakarta : PT Raja Grafindo Persada.
- L.A. Nugraheni, (2017), *Tanggung Jawab Hukum Notaris Dalam Pendaftaran Jaminan Fidusia Secara Elektronik (Online System)*, Jurnal Hukum Universitas Atma Jaya
- Hadisoeparto, Paulus, dkk, (2009), *Pedoman Penulisan Usulan Penelitian dan Tesis*, Semarang, : UNDIP.
- Marzuki, Peter Mahmud Marzuki, *Op.cit.*
- E., Peranginangin, (2007), *Hukum Agraria Di Indonesia, Suatu Telaah Dari Sudut Pandang Praktisi Hukum*, Jakarta : Rajawali Press.
- Riatio, (2004), *Metodologi Penelitian Sosial dan Hukum*, Jakarta : Granit.
- Malik Rusdi, (2000), *Penemu Agama Dalam Hukum*, Jakarta : Trisakti.
- Sidharta, (2006), *Moralitas Profesi Hukum: Suatu Tawaran Kerangka Berpikir*, Bandung : Refika Aditama.
- Soekanto Soerjono dan Sri Mamuji, 1995, *Penelitian Hukum Normatif , Suatu Tinjauan Singkat*, Jakarta : Raja Grafindo.
- Suradi, (2005). *Hukum Agraria*, Jakarta : Badan Penerbit IBLAM.
- Sjahdeini, Sutan Remy, (1999), *Hak Tanggungan (Asas-asas Ketentuan pokok dan masalah yang dihadapi perbankan*, Bandung : Alumni.
- Wigyosubroto, Sutandyo, *Penelitian Hukum Normatif*, Jakarta : Raja Grafindo.
- Hadi , Sutrisno, (2010), *Metodologi Research Jilid 1*, Yogyakarta : Penerbit ANDI.
- T. P., Usanti, (2013). *Prinsip-Prinsip Kehati-Hatian Pada Transaksi Perbankan*, Surabaya : Revka Petra Media.

JURNAL

- Sari, S. N. I. & Rizkianti, W. 2019. Studi Komparatif Pendaftaran Hak Tanggungan. *Universitas Pembangunan Nasional: Jurnal Yuridis*, Vol. 2 ,Bogor&Depok ,hal.118-135.
- Ashadi L. Diab, 2017, “Perjanjian Kredit Pada Bank Perkreditan Rakyat (Telaah Terhadap Penerapan Perkreditan BPR Latunru Latinro)” Institute Agama Islam Negeri Kendari, Jurnal *Al-‘Adl*, Vol. 10, Issue 1, Kendari, hal 7.

<https://digilib.iainkendari.ac.id/2073/>, diakses pada tanggal 05 Juni 2023 pukul 21.29 WIB

Nadia Imanda, “Lahirnya Hak Tanggungan Menurut Peraturan Pemerintah Agraria Tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik, Universitas Airlangga, Jurnal Ilmiah, ” Notaire, Vol. 3, no. 1 (2020): hal. 162. <https://doi.org/10.20473/ntr.v3i1.17536>, diakses pada tanggal 28 April 2023 pukul 21.30 WIB

Pandam Nurwulan, 2021 “Implementasi Pelayanan Hak Tanggungan Elektronik Bagi Kreditor dan Pejabat Pembuat Akta Tanah,” *Jurnal Hukum IUS QUIA IUSTUM*, Vol. 28, no. 1 hal.185. <https://doi.org/10.20885/iustum.vol28.iss1.art9>., diakses pada tanggal 05 Mei 2023 pukul 20.45 WIB

Setyaningsih, Hidayat Abdulah, and Anis Mashdurohatun, 2018, “Reformulasian Notaris Dalam Pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) Terhadap Perjanjian Kredit Antara Kreditor Dan Debitur Dengan Jaminan Hak Tanggungan Di Purwokerto,” *Jurnal Akta*, Vol. 5, no. 1 hal 96. <http://jurnal.unissula.ac.id/index.php/akta/article/view/2547>. diakses pada tanggal 25 Mei 2023, pukul 22.40 WIB

INTERNET

<https://www.hukumonline.com/klinik/detail/ulasantt5d78bcd61c63/mekanisme-mekanisme-pendaftaran-haktanggunggan-secara-elektronik/>. Diakses pada 05 Juni pukul 00.53 WIB

<https://www.ocbcnisp.com/id/article/2023/04/04/hak-tanggunggan-adalah>, diakses pada 6 Juli pukul 02.00 WIB

PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN

Pasal 20 ayat (3) *Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 2020 Tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik*

Pasal 20 ayat (4) *Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 2020 Tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik.*

Pasal 25 *Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 2020 Tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik*

Pasal 7 *Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah.*

Peraturan Pemerintah No. 37 Tahun 1998 tentang Pembentukan Pejabat Pembuat Akta Tanah

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah.

Undang-Undang No. 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

