

**KEKUATAN HUKUM TERHADAP PEMBUATAN SURAT  
PERNYATAAN KEABSAHAN DAN KEBENARAN DOKUMEN DALAM  
PENDAFTARAN HAK TANGGUNGAN SECARA ELEKTRONIK**

**TESIS**



**Oleh:**

**Nama : NUNIK KUSTIANINGSIH**

**NIM : 21302200183**

**PROGRAM MAGISTER (S2) KENOTARIATAN (M.Kn)  
FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS ISLAM SULTAN AGUNG (UNISSULA)  
SEMARANG  
2024**

**KEKUATAN HUKUM TERHADAP PEMBUATAN SURAT  
PERNYATAAN KEABSAHAN DAN KEBENARAN DOKUMEN DALAM  
PENDAFTARAN HAK TANGGUNGAN SECARA ELEKTRONIK**

**TESIS**

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



**Oleh :**

**NUNIK KUSTIANINGSIH**

**NIM : 21302200183**

**Program Studi : Kenotariatan**

**PROGRAM MAGISTER (S2) KENOTARIATAN (M.Kn)**

**FAKULTAS HUKUM**

**UNIVERSITAS ISLAM SULTAN AGUNG**

**SEMARANG**

**2024**

**KEKUATAN HUKUM TERHADAP PEMBUATAN SURAT  
PERNYATAAN KEABSAHAN DAN KEBENARAN DOKUMEN DALAM  
PENDAFTARAN HAK TANGGUNGAN SECARA ELEKTRONIK**

Oleh:

**NUNIK KUSTIANINGSIH**

NIM : **21302200183**

Program Studi : Magister Kenotariatan (M.Kn)

Disetujui oleh :

Pembimbing

Tanggal,

**Dr. Nanang Sri Darmadi, SH.,M.H**

NIDN. 0615087903

Mengetahui,

Dekan Fakultas Hukum UNISSULA



**Dr. R. Jawade Hafidz, SH.,M.H**

NIDN. 0620046701

**KEKUATAN HUKUM TERHADAP PEMBUATAN SURAT  
PERNYATAAN KEABSAHAN DAN KEBENARAN DOKUMEN DALAM  
PENDAFTARAN HAK TANGGUNGAN SECARA ELEKTRONIK**

**TESIS**

**Oleh :**

**NUNIK KUSTIANINGSIH**

NIM : 21302200183

Program Studi : Kenotariatan

Telah dipertahankan di Depan Dewan Penguji

Pada Tanggal 5 Desember 2024

Dan dinyatakan LULUS

Tim Penguji,  
Ketua

**Dr. H. Achmad Sulchan, S.H., M.H.**

NIDK: 8937840022

Anggota

**Dr. Nanang Sri Darmadi, S.H., M.H.**

NIDN : 0615087903

Anggota

**Dr. Shallman, S.H., M.Kn**

NIDK: 8920940022

Mengetahui,  
Dean Fakultas Hukum UNISSULA



**Dr. H. Jawade Hafidz, SH., M.H**

NIDN. 0620046701

## PERNYATAAN KEASLIAN TESIS

Saya yang bertanda tangan di bawah ini,

Nama : NUNIK KUSTIANINGSIH

NIM : 21302200183

Program Studi : Magister Kenotariatan

Fakultas / Program : Hukum / Program Magister

Menyatakan dengan sebenarnya bahwa tesis saya dengan judul "**Kekuatan Hukum Terhadap Pembuatan Surat Pernyataan Keabsahan Dan Kebenaran Dokumen Dalam Pendaftaran Hak Tanggungan Secara Elektronik**" adalah 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, Juli 2024

Yang Menyatakan



**NUNIK KUSTIANINGSIH**

NIM. 21302200183

## PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI KARYA ILMIAH

Saya yang bertanda tangan dibawah ini

Nama : **NUNIK KUSTIANINGSIH**

NIM : 21302200183

Program Studi : Magister Kenotariatan

Fakultas : Hukum

Dengan ini menyerahkan karya ilmiah berupa Tugas

Akhir/Skripsi/Tesis/Disertasi\* dengan judul :

**KEKUATAN HUKUM TERHADAP PEMBUATAN SURAT  
PERNYATAAN KEABSAHAN DAN KEBENARAN DOKUMEN DALAM  
PENDAFTARAN HAK TANGGUNGAN 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, Juli 2024

Yang Menyatakan,



**NUNIK KUSTIANINGSIH**

NIM. 21302200183

## MOTTO

- "If Allah is making you wait, then be prepared to receive more than what you asked for.
- Dont Be So Hard On Your Self, You Are Doing The Best You Can Do.



## HALAMAN PERSEMBAHAN

Dengan mengucapkan rasa syukur Alhamdulillah Tugas Akhir ini Penulis persembahkan teruntuk keluarga saya, terutama untuk Almarhumah Ibu saya, yang keinginannya semasa hidupnya bahwa saya harus melanjutkan sekolah ke jenjang yang lebih tinggi serta teruntuk suamiku yang tercinta yang awalnya buat saya tak boleh untuk berkarir selalu ditentang dan lama kelamaan dorongan suamikulah yang selama ini untuk melanjutkan sekolah ke jenjang yang lebih tinggi serta dukungan finansial dari suami tercinta dan buat anakku tersayang yang selalu mendampingiku setiap langkahku kemana selalu ada dan ikut serta.

Serta rekan-rekan Magister Kenotariatan Unissula yang telah menemani selama perkuliahan, serta Almamater tercinta UNIVERSITAS ISLAM SULTAN AGUNG SEMARANG



## KATA PENGANTAR

Alhamdulillah, puji syukur saya panjatkan kehadirat Allah SWT, sehingga penyusunan tesis yang berjudul “**KEKUATAN HUKUM TERHADAP PEMBUATAN SURAT PERNYATAAN KEABSAHAN DAN KEBENARAN DOKUMEN DALAM PENDAFTARAN HAK TANGGUNGAN SECARA ELEKTRONIK**” ini dapat terselesaikan dengan lancar. Penyusunan tesis ini dimaksudkan untuk memperoleh gelar magister pada Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Sultan Agung.

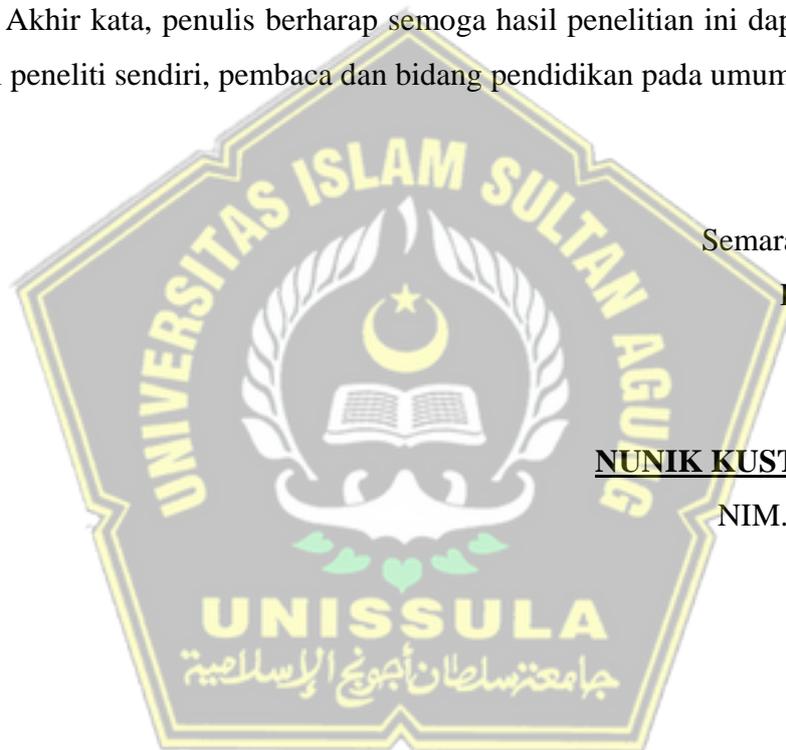
Saya menyadari bahwa penyusunan tesis ini tidak lepas dari bantuan berbagai pihak oleh sebab itu, melalui kesempatan ini peneliti menyampaikan ucapan terima kasih kepada:

1. Prof. Dr. H. Gunarto, S.H, S.E.Akt., M.Hum, selaku Rektor Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
2. Dr. Jawade Hafidz, S.H., M.H selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
3. Dr. Nanang Sri Darmadi, S.H.,M.H selaku Kepala Program Studi Magister (S2) Kenotariatan Fakultas Hukum Universtas Islam Sultan Agung Semarang dan juga selaku Dosen Pembimbing penulis.
4. Dr. Achmad Arifullah, S.H., M.H. selaku Sekretaris Program Studi Magister (S2) Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
5. Bapak dan Ibu Dosen Program Magister Kenotariatan yang telah memberikan berbagai ilmu dengan tulus selama penulis berada di bangku perkuliahan S2 dan seluruh civitas akademika Magister Kenotarian UNISSULA.
6. Kedua Orang Tua penulis dan segenap keluarga yang selalu memberikan dukungan tiada henti kepada penulis, baik moril maupun materiil.
7. Teguh Soesetijo Kasnoputro S.H. Notaris/PPAT Kabupaten Boyolali selaku mentor penulis yang selalu memberikan ilmu, arahan, dan dukungan kepada penulis.

8. Untuk sahabat, rekan-rekan kakak tingkat maupun satu angkatan Magister Kenotariatan UNISSULA yang turut membantu, bertukar pendapat dan pikiran, serta kekompakan yang sangat erat
9. Semua pihak yang telah membantu dan tidak bisa penulis sebutkan satu persatu.

Penulis menyadari, bahwa penyusunan penelitian ini masih jauh dari kesempurnaan, Penulis mengharapkan saran dan kritik yang membangun demi kesempurnaan karya ini.

Akhir kata, penulis berharap semoga hasil penelitian ini dapat bermanfaat bagi peneliti sendiri, pembaca dan bidang pendidikan pada umumnya



Semarang, Juli 2024

Penulis

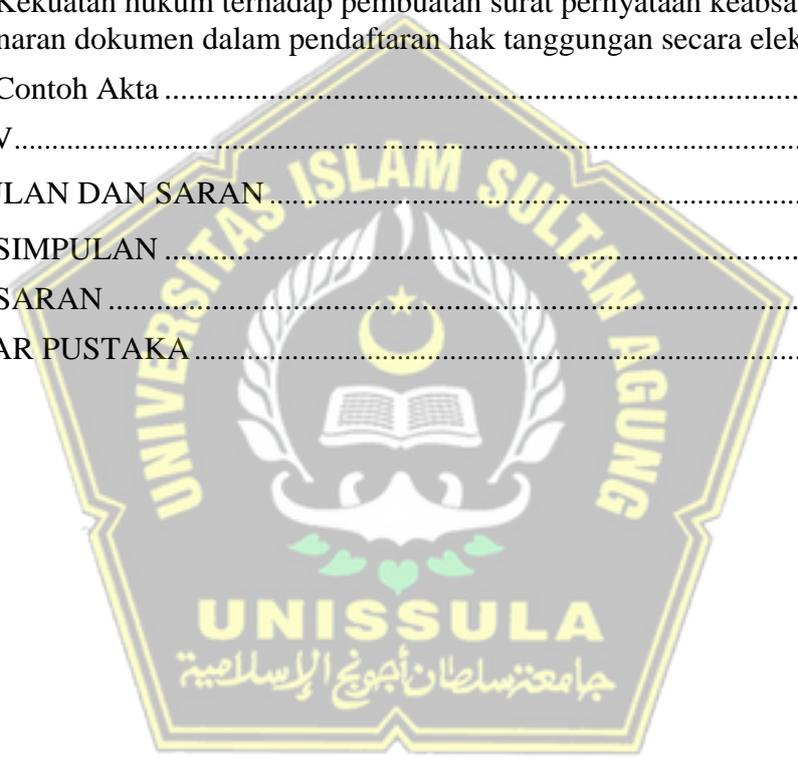
**NUNIK KUSTIANINGSIH**

NIM. 21302200183

## DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL.....	ii
HALAMAN PERSETUJUAN PEMBIMBNG.....	iii
HALAMAN PENGESAHAN.....	iv
PERNYATAAN KEASLIAN TESIS .....	v
PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI KARYA ILMIAH .....	vi
MOTTO.....	vii
HALAMAN PERSEMBAHAN .....	viii
KATA PENGANTAR .....	ix
DAFTAR ISI.....	xi
ABSTRAK.....	xiii
BAB I.....	1
PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Rumusan Masalah .....	8
C. Tujuan Penelitian .....	9
D. Manfaat Penelitian .....	9
E. Kerangka Konseptual.....	10
F. Kerangka Teori.....	14
G. Metode Penelitian.....	26
1. Jenis Penelitian .....	26
2. Metode Pendekatan.....	27
3. Jenis dan Sumber Data.....	28
4. Metode Pengumpulan Data.....	31
5. Metode Analisa Data .....	31
H. Sistematika Penulisan .....	32
BAB II.....	34
KAJIAN PUSTAKA.....	34
A. Tinjauan Umum Kekuatan Hukum .....	34
B. Tinjauan Umum Tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah.....	49
C. Tinjauan Umum Tentang Hak Tanggungan.....	56
D. Tinjauan Umum Tentang Hak Tanggungan Elektronik .....	68

E. Tinjauan Umum Tentang Surat Pernyataan Keabsahan dan Kebenaran Dokumen .....	74
F. Tinjauan Umum Tentang Pendaftaran Tanah .....	82
G. Perspektif Hukum Islam Tentang Akta.....	90
BAB III.....	101
HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN .....	101
A. Prosedur Dan Dasar Hukum terhadap pembuatan Surat Pernyataan Keabsahan Dan Kebenaran Dokumen Dalam Pendaftaran Hak Tanggungan Secara Elektronik.....	101
B. Kekuatan hukum terhadap pembuatan surat pernyataan keabsahan dan kebenaran dokumen dalam pendaftaran hak tanggungan secara elektronik ...	119
C. Contoh Akta .....	132
BAB IV.....	151
SIMPULAN DAN SARAN.....	151
A. SIMPULAN .....	151
B. SARAN .....	153
DAFTAR PUSTAKA.....	154



## ABSTRAK

Sertifikat Hak Tanggungan elektronik sudah menjadi digitalisasi dalam pendaftaran hak tanggungan secara elektronik dimana pada perkembangan jaman saat ini semua proses akan beralih ke elektronik atau digital, salah satunya dalam pembuatan surat pernyataan keabsahan dan kebenaran dokumen dalam pendaftaran hak tanggungan secara elektronik sesuai pasal 10 ayat 4 peraturan menteri ATR/BPN nomor 5 Tahun 2020.

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui dan menganalisis terkait Kekuatan Hukum Terhadap Pembuatan Surat Pernyataan Keabsahan dan Kebenaran Dokumen dalam Pendaftaran Hak Tanggungan Secara Elektronik. Penelitian ini menggunakan penelitian perspektif dengan jenis penelitian hukum normatif. Penelitian ini dilakukan dengan pendekatan teori dan pendekatan perundang-undangan untuk mendapatkan data sekunder yang bersumber data bahan hukum primer, sekunder, tersier yang didapat melalui studi pustaka untuk memperkuat data sekunder.

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan dapat disimpulkan bahwa yang pertama prosedur dan dasar hukum terhadap pembuatan surat pernyataan keabsahan dan kebenaran dokumen dalam pendaftaran hak tanggungan secara elektronik yang sesuai berdasarkan pasal 10 ayat 2 Permen ATR/BPN Nomor 5 Tahun 2020 yang menjelaskan bahwa surat pengantar keabsahan dan kebenaran dokumen yang dikeluarkan PPAT adalah wajib dan menjadi tanggung jawab PPAT dan harus ditandatangani diatas materai dan berstempel PPAT, yang kedua Kekuatan Hukum Terhadap Pembuatan Surat Pernyataan Keabsahan dan Kebenaran Dokumen dalam Pendaftaran Hak Tanggungan secara Elektronik hanya akan memiliki kekuatan mengikat secara hukum dan kekuatan pembuktian setara dengan akta autentik jika diakui kebenarannya oleh orang lain.

**Kata Kunci: Kekuatan Hukum, Hak Tanggungan Elektronik, Surat Pernyataan Keabsahan dan Kebenaran Dokumen.**

## ABSTRACT

*Electronic Dependent Rights Certificate has become a digitalization in the registration of dependent rights electronically where in the current development of the current era all processes will switch to electronic or digital, one of which is in the preparation of a statement of validity and the correctness of documents in the registration of dependent rights electronically in accordance with article 10 paragraph 4 of the regulation of the minister of ATR/BPN number 5 of 2020.*

*This research aims to find out and analyze the Legal Strength of the Making of a Statement of Validity and the Truth of Documents in the Electronic Registration of Dependent Rights. This research uses perspective research with a type of normative legal research. This research was carried out with a theoretical approach and a legislative approach to obtain secondary data that is sourced from primary, secondary, tertiary legal data obtained through library studies to strengthen secondary data.*

*Based on the results of research and discussion, it can be concluded that the first procedure and legal basis for making a statement of validity and the correctness of documents in the registration of dependent rights electronically which is appropriate based on article 10 paragraph 2 of Permen ATR/BPN Number 5 of 2020 which explains that the procedure for making a letter of introduction to the validity and the correctness of the documents issued by PPAT is mandatory and is the responsibility of PPAT and must be signed on stamp and stamped with PPAT based on the law of the Civil Code, the ITE Law, the Customs Law on Stamp, UUJN, PP Position PPAT and Permen ATR/KBPN, the second is the Legal Strength Against the Making of a Statement of Validity and the Truth of Documents in Electronic Registration of Dependent Rights will only have legally binding power and the power of proof equivalent to the authentic deed if it is recognized by another person.*

**Keywords:** *Legal Force, Electronic Mortgage, Statement Letter of Legality and Document Correctness.*

# BAB I

## PENDAHULUAN

### A. Latar Belakang Masalah

Pada masa era teknologi digital saat ini yaitu dimana perkembangan ilmu teknologi dan ilmu pengetahuan telah mempengaruhi kehidupan manusia yang secara umum memiliki gaya hidup baru yang mana tidak akan bisa dilepaskan dari perangkat yang serba elektronik yang layanannya berbasis pada teknologi, informasi dan komunikasi.

Edmon Makarim mengemukakan bahwa secara alamiah manusia tidak mungkin dilepaskan dari kemajuan teknologi yang tujuannya untuk memudahkan kehidupannya.<sup>1</sup>

Pada saat ini perkembangan teknologi dan sistem komunikasi tersebut menjadi faktor penting dalam kemajuan dan dapat membawa keuntungan besar bagi masyarakat. Dan bisa dilihat dari mudahnya, serta singkatnya jarak, menghilangkan batas-batas waktu dan jarak serta meningkatkan efisiensi dan mempermudah penggunaan dalam mengumpulkan serta menyebarkan data ataupun informasi tertentu. Pesatnya perkembangan teknologi saat ini membawa berbagai dampak perubahan dari arah segala sektor dalam kehidupan dan mulai tersentuh transformasi digital, baik publik maupun pribadi. Salah satunya terjadi kemajuan yang tidak terduga dalam bentuk-bentuk *e-commerce* termasuk *e-governance*. Transaksi-transaksi yang dilakukan melalui media internet di Indonesia dalam tataran

---

<sup>1</sup> Edmon Makarim, 2004, *Kompilasi Hukum Telematika*, Raja Grafindo, Jakarta, hal.7

kovensional belum dapat dijangkau oleh hukum sepenuhnya.<sup>2</sup> Perkembangan teknologi informasi juga banyak mempengaruhi kehidupan masyarakat telah mendorong pemerintah mengeluarkan Undang-undang Nomor 11 Tahun 2008 tentang Informasi dan Transaksi Elektronik, Lembaran Negara Nomor 58, Tambahan Lembaran Negara Nomor 4843 (selanjutnya disebut UU ITE). Berlakunya UU ITE diharapkan dapat menjamin kemajuan teknologi untuk meningkatkan efektivitas dan efisiensi dalam pelayanan publik.<sup>3</sup> Dalam perkembangannya, dikenal alat bukti elektronik yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2008 tentang Informasi dan Transaksi Elektronik *juncto* Undang-Undang Nomor 19 Tahun 2016 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2008 tentang Informasi dan Transaksi Elektronik (UU ITE) dan sekarang telah berlaku lagi Undang-Undang Republik Indonesia nomor 1 Tahun 2024 tentang perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2008 tentang Informasi Dan Transaksi Elektronik.

Dalam sektor publik salah satunya penyelenggara di bidang pertanahan Kementerian Agraria dan Tata Ruang Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia. Sehubungan dengan itu instansi pemerintah telah memberikan layanan administrasi secara elektronik dalam bidang

---

<sup>2</sup> Iman Sjahputra, 2002, *Problematika Hukum Internet Indonesia*, PT. Prenhallindo, Jakarta, hal.5.

<sup>3</sup> Zainatun Rossalina, 2016, Keabsahan Akta Notaris yang Menggunakan Cyber Notary sebagai Akta Otentik, Malang, *Brawijaya Law Student Journal*, hal. 2, <http://hukum.studentjournal.ub.ac.id/index.php/hukum/article/view/1554> diakses pada 27 Mei 2024 Pukul 13.00 WIB

pertanahan. Hal ini mewujudkan transformasi layanan pertanahan salah satunya. Dalam sistem layanan publik tersebut terbuka dan mudah di akses oleh masyarakat. Layanan elektronik tersebut meliputi Hak Tanggungan, Surat Keterangan Pendaftaran Tanah, Pengecekan Sertipikat Tanah, serta Layanan Informasi Nilai Tanah atau Nilai Aset Properti, keempat layanan ini dilakukan secara elektronik. Pada layanan elektronik mengenai hak tanggungan ini pemerintah menyediakan layanan pendaftaran hak tanggungan secara elektronik. Layanan elektronik tersebut guna mempermudah pelayanan bagi PPAT, Kreditur (bank) maupun Kantor Pertanahan.

Dalam Undang-undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (UUPA) disinggung bahwa jaminan hak atas tanah diikat dengan Hak Tanggungan. Sehubungan dengan itu menyangkut dalam bidang pertanahan di Indonesia ditetapkan Undang- undang Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah (UUHT). Dalam rangka melaksanakan ketentuan UUPA tersebut pemerintah menerbitkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah.

Sehubungan dengan itu pemerintah menyediakan layanan pendaftaran hak tanggungan secara terintegrasi secara elektronik berdasarkan Permen ATR/BPN Nomor 5 Tahun 2020 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik, dalam Pasal 1 ayat 6 Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 5 Tahun 2020 tentang Hak Tanggungan Elektronik

menyebutkan bahwa system elektronik sendiri merupakan serangkaian perangkat dan prosedur elektronik yang berfungsi mempersiapkan, mengumpulkan, mengolah, menganalisis, menyimpan, menampilkan, mengumumkan, mengirimkan, dan/atau menyebarkan informasi elektronik. Dan Pasal 1 ayat (7) menyebutkan bahwa “HT-el adalah serangkaian proses pelayanan hak tanggungan dalam rangka pemeliharaan data pendaftaran tanah yang diselenggarakan melalui system elektronik yang terintegrasi”.<sup>4</sup>

Pada awalnya pendaftaran hak tanggungan dilaksanakan secara konvensional dimana pihak pemohon yaitu PPAT mengirim APHT dan warkah lainnya kepada Kantor Pertanahan. Hal tersebut mengubah cara pandang seseorang tentang dokumen yang dahulunya dengan media kertas menjadi media elektronik. Istilah tren saat ini yaitu *Paperless* yang artinya segala bentuk kegiatan penyimpanan dokumen tanpa menggunakan kertas atau beralih ke bentuk digital. Dimana penggunaan kertas menjadi lebih sedikit sehingga pendaftaran Hak Tanggungan Elektronik hanya dilakukan melalui Website/aplikasi khusus dari Kementerian ATR/BPN untuk menghemat biaya percetakan sertifikat hak tanggungan.

Pelaksanaan pemasangan HT-*el* merupakan proses pendaftaran sampai penyerahan produk yang dilaksanakan secara *online* sehingga lebih praktis karena pemohon tidak perlu *antri* datang ke Kantor Pertanahan untuk

---

<sup>4</sup> Pasal 1 ayat (7) Permen ATR/BPN No.5 Tahun 2020, tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik.

mendaftarkan permohonan. Selain itu, waktu pelaksanaan pemasangan HT-*el* menjadi lebih baku karena diatur oleh sistem. Pencatatan dan tandatangan dilaksanakan secara elektronik melalui system kemudian ditempelkan pada Buku Tanah dan Sertipikat. Dokumen permohonan HT-*el* disimpan oleh sistem sehingga tidak memerlukan ruangan untuk penyimpanannya dan mempermudah dalam proses pencarian dokumen.

Penyelenggaraan system Ht-el diselenggarakan secara bertahap dengan menyesuaikan data-data pendukung yang ada pada kantor pertanahan, dalam melakukan pendaftaran Ht-el secara online salah satu syarat yang wajib bagi pemohon harus membuat surat pernyataan mengenai keabsahan dan kebenaran dokumen elektronik yang diajukan dan dibuat dalam bentuk dokumen elektronik dan hanya dapat dikeluarkan oleh seorang pejabat pembuat akta tanah (PPAT). dalam hal ini PPAT bertanggungjawab besar dan harus sangat berhati-hati sebelum mengeluarkan surat pernyataan tersebut, PPAT memiliki peran yang sangat penting karena PPAT mengeluarkan surat pernyataan yang berisi pernyataan PPAT sendiri didalamnya dimana menyatakan bahwa dokumen-dokumen yang diterima oleh PPAT adalah benar dan sesuai aslinya, jika hal tersebut benar adanya.<sup>5</sup>

Dalam prakteknya setiap hasil cetak dokumen elektronik yang telah diterbitkan oleh pejabat yang berwenang mempunyai kekuatan

---

<sup>5</sup> Dinar Fatmawati, 2021, Analisis Heurmeunitika Good Governance Dalam Layanan Publik Terhadap Perkaban ATR/BPN Nomor 1 Tahun 2010 Tentang Standart Pelayanan Dan Pengaturan Pertanahan, *Jurnal Indonesia Sosial Teknologi*, Vol. 2.5 <https://jst.publikasiindonesia.id/index.php/jst/article/view/149>, diakses pada 24 Mei 2024 pukul 10.00 WIB.

hukum yang sama dengan dokumen konvensional yang telah dicap dan ditandatangani basah oleh pejabat yang bersangkutan. Ternyata dinamika hukum yang menunjukkan keautentikan terhadap dokumen elektronik tersebut masih belum secara holistik memperlihatkan sistem keautentikan terhadap dokumen elektronik itu sendiri, untuk itu perlu suatu kajian yang lebih mendalam mengenai keabsahan legalisasi dokumen elektronik itu sendiri.

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) adalah pejabat umum yang berwenang membuat akta pemindahan hak atas tanah dan akta lain dalam rangka pembebanan hak atas tanah, yang berbentuk aktanya ditetapkan sebagai bukti di lakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai tanah yang terletak dalam daerah kerjanya masing-masing.<sup>6</sup>

Peran PPAT sangatlah penting di dalam membuat surat pernyataan tersebut yang dimana menyatakan bahwa dokumen-dokumen tersebut yang diterima oleh PPAT adalah benar dan sesuai aslinya, sesuai Pasal 10 Ayat (2) Permen ATR/KBPNNomor 5 Tahun 2020 adalah bahwa PPAT dalam penyampaian dokumen wajib dilengkapi dengan Surat Pernyataan mengenai keabsahan dan kebenaran data dokumen elektronik yang diajukan.

Untuk mengemban jabatan dan tugas PPAT mengaplikasikan prinsip kehati-hatian sebagaimana yang sudah tertuang didalam Pasal 34 ayat (1) Peraturan Menteri / Kepala BPN Nomor 1 Tahun 2006 berbunyi: “Bahwa saya, akan menjalankan jabatan saya dengan jujur, tertib, cermat dan penuh

---

<sup>6</sup> Ngadino, 2019, *Ketentuan Umum Tata Cara Pembuatan dan Pengisian Akta PPAT*, UPT Penerbit Universitas PGRI Semarang Press, Semarang, Hal.92.

kesadaran, bertanggung jawab serta tidak berpihak.”

Keterlibatan PPAT bertanggung jawab penuh atas keabsahan dan kebenaran isi dokumen secara formil maupun materiil, dan apabila dikemudian hari terdapat permasalahan, PPAT bersedia menerima dampak hukum baik perdata maupun pidana sesuai dengan ketentuan perundang-undangan. Khususnya dalam format Surat Pernyataan Keabsahan dan Kebenaran Data Dokumen Elektronik yang di upload oleh PPAT pada saat pendaftaran Hak Tanggungan Elektronik menjamin dengan benar bahwa dokumen yang mereka terima keseluruhan adalah benar.

Sementara dalam prakteknya belum tentu ada jaminan bahwa informasi yang disampaikan adalah sama dengan dokumen aslinya, hal mengenai itu tidak cukup dilakukan dalam bentuk scanning dokumen menjadi bentuk pdf file semata melainkan membutuhkan kejelasan keautentikan yang melekat pada dokumen tersebut secara elektronik.

Pada Jurnal Hukum Ulfa Roffilah Meiyona dan Ali Ismail Shaleh bahwa namun dalam prakteknya apakah nantinya pihak yang melimpahkan pertanggungjawaban terhadap PPAT berargumen sebagaimana mestinya tanggung jawab PPAT atau tidak, kecuali apabila perbuatan tersebut memang dapat dibuktikan adanya dan harus benar-benar dibuktikan juga dengan teori pembuktian atau pembuktian dengan hukum acara perdata, serta mengenai kedudukan dan fungsi serta tanggung jawab PPAT dalam perbuatan hukumnya dan PPAT yang menjalankan sebagian wewenang pemerintah dan suatu jabatan

kepercayaan yang telah diberikan.<sup>7</sup>

Menelusuri ketentuan yang mengatur kekuatan hukum yang mengikat suatu surat pernyataan keabsahan dan kebenaran dokumen elektronik yang dibuat oleh PPAT sebagai akta otentik dalam sistem pembuktian menarik untuk dilakukan. Menyikapi penerapan surat pernyataan keabsahan dan kebenaran dokumen elektronik dalam melakukan pendaftaran hak tanggungan elektronik dan pertanggungjawaban Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam pelaksanaannya ada data yang tidak benar dalam pendaftaran hak tanggungan elektronik.

Dari uraian diatas, menarik dan perlu dilakukan pengkajian berkenaan dengan hal tersebut dan berdasarkan latar belakang masalah tersebut, peneliti melakukan penelitian dengan judul **KEKUATAN HUKUM TERHADAP PEMBUATAN SURAT PERNYATAAN KEABSAHAN DAN KEBENARAN DOKUMEN DALAM PENDAFTARAN HAK TANGGUNGAN SECARA ELEKTRONIK.**

#### **B. Rumusan Masalah**

Berdasarkan uraian latar belakang tersebut, maka dirumuskan permasalahan sebagai berikut:

- a. Bagaimanakah prosedur dan dasar hukum surat pernyataan keabsahan dan kebenaran dokumen dalam pendaftaran hak tanggungan secara

---

<sup>7</sup> Ulfa Roffilah Meiyona dan Ali Ismail Shaleh, 2022, Pertanggungjawaban PPAT terhadap Pembuatan Surat Pernyataan Keabsahan dan Kebenaran Dokumen Elektronik, *Jurnal Hukum Bonum Commune* No 1 Vol 5, hal 99, <https://jurnal.untag-sby.ac.id/index.php/bonumcommune/article/view/5739>, diakses 26 Mei 2024 pukul 10.00 WIB

elektronik?

- b. Bagaimana kekuatan hukum terhadap pembuatan surat pernyataan keabsahan dan kebenaran dokumen dalam pendaftaran hak tanggungan secara elektronik?

### **C. Tujuan Penelitian**

Tujuan yang hendak dicapai dari Penelitian ini adalah memperoleh jawaban atas Permasalahan yang telah diuraikan dalam rumusan masalah, yaitu:

- a. Untuk mengetahui prosedur dan dasar hukum surat pernyataan keabsahan dan kebenaran dokumen dalam pendaftaran hak tanggungan secara elektronik.
- b. Untuk mengetahui kekuatan hukum terhadap pembuatan surat pernyataan keabsahan dan kebenaran dokumen dalam pendaftaran hak tanggungan secara elektronik.

### **D. Manfaat Penelitian**

Hasil dari penelitian ini diharapkan akan memberikan beberapa manfaat secara teoritis dan praktis, yaitu sebagai berikut:

- a. Manfaat secara Teoritis

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

- b. Manfaat secara Praktis

Hasil penelitian ini secara praktis diharapkan dapat digunakan untuk dapat memberikan sumbangan pemikiran dan acuan bagi Notaris, Pejabat Pembuat Akta Tanah, Badan Pertanahan Nasional, kreditur serta elemen-elemen terkait dalam menjalankan tugas pekerjaannya dalam pembuatan surat pernyataan keabsahan dan kebenaran dokumen dalam pendaftaran hak tanggungan secara elektronik setelah berlakunya Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 2020 Tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik dan diharapkan hasil penulisan hukum ini dapat dijadikan referensi penulisan hukum atau penelitian selanjutnya.

#### **E. Kerangka Konseptual**

Kerangka konseptual ini meliputi definisi-definisi operasional yang digunakan dalam penulisan dan penjelasan tentang konsep yang digunakan.

Pendekatan konseptual dilakukan manakala peneliti tidak beranjak tidak pada aturan hukum yang ada. Hal itu dilakukan dikarenakan memang belum atau tidak ada aturan hukum untuk masalah yang dihadapi. Oleh sebab itu, seorang peneliti harus membangun konsep untuk dijadikan acuan dalam penelitannya. Konsep-konsep dasar lazimnya diperoleh setelah dilakukannya penelusuran bahan-bahan hukum yang dibutuhkan di dalam penelitian yang berupa kajian pustaka menyangkut permasalahan dan tujuan dari penelitian.

Soerjono Soekanto berpendapat bahwa kerangka konseptual pada hakekatnya merupakan suatu pengaturan atau pedoman yang lebih konkrit

dari kerangka teoritis yang seringkali bersifat abstrak, sehingga diperlukan definisi-definisi operasional yang menjadi pegangan konkrit dalam proses penelitian. Menghindari kesimpangsiuran dalam menafsirkan istilah-istilah yang digunakan dalam penelitian ini, dikemukakan beberapa definisi operasional yang merupakan judul dari penelitian agar memudahkan pemahaman dalam penyusunan tesis ini:

#### 1. Kekuatan Hukum

Kekuatan Hukum adalah kekuatan pembuktian dalam akta untuk membuktikan ada atau tidaknya perbuatan hukum yang termuat di dalamnya.

Kekuatan hukum bisa dikatakan apabila suatu keputusan sudah sah atau dianggap sah, maka keputusan tadi mempunyai kekuatan hukum, artinya keputusan itu dapat mempengaruhi pergaulan hukum. Kekuatan hukum suatu keputusan dapat berwujud kekuatan hukum formil dan kekuatan hukum materil. Suatu keputusan dikatakan mempunyai kekuatan hukum formil, apabila keputusan tadi sudah tidak bisa dibantah lagi oleh suatu alat hukum biasa. Alat hukum biasa yaitu suatu alat hukum yang hanya dapat digunakan dalam suatu jangka waktu tertentu untuk mengadakan banding terhadap suatu keputusan sedangkan suatu keputusan mempunyai kekuatan hukum materil, apabila tadi sudah tidak bisa di bantah lagi oleh pelaku yang membuatnya, sehingga suatu keputusan yang sudah mempunyai kekuatan hukum materil dapat mempengaruhi pergaulan hukum, oleh

karenanya dapat di terima pula sebagai bagian dari ketertiban hukum.<sup>8</sup>

## 2. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)

Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.<sup>9</sup>

## 3. Surat Pernyataan Keabsahan dan Kebenaran Dokumen

Dikutip dari buku *Penuntun Praktis Menulis Surat Dinas* karya Muhammad Hamzah (2017, Hal. 213), Surat pernyataan keabsahan dokumen adalah surat yang berisi pernyataan bahwa dokumen yang dilampirkan sebagai syarat untuk tujuan tertentu merupakan yang asli.<sup>10</sup>

Dalam praktiknya, Surat Pernyataan Keabsahan dan Kebenaran Dokumen dibuat dan di tanda tangani oleh PPAT dimana Penyampaian dokumen dilengkapi dengan Surat Pernyataan mengenai pertanggungjawaban keabsahan dan kebenaran data Dokumen Elektronik yang diajukan pada saat pendaftaran hak Tanggungan Elektronik.<sup>11</sup>

## 4. Hak Tanggungan

<sup>8</sup><https://vjkeybot.wordpress.com/2012/03/31/kekuatan-hukum-suatu-keputusanketetapan,diakses> pada 25 Mei 2024 pukul 12.00 WIB

<sup>9</sup> Badan Pertanahan Nasional, 1998, *Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah*, (Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006), Pasal 1 Angka 1

<sup>10</sup><https://kumparan.com/berita-update/2-contoh-surat-keabsahan-dokumen-yang-baik-dan-benar1yJpOgFafFt#:~:text=Dikutip%20dari%20buku%20Penuntun%20Praktis,tujuan%20tertentu%20merupakan%20yang%20asli>. Diakses pada 23 Mei 2024 pukul 11.00 WIB

<sup>11</sup> Permen ATR BPN Nomor 5 Tahun 2020 Pasal 10 ayat 2

Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah yang selanjutnya disebut dengan Hak Tanggungan, adalah Hak Jaminan yang dibebankan pada Hak Atas Tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, *“berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain.”*

#### 5. Hak Tanggungan Elektronik

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

Permohonan pelayanan HT-el dilakukan oleh kreditor melalui sistem HT-el. Untuk permohonan pendaftaran hak tanggungan atau peralihan hak tanggungan, dokumen kelengkapan persyaratan disampaikan oleh PPAT. Sedangkan untuk permohonan perubahan nama kreditor, penghapusan hak tanggungan, atau perubahan data, dokumen kelengkapan persyaratan diajukan oleh kreditor. Akta pembebanan hak tanggungan kelengkapan persyaratan sebagaimana dimaksud diatas dilakukan oleh PPAT melalui system elektronik mitra kerja yang terintegrasi dengan system HT-el. Seluruh dokumen

kelengkapan persyaratan wajib disimpan oleh PPAT. Dalam penyampaian dokumen kelengkapan persyaratan tersebut dengan surat pernyataan mengenai pertanggungjawaban keabsahan dan kebenaran data dokumen elektronik yang diajukan sesuai dengan format lampiran Permen ATR/KBPN No.5 Tahun 2020.

#### 6. Pendaftaran Hak Tanggungan Secara Elektronik

Pendaftaran Hak Tanggungan secara Elektronik adalah serangkaian proses pelayanan hak tanggungan dalam rangka pemeliharaan data pendaftaran tanah yang diselenggarakan melalui sistem elektronik yang terintegrasi.<sup>12</sup>

### F. Kerangka Teori

Kerangka teori dalam sebuah karya ilmiah adalah suatu rangkaian konsep, teori, atau model konseptual yang membentuk dasar pemikiran atau landasan konseptual dari sebuah penelitian. Kerangka teori membantu peneliti dalam merinci kerangka pikir dan konteks konseptual yang membantu memahami dan menjelaskan fenomena yang diteliti. Karena itu adalah sangat penting bagi seorang peneliti untuk menyusun kerangka teori yang memuat pokok-pokok pemikiran yang akan menggambarkan dari sudut mana suatu masalah akan disoroti. Kerangka teori yang digunakan oleh peneliti adalah sebagai berikut:

#### 1. Teori Tujuan Hukum

Teori tujuan hukum yang disampaikan Gustav Radbruch

---

<sup>12</sup> Pasal 1 angka 6 Permen Agraria Nomor 5 Tahun 2020 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik.

menuturkan ada tiga tujuan hukum yaitu keadilan, kemanfaatan, kepastian hukum. Awalnya Gustav Radbruch berpendapat bahwa hukum hanya terdiri dari keadilan saja dan keadilan merupakan objeknya dan juga mengatakan bahwa esensi dari keadilan adalah suatu kesetaraan dengan demikian, tegasnya kedalam sangatlah penting di dalam ajaran hukum yang tentunya diarahkan kedalam kesetaraan.<sup>13</sup>

Gustav Radbruch mengemukakan bahwa tiga nilai hukum yaitu keadilan (filosofis), kepastian hukum (juridis) dan kemanfaatan bagi masyarakat (sosiologis) harus dijadikan unsur pokok dalam pendekatan hukum supaya terjalin ketertiban di dalam masyarakat. Masyarakat selalu mendambakan ketertiban dan untuk mencapai ketertiban itu hukum harus dapat memberikan keadilan, kemanfaatan dan kepastian. Jadi tujuan hukum yang harus dicapai menurut Radbruch adalah keadilan, kemanfaatan dan kepastian hukum.<sup>14</sup>

Dalam proses untuk mencapai tujuan hukum tersebut, harus ditentukan prioritas dari ketiga nilai dasar tersebut. Hal ini patut dimaklumi karena terkadang, hukum untuk mencapai suatu keadilan akan berbenturan dengan kemanfaatan dan kepastian hukum, demikian juga sebaliknya kepastian hukum kadang juga bisa mengabaikan keadilan dan kemanfaatan. Urutan prioritas yang diajarkan oleh Radbruch adalah:

---

<sup>13</sup> Gustav Radbruch, 1950, "*Legal Philosophy, in The Legal Philosophy of lask*", Harvard University Press, Cambridge, page. 72.

<sup>14</sup> Hari Agus Santoso, 2021, Perfektif Keadilan Hukum Teori Gustav Radbruch Dalam Putusan PKPU "PTB", *JATISWARA Perfektif Keadilan Hukum*, Vol 36, Hal.328.  
<http://repository.ubaya.ac.id/42930/1/Jatiswara-Jurnal.pdf> diakses pada 11 Mei 2024 pukul.13.00 WIB

pertama Keadilan Hukum; kedua Kemanfaatan Hukum; dan ketiga baru Kepastian Hukum. Dengan ditetapkannya urutan prioritas seperti diatas, diharapkan sistem hukum dapat menyelesaikan konflik dari ketiga nilai hukum di atas. Apabila terjadi benturan pada salah satu dari tiga cita-cita inti dari tujuan hukum, maka harus ada yang dikorbankan.<sup>15</sup> Untuk itu, asas prioritas yang digunakan oleh Gustav Radburch harus dilaksanakan dengan urutan sebagai berikut :

a. Keadilan Hukum

Keadilan adalah perlakuan yang adil, tidak memihak, berpihak kepada yang benar, tidak berat sebelah, tidak merugikan seseorang dan memberikan perlakuan yang sama terhadap masing-masing pihak sesuai dengan hak yang dimilikinya.

Menurut Gustav Radbruch, hukum adalah pembawa nilai keadilan, dan keadilan memiliki esensi normatif dan konstitutif bagi hukum. Bersifat normatif karena hukum positif berasal dari keadilan. Bersifat konstitutif karena keadilan harus menjadi aspek mutlak hukum, aturan yang tidak termasuk keadilan tidak pantas disebut hukum. Hal ini juga mempertimbangkan prinsip prioritas Gustav Radbruch, yang menyatakan bahwa untuk menerapkan hukum secara efektif dan adil untuk mencapai tujuan hukum, keadilan harus didahulukan, diikuti oleh kemanfaatan, dan terakhir adalah kepastian hukum.<sup>16</sup>

b. Kemanfaatan Hukum

---

<sup>15</sup> Muhamad Erwin, 2012, *Filsafat Hukum Refleksi Kritis Terhadap Hukum*, Raja Grafindo Persada, Jakarta Hal.123.

<sup>16</sup> Satjipto Rahardjo, 2012, *Ilmu Hukum*, PT.Citra Aditya Bakti, Bandung, Hal.20.

Kemanfaatan artinya hukum harus memberikan manfaat bagi setiap masyarakat yang memerlukannya, baik bagi pihak yang merasa dirugikan maupun pihak yang merasa tidak dirugikan. Kedua belah pihak harus bisa merasakan dari setiap putusan hukum.

### c. Kepastian Hukum

Kepastian hukum artinya ketentuan maupun putusan hakim harus berdasarkan aturan yang jelas, konsisten, teratur dan konsekuen serta terbebas dari pengaruh oleh subyektifitas.

Kepastian hukum akan menjamin seseorang melakukan perilaku sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku, sebaliknya tanpa ada kepastian hukum, maka seseorang tidak memiliki ketentuan baku dalam menjalankan perilaku. Dengan demikian tidak salah apabila Gustav Radbruch mengemukakan kepastian sebagai salah satu tujuan dari hukum. Dalam tata kehidupan masyarakat berkaitan erat dengan kepastian dalam hukum. Kepastian hukum merupakan sesuai yang bersifat normative baik ketentuan maupun keputusan hakim. Kepastian hukum merujuk pada pelaksanaan tata kehidupan yang dalam pelaksanaannya jelas, teratur, konsisten, dan konsekuen serta tidak dapat dipengaruhi oleh keadaan-keadaan yang sifatnya subjektif dalam kehidupan smasyarakat.<sup>17</sup>

Kepastian hukum adalah perihal (keadaan) yang pasti,

---

<sup>17</sup> Nur Agus Susanto, 2014, Dimensi Aksiologis Dari Putusan Kasus “ST”Kajian Putusan Peninjauan Kembali Nomor 97 PK/Pid.Sus/2012, *Jurnal Yudisial* Vol. 7 No. 3, hal.219, <https://jurnal.komisiyudisial.go.id/index.php/jy/article/download/73/57> diakses pada 25 Mei 2024 pukul 19.00 WIB

ketentuan atau ketetapan. Hukum secara hakiki harus pasti dan adil. Pasti sebagai pedoman kelakuan dan adil karena pedoman kelakuan itu harus menunjang suatu tatanan yang dinilai wajar. Hanya karena bersifat adil dan dilaksanakan dengan pastihukum dapat menjalankan fungsinya Kepastian hukum merupakan pertanyaan yang hanya bisa dijawab secara normatif, bukan sosiologi.<sup>18</sup>

Menurut Gustav Radbruch dapat dikatakan sebagai suatu nilai dasar hukum, yakni Kepastian Hukum. Asas kepastian hukum pada tulisan ini coba untuk dipahami bagaimana korelasinya dengan penalaran Positivisme Hukum. Tulisan ini diharapkan mampu menerangkan mengenai hubungan asas kepastian hukum dengan penalaran positivisme hukum.

Gustav Radbruch juga menyebutkan bahwa terdapat empat hal yang menjadi dasar makna kepastian hukum, diantaranya ialah:<sup>19</sup>

- a. Hukum positif yaitu undang-undang
- b. Hukum didasarkan pada fakta-fakta tau hukum yang ditetapkan
- c. Kenyataan fakta harus dirumuskan dengan jelas, sehingga menghindari kekeliruan pemaknaan dan mudah untuk dilaksanakan
- d. Hukum positif tidak boleh mudah berubah.

Kepastian hukum erat kaitannya dengan keadilan, namun hukum tidak identic dengan keadilan. Hukum bersifat umum, mengikat

<sup>18</sup> Dominikus Rato, 2010, *Filsafat Hukum Mencari :Memahami dan Memahami Hukum*, Laksbang Pressindo, Yogyakarta, hal. 59

<sup>19</sup> Gustav Radbruch, 1961, *Einfuehrung In Die Rechtswissen schaft*, Kohler Verlag, Stuttgart, page. 36

setiap orang, bersifat menyamaratakan. Keadilan bersifat subyektif, individualistis, dan tidak menyamaratakan.

Kepastian hukum menghendaki adanya upaya pengaturan hukum dalam perundang-undangan, dibuat oleh pihak yang berwenang dan berwibawa, sehingga aturan-aturan itu memiliki aspek yuridis. Aspek ini nantinya dapat menjamin adanya kepastian, bahwa hukum berfungsi sebagai suatu peraturan yang harus ditaati.

Uraian-uraian mengenai kepastian hukum diatas, maka kepastian dapat mengandung beberapa arti yakni, adanya kejelasan, tidak menimbulkan multitafsir, tidak menimbulkan kontradiktif, dan dapat dilaksanakan. Hukum harus berlaku tegas didalam masyarakat, mengandung keterbukaan, sehingga siapapun dapat memahami makna atas suatu ketentuan hukum.

Hal inilah yang menurut Radbruch hukum harus bisa memadukan antara tiga tujuan hukum yaitu keadilan, kemanfaatan dan kepastian hukum. Dimana prioritas utama adalah keadilan hukum, kemudian disusul kemanfaatan hukum dan terakhir baru kepastian hukum.<sup>20</sup>

## **2. Teori Piramida Hukum (*Stufenbau*)**

Teori hukum *stufenbau* merupakan teori yang dikemukakan oleh Hans Kelsen yang menyatakan bahwa sistem hukum merupakan sistem anak tangga dengan kaidah berjenjang dimana norma hukum yang paling rendah harus berpegangan pada norma hukum yang lebih tinggi, dan

---

<sup>20</sup> *Ibid*, hal .329

kaidah hukum yang tertinggi (seperti konstitusi) harus berpegangan pada norma hukum yang paling mendasar (*grundnorm*).<sup>21</sup> Menurut Kelsen norma hukum yang paling dasar (*grundnorm*) bentuknya tidak kongkrit (abstrak), Contoh norma hukum paling dasar abstrak adalah Pancasila,

Stufenbeuthetheorie adalah “teori hukum positif, tetapi bukan berbicara hukum positif pada suatu sistem hukum tertentu, melainkan suatu teori hukum umum. Paparan Hans Kelsen dalam Stufenbeuthetheorie bertujuan untuk menjelaskan bagaimana sesungguhnya hukum itu berasal, hingga muncul dalam peraturan hukum positif. Stufenbeuthetheorie adalah bagian ilmu hukum (legal science) dan bukan soal kebijakan hukum (*legal policy*).<sup>22</sup>

Grundnorm adalah sumber dari segala sumber hukum, atau nilai hukum, di Indonesia yaitu Pancasila dengan kelima silanya. Posisi Grundnorm berada di luar piramida, artinya bukan merupakan hukum, dalam pandangan Stufenbeuthetheorie. Selanjutnya diturunkan menjadi hukum yang umum yaitu Undang-undang dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, dan peraturan perundang undangan yang berada di bawahnya oleh Hans Kelsen. “Teori Hukum Murni” (*The Pure Theory of Law*) dilindungi dari dua arah. Pertama, dilindungi dari arah pernyataan-pernyataan pandangan “sosiologis” yang menggunakan metode ilmu

---

<sup>21</sup> <https://mh.uma.ac.id/apa-itu-teori-hukum-stufenbau/>, diakses pada 11 Juni 2024 pukul 14.00 WIB.

<sup>22</sup> FX. Adji Samekto, 2019, Menelusuri Akar Pemikiran Hans Kelsen Tentang Stufenbeuthetheorie Dalam Pendekatan Normatif filosofis, *Jurnal Hukum Progresif*, 7.1 hal. 1, [https://www.researchgate.net/publication/344519287\\_Paradigma\\_Positivism\\_Stufenbau\\_Theory\\_dan\\_Theory\\_Hukum\\_Murni](https://www.researchgate.net/publication/344519287_Paradigma_Positivism_Stufenbau_Theory_dan_Theory_Hukum_Murni), diakses pada 11 Juni 2024 pukul 15.00 WIB.

kausal (sebab - akibat) untuk mengasumsikan hukum tersebut bagian dari alam. Kedua, dilindungi dari arah pernyataan-pernyataan pandangan teori hukum alam, yang menghilangkan teori hukum dari bidang norma hukum positif dan memasukkannya ke dalam bidang postulat etika politik. Teori hukum dan menjadi sumber bagi norma yang dibawahnya. Sehingga norma tersebut mempunyai masa berlaku (*rechkracht*) yang relatif karena masa berlakunya suatu norma itu tergantung pada norma hukum yang diatasnya, sehingga apabila norma hukum yang berada diatasnya dicabut atau dihapus, maka norma-norma hukum yang berada dibawahnya tercabut atau terhapus pula.<sup>23</sup>

Teori Hans Kelsen yang mendapat banyak perhatian adalah hierarki norma hukum dan rantai validitas yang membentuk piramida hukum (*stufentheorie*). Salah seorang tokoh yang mengembangkan teori tersebut adalah murid Hans Kelsen, yaitu Hans Nawiasky. Teori Nawiaky disebut dengan *theorie von stufenbau der rechtsordnung*. Susunan norma menurut teori tersebut adalah:<sup>24</sup>

- a. Norma fundamental Negara (*Staatsfundamentalnorm*);
- b. Aturan dasar negara (*Staatsgrundgesetz*;
- c. Undang-Undang formal (*Formell Gesetz*);
- d. Peraturan pelaksanaan dan peraturan otonom (*Verordnung En Autonome Satzung*).

<sup>23</sup> Maria Farida Indrati Soeprpto, 2007, *Ilmu Perundang-Undangan*, Kanisius, Yogyakarta, hal.41.

<sup>24</sup> A. Hamid S. Attamimi, 1990, "*Peranan Keputusan Presiden Republik Indonesia dalam Penyelenggaraan Pemerintahan Negara; Suatu Studi Analisis Mengenai Keputusan Presiden yang Berfungsi Pengaturan dalam Kurun Waktu PelitaI–Pelita IV*, Disertasi Ilmu Hukum Fakultas Pascasarjana Universitas Indonesia, Jakarta, hal.287.

Staatsfundamentalnorm adalah norma yang merupakan dasar bagi pembentukan konstitusi atau Undang-Undang Dasar (staatsverfassung) dari suatu negara. Posisi hukum dari Staatsfundamentalnorm adalah sebagai syarat bagi berlakunya suatu konstitusi. Staatsfundamentalnorm ada terlebih dahulu dari konstitusi suatu negara.

Menurut Nawiasky, norma tertinggi yang oleh Hans Kelsen disebut sebagai norma dasar (basic norm) dalam suatu negara sebaiknya tidak disebut sebagai staatsgrundnorm melainkan Staatsfundamentalnorm, atau norma fundamental negara. Grundnorm pada dasarnya tidak berubah-ubah, sedangkan norma tertinggi berubah misalnya dengan cara kudeta atau revolusi.<sup>25</sup> Di bawah norma fundamental negara (Staatsfundamentalnorm) terdapat aturan pokok negara (staats grundgesetz) yang biasanya dituangkan dalam batang tubuh suatu Undang-Undang Dasar atau konstitusi. Di bawah staats grundgesetz terdapat norma yang lebih konkrit yakni formallegezetz (undang-undang formil), sedangkan norma yang berada di bawah formallegezetz adalah verordnung dan autonomie satzung (peraturan pelaksanaan atau peraturan otonomi).<sup>26</sup>

Dalam sistem peraturan yang berlaku di Indonesia, terdapat hierarki peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan teori hukum murni yang dipaparkan oleh Kelsen dan Nawiasky. Hierarki peraturan perundang-undangan diatur dalam Pasal 7 dan 8 Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011

---

<sup>25</sup> Jimly Asshiddiqie, 2006, *Teori Hans Kelsen tentang Hukum*, Sekretariat Jenderal dan Kepaniteraan Mahkamah Konstitusi Republik Indonesia, Jakarta, hal.170

<sup>26</sup> I Gde Pantja Astawa, 2008, *Dinamika Hukum dan Ilmu Perundang-undangan di Indonesia*, PT. Alumni, Bandung, hal.37.

yang mana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 15 Tahun 2019 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 Tentang Pembentukan Peraturan Perundang-Undangan. Jenis dan hierarki Peraturan Perundang-Undangan tersebut disusun seperti berikut :

- 1) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;
- 2) Ketetapan Majelis Permusyawaratan Rakyat
- 3) Undang-Undang/Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang;
- 4) Peraturan Pemerintah;
- 5) Peraturan Presiden;
- 6) Peraturan Daerah Provinsi; dan
- 7) Peraturan Daerah Kabupaten/Kota.

Kekuatan hukum peraturan perundang-undangan berlaku menurut hierarki yang disebutkan di atas. Jenis peraturan perundang-undangan lain dari yang disebutkan di atas diakui keberadaannya dan mempunyai kekuatan hukum mengikat sejauh diperintahkan oleh peraturan perundang-undangan yang lebih tinggi.

Hans Kelsen membedakan antara keberlakuan hukum dan validitas hukum. Elemen paksaan yang ada dalam hukum bukan merupakan psychis compulsion, tetapi fakta bahwa sanksi sebagai tindakan spesifik oleh aturan yang membentuk hukum. Elemen paksaan relevan hanya sebagai bagian dari isi norma hukum bukan sebagai suatu proses pikiran individu subjek norma. Hal ini tidak dimiliki oleh sistem moral. Apakah seseorang sungguh-sungguh

menaati hukum untuk menghindari sanksi aturan hukum itu atau tidak berkenaan dengan keberlakuan hukum.<sup>27</sup>

Sementara validitas hukum menurut Kelsen adalah eksistensi norma secara spesifik. Norma dikatakan valid jika ia merupakan bentuk pernyataan yang mengasumsikan eksistensi norma tersebut mempunyai kekuatan mengikat (*binding force*) melalui tekanan sanksi terhadap seorang yang perbuatannya diatur, diperintahkan atau dilarang. Aturan adalah hukum. Dan hukum yang valid adalah norma. Hukum adalah norma yang memberikan sanksi.<sup>28</sup>

Pendapat yang sama, sebagaimana yang dikemukakan oleh Arief Sidharta (2007), bahwa antara validitas (*keabsahan/ geldigheid/ validity*) dan keberlakuan (*gelding*) itu berbeda. Validitas berkenaan dengan hukum berpikir logis atau kaedah logika. Sementara keberlakuan berkenaan dengan hukum berpikir yang legalis. Dalam konteks “keberlakuan hukum” memang ada gejala-gejala tertentu yang dapat diamati seperti perilaku pejabat, perilaku penegak hukum, dokumen-dokumen, perundang-undangan dan vonis hakim dalam suatu kerangka khusus yang dipahami sebagai suatu referensi khusus dipahami sebagai hukum.

Dari sini tampak bahwa hukum juga merupakan ciptaan pikiran. Keberlakuan normatif dari hukum juga hanya sebagai demikian dapat

---

<sup>27</sup>Damang, “Keberlakuan Hukum Di mata Kelsen”, <http://www.damang.web.id/2012/01/hukum-akan-menjadi-benda-mati-jika.html>, diakses pada 11 Juni 2024 pukul 15.15 WIB.

<sup>28</sup> *ibid*

dimengerti dan dipikirkan. Ia tidak pernah sebagai demikian dapat ditemukan dalam kenyataan. Kenyataan merupakan hal yang dipikirkannya.

Dengan demikian pada keberlakuan hukum berlaku preposisi empirik atau informatif. Lain halnya yang dikemukakan oleh Ulrich klug, ada 9 (Sembilan) kategori keberlakuan, diantaranya:<sup>29</sup>

- a) Keberlakuan yuridis, keberlakuan ini mirip dengan positivistik sebagaimana yang dikemukakan oleh Kelsen.
- b) Keberlakuan etis, keberlakuan yang terjadi jika sebuah kaedah hukum memiliki sifat kaedah yang mewajibkan.
- c) Keberlakuan ideal, keberlakuan kategori ini dapat terwujud jika kaedah hukum bertumpu pada kaedah moral yang lebih tinggi.
- d) Keberlakuan riil. Keberlakuan yang terwujud dari suatu kaedah hukum yang berperilaku dengan mengacu pada kaedah hukum itu.
- e) Keberlakuan ontologis, merupakan keberlakuan hukum yang akan kehilangan maknanya jika kaedah hukum dipositifkan oleh pembentuk undang-undang yang mengabaikan tuntutan fundamental dalam pembentukan aturan.
- f) Keberlakuan sosio relatif, suatu kaedah hukum yang tidak memiliki kekuatan berlaku atau kekuatan berkelakuan secara yuridis, etis, dan riil namun masih menawarkan sesuatu kepada para teralamat atau subjek tertuju.

---

<sup>29</sup> *Ibid*

- g) Keberlakuan dekoratif, keberlakuan kaedah hukum yang memiliki fungsi sebagai lambang.
- h) Keberlakaun estetis, keberlakuan pada sauatu kaedah hukum yang memiliki elegansi tertentu.
- i) Keberlakuakan logical, suatu kaedah hukum yang secara internal tidak bertentangan, memiliki kekuatan keberlakuan logikal.

### G. Metode Penelitian

Adapun metode penelitian yang digunakan oleh peneliti adalah sebagai berikut :

#### Jenis Penelitian

Jenis penelitian hukum yang digunakan dalam penelitian ini adalah hukum normatif, yaitu penelitian hukum yang meletakkan hukum sebagai bangunan system norma. System norma yang dimaksud adalah mengenai norma, kaidah, dan asas-asasnya sebagai substansi hukum, penerapan hukum oleh struktur hukum dan mengamati hukum Ketika berinteraksi dengan Masyarakat.<sup>30</sup>

Penelitian ini dilakukan mengacu dan berlandaskan pada norma-norma hukum yang terdapat pada aturan perundang-undangan yang ada, serta mengkaji ketentuan-ketentuan hukum yang bersifat norma dan bahan-bahan yang berasal dari literatur. Penelitian dilakukan untuk menganalisa, menggambarkan , dan menjelaskan hasil penelitian, dimana landasan teori berguna sebagai pemandu fokus penelitian. Dalam hal ini obyek penelitian yang diteliti adalah

---

<sup>30</sup> Mukti Fajar dan Yulianto Achmad, 2013, *Dualisme Penelitian Hukum Normatif & Empiris*, Pustaka Pelajar, Yogyakarta, hal. 34.

kekuatan hukum pembuatan Surat Pernyataan keabsahan dan kebenaran dokumen dalam pendaftaran hak tanggungan secara elektronik.

### **Metode Pendekatan**

Penelitian hukum di dalamnya terdapat beberapa pendekatan, dan dengan pendekatan tersebut, peneliti akan mendapatkan informasi dari berbagai aspek mengenai isu yang sedang dicoba untuk dicari atau dipecahkan permasalahannya.

Pendekatan penelitian adalah rencana konsep dan prosedur untuk penelitian yang mencakup langkah-langkah, mulai dari asumsi yang luas hingga metode terperinci dalam pengumpulan data, analisis, dan interpretasi. Keputusan keseluruhan melibatkan pendekatan mana yang harus digunakan untuk mempelajari suatu topik. Menurut Peter Mahmud Marzuki dengan pendekatan ini, penulis akan mendapatkan informasi dari berbagai aspek mengenai isu yang diteliti. Maka dari itu pendekatan yang dipakai untuk membantu mendalami penelitian ini yaitu :<sup>31</sup>

#### **a. Pendekatan Teori**

Pendekatan Teori ( Theoretical Approach), di balik rumusan norma hukum atau kaidah yang kokoh, juga terdapat asas dan teori hukum yang juga kuat. Cakupan teori hukum yang lebih luas dari dogmatik hukum, membawa konsekuensi bahwa teori hukum dapat

---

<sup>31</sup>Irwansyah dan Ahmad Yunus, 2021, *Penelitian Hukum*, Mirra Buana Media, Yogyakarta, Hal.133.

menjadi sebuah pendekatan dalam penelitian hukum normatif, dengan pertimbangannya adalah setiap teori hukum mempunyai konsep tentang kaidah hukum, ketaatan terhadap hukum, konsep keadilan dan konsep tentang penemuan hukum.<sup>32</sup>

Pendekatan teori penting agar kaidah-kaidah hukum atau asas-asas hukum yang dibangun ditopang dengan teori hukum yang kuat.<sup>33</sup>

b. Pendekatan Perundang-undangan

Pendekatan perundang-undangan (*statute approach*), dilakukan dengan menelaah semua undang-undang dan regulasi yang bersangkutan paut dengan topik penelitian.<sup>34</sup>

Pendekatan undang-undang menurut Peter Mahmud Marzuki adalah pendekatan undang-undang (*statute approach*) dilakukan dengan menelaah semua undang-undang regulasi yang bersangkutan paut dengan permasalahan yang ditangani. Pendekatan perundang-undangan adalah pendekatan dengan menggunakan legilasi dan regulasi.<sup>35</sup>

### Jenis dan Sumber Data

Jenis data yang digunakan dalam penelitian ini menggunakan jenis data sekunder. Yakni berasal dari sumber tidak langsung, diperoleh dari suatu organisasi atau perorangan yang berasal dari

<sup>32</sup> *Ibid* hal 157-158.

<sup>33</sup> *Ibid*, hal 158.

<sup>34</sup> Peter Mahmud Marzuki, 2006, *Penelitian Hukum*, Kencana, Jakarta, hal. 93-95.

<sup>35</sup> Mukti Fajar, *Op.Cit*, , hal. 157.

pihak lain yang pernah mengumpulkan atau mengolah sebelumnya.<sup>36</sup> Mencakup dokumen-dokumen resmi, buku-buku, dan hasil penelitian dalam bentuk laporan. Dapat diperoleh melalui dokumentasi dan studi kepustakaan, dengan bantuan media cetak maupun media elektronik. Data Sekunder dalam penelitian ini bersumber dari bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder.<sup>37</sup> Data Sekunder terdiri dari dua macam.

a. Bahan Hukum Primer, yang terdiri dari peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan penelitian hukum yang dilakukan, antara lain:

- 1) UUD 1945
- 2) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.
- 3) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah.
- 4) Undang-Undang Republik Indonesia nomor 1 Tahun 2024 tentang perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2008 tentang Informasi Dan Transaksi Elektronik.
- 5) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
- 6) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang Kepala Badan

---

<sup>36</sup> Muslan Abdurrahman, 2009, *Sosiologi dan Metode Penelitian Hukum*, UMM Press, Malang, hal. 112.

<sup>37</sup> Mukti Fajar, *Op.Cit*, hal.154.

Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2023  
Tentang Penerbitan Dokumen Elektronik Dalam Kegiatan  
Pendaftaran Tanah.

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

8) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Peraturan  
Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

9) Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/ Kepala Badan  
Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2021  
Tentang Sertipikat Elektronik

10) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

11) Kitab Undang-Undang Hukum Pidana

b. Bahan Hukum Sekunder, yang terdiri dari:

Menurut Peter Mahmud Marzuki, bahan-bahan sekunder berupa  
semua publikasi tentang hukum yang bukan merupakan  
dokumen-dokumen resmi, seperti : buku, literatur, hasil penelitian  
terdahulu, jurnal, dan sebagainya yang dilakukan dengan Teknik  
studi Pustaka sebagai referensi untuk mendapatkan data dan  
informasi yang dibutuhkan.<sup>38</sup>

c. Bahan Hukum Tersier

---

<sup>38</sup> *Ibid.*, hal .157.

Bahan hukum sekunder adalah bahan hukum yang memberikan informasi dan penjelasan terhadap badan hukum primer dan sekunder, meliputi: Kamus Hukum, Kamus Besar Bahasa Indonesia, Kamus Bahasa Inggris Hukum, Ensiklopedia, dan lain-lain.

### **Metode Pengumpulan Data**

Teknik pengumpulan data dalam penelitian ini dilakukan dengan cara Studi Pustaka. Sebagaimana yang dikemukakan oleh Mukti Fajar dan Yulianto Achmad, bahwa teknik pengumpulan data dalam penelitian hukum normatif dilakukan dengan studi pustaka terhadap bahan-bahan hukum, baik bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, maupun bahan hukum tersier.<sup>39</sup> Penelitian kepustakaan bersumber dari peraturan perundangan, buku, dokumen resmi, maupun jurnal penelitian hukum yang berhubungan dengan objek penelitian yakni Kekuatan Hukum Pembuatan Surat Pernyataan Keabsahan dan Kebenaran Dokumen pada Pendaftaran Hak Tanggungan Secara Elektronik.

### **Metode Analisa Data**

Metode analisis data pada penelitian ini menggunakan metode preskriptif merujuk pada pendekatan atau analisis yang memberikan rekomendasi, saran, atau norma-norma mengenai apa yang seharusnya dilakukan atau bagaimana seharusnya suatu situasi

---

<sup>39</sup> *Ibid.*, hal.160.

seharusnya diatasi.

Sifat analisis preskriptif ini untuk memberikan argumentasi atas hasil penelitian yang telah dilakukan untuk memberikan preskriptif atau penilaian mengenai benar atau salah atau apa yang seyogianya menurut hukum terhadap fakta atau peristiwa hukum dari hasil penelitian.<sup>40</sup>

## H. Sistematika Penulisan

Pembahasan hasil penelitian dijabarkan dan untuk mengantarkan pembaca pada inti isi yang diinginkan, maka sistematika tesis ini memuat tentang uraian isi bab-bab. Bagian utama yang ada dalam tesis secara garis besar sebagai berikut:

### **BAB I : PENDAHULUAN**

Bagian pendahuluan yang memberikan informasi yang bersifat umum dan menyeluruh secara sistematis yang terdiri dari latar belakang masalah, perumusan masalah, tujuan penelitian, dan manfaat penelitian. Oleh karena itu maka diuraikan juga kerangka pemikiran yang digunakan serta Metode Penelitian, Jadwal Penelitian dan Sistematika Penulisan.

### **BAB II: TINJAUAN PUSTAKA**

Bab ini menguraikan mengenai tinjauan umum berisikan tinjauan umum tentang Kekuatan Hukum, tinjauan umum tentang PPAT, tinjauan umum tentang pendaftaran tanah, tinjauan Hak Tanggungan, tinjauan tentang Hak Tanggungan Elektronik, dan tinjauan tentang Surat Pernyataan Keabsahan

---

<sup>40</sup>*Ibid* , hal 184

Dan Kebenaran Dokumen, Tinjauan Tentang Pendaftaran Tanah

### **BAB III : HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN**

Bab ini menguraikan tentang hasil penelitian, pembahasan dan hasil dari data-data, sesuai yang dijelaskan pada bab pendahuluan, kemudian langsung dianalisis. Analisis diarahkan untuk menjawab rumusan masalah yakni :

1. Prosedur dan dasar hukum terhadap Pembuatan Surat Pernyataan Keabsahan Dan Kebenaran Dokumen Dalam Pendaftaran Hak Tanggungan Secara Elektronik
2. Kekuatan Hukum Terhadap Pembuatan Surat Pernyataan Keabsahan Dan Kebenaran Dokumen Dalam Pendaftaran Hak Tanggungan Secara Elektronik yang memuat Pasal 10 ayat (2) PERMEN ATR BPN Nomor 5 Tahun 2020.

### **BAB IV: PENUTUP**

Bab ini merupakan bagian terakhir yang berisi simpulan yang ditarik dari rumusan masalah yang merupakan jawaban dari permasalahan setelah dibahas dan saran-saran yang dan saran sebagai rekomendasi dari hasil penelitian yang berguna bagi pihak terkait.

## BAB II

### KAJIAN PUSTAKA

#### A. Tinjauan Umum Kekuatan Hukum

H.Yuhelson dalam buku yang berjudul “Pengantar ilmu Hukum” menjelaskan bahwa:<sup>41</sup>

“Menurut Profesor Ahmad Ali, pengertian hukum adalah seperangkat asas-asas hukum, norma-norma hukum, aturan-aturan hukum yang mengatur dan menentukan perbuatan yang mana dilarang dan mana yang benar, yang diakui oleh negara tetapi belum tentu dibentuk oleh negara, yang berlaku tetapi belum tentu di dalam realitasnya berlaku karena ada faktor internal (psikologis) dan factor eksternal (sosial, politik, ekonomi, budaya) yang jika dilanggar akan mendapatkan ganjaran sanksi tertentu.”

Berdasarkan hal tersebut diketahui bahwa hukum adalah seperangkat asas-asas hukum, norma-norma hukum, aturan-aturan hukum yang mengatur dan menentukan mana perbuatan yang dilarang dan mana perbuatan yang benar. Hukum tidak selalu dibentuk oleh negara, ada hukum yang tidak dibentuk oleh Negara tetapi diakui oleh Negara keberadaannya, namun dalam realitasnya belum tentu berlaku dikarenakan beberapa factor yaitu internal (psikologis) dan eksternal (sosial, politik, ekonomi, budaya) yang jika dilanggar akan mendapatkan sanksi tertentu. Issha Harruma dalam artikel Kompas.com yang berjudul “Penggolongan Hukum Menurut Bentuknya ”dijelaskan bahwa “berdasarkan bentuknya, hukum dapat dikualifikasikan menjadi hukum tertulis dan hukum tidak tertulis. Hukum tertulis (*geschreventrecht*)

---

<sup>41</sup> H.Yuhelson, SH, MH, M.Kn, 2017, *Pengantar Ilmu Hukum*, Ideas Publishing, Gorontalo, hal.6

terdiri dari perundang-undangan dan traktat, sedangkan hukum tidak tertulis (*ongeschreventrecht*) adalah hukum kebiasaan atau sering disebut juga dengan *livinglaw*, salah satu contohnya yang bias kita temui di Indonesia adalah hukum adat.”<sup>42</sup>

Peraturan perundang-undangan merupakan salah satu bentuk hukum yang tertulis dan memiliki posisi yang utama didalam system hukum Negara Indonesia, hal ini dikarenakan Indonesia merupakan negara yang menganutsistem hukum Eropa Kontinental (*civil law system*). *Civil law system* memiliki salah satu ciri yaitu memberikan penghargaan tertinggi terhadap peraturan perundang-undangan. Ade Maman Suherman dalam buku yang berjudul “Pengantar Perbandingan Sistem Hukum” menjelaskan secara singkat bahwa “*civil law system* (sistem hukum sipil) menekankan pada penggunaan aturan-aturan hukum yang sifatnya tertulis dalam sistematika hukumnya dan salah satu sumber hukum dalam *civil law system* adalah peraturan perundang-undangan (memiliki posisi yang utama).” Selain itu, Indonesia sebagai Negara Hukum (Pasal 1 ayat (3) perubahan keempat UUD 1945) memiliki salah satu prinsip pokok yaitu asas legalitas. Jimly Asshiddiqie dalam jurnal yang berjudul “Gagasan Negara Hukum Indonesia” menjelaskan bahwa:

“Dalam setiap Negara Hukum, dipersyaratkan berlakunya asas legalitas dalam segala bentuknya (*due process of law*), yaitu bahwa segala tindakan pemerintahan harus didasarkan atas peraturan

---

<sup>42</sup> Issha Harruma, 2022, “Penggolongan Hukum Menurut Bentuknya “, *Kompas.com*, <https://nasional.kompas.com/read/2022/06/14/03150091/penggolongan-hukum-menurut-bentuknya> diakses pada 08 Juli 2024 pukul 19.00 WIB

perundang-undangan yang sah dan tertulis. Peraturan perundang-undangan tertulis tersebut harus ada dan berlaku lebih dulu atau mendahului tindakan atau perbuatan administrasi yang dilakukan.”<sup>43</sup>

Berdasarkan hal tersebut diketahui bahwa dalam negara hukum disyaratkan berlakunya asas legalitas. Artinya, segala tindakan pemerintah harus berdasarkan peraturan perundang-undangan dan tertulis. Peraturan perundang-undangan harus ada dan berlaku terlebih dahulu atau mendahului tindakan atau perbuatan administrasi yang dilakukan. Asas legalitas ini berfungsi sebagai perlindungan hukum bagi Masyarakat dari penyalagunaan wewenang dari pemerintah. Menurut Pasal 1 angka 2 Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-Undangan, mengatur bahwa:

“Peraturan Perundang-undangan adalah peraturan tertulis yang memuat norma hukum yang mengikat secara umum dan dibentuk atau ditetapkan oleh lembaga negara atau pejabat yang berwenang melalui prosedur yang ditetapkan dalam Peraturan Perundang-undangan.”

Berdasarkan hal tersebut diketahui bahwa peraturan perundang-undangan merupakan peraturan tertulis yang memuat norma hukum dan dibentuk atau ditetapkan oleh lembaga negara yang berwenang melalui prosedur yang sudah ditetapkan dalam peraturan perundang-undangan.

Indonesia sebagai Negara yang menganut system hukum Eropa Koninental (*civil lawsystem*) dan juga sebagai Negara Hukum memandang peraturan perundang-undangan mempunyai kedudukan

---

<sup>43</sup> Jimly Asshiddiqie, 2021, “Gagasan Negara Hukum Indonesia”, *Makalah Hukum Indonesia*, [https://www.pn-gunungsitoli.go.id/assets/image/files/Konsep\\_Negara\\_Hukum\\_Indonesia.pdf](https://www.pn-gunungsitoli.go.id/assets/image/files/Konsep_Negara_Hukum_Indonesia.pdf) diakses pada 08 Juli 2024 pukul 21.00 WIB

yang strategis dan penting dalam system hukum nasional. Tjondro Tirtamulia dalam buku yang berjudul “Peraturan Perundang-Undangan Dalam Sistem Hukum Nasional” menjelaskan bahwa:<sup>44</sup>

“Pembentukan peraturan perundang-undangan yang tertib merupakan salah satu tatanan terselenggaranya negara hukum, selain kewajiban melaksanakan pembangunan hukum nasional yang menjamin perlindungan hak dan kewajiban segenap rakyat Indonesia berdasarkan UUD 1945.”

Berdasarkan hal tersebut diketahui bahwa agar terselenggaranya negara hukum maka pembentukan peraturan perundang-undangan haruslah tertib. Pembentukan peraturan perundang-undangan juga merupakan salah satu syarat Pembangunan hukum nasional yang dapat menjamin perlindungan hak dan kewajiban rakyat Indonesia berdasarkan UUD 1945. Tjondro Tirtamulia kemudian menjelaskan lebih lanjut dalam bukunya yang berjudul “Peraturan Perundang-Undangan Dalam Sistem Hukum Nasional,” bahwa:

“Istilah peraturan perundang-undangan, undang-undang dan hukum adalah berbeda, artinya tidak dapat dilakukan dalam konsep berpikir yang “generalis, ”karena undang-undang merupakan bagian dari peraturan perundang-undangan. Menurut Bagir Manan, banyak kalangan yang menganggap hukum, pertauran perundang-undangan dan undang-undang adalah hal yang sama. Peraturan perundang-undangan terdiri dari undang-undang dan berbagai peraturan perundang-undangan lain. Peraturan perundang-undangan adalah hukum, namun hukum tidaklah identik dengan peraturan perundang-undangan. Hal yang sama berlaku untuk menyebut hukum adalah sama dengan Undang-Undang, sebab diluar Undang-Undang masih terdapat kaidah hukum lain selain Undang-Undang, seperti Hukum Adat, Hukum Kebiasaan, dan Yurisprudensi.

Berdasarkan hal tersebut diketahui bahwa istilah peraturan

---

<sup>44</sup> Tjondro Tirtamulia, 2016, *Peraturan Perundang-Undangan Dalam Sistem Hukum Nasional*, Universitas Surabaya, hal .38

perundang-undangan, undang-undang dan hukum adalah berbeda. Undang-undang merupakan bagian dari peraturan perundang-undangan. Menurut Bagir Manan, peraturan perundang-undangan terdiri dari undang-undang dan peraturan perundang-undangan lain. Peraturan perundang-undangan adalah hukum, namun hukum tidak identik dengan peraturan perundang-undangan, hal ini karena hukum bukan hanya peraturan perundang-undangan dan undang-undang saja, masih ada kaidah hukum lain diluar itu seperti hukum adat, hukum kebiasaan, dan yurisprudensi. Pasal 1 angka 3 Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang “Pembentukan Peraturan Perundang-Undangn,” yang mengatur bahwa:

“Undang-Undang adalah Peraturan Perundang-undangan yang dibentuk oleh Dewan Perwakilan Rakyat dengan persetujuan bersama Presiden.”

Berdasarkan pasal tersebut diketahui bahwa undang-undang merupakan salah satu peraturan perundang-undangan yang dibentuk oleh DPR dengan persetujuan bersama Presiden. Pengundangan peraturan perundang-undangan merupakan salah satu tahapan yang harus dilalui oleh suatu produk peraturan perundang-undangan untuk memiliki daya laku dan kekuatan mengikat. Andi Yuliani dalam jurnal yang berjudul “Daya Ikat Pengundangan Peraturan Perundang-Undangn,” menjelaskan bahwa:

“Dalam UU No.12 Tahun 2011, Pengundangan diatur dalam Bab IX, Pasal 81 sampai dengan Pasal 87. Pasal 81 UU No.12 Tahun 2011 jelas menyebutkan keharusan pengundangan suatu peraturan perundang-undangan. Pasal 85 UU No.12 Tahun 2011 menegaskan pelaksana

pengundangan baik dalam Lembaran Negara Republik Indonesia maupun Berita Negara Republik Indonesia adalah menteri yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang hukum. Pasal 87 UU No.12 Tahun 2011 menyatakan mengenai kekuatan mengikat suatu peraturan perundang-undangan mulai berlaku pada tanggal diundangkan, kecuali ditentukan lain dalam peraturan perundang-undangan yang bersangkutan.” Setelah suatu peraturan diundangkan, maka berlaku fiksi hukum yang menyatakan *indereen wordt geacht de wet te kennen* (setiap orang dianggap mengetahui undang-undang). Oleh karena itu, maka tidak dibenarkan menolak penuntutan hukum dengan alasan “tidak tahu akan adanya peraturan tersebut.

Berdasarkan hal tersebut diketahui bahwa pengundangan suatu peraturan perundang-undangan adalah keharusan, kekuatan mengikat suatu peraturan perundang-undangan mulai berlaku pada tanggal diundangkan, kecuali ditentukan lain dalam peraturan perundang-undangan yang bersangkutan. Setelah peraturan perundang-undangan diundangkan maka berlaku asas fiksi hukum (setiap orang dianggap mengetahui undang-undang). Asas ini secara jelas juga diatur di dalam penjelasan Pasal 81 UU Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-Undangan yang mengatur bahwa “Dengan diundangkannya Peraturan Perundang-undangan dalam lembaran resmi sebagaimana dimaksud dalam ketentuan ini, setiap orang dianggap telah mengetahuinya. ”Andi Yuliani dalam jurnal yang berjudul “Daya Ikat Pengundangan Peraturan Perundang-Undangan menjelaskan secara singkat bahwa “daya ikat suatu peraturan lahir ketika suatu peraturan itu telah diundangkan, karena pengundangan merupakan bentuk pengakuan terhadap kedaulatan rakyat itu sendiri. ”Oleh karena itu, dapat disimpulkan bahwa diundangkan peraturan perundang-undangan dalam

Lembaran Negara Republik Indonesia, maka setiap orang dianggap sudah mengetahui dan secara sah mengikat untuk umum.<sup>45</sup>

Pembentukan peraturan perundang-undangan haruslah melalui beberapa tahapan yang panjang yaitu mulai dari tahapan perencanaan, penyusunan, pembahasan, pengesahan atau penetapan, dan pengundangan. Ferry Irawan Febriansyah dalam jurnal yang berjudul “Konsep Pembentukan Peraturan Perundang-Undangan Di Indonesia, ”menjelaskan bahwa:<sup>46</sup>

“Membentuk suatu peraturan perundang-undangan tentunya membutuhkan rencana atau *plan* yang baik untuk menentukan ke arah mana peraturan perundang-undangan tersebut dibentuk. Dalam merencanakan pembentukan peraturan perundang-undangan, tentunya tidak lepas dengan apa yang disebut dengan konsep. Konsep inilah yang nantinya memiliki peran aktif dalam membentuk peraturan perundang-undangan yang baik. Dapat membentuk suatu peraturan perundang-undangan yang memiliki kepastian, keadilan, dan manfaat. Konsep pembentukan peraturan perundang-undangan di Indonesia harus benar-benar sesuai dengan norma dasar serta asas-asas dalam pembentukan peraturan perundang-undangan.”

Berdasarkan hal tersebut diketahui bahwa pembentukan peraturan perundang-undangan membutuhkan suatu perencanaan agar dapat ditentukan kearah mana tujuan peraturan tersebut dibentuk. Perencanaan tentu membutuhkan konsep yang memiliki peran untuk membentuk peraturan perundang-undangan yang baik. Konsep pembentukan peraturan perundang-undangan harus sesuai dengan norma

<sup>45</sup> Andi Yuliani, 2017, “Daya Ikat Pengundangan Peraturan Perundang-Undangan,” *Jurnal Legislasi Indonesia* 14, no. 4, hal 429–38, <https://e-jurnal.peraturan.go.id/index.php/jli/article/view/121> diakses pada 10 Juli 2024 pukul 20.00 WIB

<sup>46</sup> Ferry Irawan Febriansyah, 2016, “Konsep Pembentukan Peraturan Perundang-Undangan Di Indonesia”, *Jurnal Perspektif* Vol XXI No. 3, hal 221, <https://jurnal-perspektif.org/index.php/perspektif/article/view/586> diakses pada 10 Juli 2024 Pukul 20.00 WIB

dasar serta asas-asas dalam pembentukan peraturan perundang-undangan. Valerie Augustine Budianto dalam artikel hukum online.com yang berjudul “Arti Landasan Filosofis, Sosiologis, dan Yuridis,” dijelaskan bahwa pembentukan peraturan perundang-undangan harus dilakukan berdasarkan pada asas pembentukan peraturan perundang-undangan yang baik. Asas pembentukan peraturan perundang-undangan yang baik diatur dalam Pasal 5 UU No. 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-Undangan mengatur bahwa:<sup>47</sup>

“Pembentukan peraturan perundang-undangan harus dilakukan berdasarkan pada asas pembentukan peraturan perundang-undangan yang baik meliputi:

- a. Kejelasan tujuan;
- b. Kelembagaan atau pejabat pembentuk yang tepat;
- c. Kesesuaian antara jenis, hierarki, dan materi muatan;
- d. Dapat dilaksanakan;
- e. Kedayagunaan dan kehasilgunaan;
- f. Kejelasan rumusan; dan
- g. Keterbukaan.”

Berdasarkan bagian penjelasan pasal demi pasal dalam UU No.12 Tahun 2011 dapat disimpulkan bahwa setiap pembentukan peraturan perundang-undangan harus memperhitungkan efektivitas peraturan perundang-undangan tersebut didalam masyarakat, baik secara filosofis, sosiologis, maupun yuridis. Berdasarkan hal tersebut diketahui bahwa ada tiga syarat kekuatan berlaku suatu undang-undang, yaitu kekuatan berlaku yuridis, sosiologis dan filosofis. Penjelasan kekuatan keberlakuan suatu undang-undang tersebut adalah sebagai berikut:

---

<sup>47</sup> Valerie Augustine Budianto, 2022, “Arti Landasan Filosofis, Sosiologis, dan Yuridis,” <https://hukumonline.com/klinik/a/arti-landasan-filosofis--sosiologis--dan-yuridis-lt59394de7562ff/> diakses pada 10 Juli 2024 Pukul 20.30 WIB

### 1. Kekuatan berlaku yuridis

Dasar yuridis merupakan suatu hal yang sangat krusial dalam pembentukan suatu undang-undang. Undang-undang dikatakan mempunyai kekuatan berlaku yuridis jika persyaratan formal terbentuknya undang-undang terpenuhi. I Wayan Parsa dalam jurnal yang berjudul “Peraturan Perundang-Undangan Yang Baik, ”menjelaskan bahwa syarat formal pembentukan peraturan perundang-undangan terdiri dari adanya kewenangan yang artinya peraturan perundang-undangan haruslah dibuat oleh badan/pejabat yang berwenang, adanya kesesuaian bentuk antara materi yang diatur terutama jika diperintahkan oleh aturan yang tingkatannya lebih tinggi, kemudian mengikuti tata cara pembentukan peraturan perundang-undangan yang sudah diatur, dan tidak bertentangan dengan peraturan yang lebih tinggi dalam hal ini adalah UUD. Ketentuan ini sesuai dengan pandangan dari Hans Kelsen yang mengatakan bahwa setiap kaidah hukum harus berpedoman kepada kaidah hukum yang lebih tinggi tingkatannya, lalu W. Zevenbergen mengatakan juga bahwa, setiap kaidah hukum harus memenuhi syarat-syarat pembentukannya (*opdevereischte wijze is tot stand gekomen*) dan kemudian pandangan Logemann, kaidah hukum mengikat kalau menunjukkan hubungan keharusan (hubungan memaksa) antara suatu kondisi dan akibatnya

(*dwinggend verband*).<sup>48</sup>

## 2. Kekuatan berlaku sosiologis

Dasar sosiologis ialah peraturan tadi dibuat sinkron dengan kebutuhan yang terdapat pada rakyat dan mencerminkan fenomena yang hidup pada masyarakat. Sudikno Mertokusumo dalam buku yang berjudul “Mengenal Hukum: Suatu Pengantar, ”menjelaskan bahwa kekuatan berlaku hukum dimasyarakat terdiri dari dua macam yaitu:<sup>49</sup>

- a. “Berdasarkan teori kekuasaan (*machtstheorie*) hukum memiliki kekuatan berlaku sosiologis bila keberlakuannya dipaksa oleh penguasa, terlepas dari diterima ataupun tidak oleh masyarakat.
- b. Berdasarkan teori pengakuan (*anerkennungstheorie*) hukum memiliki kekuatan berlaku sosiologis bila diterima serta diakui oleh masyarakat.

Berdasarkan hal tersebut diketahui bahwa kekuatan berlaku hukum dimasyarakat terdiri dari dua macam yaitu berdasarkan teori kekuasaan yang artinya hukum memiliki kekuatan berlaku sosiologis jika pemberlakuannya dipaksa oleh penguasa terlepas diterima atau tidak oleh masyarakat (pemberlakuannya dipaksakan). Sedangkan berdasarkan teori pengakuan dapat dikatakan kebalikan dari teori kekuatan, dalam teori pengakuan hukum memiliki kekuatan berlaku sosiologis apabila diterima serta diakui oleh masyarakat. Tjondro Tirtamulia menjelaskan secara

---

<sup>48</sup> I Wayan Parsa, 2017. Peraturan Perundang-Undangan Yang Baik. Bimbingan Teknis (BIMTEK) Penulisan Naskah Akademik Dan Perancangan Peraturan Daerah Bagi Anggota DPRD Merauke Papua, Bali, hal.1-4.

<sup>49</sup> Sudikno Mertokusumo, 1999, *Mengenal Hukum Suatu Pengantar*, Liberty, Yogyakarta, hal.115

singkat dalam bukunya yang berjudul “Peraturan Perundang-Undangan Dalam Sistem Hukum Nasional, ”bahwa“ keberadaan Peraturan Perundang-undangan untuk ditaati atau dipatuhi memiliki keterkaitan dengan landasan sosiologi yang digunakan, yaitu jika rumusan normanya telah sesuai dengan keyakinan umum atau kesadaran hukum masyarakat.<sup>50</sup>

### 3. Kekuatan berlaku filosofis

Tjondro Tirtamulia dalam buku yang berjudul “Peraturan Perundang-Undangan Dalam Sistem Hukum Nasional, ”menjelaskan bahwa:

“Landasan filosofis merupakan pertimbangan atau alasan yang menggambarkan bahwa peraturan yang dibentuk mempertimbangkan dan mencerminkan pandangan hidup, cita hukum (*rechtsidee*), dan kesadaran hidup berbangsa dan bernegara, yang meliputi suasana kebatinan, falsafah hidup, serta falsafah ideologis bangsa Indonesia yang bersumber dari Pancasila dan Pembukaan UUD 1945. Peraturan Perundang-undangan dinyatakan telah memiliki landasan filosofis apabila rumusan normanya dipikirkan secara mendalam telah mendapatkan pembenaran (*rechtvaardiging*) atau alasan yang dapat dibenarkan jika dikaji secara filosofis. Pancasila merupakan norma dasar negara (*staatsfundamentalnorm*) yang berfungsi sebagai sumber dari segala sumber hukum negara sebagaimana diamanatkan dalam alinea ke 4 Pembukaan UUD 1945 menempatkan Pancasila sebagai dasar dan ideology Negara serta sekaligus dasar filosofis Negara sehingga setiap materi muatan peraturan perundang-undangan tidak boleh Bertentangan dengan nilai-nilai yang terkandung dalam Pancasila.”<sup>51</sup>

Berdasarkan hal tersebut diketahui bahwa Pancasila merupakan

<sup>50</sup> *ibid*, hal .77.

<sup>51</sup> *Ibid*, hal.78

dasar dan ideology dan dasar filosofis Negara Indonesia sehingga setiap materi muatan peraturan perundang-undangan tidak boleh bertentangan dengan nilai-nilai yang terkandung dalam Pancasila.

Undang-undang berfungsi dengan baik apabila memenuhi ketiga syarat tersebut yaitu kekuatan berlaku yuridis, sosiologis dan filosofis. Sehingga para pembentuk perundang-undangan berharap bahwa kaidah yang termuat atau terkandung dalam perundang-undangan dapat berlaku sah secara hukum serta dapat diterima oleh masyarakat dan berlaku dalam jangka waktu yang panjang. Secara yuridis hukum dibentuk untuk mengatasi permasalahan hukum serta menghindari terjadinya kekosongan hukum dengan mempertimbangkan beberapa aspek seperti aturan yang telah ada sebelumnya, yang akan diubah atau yang akan dicabut. Hal tersebut bertujuan untuk memberikan kepastian hukum serta rasa keadilan didalam masyarakat.

Kekuatan berlaku yuridis berdasarkan konteks penelitian ini dipahami sebagai keberadaan yang sesuai dengan asas legalitas, bahwa sesuatu disebut sah ketika sudah diatur secara jelas di dalam peraturan perundang-undangan. Artinya, secara material peraturan perundang-undangan berisi ketentuan-ketentuan hukum yang berlaku dan mengikat masyarakat. Pasal 1 ayat (1) Kitab Undang-Undang Hukum Pidana (KUHP), yang mengatur sebagai berikut: “Tiada peristiwa dapat dipidana, kecuali atas dasar kekuatan suatu aturan perundang-undangan pidana yang mendahulukan.” Artinya dari asas legalitas ini adalah,

bahwa suatu undang-undang hanya boleh digunakan terhadap peristiwa yang diatur dalam undang-undang dan terjadi setelah undang-undang dinyatakan berlaku. Berdasarkan asas ini juga dapat diketahui perbuatan mana yang dapat berakibat pidana dan mana yang tidak. Menurut Mahrus Ali dalam buku yang berjudul “Dasar-Dasar Hukum Pidana,” dijelaskan bahwa yang akan dipidana bukan perbuatan itu sendiri, melainkan orang yang melakukan perbuatan pidana dimaksud, dengan ketentuan bahwa perbuatan pidana tersebut sudah diatur dalam perundang-undangan pidana serta pelakunya dapat dijatuhi sanksi pidana. Sehingga dapat dipahami bahwa asas legalitas merupakan meta norma untuk menentukan apakah suatu perbuatan dapat dipidana atau tidak, berdasarkan ketentuan yang tertulis dalam perundang-undangan.<sup>52</sup> Menurut Monang Siahaan dalam buku yang berjudul “Pembaharuan Hukum Pidana Indonesia,” menjelaskan bahwa ciri khas dari asas legalitas yaitu “*nullum delictum nulla poena praevia sine lege poenali*” yang secara sederhana diartikan “tiada kejahatan atau tiada hukuman pidana tanpa ada undang-undang pidana terlebih dahulu”.<sup>53</sup>

Asas legalitas secara umum memiliki makna bahwa setiap perbuatan harus didasarkan pada peraturan perundang-undangan yang berlaku. Rio Admiral Parikesit dalam jurnal yang berjudul “Penerapan Asas Legalitas (*Legaliteit Beginsel/Wetmatigheid Van Bestuur*) Dalam

---

<sup>52</sup> Ali Mahrus, 2011, *Dasar-Dasar Hukum Pidana, Cetakan Pertama*, Sinar Grafika, Jakarta, hal. 97

<sup>53</sup> Monang Siahaan, 2016, *Pembaharuan Hukum Pidana Indonesia*, Grasindo, Jakarta, hal.183

Kebijakan Sentralisasi Pengharmonisasian Peraturan Perundang-Undangan,”menjelaskan bahwa:<sup>54</sup>

“Asas legalitas tidak hanya dikenal dalam hukum pidana, tetapi juga dalam bidang Hukum Administrasi Negara. Di dalam hukum administrasi, asas legalitas/keabsahan (*legaliteit beginsel/wetmatigheid van bestuur*) mencakup tiga aspek yaitu wewenang, prosedur dan substansi. Artinya wewenang, prosedur maupun substansi harus berdasarkan peraturan perundang-undangan (asas legalitas), karena pada peraturan perundang-undangan tersebut sudah ditentukan tujuan diberikannya wewenang kepada pejabat administrasi, bagaimana prosedur untuk mencapai suatu tujuan serta menyangkut tentang substansinya.”

Berdasarkan hal tersebut dapat diketahui bahwa dalam bidang hukum administrasi Negara asas legalitas juga diterapkannya itu tindakan administrasi yang dilakukan organ pemerintah atau pejabat Negara baik dari segi wewenang, prosedur dan substansi haruslah berdasarkan pada peraturan perundang-undangan, karena dalam peraturan perundang-undangan sudah ditentukan/diatur tujuan kewenangan, prosedur dan menyangkut substansinya. Artinya, dalam melakukan atau menjalankan kewenangannya terutama dalam melakukan pembentukan peraturan perundang-undangan,pemerintah harus mengikuti aturan-aturan yang berlaku (aturan-aturan hukum administrasi) agar tidak terjadi penyalahgunaan wewenang.

Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI), legitimasi adalah sebuah pernyataan yang sah. Berdasarkan situs Perpustakaan

---

<sup>54</sup> Rio Admiral Parikesit, "Penerapan Asas Legalitas (Legaliteit Beginsel/Wetmatigheid Van Bestuur) Dalam Kebijakan Sentralisasi Pengharmonisasian Peraturan Perundang-Undangan", *Jurnal Legislasi Indonesia* 18, no. 4 (2021), 453 <https://doi.org/10.54629/jli.v18i4.809> diakses pada 11 Juli 2024 pukul 12.00 WIB

Lembaga Ketahanan Nasional RI, legitimasi adalah penerimaan atau pengakuan masyarakat terhadap hak moral pemimpin dalam memerintah, membuat, dan melaksanakan suatu keputusan politik. Legitimasi memiliki objek salah satunya adalah hukum. Menguji validitas suatu Undang-Undang memerlukan teori, dalam hal ini teori legitimasi. Lailani Sungkar, Wicaksana Dramanda, dan Susi Dwi Harijanti dalam jurnal yang berjudul “Urgensi Pengujian Formil di Indonesia : Menguji Legitimasi dan Validitas ”menjelaskan bahwa dalam pembentukan legitimasi merupakan aspek yang sangat penting dan harus dilakukan berdasarkan prinsip-prinsip pembentukan undang-undang. Legitimasi terbagi kedalam 3 (tiga) bagian yaitu legitimasi formal (berkaitan dengan tata cara, wewenang, metode dan langkah-langkah yang sesuai dengan aturan atau undang-undang), legitimasi substansi (berkaitan dengan isi dari peraturan perundang-undangan tersebut), dan legitimasi komunikasi (berkaitan keterbukaan dan membuka partisipasi bagi masyarakat dalam pembentukan undang-undang).<sup>55</sup>

Berdasarkan definisi di atas maka maksud dari pertanyaan kekuatan hukum terhadap pembuatan surat pernyataan keabsahan dan kebenaran data dokumen hak tanggungan secara elektronik dalam rumusan masalah di atas adalah untuk mengetahui sejauh mana kekuatan hukum legalitas terhadap pembuatan surat pernyataan keabsahan dan

---

<sup>55</sup> Lailani Sungkar, Wicaksana Dramanda, Susi Dwi Harijanti, 2021, “Urgensi Pengujian Formil di Indonesia: Menguji Legitimasi dan Validitas” *Jurnal Konstitusi* Vol 18 No.4, [http://download.garuda.kemdikbud.go.id/article.php?article=2496422&val=23836&title=Urgensi % 20Pengujian% 20Formil% 20di% 20Indonesia% 20% 20Pengujian% 20Legitimasi% 20dan% 20Vali ditas](http://download.garuda.kemdikbud.go.id/article.php?article=2496422&val=23836&title=Urgensi%20Pengujian%20Formil%20di%20Indonesia%20%20Pengujian%20Legitimasi%20dan%20Validitas) diakses pada 10 Juli 2024 Pukul 19.30 WIB

kebenaran data dokumen hak tanggungan secara elektronik sehingga para pelaku pembuat surat pernyataan tersebut dapat mengetahui hak-hak dan kewajibannya dan mengenai sah tidaknya surat pernyataan tersebut dikarenakan aturannya sudah berlaku.

## **B. Tinjauan Umum Tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah**

### **1. Pengertian Pejabat Pembuat Akta Tanah**

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) adalah Pejabat Umum yang diberikan kewenangan untuk membuat akta-akta tanah tertentu sebagai yang diatur dalam peraturan perundang-undangan yang bersangkutan. Pejabat umum menurut pengertian yang dikemukakan oleh Boedi Harsono adalah seseorang yang diangkat oleh Pemerintah dengan tugas dan kewenangan memberikan pelayanan kepada umum dibidang tertentu.<sup>56</sup>

Kegiatan tertentu yang dimaksud salah satunya adalah untuk membuat akta otentik. PPAT adalah pejabat yang berwenang membuat akta daripada perjanjian-perjanjian yang bermaksud memindahkan hak atas tanah, memberikan sesuatu hak baru atas tanah, menggadaikan tanah atau meminjam uang dengan hak atas tanah sebagai tanggungan.<sup>57</sup>

Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah Pasal 1 ayat (1) menyebutkan bahwa yang dimaksud dengan PPAT adalah Pejabat umum yang diberikan kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum

---

<sup>56</sup> Boedi Harsono, 2007, *PPAT Sejarah dan Kewenangannya*, Majalah RENVOI Nomor 844 IV, hal.11

<sup>57</sup> Effendi Peranginangin, 2007, *Hukum Agraria Di Indonesia: Suatu Telaah Dari Sudut Pandang Praktisi Hukum*, Rajawali Press, Jakarta, hal.436.

tertentu mengenai Hak Atas Tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun. Lebih lanjut dalam ayat (5) disebutkan bahwa yang dimaksud dengan Akta PPAT adalah akta yang dibuat oleh PPAT sebagai bukti telah dilaksanakan perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun. Berdasarkan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan terdapat ketentuan mengenai kedudukan dan tugas PPAT serta pelaksanaannya, Pasal 1 ayat (4) Undang-undang tersebut untuk pertama kali PPAT ditegaskan statusnya sebagai Pejabat umum yang diberikan wewenang membuat akta-akta tanah tertentu. Dinyatakan dalam penjelasan umum angka 7 Undang-undang tersebut, bahwa akta yang dibuat oleh PPAT merupakan akta otentik.<sup>58</sup> Dengan dinyatakan PPAT sebagai Pejabat Umum, mengandung konsekuensi akta-akta yang dibuatnya adalah akta otentik, yaitu apabila terjadi suatu masalah atas akta PPAT tersebut. Pengadilan tidak perlu memeriksa kebenaran isi dari akta tanah tersebut, atau tanggal ditandatanganinya dan demikian pula keabsahan dari tanda tangan dari pihak-pihak, asal saja tidak dapat dibuktikan adanya pemalsuan, penipuan, maupun lain-lain kemungkinan akta tanah tersebut dapat dinyatakan batal ataupun harus dinyatakan batal.<sup>59</sup>

Akta PPAT merupakan salah satu sumber utama dalam rangka pemeliharaan data pendaftaran tanah sebagaimana dimaksud dalam penjelasan umum Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang

---

<sup>58</sup> *Ibid*, Hal.70

<sup>59</sup> A.P Parlindungan, 1999,*Pendaftaran Tanah Di Indonesia*, Mandar Maju, Bandung, hal.75

Pendaftaran Tanah. PPAT sebagaimana diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 dapat dibedakan menjadi:

1. Notaris yang juga menjabat PPAT.
2. PPAT sementara.

Adalah Pejabat pemerintah yang ditunjuk karena jabatannya untuk melaksanakan tugas PPAT dengan membuat Akta PPAT di daerah yang belum cukup terdapat PPAT.

3. PPAT khusus.

Adalah Pejabat Badan Pertanahan Nasional yang ditunjuk karena jabatannya untuk melaksanakan tugas PPAT dengan membuat Akta PPAT tertentu khusus dalam rangka Pelaksanaan program atau tugas pemerintah tertentu.

## **2. Dasar Hukum Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)**

Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 telah memerintahkan kepada pemerintah untuk melaksanakan pendaftaran tanah. Pelaksanaan pendaftaran tanah tersebut di dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah telah ditetapkan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang diberikan kewenangan untuk membuat alat bukti mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah, hak milik atas satuan rumah susun yang akan dijadikan dasar pendaftaran. Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan atas Tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah disebutkan bahwa : PPAT yang selanjutnya disebut PPAT, adalah pejabat

umum yang diberi wewenang untuk membuat akta pemindahan hak atas tanah, dan akta pemberian kuasa membebaskan Hak Tanggungan menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Bahwa sesuai dengan ketentuan pasal 7 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah perlu mengatur Jabatan Pembuat Akta Tanah dengan suatu Peraturan Pemerintah maka ditetapkan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Jabatan Pembuat Akta Tanah, sebagai peraturan pokok yang mengatur tentang jabatan PPAT di samping berbagai peraturan perundangan-undangan lain yang terkait dengan jabatan PPAT. Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

### **3. Tugas dan Wewenang Pejabat Pembuat Akta Tanah**

Tugas pokok adalah suatu kewajiban yang harus dikerjakan, pekerjaan yang tanggungjawab, perintah untuk berbuat atau melakukan sesuatu demi mencapai suatu tujuan.<sup>60</sup> Tugas pokok sebagai satu kesatuan pekerjaan atau kegiatan yang paling utama dan rutin dilakukan oleh para pegawai dalam sebuah organisasi yang memberikan gambaran tentang ruang lingkup atau kompleksitas jabatan atau organisasi demi mencapai tujuan tertentu.<sup>61</sup>

Berdasarkan Pasal 2 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998

<sup>60</sup> Ngadino, *Op Cit*, hal.32

<sup>61</sup> Muammar Himawan, 2004, *Pokok-Pokok Organisasi Modern*, Bina Ilmu, Jakarta, Hal.38

tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah dijelaskan mengenai tugas pokok PPAT, bahwa:

- a. PPAT bertugas pokok melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu.
- b. Perbuatan hukum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah sebagai berikut:
  - 1) Jual beli;
  - 2) Tukar menukar;
  - 3) hibah;
  - 4) pemasukan kedalam perusahaan (inbreng);
  - 5) pembagian hak bersama;
  - 6) pemberian Hak Guna Bangunan/Hak Pakai atas tanah Hak Milik;
  - 7) pemberian Hak Tanggungan;
  - 8) pemberian kuasa membebaskan Hak Tanggungan.

Secara garis besar tugas pokok Pejabat Pembuat Akta Tanah dapat disimpulkan:<sup>62</sup>

- a. membantu pihak-pihak yang melakukan perbuatan hukum untuk

---

<sup>62</sup> Ngadino, *Op. Cit*, hal.33

mengajukan permohonan ijin pemindahan hak dan permohonan penegasan konversi serta pendaftaran hak atas tanah.

- b. Membuat akta mengenai perbuatan hokum yang berhubungan dengan hak atas tanah dan hak tanggungan (aktajual beli, tukar menukar, dan lain-lain).

Kewenangan adalah fungsi untuk menjalankan kegiatan dalam organisasi, sebagai hak untuk memerintah orang lain untuk melakukan atau tidak melakukan sesuatu agar tujuan dapat tercapai. Pengorganisasian merupakan proses penyusunan struktur organisasi yang sesuai dengan tujuan organisasi, sumber daya-sumber daya yang dimilikinya dan lingkungan yang melingkupinya.<sup>63</sup>

Kewenangan PPAT, yang dalam Bahasa Inggris, disebut dengan *authority*, sedangkan dalam Bahasa Belanda, disebut dengan *autoriteit* atau *gezag* merupakan kekuasaan yang diberikan oleh hokum kepada PPAT untuk membuat akta. Kewenangan PPAT sebagaimana dimaksud dalam ketentuan Pasal 3 dan Pasal 4 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, yaitu yang berkaitan dengan :<sup>64</sup>

- a) Pemindahan hak atas tanah;
- b) Pemindahan hak milik atas satuan rumah susun;
- c) Pembebanan hak atas tanah; dan

---

<sup>63</sup> Boedi Harsono, 2000, *Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah*, Djambatan, Jakarta, Hal.52

<sup>64</sup>Ngadino, *Loc.Cit*

d) Surat kuasa membebaskan hak tanggungan.

Secara umum wewenang dari PPAT adalah sebagai berikut :<sup>65</sup>

a. Membuat akta otentik mengenai semua perbuatan hokum mengenai :

1)Jual beli

2)Tukar menukar

3)Hibah

4)Pemasukan kedalam perusahaan (*Inbrenng*)

5)Pembagian hak Bersama

6)Pemberian hak guna bangunan/hak pakai atas milik

7)Pemberian hak tanggungan

8)Pemberian kuasa membebaskan hak tanggungan

b. PPAT dapat membuat akta mengenai perbuatan hukum mengenai hak atas tanah (antara lain termasuk Hak Guna Usaha dan tanah bekas Hak Milik adat) atau hak-hak atas tanah yang menurut sifatnya dapat dialihkan atau dibebankan Hak Tanggungan atau membuat Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan.

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

#### **4. Kode Etik Profesi Pejabat Pembuat Akta Tanah**

Sebagai Pejabat yang memiliki wewenang yang diberikan secara atributif oleh Undang-Undang, dalam melaksanakan tugas dan

---

<sup>65</sup> ibid

wewenangnya PPAT wajib memperhatikan kode etik profesi PPAT yang telah dibuat serta disetujui oleh Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanahh (IPPAT). Kode etik PPAT merupakan kaidah-kaidah moral yang telah ditentukan oleh perkumpulan (IPPAT) berdasarkan keputusan Kongress dan/atau yang telah ditentukan atau diatur dalam ketentuan perundang-undangan yang mengatur tentang hal itu yang mana kode etik ini berlaku serta wajib ditaati oleh anggota perkumpulan PPAT maupun untuk semua orang-orang yang menjalankan tugas jabatan sebagai PPAT, termasuk di dalamnya untuk para PPAT Pengganti.<sup>66</sup>Adanya kode etik PPAT ini diharapkan dapat menunjang profesionalisme seorang PPAT dan terciptanya persaingan yang sehat antar PPAT itu sendiri.

### **C. Tinjauan Umum Tentang Hak Tanggungan**

#### **1. Pengertian Hak Tanggungan**

Pemerintah membuat Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang hak tanggungan atas tanah. Sedangkan pengertian hak tanggungan sebagai jaminan yang dilahirkan oleh Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. Undang-undang ini dilatarbelakangi oleh pemikiran, bahwa dengan meningkatnya pembangunan nasional yang bertitik berat pada bidang ekonomi dibutuhkan penyediaan dana yang cukup besar, sehingga memerlukan lembaga hak jaminan yang kuat dan mampu memberi kepastian hukum bagi pihak-pihak yang berkepentingan,

---

<sup>66</sup> Pasal 1 angka 2 Keputusan Menteri ATR/BPN Nomor : 112/KEP-4.1/IV/2017

yang dapat mendorong peningkatan partisipasi masyarakat dalam pembangunan untuk mewujudkan masyarakat yang sejahtera, adil, dan makmur berdasarkan Pancasila dan Undang-Undang Dasar 1945. Di samping itu, sejak berlakunya UUPA sebagai lembaga hak jaminan yang dapat dibebankan atas tanah, ketentuan-ketentuan yang lengkap mengenai Hak Tanggungan berikútbenda-benda yang berkaitan dengan tanah belum terpenuhi.

Istilah hak tanggungan tersebut melalui Undang-Undang Pokok Agraria ditingkat menjadi istilah lembaga hak jaminan dalam system hukum nasional dan hak tanggungan sebagai lembaga hak jaminan bagi tanah tersebut diharapkan menjadi pengganti hipotek dari KUHPerdato.<sup>67</sup>

Hak Tanggungan adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam UUPA, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada Kreditor tertentu terhadap Kreditor-Kreditor lain, sebagaimana diatur dalam Pasal 1 angka 1 UUHT. Dapat disimpulkan bahwa pada dasarnya hak tanggungan merupakan suatu bentuk jaminan pelunasan utang dengan hak mendahulu yang objek atau jaminannya berupa hak-hak atas tanah yang diatur dalam UUPA.

Hak Tanggungan sebenarnya menyangkut tiga aspek sekaligus yaitu, pertama yang berkaitan erat dengan hak jaminan atas tanah, kedua

---

<sup>67</sup> Rachmadi Usman, 2009, *Hukum Jaminan Keperdataan*, Sinar Grafika, Jakarta, hal. 329

yang berkaitan dengan kegiatan perkreditan, dan yang ketiga berkaitan dengan perlindungan hukum bagi para pihak yang terkait.<sup>68</sup>

## 2. Ciri-ciri Hak Tanggungan

Dalam penjelasan umum disebutkan bahwa hak tanggungan sebagai lembaga hak jaminan atas tanah yang kuat harus mengandung ciri-ciri:

- a. Memberikan kedudukan yang diutamakan atau mendahului kepada pemegangnya (*droit de preference*). Hal ini ditegaskan dalam Pasal 1 angka 1 dan Pasal 20 ayat (1) UUHT; Bahwa yang dimaksudkan dengan memberikan kedudukan diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor lain, adalah: "Bahwa jika debitor cidera janji, kreditor pemegang hak tanggungan berhak menjual melalui pelelangan umum tanah yang dijadikan jaminan menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang bersangkutan, dengan hak mendahului daripada kreditor-kreditor yang lain". Jadi hak mendahului dimaksudkan adalah bahwa kreditor pemegang hak tanggungan didahulukan dalam mengambil pelunasan atas hasil penjualan eksekusi obyek Hak Tanggungan.

Kedudukan diutamakan tersebut sudah barang tentu tidak mengurangi preferensi piutang-piutang negara menurut ketentuan-ketentuan hukum yang berlaku.<sup>69</sup>

---

<sup>68</sup> Frieda Husni Hasbullah, 2005, *Hukum Kebendaan Perdata, Hak-hak yang Memberi Jaminan*, Ind-HillCo, Jakarta, Hal.138.

<sup>69</sup> Satrio J., 2007, *Hukum Jaminan Hak-Hak Jaminan Kebendaan*, PT.Citra Aditya Bakti, Bandung, Hal .97

b. Selalu mengikuti obyek yang dijaminakan dalam tangan siapa pun obyek itu berada (*droit de suite*). Ditegaskan dalam Pasal 7 UUHT; Pasal 7 UUHT menyebutkan bahwa hak tanggungan tetap mengikuti obyeknya dalam tangan siapapun obyek tersebut berada. Hak kebendaan itu mempunyai *zaaksgevolg* atau *droit de suite* (hak yang mengikuti). Artinya : hak itu terus mengikuti bendanya dimanapun juga (dalam tangan siapa pun juga) barang itu berada. Hak itu terus saja mengikuti orang yang mempunyainya.<sup>70</sup> *Droit de suite* merupakan salah satu prinsip dari hak kebendaan yang memang pada dasarnya dikenal oleh KUHPerdota dan sebaliknya tidak dikenal oleh hukum adat.

Bahwasannya sistem Hukum Adat tidak mengenal hak kebendaan antara lain dapat disimak dari karya Mahadi yang menyatakan bahwa hak kebendaan seperti yang dimaksud KUHPerdota itu tidak ada dalam sistem Hukum Adat. Oleh sebab itu, walaupun obyek hak tanggungan itu sudah berpindah tangan dan menjadi hak milik orang lain, namun hak tanggungan itu selalu mengikuti di dalam tangan siapapun obyek hak tanggungan berpindah, yang berarti prinsip *droit de suite* tersebut terdapat dalam UUHT.

c. Mudah dan pasti pelaksanaan eksekusinya.<sup>71</sup>

Apabila debitor cidera janji menurut Pasal 6 UUHT, pemegang hak

---

<sup>70</sup> Sri Soedewi Masjchoen Sofwan, 1981, *Hukum Perdata: Hukum Benda*, Liberty Yogyakarta, Hal.25.

<sup>71</sup> *Ibid* hal. 52-53

tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut. Sedangkan Pasal 14 UUHT menegaskan bahwa Sertipikat Hak Tanggungan mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dan berlaku sebagai pengganti grosse akta *hypotheek* sepanjang mengenai hak atas tanah.

Pasal 20 UUHT juga memberikan kemungkinan, atas kesepakatan penerima dan pemegang hak tanggungan, penjualan obyek hak tanggungan dapat dilaksanakan dibawah tangan jika dengan demikian itu akan dapat diperoleh harga tertinggi yang menguntungkan semua pihak.

d. Tidak dapat dibagi-bagi

Ciri-ciri lain dari hak tanggungan yaitu mempunyai sifat tidak dapat dibagi-bagi, kecuali jika diperjanjikan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada Pasal 2 ayat (1) UUHT.

### **3. Asas-Asas Hukum dan Sifat Hak Tanggungan**

Terdapat sejumlah asas hukum yang menunjukkan ciri dan sifat-sifat dari Hak Tanggungan sebagai lembaga hak jaminan kebendaan yang dapat ditemukan dalam pasal-pasal batang tubuh maupun dalam penjelasan UUHT baik dinyatakan secara tegas maupun yang tersirat saja. Adapun sifat-sifat Hak Tanggungan menurut UUHT adalah sebagai berikut :<sup>72</sup>

a. Hak tanggungan mempunyai sifat hak didahulukan.

---

<sup>72</sup> *Ibid* , hal. 337.

- b. Hak tanggungan mempunyai sifat tidak dapat dibagi-bagi.
- c. Hak tanggungan mempunyai sifat membebani berikut atau tidak berikut benda-benda yang berkaitan dengan tanah.
- d. Hak tanggungan mempunyai sifat *accessoir*.
- e. Hak tanggungan mempunyai sifat dapat diberikan lebih dari satu hutang.
- f. Hak tanggungan berada.
- g. Hak tanggungan mempunyai sifat tetap mengikuti objeknya dalam tangan siapapun objek tersebut mempunyai sifat dapat beralih dan dialihkan.
- h. Hak tanggungan mempunyai sifat pelaksanaan eksekusi yang mudah.

Selain sifat-sifat tersebut diatas, Hak Tanggungan memiliki asas-asas sebagai berikut:<sup>73</sup>

- 1) Hak tanggungan menganut asas spesialisitas.

Asas spesialisitas ini dapat diketahui dari Penjelasan Pasal 11 ayat a UUHT yang menyatakan bahwa: "Ketentuan ini menetapkan isi yang sifatnya wajib untuk sahnya Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT). Tidak dicantumkannya secara lengkap hal-hal yang disebut dalam APHT mengakibatkan akta yang bersangkutan batal demi hukum." Ketentuan ini dimaksudkan untuk memenuhi asas spesialisitas dari hak tanggungan, baik mengenai subyek, obyek maupun utang

---

<sup>73</sup> *Ibid*, hal.334.

yang dijamin.<sup>74</sup>

2) Hak tanggungan menganut asas *publitas*.

Asas publitas ini dapat diketahui dari Pasal 13 ayat (1) UUHT yang menyatakan bahwa: "Pemberian hak tanggungan wajib didaftarkan pada kantor pertanahan. "Oleh karena itu dengan didaftarkannya hak tanggungan merupakan syarat mutlak untuk lahirnya hak tanggungan tersebut dan mengikatnya hak tanggungan terhadap pihak ketiga.

#### 4. Obyek dan Subyek Hak Tanggungan

a. Obyek Hak Tanggungan

Untuk dapat dibebani hak jaminan atas tanah, obyek hak tanggungan yang bersangkutan harus memenuhi 4 syarat, yaitu :<sup>75</sup>

- 1) Dapat dinilai dengan uang;
- 2) Termasuk hak yang didaftar dalam daftar umum;
- 3) Mempunyai sifat dapat dipindah tangankan;
- 4) Memerlukan penunjukan oleh undang-undang.<sup>76</sup>

Adapun obyek dari hak tanggungan dalam Pasal 4 ayat (1) UUHT disebutkan bahwa: "Hak atas tanah yang dapat dibebani hak tanggungan adalah hak milik, hak guna usaha dan hak guna bangunan." Dalam Penjelasan Pasal 4 ayat (1) UUHT, yang dimaksud dengan hak milik, hak guna usaha dan hak guna bangunan adalah hak-hak atas tanah

---

<sup>74</sup> Purwahid Patrik dan Kashadi, 2009, *Hukum Jaminan*, Universitas Diponegoro, Semarang, hal 54-55

<sup>75</sup> Poesoko Herowati, 2007, *Parate Executie Obyek Hak Tanggungan (Inkonsistensi, Konflik Norma dan Kesesatan Penalaran Dalam UUHT)*, Laks Bang PRESSindo, Yogyakarta, hal.5

<sup>76</sup> *Ibid*, hal.56

sebagaimana dimaksud dalam UUPA. Hak guna bangunan meliputi hak guna bangunan diatas tanah negara, di atas tanah hak pengelolaan maupun di atas tanah Hak milik. Sebagaimana telah dikemukakan dalam Penjelasan Umum dari UUHT, dua unsur mutlak dari hak atas tanah yang dapat dijadikan obyek tanggungan adalah :

- 1) Hak tersebut sesuai dengan ketentuan yang berlaku wajib didaftar dalam daftar umum, dalam hal ini pada Kantor Pertanahan. Unsur ini berkaitan dengan kedudukan diutamakan (*preferent*) yang diberikan kepada kreditor pemegang hak tanggungan terhadap kreditor lainnya. Untuk itu harus ada catatan mengenai hak tanggungan tersebut pada buku tanah dan Sertipikat hak atas tanah yang dibebaninya, sehingga setiap orang dapat mengetahuinya (asas publisitas), dan
- 2) Hak tersebut menurut sifatnya harus dapat dipindah tangankan, sehingga apabila diperlukan dapat segera direalisasi untuk membayar utang yang dijamin pelunasannya.<sup>40</sup>

Dalam Pasal 4 ayat (2) UUHT disebutkan bahwa selain hak-hak atas tanah sebagaimana dimaksud pada Pasal 4 ayat (1) UUHT, Hak Pakai atas tanah Negara yang menurut ketentuan yang berlaku wajib didaftar dan menurut sifatnya dapat dipindahtangankan dapat juga dibebani hak tanggungan.

#### b. Subyek Hak Tanggungan

Subyek hak tanggungan adalah pemberi hak tanggungan dan

pemegang hak tanggungan. Dalam Pasal 8 UUHT disebutkan bahwa pemberi hak tanggungan adalah orang atau badan hukum yang mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap obyek hak tanggungan yang bersangkutan. Kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap obyek hak tanggungan tersebut harus ada pada pemberi hak tanggungan pada saat pendaftaran hak tanggungan dilakukan. Karena lahirnya hak tanggungan adalah padasaat didaftarnya hak tanggungan, maka kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap obyek hak tanggungan diharuskan ada pada pemberi hak tanggungan pada saat pembuatan buku tanah hak tanggungan. Untuk itu harus dibuktikan keabsahan kewenangan tersebut pada saat didaftarnya hak tanggungan yang bersangkutan.<sup>77</sup>

Pemberi hak tanggungan bisa debitor sendiri, bisa pihak lain dan bisa juga debitor bersama pihak lain. Pihak lain tersebut bisa pemegang hak atas tanah yang dijadikan jaminan namun juga bias pemilik bangunan, tanaman dan/atau hasil karya yang ikut dibebani hak tanggungan.<sup>42</sup> Dalam Pasal 9 UUHT dinyatakan bahwa pemegang hak tanggungan adalah orang perseorangan atau badan hokum yang berkedudukan sebagai pihak yang berpiutang.<sup>78</sup>

## 5. Proses Pembebanan Hak Tanggungan

Proses pembebanan hak tanggungan dilaksanakan melalui dua

---

<sup>77</sup> *Ibid*, hal.60

<sup>78</sup> Maria. S. WSumardjono, 1996, *Prinsip Dasar dan Beberapa Isu Di Seputar Undang-Undang Hak Tanggungan*, PT.Citra Aditya Bakti, Bandung, hal.67

tahap kegiatan yaitu :<sup>79</sup>

- a) Tahap pemberian hak tanggungan, dengan dibuatnya APHT oleh PPAT, yang didahului dengan perjanjian utang-piutang yang dijamin;
- b) Tahap pendaftarannya oleh Kantor Pertanahan, yang merupakan saat lahirnya hak tanggungan yang dibebankan.<sup>80</sup>

Dalam Pasal 10 UUHT ditentukan bahwa: "Pemberian hak tanggungan didahului dengan janji untuk memberikan hak tanggungan sebagai jaminan pelunasan utang tertentu, yang dituangkan di dalam dan merupakan bagian tak terpisahkan dari perjanjian utang-piutang yang bersangkutan atau perjanjian lainnya yang menimbulkan utang tersebut.

Pasal 11 ayat (1) UUHT menyebutkan bahwa didalam Akta Pemberian Hak Tanggungan wajib dicantumkan:

- 1) Nama dan identitas pemegang dan pemberi hak tanggungan;
- 2) Domisili pihak-pihak sebagaimana dimaksud pada huruf a, dan apabila di antara mereka ada yang berdomisili di luar Indonesia, baginya harus pula dicantumkan suatu domisili pilihan di Indonesia, dan dalam hal domisili pilihan itu tidak dicantumkan, kantor PPAT tempat pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan dianggap sebagai domisili yang dipilih;
- 3) Penunjukkan secara jelas utang atau utang-utang yang dijamin

---

<sup>79</sup> Adrian Sutedi, 2006, *Implikasi Hak Tanggungan Terhadap Pemberian Kredit Oleh Bank dan Penyelesaian Kredit Bermasalah*, Cet. 1, Cipta Jaya, Jakarta, hal.50

<sup>80</sup> *Ibid*, hal.62.

sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 dan Pasal 10 ayat (1);

4) Nilai tanggungan;

5) Uraian yang jelas mengenai obyek hak tanggungan.

Pemberian hak tanggungan dilakukan dengan pembuatan APHT oleh PPAT sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Apabila obyek hak tanggungan berupa hak atas tanah yang berasal dari konversi hak lama yang telah memenuhi syarat untuk didaftarkan akan tetapi pendaftarannya belum dilakukan pemberian hak tanggungan dilakukan bersamaan dengan permohonan pendaftaran hak atas tanah yang bersangkutan. Dalam pemberian hak tanggungan di hadapan PPAT, wajib dihadiri oleh pemberi hak tanggungan dan penerima hak tanggungan dan disaksikan oleh dua orang saksi.<sup>81</sup>

Menurut Pasal 13 UUHT, Pemberian Hak Tanggungan wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja setelah penandatanganan APHT, PPAT wajib mengirimkan APHT yang bersangkutan dan warkah lain yang diperlukan kepada Kantor Pertanahan. Dengan pengiriman oleh PPAT berarti akta dan warkah lain yang diperlukan itu disampaikan ke Kantor Pertanahan melalui petugasnya atau dikirim melalui poster catat.

Pendaftaran hak tanggungan dilakukan oleh Kantor Pertanahan dengan membuat buku tanah hak tanggungan dan mencatatnya dalam buku tanah hak atas tanah yang menjadi obyek hak tanggungan serta

---

<sup>81</sup> *Ibid* hal.46

menyalin catatan tersebut pada Sertipikat hak atas tanah yang bersangkutan.<sup>82</sup>

Mengenai tanggal buku-buku hak tanggungan adalah tanggal harike tujuh setelah penerimaan secara lengkap suratsuratyang diperlukanbagi pendaftarannya dan jika hari ke tujuh itu jatuh pada hari libur, buku-tanah yang bersangkutan diberi tanggal hari kerja berikutnya. Kepastian tanggal buku-tanah itu dimaksudkan agar pembuatan buku-tanah Hak Tanggungan tidak berlarut-larut sehingga dapat merugikan pihak-pihak yang berkepentingan dan mengurangi kepastian hukum. Dengan adanya hari tanggal buku-tanah hak tanggungan, maka hak tanggungan itu lahir, asas publisitas terpenuhi dengan dibuatnya buku-tanah hak tanggungan dan hak tanggungan mengikat kepada pihak ketiga. Dalam hal ini hak atas tanah yang dijadikan jaminan belum berSertipikat, tanah tersebut wajib di Sertipikatkan terlebih dahulu sebelum dilakukan pendaftaran hak tanggungan yang bersangkutan. Waktu hari ketujuh yang ditetapkan sebagai tanggal buku-tanah hak tanggungan tersebut dalam hal yang demikian, dihitung sejak selesainya pendaftaran hak atas tanah yang bersangkutan.

## **6. Hapusnya Hak Tanggungan**

Pasal 18 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, menentukan secara *limitative* peristiwa atau hal-hal yang dapat menyebabkan berakhir atau hapusnya Hak Tanggungan yaitu:

---

<sup>82</sup> I Gede Wiranata, 2004, *Hukum Adat Indonesia, Perkembangannya Dari Masa ke Masa*, Citra Aditya Bakti, Bandung, hal.224-225

- (1) Hak Tanggungan hapus karena hal-hal sebagai berikut:
  - a. Hapusnya utang yang dijamin dengan Hak Tanggungan;
  - 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 dibebani Hak Tanggungan.
  
- (2) Hapusnya Hak Tanggungan karena dilepaskan oleh pemegangnya dilakukan dengan pemberian pernyataan tertulis mengenai dilepaskannya Hak Tanggungan tersebut oleh pemegang Hak Tanggungan kepada pemberi Hak Tanggungan Hapusnya Hak Tanggungan karena pembersihan Hak Tanggungan berdasarkan penetapan peringkat oleh Ketua Pengadilan Negeri terjadi karena permohonan pembeli hak atas tanah yang dibebani Hak Tanggungan tersebut agar hak atas tanah yang dibelinya itu dibersihkan dari beban Hak Tanggungan sebagaimana diatur dalam Pasal 19.
  
- (3) Hapusnya Hak Tanggungan karena hapusnya hak atas tanah yang dibeban Hak Tanggungan tidak menyebabkan hapusnya utang yang dijamin.

#### **D. Tinjauan Umum Tentang Hak Tanggungan Elektronik**

##### **1. Pengertian Hak Tanggungan Elektronik**

Pada tesisnya Mohamad Adhia Zulfikar bahwa Pengaruh

perkembangan di era jaman sekarang terhadap seluruh sektor ini juga berdampak pada pelaksanaan pemberian Hak Tanggungan. Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional telah menerbitkan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 2020 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik.<sup>83</sup>

Hak tanggungan secara elektronik merupakan suatu system pelayanan yang dilaksanakan oleh kantor Pertanahan. Pelayanan Hak Tanggungan terintegrasi secara elektronik yang disebut sistem HT-*el* menurut Pasal 1 ayat angka 7 Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 5 Tahun 2020 tentang Hak Tanggungan Elektronik menjelaskan bahwa sitem HT-*el* adalah serangkaian proses pelayanan hak tanggungan dalam rangka pemeliharaan data pendaftaran tanah yang diselenggarakan melalui system elektronik yang terintegrasi.

Pasal 1 angka 6 Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 5 Tahun 2020 tentang Hak Tanggungan Elektronik menyebutkan bahwa system elektronik sendiri merupakan serangkaian perangkat dan prosedur elektronik yang berfungsi mempersiapkan, mengumpulkan, mengolah, menganalisis, menyimpan, menampilkan, mengumumkan, mengirimkan, dan/atau menyebarkan informasi elektronik.

---

<sup>83</sup> Mochamad Adhia Zulfikar, 2023, *“Perlindungan Hukum Bagi Pejabat Pembuat Akta Tanah Terhadap Pembuatan Surat Pernyataan Keabsahan Dan Kebenaran Dokumen Dalam Pendaftaran Hak Tanggungan Elektronik”*, Tesis, Universitas Islam Sultan Agung, Semarang, hal.48

Pengguna layanan sistem hak tanggungan elektronik menurut Petunjuk Teknis Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik, meliputi Pejabat Pembuat Akta Tanah, Kreditor dan Badan Pertanahan Negara.

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

- a. Pendaftaran Hak Tanggungan;
- b. Peralihan Hak Tanggungan;
- c. Perubahan nama Kreditor;
- d. Penghapusan Hak Tanggungan; dan
- e. Perbaikan data.

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

Mekanisme pendaftaran Hak Tanggung Elektronik diatur dalam Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 2020 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Elektronik :

- 1) Kreditor mengajukan permohonan pelayanan Hak Tanggungan Elektronik (HT-el) melalui Sistem HT-el yang disediakan oleh Kementerian Agraria Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional;
- 2) Semua permohonan pelayanan HT-el sesuai dengan ketentuan peraturan perundangundangan dan disampaikan dalam bentuk Dokumen Elektronik;
- 3) PPAT menyampaikan akta dan dokumen kelengkapan persyaratan pendaftaran melalui sistem elektronik mitra kerja yang terintegrasi dengan sistem HT-el;
- 4) Penyampaian dokumen dilengkapi dengan Surat Pernyataan mengenai pertanggungjawaban keabsahan dan kebenaran data Dokumen Elektronik yang diajukan;
- 5) Permohonan pelayanan HT-el yang telah diterima oleh sistem HT-el diberikan tanda bukti pendaftaran permohonan yang diterbitkan oleh sistem;
- 6) Melakukan pembayaran pelayanan HT-el sesuai jumlah ketentuan peraturan mengenai Penerimaan Negara Bukan Pajak (PNBP).
- 7) Permohonan diproses setelah data dan biaya yang telah dibayarkan terkonfirmasi oleh sistem HT-el.
- 8) Apabila pembayaran tidak terkonfirmasi oleh sistem HT-el, kreditor dapat melakukan konfirmasi secara langsung ke Kantor Pertanahan atau Layanan Pengaduan.
- 9) Pemeriksaan kesesuaian dokumen persyaratan dan konsep sertifikat

HT-el oleh Kepala Kantor Pertanahan atau pejabat yang ditunjuk.

- 10) Pemeriksaan dilakukan melalui sistem HT-el.
- 11) Apabila dalam hasil pemeriksaan terdapat dokumen tidak lengkap atau tidak sesuai maka akan diberitahukan kepada kreditor dan/atau PPAT untuk segera melengkapi berkas dan diberikan jangka waktu paling lama 5 (lima) hari sejak permohonan pelayanan diterima oleh sistem HT-el.
- 12) Apabila dalam jangka waktu tersebut kreditor atau PPAT tidak melengkapi berkas maka permohonan dinyatakan batal.
- 13) Apabila dokumen persyaratan telah sesuai maka Kepala Kantor Pertanahan atau pejabat yang ditunjuk memberikan persetujuan atas unggahan dokumen persyaratan dan konsep sertifikat HT-el.
- 14) Dalam hal Kepala Kantor Pertanahan atau pejabat yang ditunjuk tidak melakukan pemeriksaan sampai pada hari ke-7 (tujuh) dan hasil pelayanan HT-el diterbitkan oleh sistem HTel, dianggap memberikan persetujuan dan atau pengesahan.
- 15) Hasil pelayanan HT-el berupa Dokumen elektronik yang meliputi (a) sertifikat HTel, (b) catatan Hak Tanggungan pada buku tanah hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun, dan (c) catatan Hak Tanggungan pada Sertifikat Hak Atas Tanah atau Hak Milik atas Satuan rumah susun.
- 16) Pencatatan Hak Tanggungan pada buku tanah hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun dilakukan pada Buku Tanah Elektronik

oleh Kepala Kantor Pertanahan atau pejabat yang diberikan kewenangan.

17) Pencatatan Hak Tanggungan pada sertifikat Hak Atas Tanah atau Hak Milik Satuan Rumah susun dilakukan oleh kreditor.

Sementara kebenaran materiil dokumen yang menjadi dasar hasil layanan system HT-el bukan merupakan tanggungjawab kantor pertanahan.

Untuk menjaga keutuhan dan keautentikan dokumen elektronik, sertipikat hak tanggungan yang diterbitkan oleh sistem HT-el diberikan tanda tangan elektronik. Tandatangan elektronik adalah tanda tangan yang terdiri atas informasi elektronik yang dilekatkan, terasosiasi atau terkait dengan informasi elektronik lainnya yang digunakan sebagai alat verifikasi dan autentikasi sebagaimana dimaksud dalam undang-undang informasi dan transaksi elektronik.

Pasal 2 ayat (1) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 2020 tentang Penerapan Tanda Tangan Elektronik. Kemudian menjelaskan bahwa tandatangan elektronik dapat digunakan untuk memberikan persetujuan dan/atau pengesahan suatu dokumen elektronik pertanahan dalam penyelenggaraan tugas dan fungsi Kementerian Agraria dan Tata Ruang.

Adapun hal yang perlu digarisbawahi yaitu tanda tangan elektronik hanya dapat dilakukan setelah penandatanganan memiliki sertifikat elektronik. Untuk mendapatkan sertifikat elektronik tersebut, setiap

pejabat mengajukan permohonan pendaftaran tandatangan elektronik kepada otoritas pendaftaran pada unit kerja yang mempunyai tugas di bidang pengelolaan data dan informasi pertanahan dan tata ruang.

## **E. Tinjauan Umum Tentang Surat Pernyataan Keabsahan dan Kebenaran Dokumen**

### **1. Pengertian Surat Pernyataan**

Menurut artikel Dr. Flora Dianti, SH, MH yang berjudul “*Surat Pernyataan dituliskan tangan dengan diketik lebih kuat mana?*”, surat pernyataan kerap kali dibutuhkan dalam berbagai aspek kehidupan, baik dalam pendidikan, pekerjaan, dan lainnya. Secara sederhana, surat pernyataan dapat diartikan sebagai surat yang dibuat untuk menyatakan kesanggungan seseorang.<sup>84</sup>

Surat Pernyataan dapat dikatakan sebagai perikatan sepihak yang tunduk pada ketentuan Pasal 1313 KUHPerduta. Adapun pasal 1313 KUHPerduta menerangkan bahwa suatu persetujuan adalah suatu perbuatan di mana satu orang atau lebih mengikatkan diri terhadap satu orang lain atau lebih. Surat pernyataan dikatakan sepihak karena hanya pihak yang membuat pernyataan saja yang memiliki kewajiban hukum untuk melaksanakan pernyataan tersebut. Pihak lain tidak memiliki kewajiban untuk melaksanakan pernyataan yang dibuat.

Dalam KUH Perdata sendiri, dikenal dua jenis akta, yakni akta autentik dan akta bawah tangan. Adapun yang dimaksud dengan akta

---

<sup>84</sup> <https://www.hukumonline.com/klinik/a/surat-pernyataan-diketik-atau-ditulis-tangan-lebih-kuat-mana-lt5e6b0cb4396a8/> diakses pada 18 Juli 2024 pukul 11.00 WIB

otentik adalah suatu akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan undang-undang oleh atau di hadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu di tempat akta itu dibuat.<sup>85</sup>

Kemudian, yang dimaksud dengan akta bawah tangan adalah akta yang ditandatangani di bawah tangan, surat, daftar, surat urusan rumah tangga dan tulisan-tulisan yang lain yang dibuat tanpa perantaraan seorang pejabat umum.<sup>86</sup> akta di bawah tangan (dalam hal ini surat pernyataan) memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna seperti halnya akta autentik apabila surat tersebut diakui kebenarannya oleh orang yang dihadapkan kepadanya (orang yang menandatangani). Hal ini diatur dalam pasal 1875 KUHPerdara yang menerangkan bahwa suatu tulisan di bawah tangan yang diakui kebenarannya oleh orang yang dihadapkan kepadanya atau secara hukum dianggap telah dibenarkan olehnya, menimbulkan bukti lengkap seperti suatu akta autentik bagi orang-orang yang menandatangani, ahli warisnya, dan orang-orang yang mendapat hak dari mereka.

Surat pernyataan adalah penjelasan tertulis tentang kondisi atau situasi yang berkaitan dengan kesanggupan atau ketidak sanggupan seseorang. Tujuan penulisan surat pernyataan adalah untuk memberikan informasi penting.

Isi surat pernyataan juga bisa berkaitan dengan pernyataan bahwa tidak pernah melakukan tindakan. Surat pernyataan juga berfungsi

---

<sup>85</sup> Pasal 1868 Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUHPerdara).

<sup>86</sup> Pasal 1874 KUH Perdata

sebagai sarana untuk memberikan pertanggungjawaban kepada orang atau kelompok tertentu kepada pihak lain. Surat pernyataan juga sering menjadi persyaratan atau harus disertakan sebagai bukti kesanggupan dan kebenaran. Dengan melampirkan surat pernyataan tersebut, dalam hal ini surat pernyataan bersifat formal karena mencantumkan ketentuan materai, sehingga memperkuat isi surat secara hukum.

## 2. Pengertian Keabsahan

Menurut Kamus hukum Keabsahan dijelaskan dalam berbagai Bahasa antara lain adalah *convalesceren*, *convalescentie*, yang memiliki makna sama dengan *to validate*, *to legalize*, *to ratify* *to acknowledge* yaitu yang artinya mengesahkan, atau pengesahan suatu hal. sebagai contoh adanya pengesahan rancangan undang-undang yang diajukan oleh DPR yang tidak disahkan oleh presiden maka tidak boleh diajukan lagi dalam persidangan Dewan Perwakilan Rakyat pada masa (tahun) itu.<sup>87</sup>

Dalam bahasa Belanda istilah keabsahan adalah “*recht matig van het bestuur*”, yang berpatokan pada adanya penerapan prinsip legalitas dalam semua tindakan hukum pemerintah.<sup>88</sup>

Keabsahan menurut Kamus hukum di atas keabsahan berarti sesuatu yang pasti. Pengertian keabsahan perlu dikutip dalam tulisan ini untuk melengkapi pengertian keabsahan hukum. Apabila diketahui pengertian keabsahan, maka akan mudah menghubungkan dengan pengertian keabsahan hukum yang menjadi salah satu kajian dalam tulisan

<sup>87</sup> Van Pramodya Puspa, 1977, *Kamus Hukum*, Aneka Ilmu, Semarang , hal. 252

<sup>88</sup> Philipus M. Hadjon, 1987, *Perlindungan Bagi Rakyat di Indonesia*, PT. Bina Ilmu, Surabaya, Hal.23

ini.

Jadi berdasarkan pengertian tersebut, keabsahan merupakan suatu batasan bagi setiap tindakan dan bersifat pasti. Tujuannya untuk melindungi hak-hak seseorang dari tindakan yang dilarang. Menurut Kuntjoro Purbopranoto, agar keabsahan dapat terwujud ada dua syarat yang harus dipenuhi, yaitu syarat materiil dan formil. Syarat materiil lebih masuk pada isi keputusan suatu hukum tersebut diciptakan, sedangkan syarat formil lebih kepada pembuatan, jangka waktu dan tujuan mengapa keabsahan tersebut diciptakan.<sup>89</sup>

Van der Pot juga berpendapat bahwa keabsahan dibuat atas suatu keputusan, keabsahan tersebut dapat tercapai apabila memenuhi 4 syarat, yaitu :<sup>90</sup>

- a. Keputusan harus dibuat oleh alat (organ) yang berkuasa membuatnya (pemerintah).
- b. Keputusan harus sesuai dengan hukum yang berlaku, tidak terdapat kekurangan yuridis (geen juridisch gebreken in the wilsvorming).
- c. Harus berbentuk peraturan yang jelas dan sesuai dengan peraturan yang mendasarinya.
- d. Isi dan tujuan keputusan harus sesuai dengan isi dan tujuan peraturan dasar.

---

<sup>89</sup> Herdiansyah, Haris, 2015., *Metode Penelitian Kualitatif Untuk Ilmu Psikologi*. Salemba Humanika, Jakarta, Hal.74.

<sup>90</sup> E.Utrecht dan Moch. Saleh Djindang, 1985, *Pengantar Hukum Administrasi Indonesia*, Balai Pustaka Ichtiar, Jakarta, Hal. 79.

### 3. Pengertian Kebenaran

Dalam jurnal ilmiah hukum Pandri Zulfikar yang berjudul “*Epistemologi Kebenaran Terhadap Hukum Epistemology of Truth Against Law*”<sup>91</sup> Arti dari kebenaran menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia adalah keadaan yang sesungguhnya. Kebenaran adalah "benar-benar memang benar", meskipun sejatinya adalah kebenaran rekonstruktif. Kebenaran hukum adalah kebenaran koherensi, sedangkan politik adalah kebenaran pragmatis. Kepentingan partai, bagi kebenaran politik, demikian adanya. Sedangkan menurut Abbas Hamami, kata “kebenaran” bisa digunakan sebagai suatu kata benda yang konkrit maupun abstrak. Jika subyek hendak menuturkan kebenaran artinya adalah proposisi yang benar. Proposisi maksudnya adalah makna yang dikandung dalam suatu pernyataan atau statement. Adanya kebenaran itu selalu dihubungkan dengan pengetahuan manusia (subyek yang mengetahui) mengenai obyek. Jadi, kebenaran ada pada seberapa jauh subjek mempunyai pengetahuan mengenai objek. Sedangkan pengetahuan bersal mula dari banyak sumber. Sumber-sumber itu kemudian sekaligus berfungsi sebagai ukuran kebenaran.

Purwadarminta dalam Kamus Umum Bahasa Indonesia, menerangkan bahwa kebenaran itu adalah: Keadaan (hal dan sebagainya) yang benar (cocok dengan hal atau keadaan yang sesungguhnya. Misalnya kebenaran berita ini masih saya ragukan, kita harus berani membela kebenaran dan keadilan. Sesuatu yang benar (sungguh-sungguh ada, betul-betul hal demikian halnya, dan sebagainya). Misalnya kebenaran-kebenran

---

<sup>91</sup> <https://jurnalmahasiswa.uma.ac.id/index.php/juncto/article/download/1158/pdf> diakses pada 18 Juli 2024 Pukul 13.00 WIB

yang diajarkan agama. Kejujuran, kelurusan hati, misalnya tidak ada seorangpun sanksi akan kebaikan dan kebenaran hatimu.

#### 4. Pengertian Dokumen

Dokumen menurut bahasa Inggris berasal dari kata document yang memiliki arti suatu yang tertulis atau tercetak dan segala benda yang mempunyai keterangan-keterangan dipilih untuk dikumpulkan, disusun, di sediakan atau untuk disebarakan.

Menurut Kamus Umum Bahasa Indonesia, Dokumen ialah sesuatu yang tertulis atau tercetak yang dapat dipergunakan sebagai bukti atau keterangan. Semua catatan tertulis, baik tercetak maupun tidak tercetak. Segala benda yang mempunyai keterangan-keterangan dipilih untuk dikumpulkan, disusun, disediakan atau untuk di sebarakan.

Ensiklopedia Administrasi menyatakan dokumen adalah warkat asli yang digunakan sebagai alat pembuktian atau sebagai alat pembuktian atau sebagai alat mendukung keterangan. Adapun ruang lingkup dokumen yang meliputi :<sup>92</sup>

- a) Dokumen Literal Dokumen yang terjadi akibat dicetak, ditulis, digambar, atau direkam. Seperti buku-buku, majalah, koran, pita kaset, film, laporan, disertasi, tesis, brosur, leaflet, monografi. Titik berat dokumen literal adalah informasi yang terdapat pada benda.
- b) Dokumen Korporal Merupakan dokumen berwujud benda sejarah. Seperti benda-benda, seni dan benda-benda kuno.

---

<sup>92</sup><https://www.collegesidekick.com/study-docs/2231303> diakses pada 18 Juli 2024 pukul 15.30 WIB

c) Dokumen Privat Dokumen yang berwujud surat menyurat atau arsip.

Bidang penyimpanan surat menyurat ini dipelajari dalam ilmu kearsipan

Fungsi dan kegunaan dokumen dapat diartikan dalam beberapa hal seperti :

- a. Digunakan untuk mencari informasi yang isinya terkait dengan isi dokumen dari beberapa pihak yang mencari dan membutuhkannya.
- b. Dipakai untuk penjamin kebutuhan dan keaslian atau keotentikan informasi yang telah dimuat dalam sebuah dokumen.
- c. Digunakan untuk menjaga dokumen agar tidak keasliannya tidak rusak.
- d. Merupakan sebuah alat bukti mengenai sebuah keterangan suatu jenis dokumen.
- e. Digunakan sebagai alternatif penyimpanan dan penyelamatan fisik dari sebuah dokumen.
- f. Salah satu contoh nyata dari fungsi sebuah dokumen dalam kehidupan nyata terdapat dalam dunia penerbangan secara khusus dalam hal ini adalah bisnis kargo, dalam kelengkapan dan penataannya, dokumen menjadi elemen yang sangat penting.
- g. Tidak sampai disitu, masih termasuk di dalamnya terdapat pelayanan handling yang dilakukan oleh warehouse operator, hal inilah yang membuat dokumen hasil dari yang setelah dikerjakan

harus ditata dengan rapi dan benar. Hal ini dilakukan agar tidak timbul kekacauan

## **5. Pengertian Surat Pernyataan Keabsahan dan Kebenaran Dokumen**

Surat pernyataan keabsahan dokumen adalah sebuah dokumen yang dibutuhkan sebagai syarat untuk mengajukan kepentingan tertentu. fungsinya dari surat pernyataan tersebut untuk memberikan pernyataan secara tertulis sekaligus sebagai bukti pengikat yang sah. Oleh karena itu, dokumen tersebut pada umumnya juga dilengkapi cap meterai supaya dapat dipertanggungjawabkan secara hukum sewaktu-waktu. surat terkait kebenaran dan keabsahan dokumen selalu ditandatangani di atas cap meterai sebagai penguatnya agar dapat dipertanggungjawabkan di depan hukum ketika sewaktu-waktu dibutuhkan. Tanpa adanya meterai, dokumen tersebut hanya sebatas pernyataan tertulis biasa. Dokumen resmi tersebut sudah pasti disertai dengan berkas-berkas pendukung lainnya yang biasanya juga mendukung isinya.

Tujuan surat pernyataan keabsahan dan kebenaran dokumen adalah untuk memberikan suatu pernyataan secara tertulis yang ditandatangani di atas meterai. Isinya tentang kesanggupan untuk memenuhi syarat, melakukan sesuatu, serta menerima risiko tertentu yang dapat terjadi di kemudian hari.<sup>93</sup>

---

<sup>93</sup><https://blog.privv.id/contoh-surat-pernyataan-keabsahan-dokumen/> diakses pada 18 Juli 2024 pukul 15.00 WIB

## F. Tinjauan Umum Tentang Pendaftaran Tanah

### 1. Pengertian Pendaftaran Tanah

Pendaftaran tanah berasal dari kata Cadastre (Bahasa Belanda Kadaster) suatu istilah teknis untuk suatu record (rekaman), menunjukkan kepada luas, nilai, dan kepemilikan (atau lain-lain atashak) terhadap suatu bidang tanah. Kata ini berasal dari Bahasa Latin Capistratum yang berarti suatu register atau capita atau unit yang diperbuat untuk pajak tanah Romawi (Capotatio Terrens). Dalam artian Cadastre adalah record (rekaman daripada lahan, nilai daripada tanah dan pemegang haknya dan untuk kepentingan perpajakan). Dengan demikian Cadastre merupakan alat yang tepat yang memberikan uraian dan identifikasi dari lahan tersebut juga sebagai continuous recording (rekaman yang berkesinambungan daripada hak atas tanah).<sup>94</sup>

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

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

Menurut Boedi Harsono, pendaftaran tanah merupakan suatu

---

<sup>94</sup>A.P Parlindungan, *Op Cit*, hal.18

rangkaian kegiatan yang dilakukan secara teratur, terus menerus untuk mengumpulkan, menghimpun, dan menyajikan mengenai semua tanah atau tanah-tanah tertentu yang ada di suatu wilayah.<sup>95</sup>

Pendaftaran tanah ini diselenggarakan untuk menjamin kepastian hukum dan untuk memenuhi kebutuhan masyarakat dan pemerintah.<sup>96</sup>

## 2. Tujuan Pendaftaran Tanah

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

- a. Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan, yang mana merupakan tujuan utama pendaftaran tanah yang diperintahkan oleh Pasal 19 UUPA. Maka memperoleh sertipikat, bukan sekedar fasilitas melainkan merupakan hak pemegang hak atas tanah yang dijamin oleh undang-undang. Jaminan kepastian hukum sebagai tujuan pendaftaran tanah, meliputi:<sup>97</sup>

- 1) Kepastian status hak yang didaftar (hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai, hak pengelolaan, hak tanggungan,

<sup>95</sup> Boedi Harsono, 1978, *Beberapa Analisis Tentang Hukum Agraria II*, Esa Studi Klub, Jakarta, hal.9.

<sup>96</sup> Adrian Sutedi, 2008, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, Sinar Grafika, Jakarta, hal.114

<sup>97</sup> Ngadino. *Op Cit*, hal. 72

hak milik atas satuan rumah susun atau tanah wakaf)

2) Kepastian subjek hak (Perseorangan Warga Negara Indonesia atau orang asing yang berkedudukan di Indonesia, sekelompok orang secara bersama-sama, atau badan hukum baik privat maupun publik).

3) Kepastian objek hak

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

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

beli, lelang, maupun pembebanan hak tanggungan.<sup>98</sup>

- c. Untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan. Program pemerintah di bidang pertanahan dikenal dengan catur tertib pertanahan, yaitu tertib hukum pertanahan, tertib administrasi pertanahan, tertib penggunaan tanah, dan tertib pemeliharaan tanah dan kelestarian lingkungan hidup. Dalam mewujudkan tertib administrasi pertanahan, setiap bidang tanah dan satuan rumah susun termasuk peralihan, pembebanan dan hapusnya hak atas bidang tanah dan hak milik atas satuan rumah susun wajib didaftar.<sup>99</sup>

### 3. Tata Cara Pendaftaran Tanah

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

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

- a. Pendaftaran Tanah secara Sistematis

---

<sup>98</sup> *Ibid* hal. 73.

<sup>99</sup> *Ibid*

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

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

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

b. Pendaftaran Tanah secara Sporadik

Pendaftaran tanah secara sporadic adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali mengenai satu atau beberapa obyek

pendaftaran tanah dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa/kelurahan secara individual atau massal. Pendaftaran tanah secara sporadic dilaksanakan atas permintaan pihak yang berkepentingan.

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

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

#### **4. Pendaftaran Tanah Secara Elektronik**

Dalam tesisnya Nabila Cyntia Dahani bahwa Pemerintah melalui Kementerian Agraria dan Tata Ruang/ Badan Pertanahan Nasional (Kementerian ATR/ BPN), telah menerbitkan aturan pelaksanaan sertifikat

tanah elektronik (sertifikat el). Peraturan ini berada di Peraturan Menteri Nomor 1 Tahun 2021 tentang Sertifikat Elektronik yang telah ditandatangani oleh Menteri ATR/ Kepala BPN. Di dalam peraturan ini disebutkan bahwa penerbitan sertifikat tanah elektronik dilakukan melalui pendaftaran tanah pertama kali untuk tanah yang belum terdaftar atau penggantian sertifikat tanah yang sudah terdaftar sebelumnya berupa analog (kertas) menjadi bentuk digital. Tata caranya, yaitu dengan permohonan sertifikat tanah elektronik, dilakukan bagi masyarakat dengan cara menyerahkan sertifikat lama ke Kantor Pertanahan setempat sesuai domisili. Dari validasi sertifikat fisik, Kantor Pertanahan nantinya akan mengeluarkan sertifikat elektronik dan hanya bisa diterima melalui email.<sup>100</sup>

Pasal 1 Ayat 8 Permen Nomor 1 Tahun 2021 tentang Sertifikat Elektronik, mendefinisikan sertipakat elektronik adalah sertipikat yang diterbitkan melalui Sistem Elektronik dalam bentuk Dokumen Elektronik. Hasil kegiatan pendaftaran tanah diterbitkan dalam bentuk dokumen elektronik. Pengertian dokumen elektronik dalam Pasal 1 Ayat 2 yaitu:

Dokumen Elektronik adalah setiap informasi elektronik yang dibuat, diteruskan, dikirimkan, diterima, atau disimpan dalam bentuk analog, digital, elektromagnetik, optikal, atau sejenisnya, yang dapat dilihat, ditampilkan, dan/atau didengar melalui komputer atau Sistem Elektronik, termasuk tetapi tidak terbatas pada tulisan, suara, gambar, peta, rancangan, foto atau sejenisnya, huruf, tanda, angka, kode akses, simbol atau perforasi yang memiliki makna atau arti atau dapat dipahami oleh orang yang mampu memahaminya.

---

<sup>100</sup> Nabila Cyntia Dahani, 2022, “Efektivitas Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Secara Elektronik Di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Sragen”, Program Magister (S2) Kenotariatan (M.Kn) Fakultas Hukum UNISSULA, Semarang, hal. 52.

Pilihan menggunakan kata sertipikat elektronik dalam Permen tersebut, karena landasan hukumnya merujuk dalam Pasal 147 UU Cipta Kerja yang menyebutkan bahwa tanda bukti hak atas tanah hak milik atas satuan rumah susun hak pengelolaan dan hak tanggungan termasuk akta peralihan hak atas tanah dan dokumen lainnya yang berkaitan dengan tanah dapat berbentuk elektronik. Kemudian Pasal 175 Ayat 3 menjelaskan bahwa: 1. Pejabat dan/atau Badan Pemerintahan dapat membuat Keputusan Berbentuk Elektronik. 2. Keputusan Berbentuk Elektronik wajib dibuat atau disampaikan terhadap keputusan yang diproses oleh sistem elektronik yang ditetapkan Pemerintah Pusat. 3. Keputusan Berbentuk Elektronik berkekuatan hukum sama dengan keputusan yang tertulis dan berlaku sejak diterimanya keputusan tersebut oleh pihak yang bersangkutan 4. Dalam hal keputusan dibuat dalam bentuk elektronik, maka tidak dibuat keputusan dalam bentuk tertulis.<sup>101</sup>

Masyarakat yang ingin mengajukan permohonan sertifikat tanah elektronik, syarat pertamanya yaitu harus terlebih dulu memiliki alamat email yang aktif. Datanya sudah terintegrasi secara elektronik dan fisiknya juga sudah terintegrasi secara elektronik. Jika setelah sertifikat tanah elektronik sudah jadi, akan dikirim konfirmasi melalui email. Setelah berbentuk digital, masyarakat pemilik tanah bisa mengaksesnya kapan saja dan di mana saja, termasuk dapat mencetak atau print sertifikat tersebut

---

<sup>101</sup> Dian Aries, 2021, Transformasi dari Kertas Ke Elektronik: Telaah Yuridis dan Teknis Sertipikat Tanah Elektronik, *Jurnal Agraria dan Pertanahan*, Volume 7 Nomor 1, hal.60, <https://www.jurnalbhumi.stpn.ac.id/index.php/JB/article/view/472>

dari database online.<sup>102</sup>

Dalam hal ini prosedur pendaftaran tanah untuk mendapatkan Sertifikat Elektronik khususnya untuk tanah untuk pertama kalinya melakukan pendaftaran adapun alur dari pelaksanaan pendaftarannya dibagi menjadi 3 yaitu penerbitan Sertifikat Elektronik Untuk pertama kali, penerbitan Sertifikat Elektronik melalui permohonan alih media, dan Penerbitan Sertifikat Elektronik dalam rangka layanan pemeliharaan data. Yang tentunya mengacu kepada Peraturan yang berlaku tentang pendaftaran tanah baik untuk mendapatkan Sertifikat tanah yang analog dan mendapatkan Sertifikat yang Elektronik.

#### **G. Perspektif Hukum Islam Tentang Akta**

Akad dalam hukum islam adalah pertemuan ijab dan qabul sebagai persyaratan kehendak dua pihak atau lebih untuk melahirkan suatu akibat hukum pada objeknya, dengan demikian ijab-qabul adalah suatu perbuatan atau pernyataan untuk menunjukkan suatu keridhaan dalam berakad diantar dua orang atau lebih, sehingga terhindar atau keluar dari suatu ikatan yang tidak berdasarkan syar'i. Oleh karena itu tidak semua kesepakatan atau perjanjian dapat dikategorikan sebagai akad, terutama kesepakatan atau perjanjian dapat dikategorikan sebagai akad terutama kesepakatan yang berdasarkan pada keridhaan dan syariat islam.

Aqad secara epistemologi memiliki beberapa arti yaitu mengikat, sambungan dan janji. Mengikat artinya memepertemukan dua ujung tali

---

<sup>102</sup>*Ibid*

yang mengikat salah satunya dengan yang lain sehingga kedua ujungnya menjadi bersambung.<sup>103</sup> Sedangkan sambungan memegang kedua ujung kemudian mengikatnya dan janji adalah menepati janji dan takut kepada Allah Swt. Sebagaimana tercantum dalam QS Al-Maidah :

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا أَوْفُوا بِالْعُقُودِ ۗ أُحِلَّتْ لَكُمْ بَهِيمَةُ الْأَنْعَامِ إِلَّا مَا يُتْلَىٰ  
عَلَيْكُمْ غَيْرَ مُحَلِّي الصَّيْدِ وَأَنْتُمْ حُرْمٌ ۗ إِنَّ اللَّهَ يَحْكُمُ مَا يُرِيدُ

Artinya : “Hai orang-orang yang beriman, penuhilah aqad-aqad itu. Dihalalkan bagimu binatang ternak, kecuali yang akan dibacakan kepadamu. (Yang demikian itu) dengan tidak menghalalkan berburuk etika hukum menurut yang dikehendaki-Nya.<sup>104</sup> Selain itu terdapat beberapa definisi yang diberikan untuk kata aqad yaitu :

- a. Menurut Pasal 262 Mursyid Al-Hairan aqad adalah pertemuan ijab yang diajukan oleh salah satu pihak dengan qabul dari pihak lain yang menimbulkan akibat hukum pada objek aqad.
- b. Pengertian lain dari aqad adalah pertemuan ijab dan qabul sebagai pernyataan kehendak dua pihak atau lebih untuk melahirkan suatu akibat hukum pada objeknya.

Maka secara sederhana ijab-qabul merupakan suatu tindakan atau suatu pernyataan untuk menunjukkan aqad antara dua orang atau lebih dengan tujuan untuk menghindari ikatan yang tidak berdasarkan

<sup>103</sup> Departemen Agama Republik Indonesia, 2012, *Al-qurandan Terjemahannya*, Cetakan kedua, PT. Mizan Buaya Kreativa, Bandung , hal. 44

<sup>104</sup> Departemen Agama Republik Indonesia, *Al-Quran dan Terjemahan*, Bumi Restu, Jakarta, hal.106

syara". Terdapat tiga kategori aqad yaitu :

- 1) Aqad adalah sebuah keterkaitan antara ijab dan qabul yang menciptakan akibat hukum. Ijab adalah penawaran yang diajukan oleh salah satu pihak dan qabul adalah jawaban atau persetujuan sebagai respon atau tanggapan dari penawaran yang diberikan oleh pihak pertama. Aqad tidak dapat terjadi apabila pernyataan pihak tidak terkait satu sama lain.
- 2) Aqad merupakan sebuah tindakan hukum antara pihak yang terkait. Tindakan hukum satu pihak seperti janji memberi hadiah, wasiat, wakaf atau penetapan hak bukanlah aqad karena tindakan tersebut tidak membutuhkan qabul. Aqad menjadi tindakan hukum apabila dilakukan sebagai tindakan dua pihak.
- 3) Tujuan aqad adalah untuk melahirkan sebuah akibat hukum. Akibat hukum aqad dalam hukum islam di sebut sebagai hukum aqad.

Dalam Al-Qur'an juga tertulis yang menjadi dasar hukum aqad dalam QS Al-Baqarah ayat 282 :

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا إِذَا تَدَايَنْتُمْ بِدَيْنٍ إِلَىٰ آجَلٍ مَّسْمًّى فَآكْتُبُوهُ  
وَأَيُّكُتُبْ بَيْنَكُمْ كَاتِبٌ بِالْعَدْلِ

Artinya : Wahai orang-orang yang beriman, apabila kamu berutang piutang untuk waktu yang ditentukan, hendaklah kamu mencatatnya. Hendaklah seorang pencatat di antara kamu menuliskannya dengan benar.

Ibnu Katsir melakukan penafsiran terhadap ayat tersebut jika muamalah secara tidak tunai untuk waktu yang tidak ditentukan maka hendaklah mereka untuk menuliskannya supaya dapat lebih menjaga jumlah dan batas muamalah tersebut dan lebih menguatkan saksi.<sup>105</sup>

Masih dalam penafsiran Ibnu Katsir pada ayat tersebut adalah apa yang dimaksud dengan perjanjian adalah yang menyangkut tentang hal-hal yang diharamkan oleh Allah dan hal-hal yang diharamkan, dan hal-hal yang telah difardukan dan yang sudah terdapat batasan-batasannya dalam Al-Quran, dan jangan sampai kalian melanggar hal tersebut. Aqad yang dimaksud adalah seperti aqad Allah atas hambanya dalam hal menjalankan syariat dan janji antara sesama manusia.<sup>106</sup>

Terdapat rukun dan syarat yang harus terpenuhi dalam melaksanakan sebuah perikatan atau perjanjian. Rukun merupakan sifat yang kepadanya tergantung keberadaan dari hukum dan rukun tersebut termasuk dalam hukum itu sendiri sedangkan syarat merupakan sifat yang kepadanya tergantung keberadaan hukum tetapi syarat berada diluar hukum itu sendiri. Hal tersebut sering disebut dengan rukun aqad. Rukun aqad adalah *al-aqidain, mahallul, aqd, sighthatal aqd* (tujuan aqad) yang dibagi menjadi empat komponen yang harus terpenuhi dalam sebuah aqad :

a) Terdapat Subjek Perikatan. Subjek perikatann merupakan pihak yang

<sup>105</sup> Muhammad Nasib Ar-Rifa'I, 1999, Kemudahan dari Allah, *Ringkasan Tafsir Ibnu Katsir*, Gema Insani Press, Jakarta, hal 438

<sup>106</sup> Muhammad Nasib Al-rifa'I, 1998, *Taisiru Al-Aliyu Al-Qadiu Lilkhtishari Tafsir Ibnu Katsir*, Jilid II, Maktab Al-Ma'arif, Riyadh, hal 2

melakukan aqad yaitu manusia dan badan hukum.

- b) Objek perikatan. Objek perikatan merupakan sesuatu yang menjadi atau dijadikan objek aqad dan memiliki akibat hukum yang dapat ditimbulkan.
- c) Tujuan perikatan. Tujuan perikatan merupakan tujuan hukum tentang suatu aqad. Dalam Islam tujuan aqad ditentukan oleh Allah dalam Al-Quran dan Nabi Muhammad. Aqad dapat dilakukan apabila sesuai dengan ketentuan syariah tersebut, apabila tidak maka aqad tersebut menjadi tidak sah.
- d) Ijab dan Qabul. Ijab merupakan sebuah pernyataan janji atau penawaran dari pihak pertama dan Qabul adalah respon atau tanggapan dari pernyataan atau penawaran tersebut.

Kemudian rukun-rukun aqad tersebut adalah sebagai berikut:

- 1) Aqid atau yang beraqad adalah pihak yang melakukan aqad yang terkadang terdiri dari beberapa orang.
- 2) Ma`qud Alaih merupakan benda-benda yang menjadi objek aqad.
- 3) Maudhu`al-aqd merupakan tujuan atau maksud dari diadakan atau dilakukannya aqad.
- 4) Shigat al-aqd merupakan ijab dan qabul. Sama seperti yang sudah dijelaskan bahwa ijab adalah pernyataan penawaran dari pihak pertama dan qabul adalah respon atau tanggapan terhadap pernyataan tersebut.

Namun agar rukun tersebut dapat memiliki fungsi untuk membuat atau membentuk sebuah aqad maka dibutuhkan syarat-syarat tertentu.

Syarat tersebut antara lain adalah :

- a. Tamyiz
- b. Berbilang pihak
- c. Persesuaian ijab dan qabul
- d. Kesatuan majelis aqad
- e. Objek aqad dapat diserahkan
- f. Objek aqad tertentu atau dapat ditentukan
- g. Objek aqad dapat ditransaksikan
- h. Tujuan aqad tidak bertentangan dengan syara.

Untuk menyebut bahwa suatu aqad absah atau tidak adalah dengan terpenuhinya dua syarat yaitu syarat keabsahan umum yang berlakuterhadap semua aqad dan syarat keabsahan khusus yang berlaku. Apabila suatu aqad telah memenuhi rukun, syarat dan syarat keabsahan maka sebuah aqad dapat dinyatakan sebagai aqad yang sah. Namun meski aqad sudah dinyatakan sebagai aqad yang sudah sah masih terdapat kemungkinan bahwa akibat-akibat hukum aqad tersebut belum bisa dilaksanakan. Untuk bisa melaksanakan akibat hukum tersebut maka sebuah aqad harus memenuhi dua syarat yaitu terdapat kewenangan sempurna atas objek aqad dan terdapat kewenangan atas tindakan hukum yang harus dilakukan. Aqad sendiri dibagi menjadi aqad *shahih* dan aqad tidak *shahih*.<sup>107</sup>

---

<sup>107</sup> Wahab Az-Zuhaili, 1984 *Al-Fiqih Al-Islami Wa Adilatuhu* , Daar Al-Fikr, Beirut hal 231

## Aqad Shahih

Aqad shahih adalah jenis aqad yang rukun dan syarat-syaratnya telah terpenuhi. Hukum dari aqad shahih adalah dengan berlakunya seluruh akibat hukum yang dapat ditimbulkan dari aqad tersebut dan tentunya bersifat mengikat bagi para pihak-pihak yang berperan dalam pembuatan aqad. Aqad shahih kembali dibagi menjadi dua yaitu :

### a. Aqad Nafiz

Merupakan aqad yang dilaksanakan dengan terpenuhinya rukun dan syarat dan tidak ada halangan untuk dapat melaksanakannya.

### b. Aqad Mauquf

Merupakan aqad yang dilakukan oleh seseorang yang memiliki kecakapan dalam bertindak secara hukum namun tidak memiliki kekuatan untuk melaksanakan aqad tersebut.

## 2. Aqad Tidak Shahih

Aqad tidak shahih adalah aqad yang dalam pelaksanaannya masih terdapat kekuarangan pada rukun dan syaratnya sehingga membuat seluruh akibat hukum dalam aqad tersebut tidak dapat berlaku dan tidak dapat mengikat pihak-pihak yangterkait dalam pembuatan aqad tersebut. Aqad

Tidak Shahih juga dibedakan menjadi dua yaitu :

### a) Aqad Batil

Merupakan aqad yang dalam pelaksanaannya tidak memenuhi rukun atau terdapat larangan langsung dari syara“.

b) Aqqad Fasid

Merupakan aqad yang pada syaratnya sudah disyaratkan namun sifat diadakannya tidak jelas.

c) Aqad Munjiz

Merupakan jenis aqad yang dilaksanakan pada waktu selesainya aqad. Pernyataan aqad yang diikuti dengan pelaksanaan aqad adalah pernyataan yang tidak disertai dengan syarat dan tidak ditentukan waktu pelaksanaan setelah adanya aqad.

d) Aqad Mu`allaq

Merupakan aqad yang dalam pelaksanaannya terdapat syarat-syarat yang sudah ditentukan dalam aqad.

e) Aqad Mudhaf

Merupakan aqad yang dalam pelaksanaannya terdapat syarat-syarat tentang penganggungan pelaksanaan ditangguhkan hingga pada waktu yang ditentukan. Pernyataan tersebut sah dilakukan pada waktu aqad, namun belum memiliki akibat hukum hingga waktu yang telah ditentukan tiba.

Dalam melihat jenis aqad maka dapat dilihat dari sudut pandang tujuan aqad tersebut, maka aqad dapat ditinjau kembali dari aspek :

- 1) Ada dan tidaknya qismah pada aqad. Dengan demikian aqad dapat dibagi menjadi dua yaitu musammah dan ghair musammah
- 2) Melalui adanya syarat atau tidak dalam aqad maka dapat dibagi

menjadi dua yaitu aqad musyara'aj dan aqad mamnu'ah

- 3) Batal atau sahnya sebuah aqad, maka dapat dibagi menjadi aqad shahibah yaitu aqad yang persyaratannya telah dicukupi baik syarat umum ataupun syarat khusus dan aqad fasihah yaitu aqad yang salah satu syaratnya baik syarat khusus ataupun syarat umum tidak dapat dipenuhi.
- 4) Melalui sifat bendannya maka aqad dapat dibagi menjadi aqad ainiyah yaitu aqad yang memiliki fungsi untuk penyerahan barang-barang dan aqad ghair Aniyah yaitu aqad yang disertai dengan penyerahan barang karena tanpa penyerahan barang aqad sudah berhasil dilakukan.
- 5) Cara melakukannya maka aqad dapat dibagi menjadi aqad yang harus dilakukan dengan upacara tertentu, dan aqad ridha'iyah yaitu aqad yang dapat dilakukan tanpa upacara tertentu.
- 6) Berlaku dan tidak berlakunya aqad maka dapat dibagi menjadi aqad nafidzah yaitu aqad yang bebas dari penghalang-penghalang dan aqad mauqufah yaitu aqad yang terikat dengan persetujuan-persetujuan tertentu.
- 7) Tukar-menukar hak maka aqad dapat dibedakan menjadi aqad mu'athah yaitu dengan melakukan barter antara pihak yang melakukan aqad tanpa menyebutkan ijab dan qabul. Aqad mu'awadlah yaitu aqad yang berlaku dari timbal balik. Aqad tabarru'at yaitu aqad

yang berlaku atas dasar pemberian dan pertolongan. Aqad yang tabarru'at pada awalnya menjadi aqad mu'awadlah pada akhirnya seperti qiradh dan kafalah.

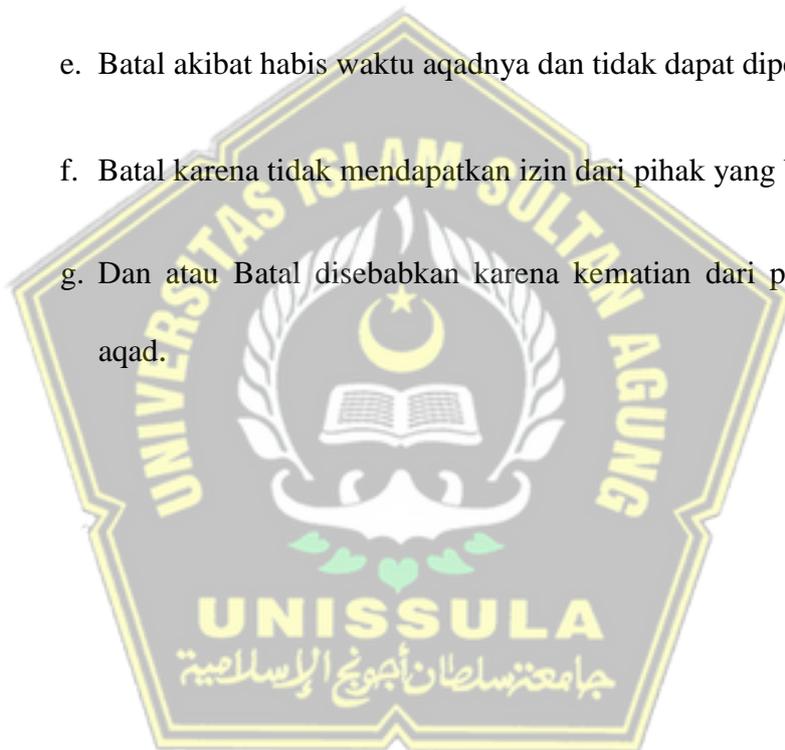
- 8) Harus dibayar atau tidak, maka aqad dapat dibagi menjadi aqad dhaman yaitu aqad yang menjadi tanggungjawab pihak kedua setelah benda atau objek aqad telah diterima. Aqad Amanah yaitu tanggungjawab oleh kerusakan pemilik benda. Dan aqad yang dipengaruhi oleh unsur-unsur tertentu (gadai).

Sebuah aqad juga dapat batal atau berakhir. Aqad dikatakan berakhir apabila aqad tersebut sudah tercapai tujuannya seperti pada aqad jual beli yang berakhir ketika transaksi telah berhasil atau hak kepemilikan atas suatu benda telah berpindah dari pihak yang memberikan penawaran kepada pihak yang menerima penawaran. Selain karena telah tercapai tujuannya, aqad juga dapat dibatalkan karena sebab-sebab berikut :

- a. Karena terdapat hal-hal yang tidak dapat dibenarkan syara'. Seperti yang disebutkan dalam aqad rusak.
- b. Terdapat sebab khiyar baik khiyar cacat, syarat atau khiyar majelis.
- c. Terdapat persetujuan antara masing-masing pihak untuk membatalkan karena merasa menyesal atas aqad yang baru saja dilakukan. Pembatalan ini disebut juga dengan *iqalah*. Berdasarkan hal tersebut maka dengan hadist Nabi Riwayat Abu

Daud mengajarkan bahwa barangsiapa mengabulkan permintaan pembatalan orang yang menyesal atas aqad jual-beli yang dilakukan, Allah Swt. Akan menghilangkan kesukarannya pada hari kiamat kelak.

- d. Batal karena kewajiban yang tidak dipenuhi oleh pihak-pihak yang bersangkutan.
- e. Batal akibat habis waktu aqadnya dan tidak dapat diperpanjang.
- f. Batal karena tidak mendapatkan izin dari pihak yang berwenang.
- g. Dan atau Batal disebabkan karena kematian dari pihak pembuat aqad.



### **BAB III**

#### **HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN**

##### **A. Prosedur Dan Dasar Hukum terhadap pembuatan Surat Pernyataan Keabsahan Dan Kebenaran Dokumen Dalam Pendaftaran Hak Tanggungan Secara Elektronik**

Sejak dikeluarkannya Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 2020 dikenal istilah sistem Hak Tanggungan Elektronik (sistem HT-el). Sebagaimana yang dimaksud dalam pasal 1 angka 7 serangkaian proses pelayanan hak tanggungan dalam rangka pemeliharaan data pendaftaran tanah yang diselenggarakan terintegrasi.

Pelayanan hak tanggungan secara elektronik sendiri bertujuan untuk meningkatkan pelayanan hak tanggungan yang memenuhi asas keterbukaan, ketepatan waktu, kecepatan, kemudahan dan keterjangkauan dalam rangka pelayanan publik, serta untuk menyesuaikan perkembangan hukum, teknologi dan kebutuhan masyarakat.<sup>108</sup>

Permen ATR/KBPN Nomor 5 Tahun 2020 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi secara elektronik sebagai hukum dalam masyarakat merupakan suatu sarana untuk menciptakan ketertiban dan ketentraman dalam melakukan pendaftaran secara elektronik, sehingga dalam hubungan antar anggota masyarakat yang satu dengan yang lainnya

---

<sup>108</sup> Gunawan Widjaja dan Kartini Mulyadi, 2008, *Hak Tanggungan* , Kencana, Jakarta , hal.213

dapat dijaga kepentingan manusia yang berbentuk norma atau kaedah.

Untuk mewujudkan modernisasi pelayanan pertanahan, pemerintah melalui Kementerian ATR/BPN melaksanakan pelayanan pertanahan secara elektronik, sampai dengan produk-produk yang dihasilkan berupa dokumen elektronik. Terbitnya Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2021 tentang Sertipikat Elektronik. Kebijakan sertipikat tanah elektronik ini dilaksanakan dalam rangka lebih mengimplementasikan ketentuan UU Cipta Kerja (UU Nomor 11) yang telah diterbitkan pada tahun 2020, dimana klaster pertanahan akan memberikan layanan di bidang pertanahan dalam bentuk elektronik (termasuk dokumentasi pembuktian hak dalam bentuk elektronik).<sup>109</sup>

Dalam melakukan daftar tanah, guna perihal tertentu Kepala Kantor BPN Kabupaten atau Kota tidak bisa melakukannya sendiri, melainkan membutuhkan bantuan dari pihak lainnya.<sup>110</sup> Hal seperti itu ditegaskan didalam Pasal 6 ayat (2) PP Nomer 24 Tahun 1997 mengenai Pendaftaran Tanah, berbunyi: “Dalam melaksanakan Pendaftaran Tanah, Kepala Kantor Pertanahan dibantu Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan Pejabat lain yang ditugaskan untuk melaksanakan kegiatan-kegiatan tertentu menurut Peraturan

---

<sup>109</sup> M. Nafan, 2022, “Kepastian Hukum Terhadap Penerapan Sertipikat Elektronik Sebagai Bukti Penguasaan Hak Atas Tanah Di Indonesia”, *Jurnal Pendidikan Tambusai Volme 6 No 1*, 3342–55, <https://jptam.org/index.php/jptam/article/view/3402> . Diakses pada 01 Agustus 2024 Pukul 11.00 WIB

<sup>110</sup> Urip Santoso, 2010, *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*, Prenamedia Group, Jakarta ,hal.315

Pemerintah ini dan Peraturan Perundang-Undangan yang bersangkutan”.

Dengan adanya pengaturan terkait HT-el kini akta dan dokumen warkah disampaikan dalam bentuk scan melalui sistem elektronik dan BPN tidak lagi menerima dokumen fisik.<sup>111</sup>

Pada prakteknya untuk melakukan pendaftaran hak tanggungan secara elektronik mulai dari verifikasi data-data para pihak, pengecekan sertifikat tanah secara elektronik sebelum membuat Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan dan Akta Pemberian Hak Tanggungan. Setelah Pembuatan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan dan Akta Pemberian Hak Tanggungan sampai mengupload data pendukungnya kepada Kantor Pertanahan setempat melalui Aplikasi Mitra Kerja PPAT pada <https://akta.atrbpn.go.id>. Peran dan tanggung jawab PPAT dalam membuat APHT (Akta Pemberian Hak Tanggungan) secara hukum merupakan peran dan tanggung jawab dalam pelaksanaan kewajiban berdasarkan perundang-undangan yang berlaku.<sup>112</sup>

Pada pendaftaran Hak Tanggungan secara elektronik ada salah satu syarat yang wajib harus dibuat dan di tandatangani oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yaitu surat pernyataan keabsahan dan kebenaran dokumen elektronik yang keberadaan surat pernyataan tersebut mengenai

---

<sup>111</sup> Anggi Tamamia Septanti, Muhammad Khoidin, & Mohammad Ali, 2023, “Penyimpanan Asli Lembar Kedua Akta Pemberian Hak Tanggungan Setelah Berlakunya Hak Tanggungan Elektronik”, *Jurnal Ilmiah Sosial Teknik* 5, no. 2, hal 178, <https://jurnalequivalent.id/index.php/jequi/article/view/154>. Diakses pada 01 Agustus 2024 pukul 12.00 WIB

<sup>112</sup> Habib Adjie, 2008, *Hukum Notaris Indonesia*, Tafsir Tematik Terhadap Undang-undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris, Refika Aditama, Bandung, hal. 6

pertanggungjawaban keabsahan dan kebenaran dokumen elektronik yang formatnya ditetapkan secara baku dan merupakan satu kesatuan dengan Peraturan Menteri ATR/KBPN Nomor 5 Tahun 2020, mengharuskan dan wajib bagi PPAT untuk menandatangani surat pernyataan tersebut yang realisasinya termuat pada pasal 10 ayat 2.

Menurut artikel Redaksi Justika surat pernyataan merupakan keterangan dalam bentuk pengakuan dari seseorang akan suatu hal atau keadaan tertentu yang kemudian dihasilkan dalam bentuk tulisan atau secara tertulis.<sup>113</sup>

Surat Pernyataan dapat dikatakan sebagai perikatan sepihak sebagaimana diatur di dalam pasal 1313 KUHPerdara yang menyatakan :

“ suatu persetujuan adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih.”

Dikatakan sepihak karena pihak yang membuat pernyataan saja memiliki kewajiban hukum untuk melaksanakan pernyataan tersebut, sedangkan pihak yang lain tidak.

Menurut pendapat hukum Advokat Elza Rianty, SH, MH, dalam surat pernyataan diperlukan juga pembubuhan materai agar proses surat pernyataan menunjukkan kesungguhan dalam isi surat tersebut sesuai Undang- undang Nomor 10 Tahun 2020 Tentang Bea Materai. Dengan begitu pihak pembuat surat pernyataan dapat memperkuat makna dari surat yang dibuat tersebut dan pihak yang menerima surat pernyataan juga

---

<sup>113</sup> <https://blog.justika.com/dokumen-bisnis/landasan-hukum-surat-pernyataan/> diakses pada 13 Agustus 2024 Pukul 12.00 WIB

menerima keterangan yang diberikan pembuat surat pernyataan karena sifatnya yang resmi.<sup>114</sup> Surat pernyataan tersebut dapat dilegalisasi atau disahkan oleh Notaris sebagaimana diatur dalam pasal 15 ayat 2 UU Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris.

Surat pernyataan bermaterai biasanya digunakan untuk keperluan baik dalam dunia kerja maupun keperluan perjanjian lainnya. Surat pernyataan bermaterai merupakan dokumen resmi yang sering digunakan dalam konteks hukum untuk menegaskan komitmen.<sup>115</sup> Begitu juga halnya pembuatan surat pernyataan keabsahan dan kebenaran dokumen dalam pendaftaran hak tanggungan elektronik untuk menegaskan bahwa pernyataan tersebut menjamin atas absah dan benar isi dari data dokumen pihak.

Dasar hukum surat pernyataan tersebut Kitab Undang-undang Perdata, Undang-undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, Undang-undang Nomor 10 tahun 2020 Tentang Bea Materai, PP Nomor 24 Tahun 2000 tentang perubahan tarif bea materai dan besarnya batas pengenaan harga nominal yang dikenakan bea materai.

Dalam Jurnal Hukum Caraka Justitia Fitriya Nurmayuvita Buditama, *“Batasan Pertanggungjawaban PPAT Terhadap Ketidakabsahan Dokumen Kelengkapan Persyaratan Dalam Sistem Hak Tanggungan Elektronik (Ht-El)”* bahwa Pasal 10 ayat (2) Permen ATR/BPN Nomor 5

<sup>114</sup> Elza Rianty, SH, MH, 2021, “Saya Mau Buat Surat Pernyataan, Haruskah ada Saksi dan Bermaterai”, Artikel detiknews, <https://news.detik.com/berita/d-5803025/saya-mau-buat-surat-pernyataan-haruskah-ada-saksi-dan-meterai/2>

Diakses pada 09 Agustus 2024 Pukul 15.00 WIB

<sup>115</sup> <https://www.liputan6.com/hot/read/5402659/contoh-surat-pernyataan-bermaterai-yang-sah-lengkap-cara-membuatnya#:~:text=Surat%20pernyataan%20yang%20telah%20dibubuhi,pelanggaran%20yang%20sebelumnya%20telah%20disanggupi>. Diakses pada 10 Oktober 2024 pukul 14.00 WIB

Tahun 2020 menyebutkan yaitu “Penyampaian dokumen dilengkapi dengan Surat Pernyataan mengenai pertanggungjawaban keabsahan dan kebenaran data Dokumen Elektronik yang diajukan”, sehingga dalam penyerahan dokumen kelengkapan persyaratan PPAT berkewajiban untuk menyerahkan surat pernyataan mengenai pertanggungjawaban keabsahan dan kebenaran dokumen elektronik. Dalam surat pernyataan tersebut, PPAT akan bertanggung jawab sesuai dengan tugas jabatannya bahwa dokumen dan data yang diunggah ke sistem elektronik adalah benar dan sesuai dengan dokumen fisik.<sup>116</sup>

Surat pernyataan keabsahan dan kebenaran dokumen adalah surat pernyataan yang dibuat dan dikeluarkan oleh PPAT sebagai surat pengantar dokumen sebelum pendaftaran hak tanggungan secara elektronik. Surat pernyataan tersebut bisa dikatakan sebagai akta di bawah tangan yang diakui isi dan tanda tangannya memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna seperti suatu akta autentik yang diatur dalam Pasal 1875 KUHperdata, selama tidak di sangkal, akta di bawah tangan memiliki kekuatan pembuktian yang sama seperti akta otentik. Surat di bawah tangan ialah surat yang sengaja dibuat untuk pembuktian oleh para pihak tanpa bantuan atau tanpa perantaraan dari seorang

---

<sup>116</sup> Fitriya Nurmayuvita Buditama, 2024, “Batasan Pertanggungjawaban PPAT Terhadap Ketidakabsahan Dokumen Kelengkapan Persyaratan Dalam Sistem Hak Tanggungan Elektronik (Ht-EI)”, *Jurnal Hukum Caraka Justitia Volume 4 No1* , <https://ejournal.up45.ac.id/index.php/JHCJ/article/download/1839/1004>, diakses pada 01 Agustus 2024 pukul 13.00 WIB

pejabat.<sup>117</sup>

Pemberlakuan sistem hak tanggungan elektronik didasarkan atas hukum-hukum yang berlaku. Adapun dasar hukum pelaksanaan Hak tanggungan elektronik ini adalah :

- a. Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Elektronik
- b. Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2024 Tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2008 Tentang Informasi Dan Transisi Elektronik
- c. Permen ATR/BPN nomor 3 tahun 2023 tentang penerapan dokumen elektronik dalam kegiatan pendaftaran tanah
- d. Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 3 Tahun 2019 Tentang Penerapan Tanda Tangan Elektronik
- e. Peraturan Menteri ATR/PBN Nomor 5 Tahun 2020 Tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik
- f. Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 5 Tahun 2020 Tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik.
- g. Peraturan Menteri ATR/BPN Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2021 Tentang Sertipikat Elektronik.

Bentuk dari pemberlakuan hak tanggungan secara elektronik adalah kewajiban terhadap pembuatan surat pernyataan keabsahan dan kebenaran dokumen dalam pendaftaran hak tanggungan elektronik

---

<sup>117</sup> Sudikno Mertokusumo, 2013, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Ed. Revisi, Cet. 1, Cahaya Atma Pustaka, Yogyakarta, hal. 167

sebagaimana pada pasal 10 PERMEN ATR BPN Nomor 5 Tahun 2020 yang menyatakan bahwa :

- (1) PPAT menyampaikan akta dan dokumen kelengkapan persyaratan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 9 ayat (2) melalui system elektronik mitra kerja yang terintegrasi dengan Sistem *HT-el*.
- (2) Penyampaian dokumen dilengkapi dengan Surat pernyataan mengenai pertanggungjawaban keabsahan dan kebenaran data Dokumen Elektronik yang diajukan.
- (3) Seluruh dokumen kelengkapan persyaratan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) wajib disimpan oleh PPAT.
- (4) Format Surat pernyataan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) tercantum dalam Lampiran I yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Menteri ini.

Ketentuan ini telah ada sejak dalam Permen ATR/KBPN Nomor 9 Tahun 2019 Tentang pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik namun sekarang telah dicabut dan pada PERMEN tersebut terdapat Surat pernyataan Keabsahan dan Kebenaran Dokumen yang wajib untuk ditandatangani oleh PPAT di atas materai. Isi dari Surat pernyataan Keabsahan dan Kebenaran Dokumen pada waktu itu adalah Nama beserta Gelar, Tempat Tanggal Lahir, Nomor Induk Kependudukan, Nama Pengguna Terdaftar, Domisili Elektronik, Bertindak atas nama, dan juga klausul yang berbunyi :

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

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

Contoh format isi yang memuat dalam surat pernyataan pertanggungjawaban keabsahan dan kebenaran dokumen tersebut sesuai PERMEN ATR/KBPN Nomor 9 Tahun 2019 yaitu :<sup>118</sup>

**LAMPIRAN I**  
**PERATURAN MENTERI AGRARIA DAN TATA RUANG /**  
**KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL**  
**NOMOR 9 TAHUN 2019**  
**TENTANG**  
**PELAYANAN HAK TANGGUNGAN**  
**TERINTEGRASI SECARA ELEKTRONIK**

**FORMAT SURAT PERNYATAAN PERTANGGUNGJAWABAN KEABSAHAN DAN**  
**KEBENARAN DATA DOKUMEN ELEKTRONIK**

**SURAT PERNYATAAN PERTANGGUNGJAWABAN**  
**KEABSAHAN DAN KEBENARAN DOKUMEN**

Yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama/Gelar : .....

Tempat/Tanggal Lahir : .....

NIK : .....

Nama Pengguna Terdaftar : .....

Domisili elektronik : .....

Bertindak atas nama : .....

*(dapat ditambahkan informasi lainnya apabila diperlukan)*

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

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

(Tempat), (Tanggal, Bulan, Tahun)

Meterai  
Rp6.000,00

MENTERI AGRARIA DAN TATA RUANG/  
KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL  
REPUBLIK INDONESIA,

ttd

SOFYAN A. DJALIL

Adapun pada PERMEN ATR/KBPN Nomor 5 Tahun 2020

<sup>118</sup> Peraturan Menteri ATR/KBPN RI Nomor 9 Tahun 2019

terdapat perubahan dalam isi formatnya yang pada intinya masih sama bahwa PPAT tetap yang bertanggung jawab atas secara penuh terhadap keabsahan dan kebenaran dokumen para pihak, yang didalamnya masih tercantum Nama beserta Gelar, Tempat Tanggal Lahir, Nomor Induk Kependudukan, Nama Pengguna Terdaftar, Domisili Elektronik, serta klausul sebagai berikut:<sup>119</sup>

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

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

Format Surat Pernyataan Pertanggungjawaban Keabsahan Dan Kebenaran Dokumen tersebut juga hanya mewajibkan PPAT untuk dibubuhkan tanda tangan di atas materai.

---

<sup>119</sup> Peraturan Menteri ATR/KBPN RI Nomor 5 Tahun 2020

**SURAT PERNYATAAN PERTANGGUNGJAWABAN  
KEABSAHAN DAN KEBENARAN DOKUMEN**

Yang bertandatangan dibawah ini

Nama/Gelar : .....

Tempat/Tanggal Lahir : .....

NIK : .....

Nama Pengguna Terdaftar : .....

Domisili elektronik : .....

*(dapat ditambahkan informasi lainnya apabila diperlukan)*

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

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

(Tempat),(Tanggal,Bulan,Tahun)

Meterai  
Rp10.000,-

Dasar hukum yang mengatur pendaftaran hak tanggungan secara elektronik harus jelas dan komprehensif, sehingga tidak menimbulkan keraguan atau interpretasi yang berbeda-beda. Prosedur yang digunakan juga terstandarisasi dan mudah di akses oleh semua pihak yang terlibat, memastikan bahwa setiap langkah dalam proses tersebut dapat dipertanggungjawabkan dan dianalisa.

Adapun prosedur terhadap pembuatan surat pernyataan keabsahan

dan kebenaran dokumen dalam pendaftaran hak tanggungan secara elektronik adalah :

- 1) Mengumpulkan dan mengecek data-data dokumen yang perlu di scan dalam Pendaftaran Hak Tanggungan Elektronik valid tidaknya.
- 2) Menfotocopy semua data-data dokumen tersebut dan setelah itu dilegalisir apabila sesuai aslinya.
- 3) Menomori dan membuat Akta Surat Kuasa Memebebankan Hak Tanggungan dan Akta Pemberian Hak Tanggungan setelah itu di scan dan upload .
- 4) Mendownload surat pernyataan pertanggungjawaban keabsahan dan kebenaran dokumen setelah itu mengisi data surat pernyataan tersebut sesuai data-data dokumen yang sudah di upload.
- 5) Surat pernyataan keabsahan dan kebenaran dokumen tersebut di cetak dan setelah itu ditanda tangani diatas materai oleh PPAT dan dibubuhi stempel setelah itu discan dan di upload.

Menurut penulis adapun dasar hukum terhadap pembuatan surat pernyataan keabsahan dan kebenaran dokumen dalam pendaftaran hak tanggungan secara elektronik adalah :

- a. UUD 1945
- b. KUHPerdata
- c. Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2024 Tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2008 Tentang Informasi Dan Transaksi Elektronik

- d. Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris.
- e. Undang-Undang Nomor 10 Tahun 2020 Tentang Bea Materai.
- f. Peraturan Pemerintahan Nomor 24 Tahun 2016 Tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.
- g. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2000 Tentang Perubahan Tarif Bea Materai Dan Besarnya Batas Pengenaan Harga Nominal Yang Dikenakan Bea Materai.
- h. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (untuk selanjutnya disebut PP Pendaftaran Tanah)
- i. Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 2020 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik (untuk selanjutnya disebut Permen tentang HT-El) pasal 10 ayat 2.

Landasan Indonesia sebagai negara hukum termuat dalam penjelasan Undang-Undang Dasar 1945 khususnya Pasal 1 ayat (3) amandemen ke empat yang menyebutkan Indonesia adalah negara hukum. Sebagai negara hukum, pemerintahan negara Indonesia harus berdasarkan konstitusi. Hukum harus di atas kekuasaan, dan kekuasaan patuh dan bekerja dalam koridor hukum. Kekuasaan tidak dibenarkan dijalankan dengan sesuka hati dan mengabaikan kaidah hukum. Kekuasaan yang tidak terbatas atau otoriter tidak dibenarkan berlaku di negara hukum Indonesia. Kekuasaan harus dapat menjunjung tinggi keadilan dan

memihak kepada kepentingan rakyat sebagai pemegang kedaulatan tertinggi. Tidak kalah penting, dalam negara hukum, jaminan penghormatan, perlindungan dan pemeliharaan atas hak asasi manusia harus menjadi perhatian yang utama.

Berdasarkan teori tujuan hukum dalam penulisan tesis ini, maka dalam teori Gustav Radbruch disebutkan bahwa tujuan hukum berdasarkan prioritas yaitu keadilan, manfaat baru kepastian hukum.

Menurut penulis dalam teori tujuan hukum yang berdasar keadilan hukum terhadap pembuatan Surat Pernyataan keabsahan dan kebenaran dokumen yang disusun oleh PPAT memiliki peran ganda yang signifikan. Surat pernyataan tersebut tidak hanya bertujuan untuk melindungi kepentingan pihak yang terlibat dalam sistem HT-el, tetapi juga bertujuan untuk memitigasi potensi kerugian yang mungkin ditimbulkan oleh PPAT. Dalam kemanfaatan hukum terhadap pembuatan surat pernyataan keabsahan dan kebenaran dokumen tersebut bhw PPAT berusaha untuk memberikan jaminan atas kebenaran dan keabsahan dokumen yang mereka keluarkan, sehingga memastikan bahwa proses pendaftaran hak tanggungan dapat berjalan dengan lancar dan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku. Dan dalam kepastian hukum pembuatan terhadap surat pernyataan tersebut untuk memastikan keabsahan dan keaslian dokumen yang digunakan dalam transaksi, kewenangan mereka terbatas pada proses pembuatan akta sesuai dengan peraturan yang berlaku yaitu suatu peraturan yang dibuat serta diundangkan secara konkret dan

tercantum ketentuan yang jelas dan logis, maka dapat dinyatakan bahwa kepastian hukum berupa legalitas yang diatur oleh Permen ATR/KBPN Nomor 5 Tahun 2020 tersebut hanyalah sebatas bentuk fisik atau format dari Surat Pernyataan Keabsahan dan Kebenaran Dokumen.

Berdasarkan kepastian hukum, Gustav Radbruch mengemukakan 4 (empat) hal mendasar yang berhubungan dengan makna kepastian hukum, yaitu: Pertama, bahwa hukum itu positif, artinya bahwa hukum positif itu adalah perundang-undangan. Kedua, bahwa hukum itu didasarkan pada fakta, artinya didasarkan pada kenyataan. Ketiga, bahwa fakta harus dirumuskan dengan cara yang jelas sehingga menghindari kekeliruan dalam pemaknaan, di samping mudah dilaksanakan. Keempat, hukum positif tidak boleh mudah diubah. Pendapat Gustav Radbruch tersebut didasarkan pada pandangannya bahwa kepastian hukum adalah kepastian tentang hukum itu sendiri. Kepastian hukum merupakan produk dari hukum atau lebih khusus dari perundang-undangan.<sup>120</sup>

Dalam pembuatan surat pernyataan keabsahan dan kebenaran dokumen dalam pendaftaran hak tanggungan secara elektronik kepastian hukum dapat dicapai melalui dasar hukum yang jelas dan prosedur yang transparan yaitu dimana PPAT wajib menandatangani surat pernyataan tersebut diatas materai dan berstempel. Dengan demikian kepastian hukum menurut Gustav Radburch dalam penelitian ini berarti adanya regulasi

---

<sup>120</sup> Tata Wijayanta, 2014, "Asas Kepastian Hukum, Keadilan Dan Kemanfaatan Dalam Kaitannya Dengan Putusan Pengadilan Niaga", *Jurnal Dinamika Hukum*, Vol 14 No 2, Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada, Yogyakarta, hal.219 <https://dinamikahukum.fh.unsoed.ac.id/index.php/JDH/article/view/291> diakses pada 10 September 2024 pukul 20.00 WIB

hukum yang jelas dan prosedur dan konsisten yang secara bersama-sama memastikan bahwa dokumen dan pernyataan yang dibuat memiliki keabsahan dan kebenaran yang dapat dipertanggungjawabkan secara hukum. Menurut teori hukum tanggung jawab yaitu: “suatu akibat atas konsekuensi kebebasan seorang tentang perbuatannya yang berkaitan dengan etika atau moral dalam melakukan suatu perbuatan.”<sup>121</sup>

Tujuan dibuatnya surat pernyataan keabsahan dan kebenaran dokumen dalam pendaftaran hak tanggungan secara elektronik adalah pihak-pihak yang menyatakan bahwa data-data dokumen tersebut sesuai dengan aslinya mudah dapat mengetahui status atau kedudukan hukum atas keaslian dan kebenaran serta untuk menjamin kepastian hukum bagi pembuat surat pernyataan tersebut. Dan surat pernyataan tersebut dapat digunakan sebagai bukti kuat jika suatu saat terjadi gugatan dari pihak lain.

Dalam tesisnya Nabila Chyntia Dahani menurut Moh. Mahfud MD, dalam Penegakan Hukum dan Tata Kelola Pemerintahan Yang Baik, Bahan pada Acara Seminar Nasional “Saatnya Hati Nurani Bicara” mengatakan bahwa Kepastian hukum merupakan sebuah hal yang tidak dapat dipisahkan dari hukum, terutama untuk norma tertulis. Kepastian hukum sebagai salah satu tujuan hukum dapat dikatakan sebagai bagian dari upaya mewujudkan keadilan. Bentuk nyata dari kepastian hukum adalah pelaksanaan atau penegakan hukum terhadap suatu tindakan tanpa

---

<sup>121</sup> Soekidjo Notoadmojo, 2010, *Etika dan hukum Kesehatan*, Rineka Cipta, Jakarta, hal.15.

memandang siapa yang melakukan. Kepastian hukum dapat memperkirakan apa yang akan dialami jika melakukan tindakan hukum tertentu. Kepastian diperlukan untuk mewujudkan prinsip persamaan dihadapan hukum tanpa diskriminasi.<sup>122</sup>

Kepastian hukum merujuk pada aturan yang jelas, konsisten, dan dapat diprediksi sehingga masyarakat dapat mengetahui hak dan kewajibannya. Dalam konteks Indonesia, kepastian hukum terkait pembuatan surat pernyataan keabsahan dan kebenaran dokumen dalam pendaftaran hak tanggungan secara elektronik diatur dalam Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang hak tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah. Jika terjadi kesalahan data, hal ini dapat dikenakan sanksi berdasarkan ketentuan hukum pidana, seperti yang diatur dalam KUHP, khususnya pasal-pasal tentang pemalsuan dokumen termuat dalam pasal 263 dan 264 KUHP.

Dalam pembuatan Surat pernyataan Keabsahan dan Kebenaran Dokumen menjadikan PPAT harus dapat melindungi dirinya sendiri untuk melakukan prinsip kehati-hatian dalam menjalankan jabatan sebagai PPAT yang berkaitan dengan pembuatan surat pernyataan tersebut maka PPAT mencocokkan data diri para pihak yaitu berupa KTP yang harus dicocokkan dengan sistem dinas Kependudukan dan Pencatatan Sipil dan melakukan cek sertifikat secara online di Kantor Pertanahan. Prinsip hati-hati ini bertujuan sebagai antisipasi dan pencegahan awal terjadinya satu akibat

---

<sup>122</sup> Moh. Mahfud MD, 2009, *“Penegakan Hukum dan Tata Kelola Pemerintahan Yang Baik, Bahan pada Acara Seminar Nasional (“Saatnya Hati Nurani Bicara”)*, yang diselenggarakan oleh DPP Partai HANURA. Mahkamah Konstitusi Jakarta.

tertentu.<sup>123</sup>

Mengenai kebenaran data KTP pihak tersebut PPAT hanya melakukan pengecekan sesuai dokumen aslinya sedangkan kebenaran materiilnya berupa asli atau palsu adalah bukan wewenang PPAT untuk menyatakannya sesuai pasal 2 dan 3 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 juncto Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 Tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang hanya melaksanakan tugas pokok sebagian kegiatan pendaftaran tanah dan membuat akta tanah tertentu. Kewenangan mereka terbatas pada proses pembuatan akta sesuai dengan peraturan yang berlaku. Oleh karena itu, jika terjadi pelanggaran atau kekeliruan dalam dokumen yang diserahkan oleh para pihak ,tanggungjawab hukum tidak sepenuhnya dapat dipertanggungjawabkan kepada PPAT. Dengan hal sebagaimana tersebut PPAT berwenang memerlukan adanya perlindungan hukum untuk memberikan rasa aman bagi PPAT terhadap dengan tanggungjawab pidana dan perdata.

Keberadaan dan penerapan Permen ATR/BPN Nomor 5 Tahun 2020 kurang memadai dan tidak sesuai dengan teori perundang-undangan dan pemberlakuannya kurang tepat karena mengalami konflik hukum dengan UUHT sebagai peraturan Perundang-undangan yang melandasi hukum jaminan mengenai hak tanggungan dan juga masih belum

---

<sup>123</sup> Sri Wartini, 2007, Implementasi Prinsip Kehati-hatian Dalam Sanitary and Phytosanitary Agreement, Studi Kasus: Keputusan Appellate Body WTO Dalam Kasus Hormone Beef Antara Uni Eropa Dengan Amerika Serikat, *Jurnal Hukum* Vol.14 No.2, hal.297, <https://journal.uui.ac.id/IUSTUM/article/view/1074>

sepenuhnya harmonis dan sinkron dalam menetapkan peraturan menteri mengenai pelayanan hak tanggungan secara elektronik. Dalam hal ini belum ada kepastian hukum yang lebih detailnya dan relevan mengenai surat pernyataan keabsahan dan kebenaran dokumen jika terjadi kesalahan data-data pada waktu pendaftaran hak tanggungan secara elektronik.

### **B. Kekuatan hukum terhadap pembuatan surat pernyataan keabsahan dan kebenaran dokumen dalam pendaftaran hak tanggungan secara elektronik**

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) adalah Pejabat Umum yang diberikan kewenangan untuk membuat akta-akta tanah tertentu sebagai yang diatur dalam peraturan perundang-undangan yang bersangkutan. Yaitu akta pemindahan dan pembebanan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun dan akta pemberian kuasa untuk membebaskan hak tanggungan. Pejabat umum adalah orang yang diangkat oleh instansi yang berwenang dengan tugas melayani masyarakat umum di bidang atau kegiatan tertentu.<sup>124</sup>

Kekuatan hukum adalah yang bisa dikatakan apabila suatu keputusan sudah sah atau dianggap sah, maka keputusan tadi mempunyai kekuatan hukum, artinya keputusan itu dapat mempengaruhi pergaulan hukum. Kekuatan hukum suatu keputusan dapat berwujud kekuatan hukum formil dan kekuatan hukum materil.<sup>125</sup>

<sup>124</sup> Boedi Harsono, 2007, *PPAT Sejarah dan Kewenangannya*, Majalah RENVOI Nomor 844 IV, Jakarta, hal.11

<sup>125</sup> Muhammad Arif Setiawan, 2019, “*Kekuatan Hukum Alat Bukti Pengakuan di Dalam Dan di Luar Persidangan Perkara Sengketa Tanah Pengadilan Negeri Kelas I A Palembang*”,

Menurut Eko Pandiangan Lawfirm eap-lawyer,<sup>126</sup> Secara hukum, surat pernyataan hanya akan memiliki kekuatan mengikat secara hukum dan kekuatan pembuktian setara dengan akta autentik jika diakui kebenarannya oleh orang yang dihadapkan kepada orang yang menandatangani. Hal ini diatur dalam Pasal 1875 KUHPerdara yang menyatakan:

“Jika seseorang memungkiri tulisan atau tandatangannya, ataupun jika para ahli warisnya atau orang yang mendapat hak daripadanya tidak mengakuinya, maka hakim harus memerintahkan supaya kebenaran tulisan atau tanda tangan tersebut diperiksa di muka pengadilan.”

Sebagaimana putusan Mahkamah Agung No. 3901K/Pdt/1985 tanggal 29 November 1988 menyatakan:

“Surat bukti yang merupakan pernyataan belaka dari orang-orang yang memberi pernyataan tanpa diperiksa di persidangan, tidak mempunyai kekuatan pembuktian apa-apa atau tidak dapat disamakan dengan kesaksian”

Oleh karena itu, Surat pernyataan kuat menjadi bukti apabila diakui oleh orang yang membuat pernyataan dan berdasarkan keterangan/penjelasan dalam persidangan terkait surat pernyataan tersebut.

Surat pernyataan tentang keabsahan dan kebenaran dokumen adalah dokumen yang dibutuhkan sebagai syarat saat hendak mengajukan kepentingan tertentu. Tujuan surat pernyataan keabsahan dan kebenaran dokumen adalah untuk memberikan suatu pernyataan secara tertulis yang

---

Skripsi, Program Studi Universitas Muhammadiyah Palembang, Palembang, hal. 6  
<sup>126</sup><https://eap-lawyer.com/apakah-surat-pernyataan-dapat-dijadikan-sebagai-bukti/> diakses pada 12 Agustus 2024 pukul 16.00 WIB

ditandatangani di atas materai.<sup>127</sup>Dari perspektif hukum, prinsip yang mendasari putusan Mahkamah Agung tersebut menggarisbawahi pentingnya peran PPAT sebagai pelaksana tugas yang ditugaskan untuk memenuhi persyaratan hukum yang berlaku.

Keabsahan terhadap pembuat Surat Pernyataan Keabsahan dan kebenaran dokumen dalam pendaftaran hak tanggungan secara elektronik yang dibuat oleh PPAT memiliki kekuatan hukum yang sah dan mengikat karena merupakan bentuk dari kewenangannya. PPAT menjalankan tugasnya harus sesuai sumpah jabatan yang telah diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Menurut penulis pembuatan terhadap surat pernyataan keabsahan dan kebenaran dokumen pada prinsipnya memiliki kekuatan hukum sebagai bukti dalam hal pendaftaran hak tanggungan secara elektronik sepanjang surat pernyataan tersebut di buat secara sah dan termuat atau terlampir data-data dokumen pendukung.

Untuk mengetahui kekuatan hukum terhadap pembuatan surat pernyataan keabsahan dan kebenaran dokumen maka penulis melakukan penelitian secara perspektif terhadap norma hukum yang terkait dengan Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 5 Tahun 2020 dengan menggunakan teori stufenbau milik Hans Kelsen. Pendapat Hans Kelsen bahwa norma-

---

<sup>127</sup> <https://blog.privvy.id/contoh-surat-pernyataan-keabsahan-dokumen/> diakses pada 13 Agustus 2024 pukul 13.00 WIB

norma hukum itu berjenjang-jenjang dan berlapis-lapis dalam suatu hierarki (tata susunan), dalam arti suatu norma yang lebih rendah berlaku, bersumber dan berdasar pada norma yang lebih tinggi, norma yang lebih tinggi berlaku, bersumber dan berdasar pada norma yang lebih tinggi lagi, demikian seterusnya sampai pada suatu norma yang tidak dapat di telusuri lebih lanjut dan bersifat hipotesis dan fiktif yaitu norma dasar (groundnorm).<sup>128</sup>

Berkaitan dengan stufenbeau theory yang dikemukakan oleh Hans Kelsen, dimana suatu norma akan selalu bersumber dan berdasar dari norma hukum yang lebih tinggi, sehingga norma hukum tidak akan saling tumpang tindih.

A. Hamid S. Attamimi menunjukkan struktur hierarki tata hukum Indonesia dengan menggunakan teori Hans Nawiasky adalah:<sup>129</sup>

- 1) *Staatsfundamentalnorm* : Pancasila (Pembukaan UUD 1945);
- 2) *Staatsgrundgesetz* : Batang Tubuh UUD 1945, Tap MPR, dan Konvensi Ketatanegaraan.
- 3) *Formell gesetz* : Undang-Undang.
- 4) *Verordnung en Autonome Satzung* : Secara hierarkis mulai dari Peraturan Pemerintah hingga Keputusan Bupati atau Walikota.

Mengacu pada hierarki peraturan perundang-undangan yang kita

<sup>128</sup> Maria Farida Indrati S, 2007, "Ilmu Perundang-undangan (Jenis, Fungsi dan Materi Muatan)", Kanisius, Yogya, Hal.41.

<sup>129</sup> Muhtadi, 2012, "Penerapan Teori Hans Kelsen Dalam Tertib Hukum Indonesia," *Fiat Justisia: Jurnal Ilmu Hukum Vol 5*, no. 3  
<https://doi.org/https://doi.org/10.25041/fiatjustisia.v5no3.75>. hal. 293-294, diakses pada 13 Agustus 2024 pukul 14.00 WIB

kenal di Indonesia dalam menganalisis Peraturan Menteri ini, berdasarkan Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan, hierarki norma hukum yang dianut adalah sebagai berikut :<sup>130</sup>

- a) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia 1945;
- b) Ketetapan Majelis Permusyawaratan Rakyat;
- c) Undang-Undang/Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang;
- d) Peraturan Pemerintah;
- e) Peraturan Presiden;
- f) Peraturan Daerah Provinsi; dan
- g) Peraturan Daerah Kabupaten/Kota.

Bahwasannya peraturan menteri tidak termasuk di dalam hierarki peraturan perundang-undangan yang dianut. Kendati demikian, hal ini tidak dapat diartikan secara gamblang bahwa peraturan menteri bukan merupakan peraturan perundang-undangan dan tidak diakui keberadaannya. Pasal 7 Ayat (2) UU RI No. 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan menentukan bahwa kekuatan hukum peraturan perundang-undangan sesuai dengan hierarki sebagaimana dalam Pasal 7 Ayat (1). Jenis Peraturan Perundang-undangan selain sebagaimana dimaksud dalam Pasal 7 ayat (1) mencakup peraturan yang ditetapkan oleh Majelis Permusyawaratan Rakyat, Dewan Perwakilan Rakyat, Dewan Perwakilan Daerah,

---

<sup>130</sup> Indonesia, Undang-Undang Pembentukan Peraturan Perundang-Undang, UU Nomor 12 Tahun 2011, LN No. 82 Tahun 2011, TLN No. 5234, Ps. 7 ayat (1).

Mahkamah Agung, Mahkamah Konstitusi, Badan Pemeriksa Keuangan, Komisi Yudisial, Bank Indonesia, Menteri, badan, lembaga, atau komisi yang setingkat yang dibentuk dengan Undang-Undang atau Pemerintah atas perintah Undang-Undang, Dewan Perwakilan Rakyat Daerah Provinsi, Gubernur, Dewan Perwakilan Rakyat Daerah Kabupaten/Kota, Bupati/Walikota, Kepala Desa atau yang setingkat.

Pasal tersebut menyatakan peraturan-peraturan yang tidak termasuk dalam hierarki peraturan perundang-undangan Indonesia, namun kerap kali peraturan-peraturan tersebut sangat umum dan seringkali kita jumpai diakui dan mempunyai kekuatan hukum serta dilaksanakan. Meninjau dasar hukum kedudukan Peraturan Menteri, ternyata terdapat persyaratan tertentu bagi Peraturan Menteri untuk dapat diakui keberadaannya dan mempunyai kekuatan hukum mengikat, yang diatur dalam Pasal 8 ayat (2) yaitu :

“Peraturan Perundang-undangan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diakui keberadaannya dan mempunyai kekuatan hukum mengikat sepanjang diperintahkan oleh Peraturan Perundang-undangan yang lebih tinggi atau dibentuk berdasarkan kewenangan”.

Dari norma diatas dapat dikatakan bahwa sebuah Instansi yang akan menetapkan Peraturan Menteri harus memenuhi syarat tertentu untuk peraturannya dapat diakui dan mempunyai kekuatan hukum mengikat bagi objek hukumnya. Ketentuan-ketentuan di atas menjelaskan bahwa Peraturan Menteri

diakui keberadaannya dan mempunyai kekuatan hukum mengikat apabila diperintahkan Peraturan Perundang-undangan yang lebih tinggi atau dibentuk berdasarkan kewenangan. Peraturan Menteri No 5 Tahun 2020 tentang pendaftaran Hak Tanggungan Terintegritas secara Elektronik, Peraturan Menteri kedudukannya sama dengan peraturan perundang-undangan yang sesuai pada pasal 7 ayat 1.

Undang-undang mempunyai persyaratan untuk dapat berlaku atau untuk mempunyai kekuatan berlaku. Ada tiga syarat kekuatan berlakunya undang-undang yaitu :<sup>131</sup>

1. kekuatan berlaku yuridis, Undang-undang memiliki kekuatan berlaku yuridis apabila persyaratan formal terbitnya undang-undang itu telah terpenuhi.
2. Kekuatan berlaku sosiologis bahwa berlakunya atau diterimanya hukum didalam masyarakat itu lepas dari kenyataan apakah peraturan hukum itu terbentuk menurut persyaratan formal atau tidak.
3. Kekuatan berlaku Filosofis, apabila kaedah hukum tersebut sesuai dengan cita-cita hukum (Rechtsidee) sebagai nilai positif yang tertinggi.

Berkaitan dengan kekuatan berlakunya undang-undang tersebut dengan surat pernyataan keabsahan dan kebenaran dokumen dalam

---

<sup>131</sup> Bambang Sugianto, SH.M.Hum, 2022, *SUMBER HUKUM*, Palembang, Makalah DIKTAT, hal 18, [https://repo-access.stihpada.ac.id:8443/downloads/jurnal/file\\_c9d9472a529197444125e17d002b6bef.pdf](https://repo-access.stihpada.ac.id:8443/downloads/jurnal/file_c9d9472a529197444125e17d002b6bef.pdf)

pendaftaran hak tanggungan secara elektronik, apabila pihak Pemohon atau PPAT tidak dapat mengetahui apakah dokumen-dokumen yang diserahkan pihak debitur adalah benar asli atau palsu maka terjadilah permasalahan dampak hukum perdata maupun pidana.

Menurut penulis surat pernyataan keabsahan dan kebenaran dokumen pada pendaftaran hak tanggungan secara elektronik merupakan dokumen elektronik atau informasi elektronik yang termuat dalam pasal 1 UU ITE nomor 19 Tahun 2016 Tentang informasi dan transaksi elektronik serta pasal 1 ayat 11 Permen ATR/KBPN Nomor 5 Tahun 2020 Tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik.

Sebuah surat pernyataan, jika mengacu pada KUHPperdata bukan merupakan akta autentik sebagaimana diatur dalam pasal 1868 KUHPperdata, yakni suatu akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan undang-undang oleh atau dihadapan pejabat umum yang berwenang untuk di tempat akta itu dibuat. Surat pernyataan merupakan akta yang ditandatangani di bawah tangan, surat daftar, surat urusan rumah tangga dan tulisan-tulisan yang lain dibuat tanpa perantaraan seorang pejabat umum.<sup>132</sup>

Surat pernyataan hanya akan memiliki kekuatan mengikat secara hukum dan kekuatan pembuktian setara dengan akta autentik jika diakui kebenarannya oleh orang yang dihadapkan kepadanya (orang yang menandatangani) sebagaimana diatur Pasal 1875 KUHPperdata. Maka

---

<sup>132</sup> Pasal 1874 Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUHPperdata )

jika pihak yang menandatangani menyangkal isi dari surat pernyataan tersebut, maka surat pernyataan tidak memiliki kekuatan mengikat secara hukum dan tidak memiliki kekuatan pembuktian.

Dasar pembuatan akta di bawah tangan pada hukum acara perdata alat bukti tulisan/surat diatur dalam Pasal 138,165,167 HIR/Pasal 164, 285, 305 Rbg dan Pasal 1867- 1894 KUHPperdata, pada dasarnya di dalam persoalan perdata, alat bukti yang berbentuk tulisan itu merupakan alat bukti yang diutamakan atau alat bukti yang nomor satu jika dibandingkan dengan alat-alat bukti lainnya. Bukti tertulis merupakan alat bukti urutan pertama hal ini sesuai dengan kenyataan atau jenis surat dalam perkara perdata, memegang peran penting semua kegiatan yang menyangkut bidang perdata sengaja dicatat atau dituliskan dalam surat atau akta.<sup>133</sup>

Pada umumnya akta itu adalah suatu surat yang ditandatangani, yang memuat keterangan tentang kejadian-kejadian atau hal-hal, yang merupakan dasar dari suatu perjanjian. Akta itu dibedakan dalam 2 bentuk, yaitu: Akta Otentik dan Akta di Bawah Tangan. Akta otentik adalah akta yang dibuat oleh pejabat umum yang berwenang sedangkan akta di bawah tangan adalah akta yang dibuat oleh para pihak tanpa perantara pejabat umum yang berwenang. Akta di bawah tangan adalah surat akta yang dibuat sendiri oleh para pihak yang bersangkutan atas kesepakatan para pihak tanpa ada campur tangan dari pejabat umum yang berwenang.

Akta di bawah tangan cara pembuatan atau terjadinya tidak

---

<sup>133</sup> M.Yahya Harahap, 2008, *Hukum Acara Perdata*, Sinar Grafika, Jakarta, hal. 556-557

dilakukan oleh dan atau dihadapan pejabat pegawai umum, tetapi cukup oleh pihak yang berkepentingan saja sesuai pasal 1874 KUHPerdara dan pasal 286 Rbg.<sup>134</sup> Dan yang termasuk dalam kategori akta di bawah tangan adalah surat perjanjian sewa menyewa rumah, surat perjanjian jual beli barang, dan surat atau akta yang dibuat dalam bentuk di bawah tangan dan tidak dibuat dihadapan pejabat yang berwenang untuk hal itu (tidak sesuai dengan bentuk dan syarat-syarat yang diatur oleh undang-undang).<sup>135</sup>

Pada penelitian ini penulis akan menganalisis mengenai kekuatan hukum terhadap pembuatan surat pernyataan keabsahan dan kebenaran dokumen dalam pendaftaran hak tanggungan secara elektronik sebagaimana diatur dalam pasal 10 ayat 2 Permen ATR/KBPN Nomor 5 Tahun 2020. Apabila terjadi kekeliruan dalam keabsahan dan kebenaran isi dokumen secara formil dan materil, maka PPAT dapat dimintai pertanggungjawaban hingga pada kebenaran material. Dalam hal ini ditegaskan dalam pasal 20 ayat (4) Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 5 Tahun 2020 yang menyatakan bahwa dokumen yang digunakan sebagai dasar penerbitan Sertipikat Hak Tanggungan elektronik dinyatakan palsu, maka pengirim dokumen, termasuk di dalamnya adalah PPAT selaku pengirim dokumen dalam layanan pendaftaran dan/atau peralihan hak tanggungan elektronik, bertanggung jawab baik secara pidana maupun perdata. Dalam peraturan perundang-undangan yang terkait dengan

---

<sup>134</sup> Dr.H.Sugeng Budiman, SH, Sp.N, MH dan Dr.Widhi Handoko, SH, Sp.N, 2020, *Kebijakan Hukum Terhadap Notaris Sebagai Saksi Dan Alat Bukti Akta Otentik Berbasis Nilai Keadilan*, Unissula Press, Semarang, Hal.9

<sup>135</sup> Widhi Handoko, 2019, *Dominasi Negara Terhadap Profesi Ntaris antar Ide dan Realita*, PT.Roda Publika Kreasi, Bogor, Hal 110

PPAT diatur bahwa ketika seorang PPAT dalam menjalankan tugas dan jabatannya terbukti melakukan pelanggaran, PPAT dapat dikenai atau dijatuhi sanksi berupa sanksi administratif, tetapi tidak mengatur adanya sanksi perdata dan pidana terhadap PPAT, maka apabila terjadi pelanggaran yang memenuhi delik perdata dan pidana terhadap PPAT tersebut dapat dikenakan sanksi perdata yang termuat dalam KUHPerdata dan sanksi pidana yang terdapat dalam KUHP.<sup>136</sup>

Pada Pasal 10 Keberadaan Surat keabsahan dan kebenaran dokumen dalam pendaftaran HT-El merupakan suatu kewajiban namun tidak ada Pasal lanjutan yang mengatur mengenai sanksi atas ketentuan tersebut. Adanya keharusan terhadap pembuatan Surat keabsahan dan kebenaran HT-El ini juga belum diatur dalam perbuatan hukum PPAT yang diatur dalam Kode Etik PPAT dan PP No 24 Tahun 2016, mengenai berubahnya PP No 37 Tahun 1998 mengenai peraturan jabatan PPAT. Maka kekuatan hukum terhadap pembuatan surat pernyataan keabsahan dan kebenaran dokumen dalam hak tanggungan secara elektronik jika terdapat data-data yang tidak valid atau palsu, maka kekuatan hukumnya tidak akan memiliki kekuatan mengikat dan kekuatan pembuktian.

Surat pernyataan masuk sebagai suatu alat bukti yang berlaku dalam hukum pembuktian perdata sesuai dengan pasal 164 HIR, Pasal 284 RBg, dan Pasal 1866 KUHPerdata.

---

<sup>136</sup> Diane Prihastuti, 2020, "Akuntabilitas Kementerian ATR/BPN Terhadap Sertifikasi Kepemilikan Tanah Masyarakat", *Jurnal Pemulihan Hukum*, 3.1, <http://ojs.uninus.ac.id/index.php/Pemuliaan/article/view/1026>, diakses pada 22 Agustus 2024 pukul 22.00 WIB

Surat Pernyataan Keabsahan dan Kebenaran Dokumen ini, memberikan tanggung jawab hukum sepenuhnya apabila terjadi adanya perbuatan pemalsuan data atau dokumen dan kesalahan, sebelum diketahui dan dibuktikan siapa yang melakukan perbuatan pemalsuan data atau dokumen melalui Putusan Pengadilan. Untuk menghindari seperti itu maka PPAT harus memastikan kepada debitor dan kreditor kebenaran dan keaslian data dokumen tersebut serta membuatkan terlebih dahulu sebelum melakukan penandatanganan SKMHT dan APHT yaitu berupa surat pernyataan diri bermaterai yang telah dilegalisasi oleh Notaris sebagaimana yang dimaksud berisikan data-data diri para pihak adalah data yang benar dan absah sesuai aslinya. Dari surat pernyataan diri tersebut akan menjadi sebuah acuan terhadap pembuatan surat pernyataan keabsahan dan kebenaran dokumen dalam pendaftaran hak tanggungan secara elektronik.

Kekuatan hukum surat pernyataan keabsahan dan kebenaran dokumen dalam pendaftaran hak tanggungan secara elektronik menurut Peraturan Menteri ATR/KBPN Nomor 5 Tahun 2020 adalah setara dengan dokumen asli, dengan syarat harus memenuhi prosedur dan ketentuan formal yang ditetapkan. Penerapan peraturan tersebut harus selaras dengan norma yang lebih tinggi. Peraturan ini kemungkinan besar menetapkan standar keaslian dan kebenaran dokumen elektronik dalam transaksi pertanahan. Jadi surat pernyataan tersebut surat yang mempunyai kekuatan hukum dengan kekhususan. Mengartikan bahwa isi keterangan surat

tersebut berlaku pula sebagai benar terhadap si pembuat dan untuk siapa pernyataan itu dibuat.

Pada surat pernyataan keabsahan dan kebenaran dokumen legalitas yang diatur oleh permen ATR/KBPN Nomor 5 Tahun 2020 hanyalah sebatas betuk fisik atau format saja sedangkan akibat hukum bagi perbuatan hukum seorang PPAT dalam perbuatannya dan penandatanganan terhadap surat pernyataan keabsahan dan kebenaran dokumen belum diatur oleh peraturan-peraturan yang telah ada.



**C. Contoh Akta**

**PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH**  
**TEGUH SOESETIJO KASNOPUTRO, SARJANA**  
**HUKUM, MAGISTER KENOTARIATAN**

DAERAH KERJA : KABUPATEN BOYOLALI

KEPUTUSAN KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL

REPUBLIK INDONESIA

NOMOR : 107/KEP-17.3/III/2011 – Tanggal 21 Maret 2011

Jalan Raya Karanggede-Gemolong RT/RW.19/VIII Desa Andong

Kecamatan Andong Kabupaten Boyolali 57384

Hp 081 642 551 59

**AKTA PEMBERIAN HAK TANGGUNGAN**

Nomor : 133/2024

Lembar Salinan

Padahari ini, Jumat tanggal 12 (dua belas) bulan 07 (Juli) tahun 2024 (dua ribu dua puluh empat).-----

Hadir dihadapan Saya **TEGUH SOESETIJO**

**KASNOPUTRO**, Sarjana Hukum, Magister

Kenotariatan, yang berdasarkan Surat Keputusan

Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia,

tanggal 21 Maret 2011, Nomor : 107/KEP-17.3/III/2011,

diangkat sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah, yang

selanjutnya disebut **PPAT**, yang dimaksud dalam Pasal 7

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang

Pendaftaran Tanah, dengan daerah kerja Kabupaten

Boyolali dan berkantor di Jalan Raya Karanggede-Gemolong RT/RW.19/VIII Desa Andong Kecamatan Andong Kabupaten Boyolali 57384 dengan dihadiri oleh saksi-saksi yang Saya, PPAT kenal dan akan disebut pada bagian akhir akta ini:-----

I. [REDACTED], lahir di Boyolali, pada tanggal 02-07-1989 (dua Juli seribu sembilan ratus delapan puluh sembilan), Warga Negara Indonesia, Pimpinan Cabang PT. Bank Perkreditan Rakyat “Thuthan Ganda” Cabang Karanggede, bertempat tinggal di Genengsari, Rukun Tetangga 001, Rukun Warga 006, Desa/Kelurahan Ngargosari, Kecamatan Ampel, Kabupaten Boyolali, pemegang Kartu Tanda Penduduk Nomor 3309020207899003;-----

- Dalam hal ini bertindak dan atas nama serta sah mewakili dan mendapat Kuasa dalam proses pemasangan Hak Tanggungan berdasarkan **Akta Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Nomor : 09/2024**, Tertanggal 11-01-2024 (sebelas Januari dua ribu dua puluh empat), yang di buat di hadapan **TEGUH SOESETIJO KASNOPUTRO, Sarjana Hukum, Magister Kenotariatan**, Pejabat Pembuat Akta Tanah di Kabupaten Boyolali.-----  
selaku kuasa dari dan oleh karena itu sah bertindak untuk

dan atas nama **Tuan** [REDACTED] lahir di Boyolali, pada tanggal 27-07-1971 (dua puluh tujuh Juli seribu sembilan ratus tujuh puluh satu), pekerjaan Petani/Pekebun, Warga Negara Indonesia, pemegang Kartu Tanda Penduduk Nomor 3309142707710003, yang dalam melakukan tindakan hukum dalam akta ini telah mendapatkan persetujuan dari isterinya yaitu **Nyonya** [REDACTED], lahir di Boyolali, pada tanggal 18-08-1983 (delapan belas Agustus seribu sembilan ratus delapan puluh tiga), pekerjaan Mengurus Rumah Tangga, Warga Negara Indonesia, pemegang Kartu Tanda Penduduk Nomor 3309145808830004, keduanya bertempat tinggal di Randusari, Rukun Tetangga: 015, Rukun Warga: 004, Desa/Kelurahan Bangkok, Kecamatan Karanggede, Kabupaten Boyolali;-----  
 sebagaimana ternyata dalam Akta Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan tersebut diatas.-----  
 Pemegang hak atas tanah yang akan dibebani Hak Tanggungan,-----  
 selanjutnya disebut Pemegang Hak.-----  
 Selaku Pemberi Hak Tanggungan, untuk selanjutnya disebut "**Pihak Pertama**".-----

II. **Tuan LIS WIDODO**, lahir di Boyolali, pada tanggal 02-07-1989 (dua Juli seribu sembilan ratus delapan puluh

sembilan), Warga Negara Indonesia, Pimpinan Cabang PT. Bank Perkreditan Rakyat “Thuthan Ganda” Cabang Karanggede, bertempat tinggal di Genengsari, Rukun Tetangga 001, Rukun Warga 006, Desa/Kelurahan Ngargosari, Kecamatan Ampel, Kabupaten Boyolali, pemegang Kartu Tanda Penduduk Nomor 3309020207899003;-----

-Dalam hal ini bertindak dalam jabatannya tersebut, dan oleh karena itu mewakili Direksi dan sebagai demikian untuk dan atas nama serta sah mewakili **PT. Bank Perkreditan Rakyat** [REDACTED] Cabang Karanggede, Kabupaten Boyolali, demikian berdasarkan **Surat Keputusan Direksi Nomor : 27/SK-DIR/BPRIG/VII/2021**, tertanggal **22-07-2021** (dua puluh dua Juli dua ribu dua puluh satu);-----  
 suatu perseroan terbatas yang didirikan berdasarkan ketentuan undang-undang Republik Indonesia yang anggaran dasarnya telah diumumkan dalam Berita Negara Republik Indonesia, tertanggal **04-02-1992** (empat Februari seribu Sembilan ratus Sembilan puluh dua), **Nomor 10**, Tambahan Nomor **493**, anggaran dasar Perseroan tersebut telah beberapa kali mengalami perubahan antara lain :-----

- **akta Nomor : 52**, tertanggal **23-02-1998** (dua puluh tiga seribu Sembilan ratus Sembilan puluh delapan), dibuat dihadapan **JOHNLEONARD WAWORUNTU**, pada waktu itu Notaris di Jakarta, dan telah mendapat persetujuan dari Menteri Kehakiman Republik Indonesia, dengan Surat Keputusannya tertanggal **28-02-2000** (dua puluh delapan Februari dua ribu), **Nomor : C-4013 HT.01.04.TH2000**; ---

- **Akta Pernyataan Keputusan Rapat PT. BANK**  
[REDACTED] **Nomor : 4**,  
tertanggal **02-08-2013** (dua Agustus dua ribu tiga belas, dibuat dihadapan **MARLON SILITONGA Sarjana Hukum**, ketika itu Notaris di Jakarta, dan telah mendapat persetujuan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia, dengan Surat Keputusannya tertanggal **01-10-2013** (satu Oktober dua ribu tiga belas), Nomor : **AHU-0091062.AH.01.09 Tahun 2013**;-----

- **Akta Pernyataan Keputusan Rapat PT. BANK PERKREDITAN RAKYAT** [REDACTED] **Nomor : 36**  
tertanggal **28-05-2018** (dua puluh delapan Mei dua ribu delapan belas), dibuat dihadapan **MARLON SILITONGA Sarjana Hukum**, ketika itu Notaris di Jakarta, dan telah mendapat persetujuan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia, dengan Surat Keputusannya

tertanggal **29-06-2018** (dua puluh Sembilan Juni dua ribu delapan belas), Nomor : **AHU-AH.01.03-0216841 Tahun 2018**;

- **Akta Pernyataan Keputusan Rapat PT. BANK**

██████████ **Nomor : 11**

tertanggal **17-07-2023** (tujuh belas Juli dua ribu dua puluh tiga), dibuat dihadapan **MARLON SILITONGA Sarjana Hukum**, ketika itu Notaris di Jakarta, dan telah mendapat persetujuan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia, dengan Surat Keputusannya tertanggal **19-07-2023** (sembilan belas Juli dua ribu dua puluh tiga), Nomor : **AHU-AH.01.09-0142471 Tahun 2023**;

Selaku penerima Hak Tanggungan, yang setelah Hak Tanggungan yang bersangkutan didaftar pada Kantor Pertanahan setempat akan bertindak sebagai Pemegang Hak Tanggungan, untuk selanjutnya disebut "**Pihak Kedua**".

Para Penghadap dikenal oleh Saya PPAT.

Para Pihak menerangkan :

Bahwa oleh Pihak Kedua dan **Tuan** ██████████ lahir di Boyolali, pada tanggal 27-07-1971 (dua puluh tujuh Juli seribu sembilan ratus tujuh puluh satu), pekerjaan

Petani/Pekebun, Warga Negara Indonesia, pemegang Kartu Tanda Penduduk Nomor 3309142707710003, yang dalam melakukan tindakan hukum dalam akta ini telah mendapatkan persetujuan dari isterinya yaitu **Nyonya** [REDACTED], lahir di Boyolali, pada tanggal 18-08-1983 (delapan belas Agustus seribu sembilan ratus delapan puluh tiga), pekerjaan Mengurus Rumah Tangga, Warga Negara Indonesia, pemegang Kartu Tanda Penduduk Nomor 3309145808830004, keduanya bertempat tinggal di Randusari, Rukun Tetangga: 015, Rukun Warga: 004, Desa/Kelurahan Bangkok, Kecamatan Karanggede, Kabupaten Boyolali;-----

tersebutdiatas selaku Debitor, telah dibuat danditandatangani perjanjianutang piutang yang dibuktikandengan :-----

- **SURAT PERJANJIAN KREDIT** yang dibuat dibawah tangan dan bermeterai cukup, tertanggal 11-01-2024 (sebelas Januari dua ribu dua puluh empat), Nomor : 10/SPK/BPRIG/KRG/I/2024;-----

Bahwa untuk menjamin pelunasan utang Debitorsejumlah**Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta Rupiah)**berdasarkanperjanjian utang piutang tersebut di atas dan penambahan, perubahan, perpanjangan serta

pembaruannya (selanjutnya disebut Perjanjian Utang Piutang) sampai sejumlah **Nilai Tanggungan Peringkat I (pertama) sebesar Rp. 86.207.000,-(delapan puluh enam juta dua ratus tujuh ribu Rupiah)**-----

, oleh Pihak Pertama diberikandengan akta ini kepada dan untuk kepentingan Pihak Kedua,yang dengan ini menyatakan menerimanya, Hak Tanggunganyang diatur dalam Undang-Undang Hak Tanggungan danperaturan-peraturan pelaksanaannya atas Objek berupa 1(satu) hak atas tanah yang diuraikan di bawah ini :-----

Hak Milik **Nomor : [REDACTED]/Bangkok**-----

atas sebidang tanah sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur tanggal **29-09-2007** Nomor **175/Bangkok/2007**, seluas **922 M<sup>2</sup> (sembilan ratus dua puluh dua meter persegi)**, dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) : **11.17.14.15.00484**, terdaftar atas nama **[REDACTED]**

danNomor Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPTPBB) : **33.09.140.015.009-0046.0** yangterletak di:-----

- Provinsi : Jawa Tengah;-----
- Kabupaten : Boyolali;-----
- Kecamatan : Karanggede;-----
- Desa : Bangkok;-----

- Dengan batas-batas :-----
- Utara : 00482;-----
- Selatan : -;-----
- Timur : -;-----
- Barat : 00476;-----

Sertipikat dan bukti pemilikan yang disebutkan di atas diserahkan kepada Saya, PPAT, untuk keperluan pendaftaran hak, pendaftaran peralihan dan pendaftaran Hak Tanggungan yang diberikan dengan akta ini.-----

Pemberian Hak Tanggungan tersebut di atas meliputi juga :  
 Segala sesuatu yang sekarang telah ada maupun kemudian hari akan ada/berdiri dan/atau tertanam di atas tanah tersebut yang menurut sifat, guna peruntukannya dan atau menurut ketentuan hukum dianggap sebagai benda tidak bergerak, terutama sebuah bangunan rumah.-----

Untuk selanjutnya hak atas tanah/**Hak Milik** dan benda-benda lain tersebut di atas disebut sebagai Objek Hak Tanggungan yang oleh Pihak Pertama dinyatakan sebagai miliknya.-----

Para pihak dalam kedudukannya sebagaimana tersebut di atas menerangkan, bahwa pemberian Hak Tanggungan tersebut disetujui dan diperjanjikan dengan ketentuan-

ketentuan sebagai berikut : -----

----- Pasal 1 -----

Pihak Pertama menjamin bahwa semua Objek Hak Tanggungan tersebut di atas, betul milik Pihak Pertama, tidak tersangkut dalam suatu sengketa, bebas dari sitaan dan bebas pula dari beban-beban apapun yang tidak tercatat. -----

----- Pasal 2 -----

Hak Tanggungan tersebut di atas diberikan oleh Pihak Pertama dan diterima oleh Pihak Kedua dengan janji-janji yang disepakati oleh kedua belah pihak sebagaimana diuraikan di bawah ini : -----

- Pihak Pertama tidak akan menyewakan kepada pihak lain Objek Hak Tanggungan tanpa persetujuan tertulis terlebih dahulu dari Pihak Kedua, termasuk menentukan atau mengubah jangka waktu sewa dan/atau menerima uang sewa di muka jika disetujui disewakan atau sudah disewakan; -----
- Pihak Pertama tidak akan mengubah atau merombak semua bentuk atau tata susunan Objek Hak Tanggungan, termasuk mengubah sifat dan tujuan kegunaannya baik seluruhnya maupun sebagian, tanpa persetujuan tertulis terlebih dahulu dari Pihak Kedua; -----

- Dalam hal Debitor sungguh-sungguh cidera janji, Pihak Kedua oleh Pihak Pertama dengan akta ini diberi dan menyatakan menerima kewenangan, dan untuk itu kuasa, untuk mengelola Objek Hak Tanggungan berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Negeri yang daerah hukumnya meliputi letak Objek Hak Tanggungan yang bersangkutan; -----
- Jika Debitor tidak memenuhi kewajiban untuk melunasi utangnya, berdasarkan perjanjian utang piutang tersebut diatas, oleh Pihak Pertama, Pihak Kedua selaku Pemegang Hak Tanggungan peringkat pertama dengan akta ini diberi dan menyatakan menerima kewenangan, dan untuk itu kuasa, untuk tanpa persetujuan terlebih dahulu dari Pihak Pertama :-----
  - a. menjual atau suruh menjual dihadapan umum secara lelang Objek Hak Tanggungan baik seluruhnya maupun sebagian-sebagian;-----
  - b. mengatur dan menetapkan waktu, tempat, cara dan syarat-syarat penjualan;-----
  - c. menerima uang penjualan, menandatangani dan menyerahkan kwitansi; -----
  - d. menyerahkan apa yang dijual itu kepada pembeli yang bersangkutan;-----

- e. mengambil dari uang hasil penjualan itu seluruhnya atau sebagian untuk melunasi utang Debitor tersebut diatas, dan-----
- f. melakukan hal-hal lain yang menurut Undang-Undang dan peraturan hukum yang berlaku diharuskan atau menurut pendapat Pihak Kedua perlu dilakukan dalam rangka melaksanakan kuasa tersebut.-----
- Pihak Kedua sebagai pemegang Hak Tanggungan Pertama atas Objek Hak Tanggungan tidak akan membersihkan Hak Tanggungan tersebut kecuali dengan persetujuan dari Pemegang Hak Tanggungan Kedua dan seterusnya, walaupun sudah dieksekusi untuk pelunasan piutang Pemegang Hak Tanggungan Pertama;-----
  - Tanpa persetujuan tertulis terlebih dahulu dari Pihak Kedua, Pihak Pertama tidak akan melepaskan haknya atas Objek Hak Tanggungan atau mengalihkannya secara apapun untuk kepentingan Pihak Ketiga; -----
  - Dalam hal Objek Hak Tanggungan dilepaskan haknya oleh Pihak Pertama atau dicabut haknya untuk kepentingan umum, sehingga hak Pihak Pertama atas Objek Hak Tanggungan berakhir, Pihak Kedua dengan akta ini oleh Pihak Pertama diberi dan menyatakan menerima kewenangan, dan untuk itu kuasa, untuk

menuntut atau menagih dan menerima uang ganti rugi dan/atau segala sesuatu yang karena itu dapat ditagih dari Pemerintah dan/atau Pihak Ketiga lainnya, untuk itu menandatangani dan menyerahkan tanda penerimaan uang dan melakukan tindakan-tindakan yang perlu dan berguna serta dipandang baik oleh Pihak Kedua serta selanjutnya mengambil seluruh atau sebagian uang ganti rugi dan lain-lainnya tersebut guna pelunasan ----- piutangnya; -----

- Pihak Pertama akan mengasuransikan Objek Hak Tanggungan terhadap bahaya-bahaya kebakaran dan malapetaka lain yang dianggap perlu oleh Pihak Kedua dengan syarat-syarat untuk suatu jumlah pertanggungan yang dipandang cukup oleh Pihak Kedua pada perusahaan asuransi yang ditunjuk oleh Pihak Kedua, dengan ketentuan surat polis asuransi yang ---- bersangkutan akan disimpan oleh Pihak Kedua dan Pihak Pertama akan membayar premi pada waktu dan sebagaimana mestinya; Dalam hal terjadi kerugian karena kebakaran atau malapetaka lain atas Objek Hak Tanggungan Pihak Kedua dengan akta ini diberi dan menyatakan menerima kewenangan, dan untuk itu kuasa, untuk menerima seluruh atau sebagian uang ganti

kerugian asuransi yang bersangkutan sebagai pelunasan utang Debitor; -----

- Pihak Kedua dengan akta ini diberi dan menyatakan menerima kewenangan, dan untuk itu diberi kuasa, untuk, atas biaya Pihak Pertama, melakukan tindakan yang diperlukan untuk menjaga dan mempertahankan serta menyelamatkan Objek Hak Tanggungan, jika hal itu diperlukan untuk pelaksanaan eksekusi atau untuk mencegah menjadi hapusnya atau dibatalkannya hak atas Objek Hak Tanggungan karena tidak dipenuhinya atau dilanggarnya ketentuan Undang-undang serta jika diperlukan mengurus perpanjangan jangka waktu dan pembaruan hak atas tanah yang menjadi Objek Hak Tanggungan; -----

- Jika Pihak Kedua mempergunakan kekuasaannya untuk menjual Objek Hak Tanggungan, Pihak Pertama akan memberikan kesempatan kepada yang berkepentingan untuk melihat Objek Hak Tanggungan yang bersangkutan pada waktu yang ditentukan oleh Pihak Kedua dan segera mengosongkan atau suruh mengosongkan dan menyerahkan Objek Hak Tanggungan tersebut kepada Pihak Kedua atau pihak yang ditunjuk oleh Pihak Kedua agar selanjutnya dapat menggunakan

dalam arti kata yang seluas-luasnya; -----

- Sertipikat tanda bukti hak atas tanah yang menjadi Objek Hak Tanggungan akan diserahkan oleh Pihak Pertama kepada Pihak Kedua untuk disimpan dan dipergunakan oleh Pihak Kedua dalam melaksanakan hak-haknya sebagai pemegang Hak Tanggungan dan untuk itu Pihak Pertama dengan akta ini memberikan kuasa kepada Pihak Kedua untuk menerima sertipikat tersebut dari Kantor Pertanahan setelah Hak Tanggungan ini didaftar; -----

- Pemilik barang jaminan dengan ini menyatakan membebaskan Pihak Kedua dari segala tuntutan atau klaim ahli waris pemilik barang jaminan yang mungkin timbul dikemudian hari; -----

Bahwa dalam hal terjadinya pelaksanaan eksekusi terhadap Objek Hak Tanggungan tersebut di atas, maka Pihak Pertama berjanji, mengikatkan dirinya sendiri dan diharuskan menyerahkan Objek Hak Tanggungan tersebut dalam keadaan kosong dari segenap penghuni dan barang-barangnya, baik milik pihak pertama maupun pihak lain, selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari setelah diberitahukan secara tertulis oleh pihak kedua;-----

Bilamana pihak pertama lalai memenuhi kewajibannya tersebut, maka dengan lewatnya waktu pihak pertama terbukti lalai, sehingga tidak diperlukan lagi teguran

dengan surat juru sita atau surat-surat lain semacam itu, untuk tiap-tiap hari kelambatan penyerahan tersebut pihak pertama dikenakan denda atau ganti rugi yang besarnya akan ditentukan kemudian oleh pihak kedua;-----

Dengan tidak mengurangi ketentuan mengenai denda dan batas waktu penyerahan tersebut di atas, pihak pertama memberi kuasa mutlak kepada pihak kedua untuk mengambil dan mengosongkan Objek Hak Tanggungan dari pihak pertama atau pihak lain dan bilamana perlu dengan bantuan dari pihak berwajib atau berwenang.-----

- Para pihak menyatakan dengan ini menjamin akan kebenaran identitas para pihak sesuai tanda pengenal yang disampaikan kepada saya, Pejabat Pembuat Akta Tanah dan bertanggung jawab hal tersebut, selanjutnya para pihak menyatakan telah mengerti dan memahami isi akta ini. -----

Apabila dikemudian hari ternyata bahwa surat-surat dan atau dokumen-dokumen tersebut ada yang tidak benar atau palsu atau tidak melalui prosedur yang benar maka segala resiko yang ada dan mungkin terjadi menjadi tanggung jawab dari yang memiliki surat atau dokumen tersebut, demikian dengan pembebasan pejabat pembuat akta tanah dan saksi-saksi dari segala tuntutan hukum

dan atau gugatan dari pihak manapun. -----

----- Pasal 3 -----

Untuk melaksanakan janji-janji dan ketentuan-ketentuan sebagaimana diuraikan dalam Pasal 2, Pihak Pertama dengan akta ini memberi kuasa kepada Pihak Kedua, yang menyatakan menerimanya untuk menghadap di hadapan pejabat-pejabat pada instansi yang berwenang, memberikan keterangan,----- menandatangani formulir/surat, menerima segala surat berharga-dan lain surat serta membayar semua biaya dan menerima hak segala uang pembayaran serta melakukan segala tindakan yang perlu dan berguna untuk melaksanakan janji-janji dan ketentuan-ketentuan tersebut.-----

----- Pasal 4 -----

Para pihak dalam hal-hal mengenai Hak Tanggungan tersebut di atas dengan segala akibatnya memilih domisili pada Kantor Kepaniteraan Pengadilan Negeri Boyolali di Boyolali, demikian dengan tidak mengurangi hak Pihak Kedua untuk memohon pelaksanaan eksekusi dari perjanjian ini atau mengajukan tuntutan hukum terhadap Pihak Pertama dan atau Debitur berdasarkan Perjanjian ini melalui Pengadilan Negeri

lainnya dalam Wilayah Republik Indonesia. -----

----- Pasal 5 -----

Biaya pembuatan akta ini, uang saksi dan segala biaya peralihan hak ini dibayar oleh Debitur. -----

Demikianlah akta ini dibuat dihadapan para pihak dan :

1. NINA HARYANI, lahir di Salatiga, tanggal 03-08-1983 (tiga Agustus seribu sembilan ratus delapan puluh tiga) bertempat tinggal di Blotongan, Kelurahan Blotongan, Kecamatan Sidorejo, Kota Salatiga. -----

2. AGUS TRIYANTO, lahir di Salatiga, tanggal 01-08-1990 (satu Agustus seribu sembilan ratus sembilan puluh) bertempat tinggal di Wonosari, Kelurahan Kutowinangun, Kecamatan Tingkir, Kota Salatiga.---

sebagai saksi-saksi, dan setelah dibacakan serta dijelaskan, maka sebagai bukti kebenaran pernyataan yang dikemukakan oleh Pihak Pertama dan Pihak Kedua tersebut di atas, akta ini ditandatangani oleh Pihak Pertama, Pihak Kedua, para saksi dan Saya, PPAT, sebanyak 2 (dua) rangkap asli, terdiri dari 1 (satu) rangkap Lembar Pertama disimpan di Kantor Saya, PPAT dan 1 (satu) rangkap Lembar Kedua disampaikan kepada Kepala Kantor Pertanahan

Kabupaten Boyolali untuk keperluan pendaftaran Hak Tanggungan yang diberikan dengan akta ini. -----

Pemberi Kuasa

Penerima Kuasa

ttd

ttd

**Untuk dan atas nama**

**Untuk dan Atas Nama**



Saksi

Saksi

ttd

ttd

**NINA HARYANI**

**AGUS TRIYANTO**

Pejabat Pembuat Akta Tanah

ttd

**TEGUH SOESETIJO KASNOPUTRO, SH, MKn**

## **BAB IV**

### **SIMPULAN DAN SARAN**

#### **A. SIMPULAN**

- 1) Dalam pembuatan surat pernyataan keabsahan dan kebenaran dokumen dalam pendaftaran mempunyai dasar hukum yang mengatur pendaftaran hak tanggungan secara elektronik harus jelas dan komprehensif, sehingga tidak menimbulkan keraguan atau interpretasi yang berbeda-beda. Prosedur yang digunakan juga terstandarisasi dan mudah di akses oleh semua pihak yang terlibat, memastikan bahwa setiap langkah dalam proses tersebut dapat dipertanggungjawabkan dan dianalisa, dimana PPAT wajib menandatangani surat pernyataan tersebut diatas materai dan berstempel. Dan Jika terjadi kesalahan data, hal ini dapat dikenakan sanksi berdasarkan ketentuan hukum pidana, seperti yang diatur dalam KUHP. Dalam isi surat pernyataan tersebut kebenaran materiilnya berupa asli atau palsu adalah bukan wewenang PPAT sesuai Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 juncto Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 Tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Keberadaan dan penerapan Permen ATR/BPN Nomor 5 Tahun 2020 kurang memadai dan tidak sesuai dengan teori perundang-undangan dan pemberlakuannya kurang tepat.

2) Pembuatan terhadap surat pernyataan keabsahan dan kebenaran dokumen pada prinsipnya memiliki kekuatan hukum sebagai bukti dalam hal pendaftaran hak tanggungan secara elektronik sepanjang surat pernyataan tersebut di buat secara sah dan termuat atau terlampir data-data dokumen pendukung. Surat pernyataan hanya akan memiliki kekuatan mengikat secara hukum dan kekuatan pembuktian setara dengan akta autentik jika diakui kebenarannya oleh orang yang dihadapkan kepadanya (orang yang menandatangani) sebagaimana diatur Pasal 1875 KUHPerdata. Pasal 10 Keberadaan Surat keabsahan dan kebenaran dokumen dalam pendaftaran hak tanggungan secara elektronik merupakan suatu kewajiban namun tidak ada Pasal lanjutan yang mengatur mengenai sanksi atas ketentuan tersebut. Adanya keharusan terhadap pembuatan Surat keabsahan dan kebenaran hak tanggungan secara elektronik ini juga belum diatur dalam pembuatan hukum PPAT. Kekuatan hukum surat pernyataan keabsahan dan kebenaran dokumen dalam pendaftaran hak tanggungan secara elektronik menurut Peraturan Menteri ATR/KBPN Nomor 5 Tahun 2020 adalah setara dengan dokumen asli, dengan syarat harus memenuhi prosedur dan ketentuan formal yang ditetapkan. Penerapan peraturan tersebut harus selaras dengan norma yang lebih tinggi. Peraturan ini kemungkinan besar menetapkan standar keaslian dan kebenaran dokumen elektronik dalam transaksi pertanahan. Jadi surat

pernyataan tersebut berarti surat yang mempunyai kekuatan hukum dengan kekhususan.

## **B. SARAN**

Berdasarkan pada kesimpulan yang telah Penulis jelaskan diatas, maka Penulis juga ingin memberikan saran yaitu :

1. Agar memberikan rasa aman dan kewaspadaan kehati-hatian terhadap surat pernyataan tersebut maka ppat dan pihak pejabat agar untuk meminimalisir gangguan dan kerugian yang mungkin ditimbulkan dalam mendukung kinerja dari seluruh pihak yang terkait diperlukannya kewenangan bagi PPAT terkait pembuatan surat pernyataan keabsahan dan kebenaran dokumen dalam pendaftaran hak tanggungan secara elektronik yaitu kewenangan terhadap kebenaran materiilnya data tersebut benar atau tidaknya perlunya proses autentikasi kearsipan data terhadap keabsahan dan kebenaran dokumen sesuai kebenaran materiilnya.
2. Untuk menambah kekuatan hukum terhadap pembuatan surat pernyataan keabsahan dan kebenaran dokumen dalam pendaftaran hak tanggungan elektronik maka pemerintah menambahkan adanya peraturan baru pada permen ATR/KBPN No 05 Tahun 2020 yaitu dengan menambahkan pasal yang berkaitan dengan pelaksanaan peraturan yang sesuai akibat hukumnya dan memberi sanksi akibat hukumnya jika dalam dokumen tersebut diperoleh dari debitor maupun kreditor salah atau palsu.

## DAFTAR PUSTAKA

### A. Buku

- Abdurrahman, Muslan, (2009), *Sosiologi dan Metode Penelitian Hukum*, Malang: UMM Press.
- Adjie, Habib, (2008), *Hukum Notaris Indonesia*, Tafsir Tematik Terhadap Undang-undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris, Bandung: Refika Aditama
- Agama Republik Indonesia Departemen, (2012), *Al-quran dan Terjemahannya*, Cetakan kedua, Bandung : PT. Mizan Buaya Kreativa
- , (2012), *Al-Quran dan Terjemahan*, Jakarta : Bumi Restu
- Asshiddiqie, Jimly, (2006), *Teori Hans Kelsen tentang Hukum*, Jakarta: Sekretariat Jenderal dan Kepaniteraan Mahkamah Konstitusi Republik Indonesia.
- Az-zuhaili Wahab, (1984), *Al-Fiqih Al-Islami Wa Adilatuhu*, Beirut : Daar Al-Fikr,
- Budiman Sugeng, MH dan. Handoko Widhi, (2020), *Kebijakan Hukum Terhadap Notaris Sebagai Saksi Dan Alat Bukti Akta Otentik Berbasis Nilai Keadilan*, Semarang : Unissula Press
- Erwin, Muhamad, (2012), *Filsafat Hukum Refleksi Kritis Terhadap Hukum*, Jakarta: Raja Grafindo Persada.
- Fajar, Mukti dan Achmad Yulianto, (2013), *Dualisme Penelitian Hukum Normatif & Empiris*, Yogyakarta: Pustaka Pelajar.
- Farida Indrati S Maria, (2007), "*Ilmu Perundang-undangan (Jenis, Fungsi dan Materi Muatan)*", Yogya: Kanisius.

- Hadjon, Philipus M, (1987), *Perlindungan Bagi Rakyat di Indonesia*, Surabaya: PT. Bina Ilmu.
- Handoko Widhi, (2019), *Dominasi Negara Terhadap Profesi Ntaris antar Ide dan Realita*, PT.Roda Publika Kreasi, Bogor, *Dominasi Negara Terhadap Profesi Ntaris antar Ide dan Realita*, Bogor: PT.Roda Publika Kreasi
- Harahap, M.Yahya 2008, *Hukum Acara Perdata*, Jakarta: Sinar Grafika.
- Haris, Herdiansyah, (2015),”*Metode Penelitian Kualitatif Untuk Ilmu Psikologi*. Jakarta: Salemba Humanika”.,.
- Harsono, Boedi, (1978), *Beberapa Analisis Tentang Hukum Agraria II*, Esa Jakarat: Studi Klub
- , (1999), *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan UUPA, Isi Dan Pelaksanaannya*, Jakarta, Djambatan.
- , (2000), *Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah*, Jakarta: Djambatan.
- Herowati, Poesoko, (2007), *Parate Executie Obyek Hak Tanggungan (Inkonsistensi, Konflik Norma dan Kesesatan Penalaran Dalam UUHT)*, Yogyakarta: Laks Bang PRESSindo.
- Himawan, Muammar, (2004), *Pokok-Pokok Organisasi Modern*, Jakarta: Bina Ilmu.
- Husni, Hasbullah Frieda, (2005),*Hukum Kebendaan Perdata, Hak-hak yang Memberi Jaminan*, Jakarta: Ind-HillCo.
- Indrati, Soeprapto Maria Farida,(2007), *Ilmu Perundang-Undangan*, Yogyakarta, Kanisius.
- Irwansyah dan Yunus Ahsan, (2021), *Penelitian Hukum*, Yogyakarta: Mirra Buana Media.
- J. Satrio, (2007), *Hukum Jaminan Hak-Hak Jaminan Kebendaan*,

Bandung: PT.Citra Aditya Bakti.

Keraf, A.Sonny, (1998), *Etika Bisnis: Tuntutan dan Relevansinya*, Yogyakarta: Kanisius.

Mahfud MD. Moh., (2009), "*Penegakan Hukum dan Tata Kelola Pemerintahan Yang Baik, Bahan pada Acara Seminar Nasional ("Saatnya Hati Nurani Bicara")*", yang diselenggarakan oleh DPP Partai HANURA. Jakarta: Mahkamah Konstitusi.

Mahrus, Ali, (2011), *Dasar-Dasar Hukum Pidana, Cetakan Pertama*, Jakarta: Sinar Grafika.

Masjchoen, Sofwan Sri Soedewi, (1981), *Hukum Perdata: Hukum Benda*, Liberty Yogyakarta, Hal.25. Frieda Husni Hasbullah, 2005, *Hukum Kebendaan Perdata, Hak-hak yang Memberi Jaminan*, Jakarta: Ind-HillCo.

Makarim, Edmon, (2004), *Kompilasi Hukum Telematika*, Jakarta: Raja Grafindo.

Marzuki Peter, Mahmud, (2006), *Penelitian Hukum*, Jakarta :Kencana.

Nasib Ar-Rifa'I Muhammad, (1999), *Kemudahan dari Allah, Ringkasan Tafsir Ibnu Katsir*, Jakarta : Gema Insani Press

-----, (1998), *Taisiru Al-Aliyu Al-Qadiu Lilkhtishari Tafsir Ibnu Katsir*, Jilid II, Riyadh : Maktab Al-Ma'arif

Ngadino, (2019), *Ketentuan Umum Tata Cara Pembuatan dan Pengisian Akta PPAT*, Semarang, UPT Penerbit Universitas PGRI Semarang Press.

Notoadmojo, Soekidjo, (2010), *Etika dan hukum Kesehatan*, Jakarta: Rineka Cipta.

Pantja Astawa I Gde , (2008), *Dinamika Hukum dan Ilmu Perundang-*

*undangan di Indonesia*, Bandung: PT. Alumni.

Parlindungan A.P, (1999), *Pendaftaran Tanah Di Indonesia*, Bandung: Mandar Maju.

Parsa I Wayan, (2017). *Peraturan Perundang-Undangan Yang Baik. Bimbingan Teknis (BIMTEK) Penulisan Naskah Akademik Dan Perancangan Peraturan Daerah Bagi Anggota DPRD Merauke Papua*, Bali.

Patrik Purwahid dan Kashadi, (2009), *Hukum Jaminan*, Semarang: Universitas Diponegoro.

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

Radburch Gustav, (1950), “*Legal Philosophy, in The Legal Philosophy of lask*”, Cambridge: Harvard University Press.

-----,(1961), *Einfuehrung In Die Rechtswissenschaft*, Kohler Verlag: Stuttgart.

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

Santoso, Urip, (2010), *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*, Jakarta: Prenamedia Group.

Sjahputra Iman, (2002), *Problematika Hukum Internet Indonesia*, Jakarta: PT. Prenhallindo.

Satjipto Rahardjo, 2012, *Ilmu Hukum*, Bandung: PT.Citra Aditya Bakti.

Salman S H. R Otje., 2010, *Filsafat Hukum Perkembangan & Dinamika Masalah*, Bandung: Refika Aditama.

- Siahaan, Monang, (2016), *Pembaharuan Hukum Pidana Indonesia*, Jakarta: Grasindo.
- Sudikno, Mertokusumo, (1999), *Mengenal Hukum Suatu Pengantar*, Yogyakarta: Liberty.
- Sutedi, Adrian, (2006), *Implikasi Hak Tanggungan Terhadap Pemberian Kredit Oleh Poesoko Herowati, Parate Executie Obyek Hak Tanggungan (Inkonsistensi, Konflik Norma dan Kesesatan Penalaran Dalam UUHT)*, Yogyakarta: Laks Bang PRESSindo.
- Tirtamulia, Tjondro, (2016), *Peraturan Perundang-Undangan Dalam Sistem Hukum Nasional*, Universitas Surabaya.
- Usman, Rachmadi, (2009), *Hukum Jaminan Keperdataan*, Jakarta: Sinar Grafika.
- Utrecht.E dan Moch. Saleh Djindang, (1985), "*Pengantar Hukum Administrasi Indonesia*", Jakarta: Balai Pustaka Ichtiar.
- Van Pramodya Puspa, (1977), *Kamus Hukum*, Semarang: Aneka Ilmu.
- Widjaja, Gunawan dan Mulyadi, Kartini, (2008), *Hak Tanggungan*, Jakarta: Kencana
- Wiranata I Gede, (2004), *Hukum Adat Indonesia, Perkembangannya Dari Masa ke Masa*, Bandung: Citra Aditya Bakti
- WSumardjono, Maria. S., (1996), *Prinsip Dasar dan Beberapa Isu Di Seputar Undang-Undang Hak Tanggungan*, Bandung: PT.Citra Aditya Bakti.
- Yovita, A. Mangesti & Bernard L.Tanya, 2014, *Moralitas Hukum*, Yogyakarta: Genta Publishing.
- Yuhelson.H, SH, MH, M.Kn, (2017), *Pengantar Ilmu Hukum*, Gorontalo: Ideas Publishing.

## B. Jurnal/ Tesis/ Disertasi

Adhia Zulfikar, Mochamad, (2023), *Perlindungan Hukum Bagi Pejabat Pembuat Akta Tanah Terhadap Pembuatan Surat Pernyataan Keabsahan Dan Kebenaran Dokumen Dalam Pendaftaran Hak Tanggungan Elektronik*, Tesis, Semarang: Universitas Islam Sultan Agung.

Admiral, Parikesit Rio, "Penerapan Asas Legalitas (Legaliteit Beginsel/Wetmatigheid Van Bestuur) Dalam Kebijakan Sentralisasi Pengharmonisasian Peraturan Perundang-Undangan", *Jurnal Legislasi Indonesia* 18, no. 4 (2021), 453 <https://doi.org/10.54629/jli.v18i4.809> diakses pada 11 Juli 2024 pukul 12.00 WIB

Agus Santoso Hari, (2021), *Perfektif Keadilan Hukum Teori Gustav Radbruch Dalam Putusan Pkpu“ PTB*, Surabaya: JATISWARA, Vol 36.

Agus Susanto, Nur, (2014), *Dimensi Aksiologis Dari Putusan Kasus “ST” Kajian Putusan Peninjauan Kembali Nomor 97 PK/Pid.Sus/2012*, Jurnal Yudisial Vol. 7 No. 3.

Aries, Dian, (2021), *Transformasi dari Kertas Ke Elektronik: Telaah Yuridis dan Teknis Sertipikat Tanah Elektronik*, *Jurnal Agraria dan Pertanahan*, Volume 7 Dian Aries, 2021, *Transformasi dari Kertas Ke Elektronik: Telaah Yuridis dan Teknis Sertipikat Tanah Elektronik*, *Jurnal Agraria dan Pertanahan*, Volume 7

Arif Setiawan, Muhammad,(2019), *“Kekuatan Hukum Alat Bukti Pengakuan di Dalam Dan di Luar Persidangan Perkara Sengketa Tanah Pengadilan Negeri Kelas I A Palembang”*, Palembang, Skripsi, Program Studi Universitas Muhammadiyah Palembang

Astomo Putera, 2014, *‘Perbandingan Pemikiran Hans Kelsen Tentang*

Hukum Dengan Gagasan Satjipto Rahardjo Tentang Hukum Progresif Berbasis Teori Hukum’, Yustisia, Vol 90.1.

Atamimi, A, Hamid S, 1990, “*Peranan Keputusan Presiden Republik Indonesia dalam Penyelenggaraan Pemerintahan Negara ;Suatu Studi Analisis Mengenai Keputusan Presiden yang Berfungsi Pengaturan dalam Kurun Waktu Pelita I–Pelita IV*, Jakarta, Disertasi Ilmu Hukum Fakultas Pascasarjana Universitas Indonesia.

Augustine, Budianto Valerie, (2022), “Arti Landasan Filosofis, Sosiologis, dan Yuridis”, <https://hukumonline.com/klinik/a/arti-landasan-filosofis--sosiologis--dan-yuridis-lt59394de7562ff/> diakses pada 10 Juli 2024 Pukul 20.30 WIB

Cyntia Dahani, Nabila, (2022), *Efektivitas Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Secara Elektronik Di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Sragen*, Semarang, Program Magister (S2) Kenotariatan (M.Kn) Fakultas Hukum UNISSULA.

Fatmawati, Dinar, (2021), Analisis Heurmeunitika Good Governance Dalam Layanan Publik Terhadap Perkaban ATR/BPN Nomor 1 Tahun 2010 Tentang Standart Pelayanan Dan Pengaturan Pertanahan’, (*Jurnal Indonesia Sosial Teknologi*), Vol.2.5.

Harruma, Issha, (2022), “Penggolongan Hukum Menurut Bentuknya “, *Kompas.com*.

Irawan Febriansyah Ferry, (2016), “Konsep Pembentukan Peraturan Perundang-Undangan Di Indonesia”, *Jurnal Perspektif* Vol XXI No. 3, hal 221, <https://jurnal-perspektif.org/index.php/perspektif/article/view/586> diakses pada 10 Juli 2024 Pukul 20.00 WIB

Muhtadi, (2011), “Penerapan Teori Hans Kelsen Dalam Tertib Hukum

Indonesia,” *Fiat Justisia: Jurnal Ilmu Hukum Vol 5*, no. 3

Nurmayuvita Buditama Fitriya, (2024), “Batasan Pertanggungjawaban PPAT Terhadap Ketidakabsahan Dokumen Kelengkapan Persyaratan Dalam Sistem Hak Tanggungan Elektronik (Ht-El)”, *Jurnal Hukum Caraka Justitia Volume 4 No1* ,

Prihastuti Diane, (2020),”Akuntabilitas Kementerian ATR/BPN Terhadap Sertifikasi Kepemilikan Tanah Masyarakat”, *Jurnal Pemulihan Hukum*, 3.1

Roffilah, Meiyona Ulfa dan Shaleh, Ali Ismail, (2022), “Pertanggungjawaban PPAT terhadap Pembuatan Surat Pernyataan Keabsahan dan Kebenaran Dokumen Elektronik”, *Jurnal Hukum Bonum Commune” No 1 Vol 5*,

Rossalina, Zainatun, (2016), *Keabsahan Akta Notaris yang Menggunakan Cyber Notary sebagai Akta Otentik*, Malang, *Brawijaya Law Student Journal*.

Samekto, FX. Adji , (2019), ‘Menelusuri Akar Pemikiran Hans Kelsen Tentang Stufenbeautheorie Dalam Pendekatan Normatif filosofis’, *Jurnal Hukum Progresif*, 7.1.

Septanti Anggi Tamamia, Khoidin Muhammad, & Ali Muhammad, 2023, “Penyimpanan Asli Lembar Kedua Akta Pemberian Hak Tanggungan Setelah Berlakunya Hak Tanggungan Elektronik”, *Jurnal Ilmiah Sosial Teknik* 5, no. 2, hal 178, <https://jurnalequivalent.id/index.php/jequi/article/view/154>.

Diakses pada 01 Agustus 2024 pukul 12.00 WIB

Sungkar Lailani, Dramanda Wicaksana, Dwi Harijanti Susi, (2021), “Urgensi Pengujian Formil di Indonesia: Menguji Legitimasi dan Validitas” *Jurnal Konstitusi* Vol 18 No.4, <http://download.garuda.kemdikbud.go.id/article.php?article=24964>

[22&val=23836&title=Urgensi%20Pengujian%20Formil%20di%20Indonesia%20%20Pengujian%20Legitimasi%20dan%20Validitas](#)

diakses pada 10 Juli 2024 Pukul 19.30 WIB

Wartini, Sri, (2007), Implementasi Prinsip Kehati-hatian Dalam Sanitary and Phytosanitary Agreement, Studi Kasus: Keputusan Appellate Body WTO Dalam Kasus Hormone Beef Antara Uni Eropa Dengan Amerika Serikat, *Jurnal Hukum* Vol.14 No.2,

Yuliani, Andi, (2017), “Daya Ikat Pengundangan Peraturan Perundang-Undangan,” *Jurnal Legislasi Indonesia* 14, no. 4, hal 429–38,

<https://e-jurnal.peraturan.go.id/index.php/jli/article/view/121>

diakses pada 10 Juli 2024 pukul 20.00 WIB

### C. Peraturan Perundangan

Keputusan Menteri ATR/BPN Nomor : 112/KEP-4.1/IV/2017

Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUHPerdata )

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

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

Undang-Undang Pembentukan Peraturan Perundang-Undangan, UU Nomor 12 Tahun 2011, LN No. 82 Tahun 2011, TLN No. 5234

### D. Internet

Asshiddiqie, Jimly, “Gagasan Negara Hukum Indonesia”, *Makalah*

*Hukum Indonesia*, [https://www.pn-](https://www.pn-gunungsitoli.go.id/assets/image/files/Konsep_Negara_Hukum_Indonesia.pdf)

[gunungsitoli.go.id/assets/image/files/Konsep Negara Hukum Indonesia.pdf](https://www.pn-gunungsitoli.go.id/assets/image/files/Konsep_Negara_Hukum_Indonesia.pdf) diakses pada 08 Juli 2024 pukul 21.00 WIB

Damang, “Keberlakuan Hukum Di mata Kelsen”,

<http://www.damang.web.id/2012/01/hukum-akan-menjadi-benda-mati-jika.html>,

<https://mh.uma.ac.id/apa-itu-teori-hukum-stufenbau/>

Rianty Elza, SH, MH, (2021), “Saya Mau Buat Surat Pernyataan, Haruskah ada Saksi dan Bermaterai”, Artikel detiknews,

<https://news.detik.com/berita/d-5803025/saya-mau-buat-surat-pernyataan-haruskah-ada-saksi-dan-meterai/2>

<https://vjkeybot.wordpress.com/2012/03/31/kekuatan-hukum-suatu-keputusanketetapan>, diakses pada 25 Mei 2024 pukul 12.00 WIB

diakses pada 25 Mei 2024 pukul 12.00 WIB

<https://kumparan.com/berita-update/2-contoh-surat-keabsahan-dokumen-yang-baik-dan-benar1yJpOgFafFt#:~:text=Dikutip%20dari%20buku%20Penuntun%20Praktis,tujuan%20tertentu%20merupakan%20yang%20asli.>

<https://kumparan.com/berita-update/2-contoh-surat-keabsahan-dokumen-yang-baik-dan-benar1yJpOgFafFt#:~:text=Dikutip%20dari%20buku%20Penuntun%20Praktis,tujuan%20tertentu%20merupakan%20yang%20asli.>

<https://blog.privvy.id/contoh-surat-pernyataan-keabsahan-dokumen/>

<https://eap-lawyer.com/apakah-surat-pernyataan-dapat-dijadikan-sebagai-bukti/>

<https://blog.justika.com/dokumen-bisnis/landasan-hukum-surat-pernyataan/>

diakses pada 13 Agustus 2024 Pukul 12.00 WIB

<https://www.collegesidekick.com/study-docs/2231303> diakses pada 18 Juli

2024 pukul 15.30 WIB

<https://jurnalmahasiswa.uma.ac.id/index.php/juncto/article/download/1158/pdf>

diakses pada 18 Juli 2024 Pukul 13.00 WIB

<https://www.hukumonline.com/klinik/a/surat-pernyataan-diketik-atau-ditulis-tangan-lebih-kuat-mana-lt5e6b0cb4396a8/>

diakses pada 18 Juli 2024 pukul 11.00 WIB