

**PERAN NOTARIS DALAM MEWUJUDKAN EFEKTIVITAS  
PELAKSANAAN PENDAFTARAN AKTA ELEKTRONIK DI  
KABUPATEN TEGAL**

**TESIS**



**Oleh:**

**Nama : Desy Tri Rahmawati**

**NIM : 21302100195**

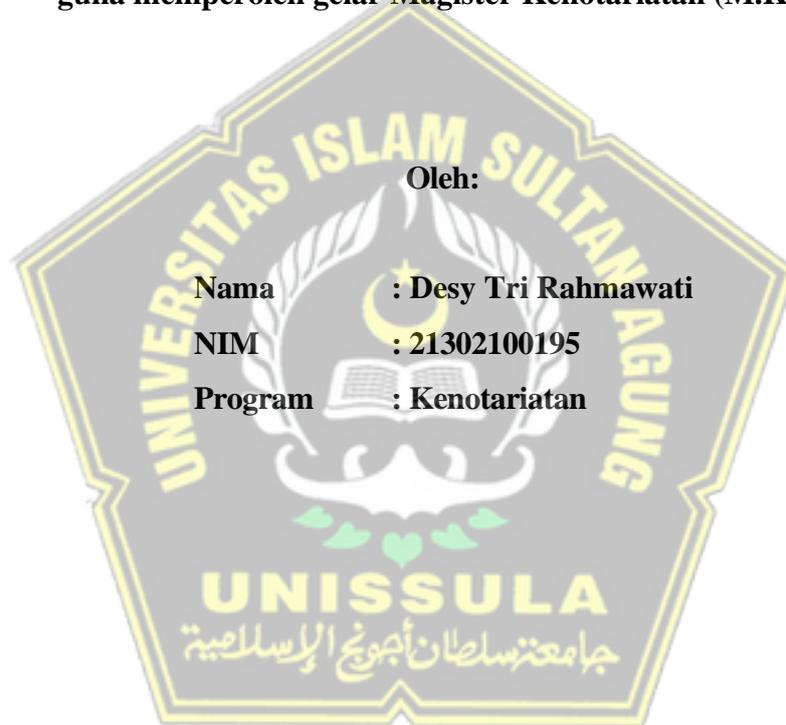
**Program Studi : Kenotariatan**

**PROGRAM MAGISTER (S2) KENOTARIATAN  
FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS ISLAM SULTAN AGUNG  
SEMARANG  
2025**

**PERAN NOTARIS DALAM MEWUJUDKAN EFEKTIVITAS  
PELAKSANAAN PENDAFTARAN AKTA ELEKTRONIK DI  
KABUPATEN TEGAL**

**TESIS**

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



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

**2025**

**PERAN NOTARIS DALAM MEWUJUDKAN EFEKTIVITAS  
PELAKSANAAN PENDAFTARAN AKTA ELEKTRONIK DI  
KABUPATEN TEGAL**

**TESIS**

**Oleh:**

**Nama : Desy Tri Rahmawati**

**NIM : 21302100195**

**Program : Kenotariatan**

Disetujui oleh :

Pembimbing

Tanggal, ..... 2025

**Dr. Nanang Sri Darmadi, SH, MH**

**NIDN. 0615087903**

Mengetahui,

Dekan Fakultas Hukum Unissula



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

**NIDN : 0620046701**

**PERAN NOTARIS DALAM MEWUJUDKAN EFEKTIVITAS  
PELAKSANAAN PENDAFTARAN AKTA ELEKTRONIK DI  
KABUPATEN TEGAL**

Oleh :  
**Nama : Desy Tri Rahmawati**  
**NIM : 21302100195**  
**Program : Kenotariatan**

Telah Dipertahankan di Depan Penguji  
Pada Tanggal 28 Februari 2025  
Dan dinyatakan LULUS

**Tim Penguji**  
Ketua,



**Prof. Dr. H. Gunarto, S.H., S.E., Akt., M.Hum.**  
NIDN : 0605036205  
Anggota :



**Dr. Nanang Sri Darmadi, S.H., M.H.**  
NIDN : 0615087903  
Anggota :



**Prof. Dr. Bambang Tri Bawono, S.H., M.H.**  
NIDN: 0607077601

Mengetahui,  
Dekan Fakultas Hukum Unissula



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

## PERNYATAAN KEASLIAN

Saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Desy Tri Rahmawati, SH

NIM : 21302100195

Program Studi : Kenotariatan

Fakultas/Program : Hukum

Menyatakan dengan sebenarnya bahwa tesis saya dengan judul “Peran Notaris Dalam Mewujudkan Efektivitas Pelaksanaan Pendaftaran Akta Elektronik Di Kabupaten Tegal”, 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, .....2025



Desy Tri Rahmawati, SH

NIM. 21302100195

## PERNYATAAN PERSETUJUAN UNGGAH KARYA

Saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Desy Tri Rahmawati, SH

NIM : 21302100195

Program Studi : Kenotariatan

Fakultas/Program : Hukum

Dengan ini metaka karya ilmiah berupa Tugas Akhir/Skripsi/Tesis/Disertasi\* dengan judul :

**“Peran Notaris Dalam Mewujudkan Efektivitas Pelaksanaan Pendaftaran Akta Elektronik Di Kabupaten Tegal”.**

Menyetujuinya menjadi hak milik Universitas Islam Sultan Agung serta memberikan hak bebas royalti non-eksklusif untuk disimpan, dialihmediakan, dikelola dalam pangkalan data, dan dipublikasikan di internet atau media lain untuk kepentingan akademisi 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, .....2025



Desy Tri Rahmawati, SH  
NIM. 21302100195

## MOTTO DAN PERSEMBAHAN

### MOTTO

***BERIKAN SAYA PENEGAK HUKUM YANG BAIK MAKA AKAN AKU  
TEGAKKAN HUKUM.***

*Taverne*

### PERSEMBAHAN

**TESIS INI PENULIS PERSEMBAHKAN KEPADA:  
KEDUA ORANG TUA TERCINTA PENULIS;  
SUAMI TERCINTA PENULIS;  
KELUARGA BESAR PENULIS; BANGSA DAN NEGARA.**



## KATA PENGANTAR

*Assalamu'alaikum wr. wb.*

Alhamdulillah. Segala puji sanjungan syukur yang sedalam-dalamnya penulis panjatkan kehadirat Allah SWT., Tuhan yang berkuasa memberi petunjuk kepada siapa saja yang dikehendaki-Nya. Atas berkat rahmat dan karunia-Nya jualah penulis dapat menyelesaikan tugas penyusunan tesis ini. Shalawat dan salam semoga senantiasa tercurah kepada junjungan kita, Nabi Besar Muhammad SAW., Nabi terakhir yang tidak ada nabi sesudah beliau, model terbaik dan yang paling ideal untuk dijadikan panutan dan tuntunan. Tesis dengan judul “**PERAN NOTARIS DALAM MEWUJUDKAN EFEKTIVITAS PELAKSANAAN PENDAFTARAN AKTA ELEKTRONIK DI KABUPATEN TEGAL**”, merupakan tesis yang bertujuan menganalisis dan mengetahui pelaksanaan peran Notaris dalam mewujudkan efektivitas pelaksanaan pendaftaran akta elektronik di Kabupaten Tegal. Namun betapapun penulis berusaha seteliti dan secermat mungkin dalam penulisan tesis ini, penulis menyadari sebagai manusia tidak luput dari kekeliruan. Celah yang terlepas dari kontrol penulis pastilah ada. Oleh karena itu atas segala kekurangan dan kelemahan serta kekeliruan penulisan kata/kalimat dalam tesis ini penulis mohon maaf. Untuk itu, di samping ungkapan rasa syukur yang tak terhingga kepada Allah SWT., penulis juga mengucapkan rasa terima kasih yang sedalam-dalamnya kepada:

1. Prof. Dr. Bambang Tri Bawono, SH, MH, selaku Ketua Yayasan Badan Wakaf Sultan Agung;
2. Prof. Dr. H. Gunarto, S.H., S.E. Akt., M.Hum., selaku Rektor Universitas Islam Sultan Agung;
3. Dr. H. Jawade Hafidz, SH, MH, selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung yang banyak membantu kelancaran penulis dalam menyelesaikan studi;
4. Dr. Hj. Widayati, SH, MH, selaku Wakil Dekan I Fakultas Hukum Universitas Sultan Agung;
5. Dr. Denny Suwondo, SH, MH, selaku Wakil Dekan II Fakultas Hukum Universitas Sultan Agung;

6. Dr. Nanang Darmadi, SH.,MH, Selaku Kaprodi Program Magister (S2) Kenotariatan Fakultas Hukum UNISSULA Semarang sekaligus Pembimbing Penulis, yang dengan penuh ketulusan, kesabaran, kepakaran dan kebijaksanaannya telah berkenan ikut dalam memberikan masukan-masukan serta melakukan diskusi yang dapat mencerahkan dan memperkaya pemahaman ilmu hukum;
7. Dr. Achmad Arifulloh, S.H., M.H, selaku Sekertaris Program Magister (S2) Kenotariatan Fakultas Hukum UNISSULA Semarang;
8. Para Penguji Ujian Tesis yang telah memberikan bimbingan dan petunjuk serta arahan demi sempurnanya tesis ini sebagai karya ilmiah yang dapat bermanfaat;
9. Kepada para dosen Program Magister (S2) Kenotariatan yang banyak memberikan ilmunya;
10. Kedua Orang Tua Tercinta Penulis;
11. Suami Penulis;
12. Rekan mahasiswa dan admin pada Program Magister (S2) Kenotariatan Fakultas Hukum UNISSULA Semarang dan siapa saja yang telah memberikan bantuannya, baik secara langsung maupun tidak langsung di saat penulis menyusun tesis ini hingga selesai.

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

Wassalamu'alaikum wr. wb.

Semarang, .....2025

Desy Tri Rahmawati, SH

NIM. 21302100195

## ABSTRAK

Kemajuan yang ada kemudian menciptakan persoalan hukum baru, yaitu persoalan keabsahan dari akta otentik elektronik yang dibuat oleh Notaris. Keabsahan akta salah satunya harus terlebih dahulu dibacakan oleh Notaris dihadapan dua orang saksi dan para penghadap atau pihak yang ingin membuat akta otentik. Hal ini diatur dalam Pasal 28 *Regelemet op het Notaris-ambt in Indonesia (Ordonansi 11 Januari 1860)*. Ketentuan ini juga kemudian diakomodir dalam Pasal 16 ayat (1) huruf m Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Jo. Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Jabatan Notaris. Persoalan lain yang terdapat dalam pendaftaran akta elektronik ialah ketersediaan sarana dan pra-sarana serta Sumber Daya Manusia di setiap kantor Notaris dan/atau PPAT serta di Kantor Badan Pertanahan Nasional yang tersebar di berbagai wilayah Indonesia. Tidak efektifnya pelaksanaan pendaftaran akta elektronik akibat kedua persoalan ini dapat terlihat di Kabupaten Tegal. Penelitian tesis ini bertujuan untuk mengetahui dan menganalisis problematika dalam pelaksanaan pendaftaran akta elektronik di Kabupaten Tegal dan untuk mengetahui dan menganalisis peran Notaris dalam mewujudkan efektivitas pelaksanaan pendaftaran akta elektronik di Kabupaten Tegal.

Jenis penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah jenis penelitian hukum sosiologis atau empiric yang mencakup identifikasi hukum serta efektivitas hukum, penelitian hukum empiris adalah penelitian hukum yang dimana data yang diperoleh melalui data hukum primer atau data yang diperoleh langsung di masyarakat.

Berdasarkan penelitian yang dilakukan dapat diketahui bahwa pelaksanaan pendaftaran akta HT elektronik di Kabupaten Tegal belum berjalan efektif, hal ini ditunjukkan dengan masih sedikitnya Akta HT yang didaftarkan secara Elektronik di Kabupaten Tegal. Kelemahan yang mengakibatkan pembuatan akta HT elektronik di Kabupaten Tegal belum berjalan karena adanya kenyataan bahwa dalam Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 2020 Tentang Pelayanan Hak Tanggungan terdapat persoalan kewenangan Notaris/PPAT yang hanya terbatas membuat APHT, secara sosiologis kelemahan berupa adanya persoalan waktu perubahan terkait kesalahan data pendaftaran HT elektronik yang lama ketika membuat akta HT elektronik yang baru, adanya Pasal 22 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 2019 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik terkait pemberian user name dan password terhadap pihak lain dapat berpotensi dilakukannya pelanggaran hukum yang dapat merugikan pihak pemilik HT perawatan jaringan yang kerap membuat pendaftaran HT elektronik juga bermasalah atau dengan kata lain Sistem yang sering error sehingga menyulitkan pihak pendaftar akta HT Elektronik, tidak semua pihak memiliki fasilitas internet dan piranti computer, misalnya saja di Kawasan pedalaman di Indonesia.

**Kata Kunci:** *(Akta, Elektronik, Efektivitas, Notaris)*

## ABSTRACT

*The existing progress then creates a new legal problem, namely the issue of the validity of electronic authentic deeds made by Notaries. The validity of the deed must first be read by the Notary in front of two witnesses and the parties or parties who wish to make the authentic deed. This is regulated in Article 28 of the Regelemet op het Notaris-ambt in Indonesia (Ordinance of January 11, 1860). This provision is also later accommodated in Article 16 paragraph (1) letter m of Law Number 30 of 2004 Jo. Law Number 2 of 2014 Concerning the Position of Notary. Another problem in the registration of electronic deeds is the availability of facilities and infrastructure as well as Human Resources in each Notary and/or PPAT office and in the National Land Agency Offices spread across various regions of Indonesia. The ineffectiveness of the implementation of electronic deed registration due to these two problems can be seen in Tegal Regency. This thesis research aims to find out and analyze the problems in the implementation of electronic deed registration in Tegal Regency and to find out and analyze the role of Notaries in realizing the effectiveness of the implementation of electronic deed registration in Tegal Regency.*

*The type of research used in this study is a type of sociological or empirical legal research that includes legal identification and legal effectiveness, empirical legal research is legal research where data is obtained through primary legal data or data obtained directly in the community.*

*Based on the research conducted, it can be seen that the implementation of electronic HT deed registration in Tegal Regency has not been effective, this is indicated by the small number of HT Deeds registered electronically in Tegal Regency. The weakness that resulted in the creation of electronic HT deeds in Tegal Regency has not been implemented due to the fact that in the Regulation of the Minister of Agrarian Affairs and Spatial Planning/Head of the National Land Agency of the Republic of Indonesia Number 5 of 2020 concerning Mortgage Rights Services there is an issue of the authority of Notaries/PPAT which is only limited to making APHT, sociologically the weakness is in the form of a problem with the time of changes related to errors in the old electronic HT registration data when making a new electronic HT deed, the existence of Article 22 of the Regulation of the Minister of Agrarian Affairs and Spatial Planning Head of the National Land Agency Number 9 of 2019 concerning Integrated Electronic Mortgage Rights Services regarding the provision of user names and passwords to other parties can potentially commit legal violations that can harm the HT owner, network maintenance that often makes electronic HT registration problematic or in other words, the system often errors, making it difficult for the party registering the Electronic HT deed, not all parties have internet facilities and computer devices, for example in remote areas in Indonesia.*

*Keywords: (Deed, Electronic, Effectiveness, Notary)*

## DAFTAR ISI

<b>MOTTO DAN PERSEMBAHAN.....</b>	<b>7</b>
<b>DAFTAR ISI .....</b>	<b>12</b>
<b>BAB I .....</b>	<b>13</b>
<b>A. Latar Belakang.....</b>	<b>13</b>
<b>B. Rumusan Masalah .....</b>	<b>17</b>
<b>C. Tujuan Penelitian.....</b>	<b>17</b>
<b>D. Manfaat Penelitian.....</b>	<b>18</b>
<b>E. Kerangka Konseptual.....</b>	<b>18</b>
<b>F. Kerangka Teoritik .....</b>	<b>25</b>
<b>G. Metode Penelitian .....</b>	<b>27</b>
<b>H. Sistematika Penulisan.....</b>	<b>30</b>
<b>BAB II.....</b>	<b>32</b>
<b>A. Efektivitas Hukum.....</b>	<b>32</b>
<b>B. Pengertian Notaris .....</b>	<b>41</b>
<b>C. Jenis-jenis Akta dalam Perikatan .....</b>	<b>42</b>
<b>D. Perjanjian .....</b>	<b>56</b>
<b>BAB III.....</b>	<b>72</b>
<b>A. Mekanisme dan Problematika Dalam Pelaksanaan     Pendaftaran Akta Elektronik .....</b>	<b>72</b>
<b>B. Peran Notaris dalam Mewujudkan Efektivitas Pelaksanaan     Pendaftaran Akta Elektronik .....</b>	<b>98</b>
<b>C. Contoh Akta.....</b>	<b>102</b>
<b>BAB IV.....</b>	<b>111</b>
<b>A. Kesimpulan.....</b>	<b>111</b>
<b>B. Saran .....</b>	<b>112</b>
<b>DAFTAR PUSTAKA .....</b>	<b>113</b>

## BAB I

### PENDAHULUAN

#### A. Latar Belakang

Indonesia terlahir sebagai negara hukum, pandangan ini secara tegas dapat ditemukan dalam Pasal 1 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945. Konsep Negara Indonesia sebagai negara hukum ini kemudian memberikan konsekuensi bahwa perbuatan setiap kalangan masyarakat di atur oleh hukum yang berlaku.<sup>1</sup>

Kehidupan ekonomi pada perkembangannya tidak dapat melepaskan kedudukan penting akan hukum, pentingnya kedudukan hukum tersebut dikarenakan hukum mampu melindungi hak setiap pihak dalam kegiatan ekonomi dewasa ini. Perlindungan hukum dibutuhkan dalam kegiatan pembangunan ekonomi dapat dilihat dalam hal perlindungan hak milik. Hak milik akan suatu benda secara tegas dijamin dalam Pasal 28G ayat (1) Undang-Undang Negara Republik Indonesia Tahun 1945. Sementara terkait hak milik atas tanah jaminan akan adanya perlindungan hukum dapat dilihat dalam Pasal 16 Undang- Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria Presiden Republik Indonesia.

Pasal 16 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria Presiden Republik Indonesia berbunyi:

---

<sup>1</sup> Keterikatan hukum dalam segala perbuatan masyarakat tersebut pada dasarnya merupakan wujud dari konsep pembatasan kekuasaan yang terlalu berlebihan dalam tata negara dewasa ini. Konsep ini lahir sebagai wujud penghargaan dan perlindungan bagi Hak Asasi Manusia serta demokrasi dalam kehidupan berbangsa dan bernegara. Lihat: Jeffry Alexander Ch. Likadja, 2015, “Memaknai “*Hukum Negara (Law Thought State)*” Dalam Bingkai, *Negara Hukum (Rechtstaat)*”, *Hasasnuddin Law Review*, Vol. 1, No. 1, hal. 76.

1. Hak-hak atas tanah sebagai yang dimaksud dalam pasal 4 ayat (1) ialah:
  - a. hak milik;
  - b. hak guna-usaha;
  - c. hak guna-bangunan;
  - d. hak pakai;
  - e. hak sewa;
  - f. hak membuka tanah;
  - g. hak memungut hasil hutan;
  - h. hak-hak lain yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut diatas yang akan ditetapkan dengan undang- undang serta hak-hak yang sifatnya sementara sebagai yang disebutkan dalam pasal 53.
  
2. Hak-hak atas air dan ruang angkasa sebagai yang dimaksud dalam pasal 4 ayat (3) ialah:
  - a. hak guna-air;
  - b. hak pemeliharaan dan penangkapan ikan;
  - c. hak guna ruang angkasa.

Jaminan akan perlindungan hak milik diwujudkan melalui pembuatan suatu akta otentik. Kedudukan penting suatu akta otentik didasarkan pada fungsi akta otentik tersebut. Akta otentik memiliki 2 (dua) fungsi penting yaitu akta sebagai fungsi formal yang mempunyai arti bahwa suatu perbuatan hukum akan menjadi lebih lengkap apabila di buat suatu akta. Fungsi alat bukti yaitu akta sebagai alat pembuktian dimana dibuatnya akta tersebut oleh para pihak yang terikat dalam suatu perjanjian di tujukan untuk pembuktian di kemudian hari.<sup>2</sup>

Hadirnya era industrialisasi 4,0 dan kemajuan teknologi informasi dan komunikasi pada perkembangannya telah membawa perubahan yang mendasar dalam kehidupan masyarakat di seluruh dunia, tidak terkecuali di

---

<sup>2</sup> Sudikno Mertokusumo, 1999, *Mengenal Hukum Suatu Pengantar*, Liberty, Yogyakarta, hal. 121-122.

Indonesia.<sup>3</sup> Perubahan tersebut secara fundamental telah mengubah budaya masyarakat yang dahulu dilakukan dengan cara tradisional melalui pemanfaatan sarana yang belum berbasis digital, saat ini hal tersebut telah berubah, segala aktivitas kehidupan masyarakat telah dilakukan separuhnya di dunia maya. Salah satu bukti akan hal tersebut dapat dilihat dalam birokrasi pembuatan akta melalui sarana kemajuan teknologi informasi dan komunikasi. Akta otentik yang dahulu dibuat secara manual, kini telah bermatamorfosis menjadi akta elektronik yang mana dalam setiap tahap pembuatan hingga keberlakuannya telah banyak melibatkan teknologi digital.

Kemajuan yang ada kemudian menciptakan persoalan hukum baru, yaitu persoalan keabsahan dari akta otentik elektronik yang dibuat oleh Notaris. Keabsahan akta salah satunya harus terlebih dahulu dibacakan oleh Notaris dihadapan dua orang saksi dan para penghadap atau pihak yang ingin membuat akta otentik. Hal ini diatur dalam Pasal 28 *Regelemet op het Notaris-ambt in Indonesia* (Ordonansi 11 Januari 1860). Ketentuan ini juga kemudian diakomodir dalam Pasal 16 ayat (1) huruf m Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Jo. Undang- Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Jabatan Notaris.

Ketentuan-ketentuan di atas mengharuskan adanya kehadiran antara Notaris selaku pejabat umum pembuat akta dan para pihak yang hendak membuat akta otentik. Pembuatan akta otentik elektronik seringkali tidak dihadiri secara fisik para pihak yang hendak membuat akta otentik.

---

<sup>3</sup> Edi Setiadi, 2002, “*Pengaruh Globalisasi Terhadap Subtansi Dan Penegakan Hukum*”, *Syiar Hukum*, Volume XVIII No. 4, hal. 446.

Ketidakhadiran penghadap dalam pembuatan akta otentik bila merujuk pada kedua Pasal di atas jelas akan mengakibatkan akta otentik tersebut dipertanyakan.

Hal ini menjadi semakin rumit dikarenakan perihal akta otentik yang dibuat oleh Notaris belum ada pengaturannya baik dalam Undang- Undang Nomor 19 Tahun 2016 Tentang Informasi dan Transaksi Elektronik maupun di dalam Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Jo. Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Jabatan Notaris.

Keadaan demikian jelas mengakibatkan persoalan ketidak pastian dalam hal segala persoalan terkait akta elektronik Notaris, baik dalam hal penyelesaian persoalan hukum akat apabila dikemudian hari akta elektronik Notaris mengandung berbagai masalah mapun dalam hal perlindungan para pihak yang menjaminkan perlindungan haknya melalui akta elektronik Notaris tersebut.

Persoalan lain yang terdapat dalam pendaftaran akta elektronik ialah ketersediaan sarana dan pra-sarana serta Sumber Daya Manusia di setiap kantor Notaris dan/atau PPAT serta di Kantor Badan Pertanahan Nasional yang tersebar di berbagai wilayah Indonesia. Direktur Jenderal Penyelenggaraan Pos dan Informatika Kementerian Komunikasi dan Informatika Ahmad M. Ramli mengatakan sebanyak 12.548 desa di Indonesia belum tersentuh oleh sinyal Internet hingga hari ini.<sup>4</sup> Kendala pendaftaran akta elektronik di Kabupaten Tegal ialah kendala berupa sistem jaringan

---

<sup>4</sup> Tempo, "Kominfo Sebut Banyak Desa Belum Tersentuh Internet", <https://bisnis.tempo.co/read/1352697/kominfo-sebut-12-548-desa-belum-tersentuh-sinyal-internet>, diakses tanggal 10 Agustus 2022, Pukul 12.00 WIB.

Informatika dan telekomunikasi yang sangat sering mengalami gangguan, kemudian masih banyaknya masyarakat di Kabupaten Tegal yang belum menguasai sistem informatika dan telekomunikasi.<sup>5</sup>

Berdasarkan berbagai penjelasan yang ada terlihat jelas bahwa persoalan ketidak pastian hukum serta minimnya sarana dan pra-sarana membuat pendaftaran akta elektronik seharusnya dapat dikaji kembali. Berdasarkan berbagai macam penjelasan di atas perlu kiranya dibahas lebih dalam terkait dengan **“EFEKTIVITAS PELAKSANAAN PENDAFTARAN AKTA ELEKTRONIK DI KABUPATEN TEGAL”**.

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

1. Bagaimana mekanisme dan problematika dalam pelaksanaan pendaftaran akta elektronik?
2. Bagaimana peran Notaris dalam mewujudkan efektivitas pelaksanaan pendaftaran akta elektronik?
3. Bagaimana contoh akta pemberian hak tanggungan selama ini?

#### **C. Tujuan Penelitian**

1. Untuk mengetahui mekanisme dan problematika dalam pelaksanaan pendaftaran akta elektronik.
2. Untuk mengetahui dan menganalisis peran Notaris dalam mewujudkan efektivitas pelaksanaan pendaftaran akta elektronik.
3. Untuk mengetahui dan menganalisis terkait contoh akta pemberian hak

---

<sup>5</sup> Wawancara dengan Notaris/PPAT di Kabupaten Tegal, Dea Ayu Pradipta, tanggal 01 Maret 2023.

tanggungselama ini.

#### **D. Manfaat Penelitian**

##### 1. Secara Teoritis

Secara teoritis penelitian ini diharapkan bermanfaat bagi:

- a. Pembentuk undang-undang yaitu DPR dan Pemerintah dalam penyempurnaan ketentuan terkait pelaksanaan pendaftaran akta elektronik;
- b. Pemerintah dalam pembentukan Peraturan Pemerintah tentang pelaksanaan pendaftaran akta elektronik.

##### 2. Secara Praktis

Secara praktis penelitian ini diharapkan bermanfaat bagi:

- a. Masyarakat khususnya terkait pelaksanaan pendaftaran akta elektronik;
- b. Notaris dan PPAT mengerti akan kendala serta penyelesaian dalam pelaksanaan pendaftaran akta elektronik;
- c. Penegakan hukum berkaitan dengan pelaksanaan pendaftaran akta elektronik.

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

##### 1. Tujuan Hukum Menurut Islam

Tujuan hukum menurut Islam pada dasarnya diatur dalam prinsip *maqsid al-Syariah*, pada prinsip *maqsid al-Syariah* dijelaskan bahwa hukum harus mampu melindungi lima hal, adapun lima hal tersebut

adalah:<sup>6</sup>

- a. Agama;
- b. Akal;
- c. Jiwa;
- d. Harta benda;
- e. Keturunan.

## 2. Efektivitas Hukum

Kata efektif berasal dari bahasa Inggris yaitu *effective* yang berarti berhasil atau sesuatu yang dilakukan berhasil dengan baik. Kamus ilmiah populer mendefinisikan efektivitas sebagai ketepatan penggunaan, hasil guna atau menunjang tujuan. Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia, efektif adalah sesuatu yang ada efeknya (akibatnya, pengaruhnya, kesannya) sejak dimulai berlakunya suatu Undang-Undang atau peraturan.

Sedangkan efektivitas itu sendiri adalah keadaan dimana dia diperankan untuk memantau. Jika dilihat dari sudut hukum, yang dimaksud dengan “dia” disini adalah pihak yang berwenang yaitu polisi. Kata efektifitas sendiri berasal dari kata efektif, yang berarti terjadi efek atau akibat yang dikehendaki dalam suatu perbuatan. Setiap pekerjaan yang efisien berarti efektif karena dilihat dari segi hasil tujuan yang hendak dicapai atau dikehendaki dari perbuatan itu.

Pada dasarnya efektivitas merupakan tingkat keberhasilan dalam pencapaian tujuan. Efektivitas adalah pengukuran dalam arti tercapainya sasaran atau tujuan yang telah ditentukan sebelumnya. Dalam sosiologi hukum, hukum memiliki fungsi sebagai *a tool of social control* yaitu

---

<sup>6</sup> Sri Endah Wahyuningsih, 2013, “*Prinsip-Prinsip Individualisasi Pidana Dalam Hukum Islam Dan Pembaharuan Hukum Indonesia*”, UNDIP, Semarang hal. 48.

upaya untuk mewujudkan kondisi seimbang di dalam masyarakat, yang bertujuan terciptanya suatu keadaan yang serasi antara stabilitas dan perubahan di dalam masyarakat. Selain itu hukum juga memiliki fungsi lain yaitu sebagai *a tool of social engineering* yang maksudnya adalah sebagai sarana pembaharuan dalam masyarakat. Hukum dapat berperan dalam mengubah pola pemikiran masyarakat dari pola pemikiran yang tradisional ke dalam pola pemikiran yang rasional atau modern. Efektivikasi hukum merupakan proses yang bertujuan agar supaya hukum berlaku efektif.

Ketika seseorang ingin mengetahui sejauh mana efektivitas dari hukum, maka kita pertama-tama harus dapat mengukur sejauh mana hukum itu ditaati oleh sebagian besar target yang menjadi sasaran ketaatannya, kita akan mengatakan bahwa aturan hukum yang bersangkutan adalah efektif. Namun demikian, sekalipun dikatakan aturan yang ditaati itu efektif, tetapi kita tetap masih dapat mempertanyakan lebih jauh derajat efektivitasnya karena seseorang menaati atau tidak suatu aturan hukum tergantung pada kepentingannya.<sup>7</sup> Sebagaimana yang telah diungkapkan sebelumnya, bahwa kepentingan itu ada bermacam-macam, di antaranya yang bersifat *compliance, identification, internalization*.

Kelemahan-kelemahan yang mengukur ketaatan terhadap hukum secara umum antara lain:<sup>8</sup>

---

<sup>7</sup> Achmad Ali, 2009, "*Menguak Teori Hukum (Legal Theory) dan Teori Peradilan (Judicialprudence) Termasuk Interpretasi Undang-Undang (Legisprudence)*", Kencana, Jakarta, hal. 375.

<sup>8</sup> *Ibid*, hal. 375

- a. Relevansi aturan hukum secara umum, dengan kebutuhan hukum dari orang-orang yang menjadi target aturan hukum secara umum itu.
- b. Kejelasan rumusan dari substansi aturan hukum, sehingga mudah dipahami oleh target diberlakukannya aturan hukum.
- c. Sosialisasi yang optimal kepada seluruh target aturan hukum itu.
- d. Jika hukum yang dimaksud adalah perundang-undangan, maka seyogyanya aturannya bersifat melarang, dan jangan bersifat mengharuskan, sebab hukum yang bersifat melarang (*prohibitur*) lebih mudah dilaksanakan ketimbang hukum yang bersifat mengharuskan (*mandatur*).
- e. Sanksi yang diancam oleh aturan hukum itu harus dipadankan dengan sifat aturan hukum yang dilanggar tersebut.
- f. Berat ringannya sanksi yang diancam dalam aturan hukum harus proporsional dan memungkinkan untuk dilaksanakan.
- g. Kemungkinan bagi penegak hukum untuk memproses jika terjadi pelanggaran terhadap aturan hukum tersebut, adalah memang memungkinkan, karena tindakan yang diatur dan diancamkan sanksi, memang tindakan yang konkret, dapat dilihat, diamati, oleh karenanya memungkinkan untuk diproses dalam setiap tahapan (*penyelidikan, penyidikan, penuntutan, dan penghukuman*).
- h. Aturan hukum yang mengandung norma moral berwujud larangan, relatif akan jauh lebih efektif ketimbang aturan hukum yang bertentangan dengan nilai moral yang dianut oleh orang-orang yang

menjadi target diberlakukannya aturan tersebut.

- i. Efektif atau tidak efektifnya suatu aturan hukum secara umum, juga tergantung pada optimal dan profesional tidak aparat penegak hukum untuk menegakkan aturan hukum tersebut.
- j. Efektif atau tidaknya suatu aturan hukum secara umum, juga mensyaratkan adanya standar hidup sosio-ekonomi yang minimal di dalam masyarakat.

Berbeda dengan pendapat dari C.G. Howard & R. S. Munnres yang berpendapat bahwa semestinya yang dikaji, bukan ketaatan terhadap hukum pada umumnya, melainkan ketaatan terhadap aturan hukum tertentu saja. Achmad Ali sendiri berpendapat bahwa kajian tetap dapat dilakukan terhadap keduanya:<sup>9</sup>

- a. Bagaimana ketaatan terhadap hukum secara umum dan kelemahan-kelemahan apa yang mempengaruhinya;
- b. Bagaimana ketaatan terhadap suatu aturan hukum tertentu dan kelemahan-kelemahan apa yang mempengaruhinya.

### 3. Pelaksanaan

Pengertian Pelaksanaan berdasarkan Kamus Besar Bahasa Indonesia adalah proses, cara, perbuatan melaksanakan suatu rancangan, keputusan dan sebagainya. Pelaksanaan adalah suatu tindakan atau pelaksanaan dari sebuah rencana yang sudah disusun secara matang dan terperinci, implementasi biasanya dilakukan setelah perencanaan sudah dianggap

---

<sup>9</sup> *Ibid*, hal. 375.

siap.<sup>10</sup>

Menurut Westra pelaksanaan adalah sebagai usaha-usaha yang dilakukan untuk melaksanakan semua rencana dan kebijaksanaan yang telah dirumuskan dan ditetapkan dengan melengkapi segala kebutuhan alat-alat yang diperlukan, siapa yang akan melaksanakan, dimana tempat pelaksanaannya dan kapan waktu dimulainya.<sup>11</sup>

Siagian S.P mengemukakan bahwa Pengertian Pelaksanaan merupakan keseluruhan proses pemberian motivasi bekerja kepada para bawahan sedemikian rupa, sehingga pada akhirnya mereka mau bekerja secara ikhlas agar tercapai tujuan organisasi dengan efisien dan ekonomis.<sup>12</sup>

#### 4. Pendaftaran

Pendaftaran adalah pencatatan hal atau identitas seperti nama, alamat dan sebagainya dalam suatu lembaga pendidikan, pendaftaran merupakan suatu hal yang sangat penting. Pengertian pendaftaran disini pada dasarnya hanya untuk memperlancar dan mempermudah dalam pendaftaran sehingga terorganisir, teratur dengan cepat atau tepat.<sup>13</sup>

#### 5. Akta Elektronik

Menurut Edmon Makarim yang dimaksud dengan akta elektronik ialah akta yang memuat perikatan atau hubungan hukum antara para pihak yang membuat suatu perjanjian yang dilakukan secara elektronik dengan memadukan jaringan (*networking*) dari sistem hukum informasi yang

---

<sup>10</sup> *id.shvoong.com*, "Pengertian Pelaksanaan", <http://socialsciences/sociology/2205936-pengertian-pelaksanaan-actuating/>, Diakses tanggal 12 Juni 2022, pukul 10.00WIB.

<sup>11</sup> *Ibid*

<sup>12</sup> *Ibid*

<sup>13</sup> *Ibid*

berbasis computer dengan system komunikasi yang berbasis jaringan dari suatu jasa telekomunikasi (*telecomicated based*), yang kemudia disaranai oleh jaringan internet.<sup>14</sup>

## 6. Kabupaten Tegal

Kabupaten Tegal dibentuk berdasarkan Undang – Undang Nomor 13 Tahun 1950 tentang Pembentukan Daerah – Daerah Kabupaten Lingkup Propinsi Jawa Tengah. Pada Tahun 1986 terjadi pemecahan dan perubahan batas antara wilayah Kabupaten Tegal dan Kota Tegal berdasar pada Peraturan pemerintah Nomor 7 Tahun 1986 tentang Perubahan Batas wilayah Kotamadya Tingkat II Tegal dan Kabupaten Daerah Tingkat II Tegal. Luas wilayah Kabupaten Tegal adalah 87.878 Ha. secara administratif wilayah Kabupaten Tegal terbagi menjadi 18 kecamatan yang terdiri dari 281 desa dan 6 kelurahan.

Kabupaten Tegal merupakan salah satu daerah Kabupaten di Propinsi Jawa Tengah dengan ibukota Slawi dan terletak di : 108° 57'6" s/d 109° 21'30" BT dan antara 6° 50'41" s/d 7° 15'30" LS. Kabupaten Tegal merupakan salah satu kabupaten di wilayah administratif Provinsi Jawa Tengah dengan ibukota kabupaten berada di Kota Slawi, lokasi strategis pengembangan pembangunan poros Jakarta – Semarang dan poros ke selatan Purwokerto/Cilacap. Wilayah Kabupaten Tegal meliputi pesisir utara bagian barat dan sebagian wilayah berbatasan dengan laut jawa

---

<sup>14</sup> Cita Yustia Sefriani, 2013, “*Buku Pintar Bisnis Online dan Transaksi Elektronik*”, Gramedia Pustaka, Jakarta, hal. 101.

(pantura).<sup>15</sup>

## F. Kerangka Teoritik

### a. Teori Perlindungan Hukum

Teori perlindungan hukum menurut para ahli, dapat diartikan dengan upaya melindungi yang dilakukan pemerintah atau penguasa dengan sejumlah peraturan yang ada. Dengan kata lain, perlindungan hukum adalah realisasi dari fungsi hukum dalam memberikan perlindungan.<sup>16</sup>

Para ahli memiliki pandangan yang berbeda, berikut lima teori perlindungan hukum menurut para ahli:

#### 1. Menurut Philipus M. Hadjon

Perlindungan hukum adalah perlindungan akan harkat dan martabat serta pengakuan terhadap hak-hak asasi manusia yang dimiliki oleh subjek hukum berdasarkan ketentuan hukum dari kewenangan. Hadjon mengklasifikasikan dua bentuk perlindungan hukum bagi rakyat berdasarkan sarannya yaitu perlindungan *preventif* dan perlindungan *represif*.

#### 2. Menurut Satjipto Rahardjo

Terinspirasi dari tujuan hukum yang dikemukakan *Fitzgerald*. Tujuan hukum *Fitzgerald* adalah untuk mengintegrasikan dan mengkoordinasikan berbagai kepentingan dalam masyarakat dengan

---

<sup>15</sup> Pejabat Pengelola Informasi Digital Kabupaten Tegal, "Profil Kabupaten Tegal", <https://ppid.tegalkab.go.id/open/file/5ef8aa56d1759/4976d87a71dc6cdeaabbe497dcccde31b>, diakses tanggal 1 Januari 2024, pukul 09.00WIB.

<sup>16</sup> <https://www.hukumonline.com/berita/a/teori-perlindungan-hukum-menurut-para-ahli-lt63366cd94dcbc/>, diakses pada tanggal 03 Januari 2024.

cara mengatur perlindungan dan pembatasan terhadap berbagai kepentingan dalam masyarakat dengan cara mengatur perlindungan dan pembatasan terhadap kepentingan tersebut.

Dari konsep tersebut, Rahadjo mengartikan perlindungan hukum sebagai upaya melindungi kepentingan seseorang dengan cara mengalokasikan suatu hak asasi manusia kekuasaan kepadanya untuk bertindak dalam rangka kepentingan tersebut.

b. Teori Sistem Hukum Lawrence M. Friedman

Lawrence M. Friedman menyatakan bahwa hukum itu terdiri dari komponen struktur, substansi dan kultur.<sup>17</sup>

- 1) Komponen struktur yaitu kelembagaan yang diciptakan oleh sistem hukum itu dengan berbagai macam fungsi dalam rangka mendukung bekerjanya sistem tersebut. Komponen ini dimungkinkan melihat bagaimana sistem hukum itu memberikan pelayanan terhadap penggarapan bahan-bahan hukum secara teratur.
- 2) Komponen substantif, yaitu sebagai output dari sistem hukum, berupa peraturan-peraturan, keputusan-keputusan yang digunakan baik oleh pihak yang mengatur maupun yang diatur.
- 3) Komponen kultur, yaitu terdiri dari nilai-nilai, sikap-sikap, persepsi, *custom, ways of doing, ways of thinking, opinion* yang mempengaruhi bekerjanya hukum oleh Lawrence M. Friedman disebut sebagai kultur hukum. Kultur hukum inilah yang berfungsi sebagai jembatan yang

---

<sup>17</sup> Esmi Warassih, 2011, "Pranata Hukum Sebuah Telaah Sosiologis", Badan Penerbit Universitas Diponegoro, Semarang, hal. 28.

menghubungkan antara peraturan hukum dengan tingkah laku hukum seluruh warga masyarakat.

### c. Teori Kepastian Hukum

Menurut Jan Michiel Otto, kepastian hukum yang sesungguhnya memang lebih berdimensi yuridis. Namun Otto memberikan batasan kepastian hukum yang lebih jauh yang mendefinisikan kepastian hukum sebagai kemungkinan bahwa dalam situasi tertentu yaitu :<sup>18</sup>

- a. Tersedia aturan-aturan yang jelas (jernih), konsisten dan mudah diperoleh (*accessible*).
- b. Instansi-instansi penguasa (pemerintahan) menerapkan aturan-aturan hukum tersebut secara konsisten dan juga tunduk dan taat kepadanya.
- c. Warga secara prinsipil menyesuaikan perilaku mereka terhadap aturan-aturan tersebut.
- d. Hakim-hakim (peradilan) yang mandiri dan tidak berpihak menerapkan aturan-aturan hukum tersebut secara konsisten sewaktu mereka menyelesaikan sengketa hukum dan, Keputusan peradilan secara konkret

## G. Metode Penelitian

### 1. Jenis Penelitian

Jenis penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah jenis penelitian hukum sosiologis atau empiric yang mencakup identifikasi

---

<sup>18</sup> Shidarta, 2006, “*Moralitas Profesi Hukum Suatu Tawaran Kerangka Berfikir*”, PT. Revika Aditama, Bandung, hal. 82-83.

hukum serta efektivitas hukum, penelitian hukum empiris adalah penelitian hukum yang dimana data yang diperoleh melalui data hukum primer atau data yang diperoleh langsung di masyarakat.<sup>19</sup>

## 2. Metode Pendekatan

Metode pendekatan yang digunakan ialah metode kualitatif yaitu metode yang memusatkan perhatian pada prinsip-prinsip umum yang mendasari perwujudan satuan-satuan gejala yang ada dalam kehidupan manusia, atau pola yang dianalisis adalah gejala sosial budaya dengan kebudayaan dari masyarakat yang bersangkutan untuk memperoleh gambaran mengenai pola yang berlaku.<sup>20</sup>

## 3. Jenis dan Sumber Data

Sumber data yang digunakan dalam penelitian ini diambil dari data primer, yaitu data yang diperoleh secara langsung dari lapangan dan dilakukan langsung di dalam masyarakat. Penelitian ini dilakukan dengan studi lapangan, penulis menggunakan metode wawancara (*interview*). Wawancara merupakan proses tanya jawab secara lisan dimana dua orang atau lebih berhadapan secara fisik, dalam proses *interview* ada dua pihak yang menempati kedudukan berbeda satu pihak berfungsi sebagai pencari berita atau disebut *interviewer*, sedang pihak yang lain berfungsi sebagai pemberi informasi atau disebut *interviewee* atau informan atau

---

<sup>19</sup> Mukti Fajar dan Yulianto Achmad, 2010, “*Dualisme Penelitian Hukum: Normatif dan Empiris*”, Pustaka Pelajar, Yogyakarta, hal. 153-154.

<sup>20</sup> Burhan Ashshofa, 1996, “*Metode Penelitian Hukum*”, PT. Rineka Cipta, Jakarta, hal. 20-21.

responden.<sup>21</sup> Responden dalam penelitian ini adalah salah satu Notaris/PPAT yang berada di Tegal, pihak pendaftar akta elektronik, dan Lembaga riset yang fokus dalam kajian akta elektronik.

#### 4. Teknik Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data dalam penelitian ini dilakukan dengan cara sebagai berikut:

##### a. Observasi

Observasi merupakan pengamatan yang mencakup seluruh konteks social alamiah dari perilaku manusia yang nyata. Menangkap gejala atau peristiwa yang penting, yang mempengaruhi hubungan sosial antara orang-orang yang diamati perilakunya dan menentukan apakah yang disebut sebagai kenyataan dari sudut pandangan hidup atau falsafat hidup dari pihak-pihak yang diamati, serta mengidentifikasi keteraturan perilaku atau pola-polanya.<sup>22</sup>

##### b. Wawancara

Wawancara adalah melakukan tanya jawab secara langsung antara peneliti dengan responden atau narasumber untuk mendapat informasi.<sup>23</sup> Wawancara merupakan salah satu teknik yang sering digunakan dalam penelitian hukum empiris, sebab tanpa wawancara peneliti akan kehilangan informasi yang hanya diperoleh dengan jalan penelitian di lapangan.

---

<sup>21</sup> Ronny Hanitjo Soemitro, 1998, “*Metodologi Penelitian Hukum*”, Ghalia, Jakarta, hal.34.

<sup>22</sup> Mukti Fajar dan Yulianto Achmad, *op. cit.*, hal. 161.

<sup>23</sup> *Ibid*, hal. 161.

## 5. Metode Analisis Data

Analisis data merupakan kegiatan dalam penelitian yang berupa melakukan kajian terhadap hasil pengolahan data. Adapun analisis data yang digunakan oleh penulis dalam penelitian ini menggunakan sifat deskriptif, yaitu penulis dalam menganalisis berkeinginan untuk memberikan gambaran atau pemaparan atas subjek dan objek penelitian sebagaimana hasil penelitian yang dilakukan penulis.<sup>24</sup>

### H. Sistematika Penulisan

Penulisan tesis ini terdiri dari empat bab yang terdiri dari:

#### BAB I : PENDAHULUAN

Dalam bab ini berisi latar belakang, rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, kerangka konseptual, kerangka teoritis, metode penelitian, dan sistematika penulisan.

#### BAB II TINJAUAN PUSTAKA

Dalam bab ini diuraikan tentang tinjauan tentang efektivitas hukum, tinjauan tentang akta, tinjauan tentang akta notaris, dan tinjauan tentang akta elektronik.

#### BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Dalam bab ini diuraikan mengenai pembahasan

---

<sup>24</sup> Mukti Fajar dan Yulianto Achmad, 2010, “*Dualisme Penelitian Hukum: Normatif dan Empiris*”, Pustaka Pelajar, Yogyakarta, hal. 182.

persoalan yang hendak dibahas dalam tesis ini. Adapun sub-sub dalam bab ini ialah: 1. Mekanisme dan Problematika dalam Pelaksanaan Pendaftaran Akta Elektronik; 2. Peran Notaris dalam Mewujudkan Efektivitas Pelaksanaan Pendaftaran Akta Elektronik; 3. Contoh Pemberian Akta Hak Tanggungan yang sudah berjalan selama ini.

#### **BAB IV KESIMPULAN dan SARAN**

Dalam bab ini berisi kesimpulan dari berbagai pembahasan yang ada dan berisi saran terkait persoalan yang dianalisis dalam tesis ini.



## BAB II

### TINJUAN PUSTAKA

#### A. Efektivitas Hukum

##### 1. Hukum

Hukum banyak sekali seginya dan luas sekali cakupannya karena hukum mengatur semua bidang kehidupan masyarakat, tidak hanya masyarakat suatu bangsa tetapi juga masyarakat dunia yang selalu mengalami perkembangan dan perubahan terus menerus. Perkembangan sejarah kehidupan umat manusia senantiasa menyebabkan terjadinya perubahan tentang apa yang di maksud dengan hukum dari masa kemasa.<sup>25</sup> Sebelum manusia mengenal Undang-Undang hukum identik dengan kebiasaan dan tradisi yang menjadi pedoman dalam kehidupan. Pertanyaan tentang apa itu hukum merupakan pertanyaan yang memiliki jawaban yang lebih dari satu sesuai dengan pendekatan apa yang dipakai oleh karna itu hukum pada hakekatnya bersifat abstrak.<sup>26</sup>

Terlepas dari penyebab intern, yaitu keabstrakan hukum dan keinginan hukum untuk mengatur hampir seluruh kehidupan manusia, kesulitan pendefinisian juga bisa timbul dari faktor eksteren hukum, yaitu faktor bahasa itu sendiri. Jangankan hukum yang memang bersifat abstrak sesuatu yang konkritpun sering sulit untuk di defenisikan.

Hukum dapat didefenisikan dengan memilih satu dari 5 kemungkinan

---

<sup>25</sup> Ahmad Ali, 2008, "*Menguak Tabir Hukum*", Ghalia Indonesia, Jakarta hal. 12.

<sup>26</sup> *Ibid.* hal. 12.

di bawah ini yaitu:<sup>27</sup>

- a. Sesuai sifat-sifatnya yang mendasar, logis, relijius, atau pun etis.
- b. Menurut sumbernya, yaitu Undang-Undang.
- c. Menurut efeknya di dalam kehidupan masyarakat.
- d. Menurut metode pernyataan formalnya atau pelaksanaan otoritasnya.
- e. Menurut tujuan yang ingin dicapai.

Berikut akan disebutkan beberapa defenisi hukum menurut para pakar:<sup>28</sup>

- a. Ceorg Frenzel yang berpaham sosiologi, “hukum hanya merupakan suatu *rechtgewohnheiten*.”
- b. Holmes yang berpaham realis, hukum merupakan apa yang diramalkan akan diputuskan oleh pengadilan.
- c. Paul Bohannan yang berpaham antropologis, hukum merupakan himpunan kewajiban yang telah di lembagakan dalam pranata hukum.
- d. Karl Von Savigni yang berpaham Historis, keseluruhan hukum sungguh-sungguh terbentuk melalui kebiasaan dan perasaan kerakyatan yaitu melalui pengoperasian kekuasaan secara diam-diam.
- e. Emmanuel Kant yang berpaham hukum alam, hukum adalah keseluruhan kondisi-kondisi dimana terjadi kombinasi antara keinginan pribadi seseorang dengan keinginan pribadi orang lain sesuai dengan hukum umum tentang kemerdekaan.

---

<sup>27</sup> Riduan Syahrani, 2009, “*Rangkuman Intisari Ilmu Hukum*”, , Citra Aditya Bakti, Bandung hal. 18.

<sup>28</sup> Riduan Syahrani, *Ibid.* hal. 18.

f. Hans Kelsen yang berpaham positivis, hukum adalah suatu perintah memaksa terhadap tingkah laku manusia.

## 2. Efektivitas

Kurniawan menjelaskan jika efektivitas merupakan kemampuan melaksanakan tugas, fungsi operasi kegiatan program atau mis) dari pada suatu organisasi atau sejenisnya yang tidak adanya tekanan atau ketegangan diantara pelaksanaannya. Pengertian tersebut mengartikan bahwa efektivitas merupakan tahap dicapainya keberhasilan dalam mencapai tujuan yang telah ditetapkan. Efektivitas selalu terkait dengan hubungan antara hasil yang diharapkan dengan hasil yang sesungguhnya dicapai. Berbeda dengan pendapat Susanto, yang memberikan definisi tentang Efektivitas merupakan daya pesan untuk mempengaruhi atau tingkat kemampuan pesan-pesan untuk mempengaruhi. Efektivitas juga dapat diartikan sebagai ukuran berhasil tidaknya suatu organisasi mencapai tujuannya. Apabila suatu organisasi berhasil mencapai tujuannya, maka organisasi tersebut dikatakan telah berjalan dengan efektif.<sup>29</sup>

Menurut Bastian efektivitas dapat diartikan sebagai keberhasilan dalam mencapai tujuan yang telah ditetapkan sebelumnya. Selain itu efektifitas adalah hubungan antara output dan tujuan dimana efektifitas diukur berdasarkan seberapa jauh tingkat output atau keluaran kebijakan untuk mencapai tujuan yang telah ditetapkan. Selanjutnya istilah

---

<sup>29</sup> Ulum Ihyaul MD, 2004, "Akuntansi Sektor Publik", UMM Press, Malang Hal. 294.

efektivitas adalah pencapaian tujuan atau hasil yang dikehendaki tanpa menghiraukan faktor-faktor tenaga, waktu, biaya, pikiran, alat-alat dan lain-lain yang telah ditentukan. Effendy menjelaskan efektivitas adalah komunikasi yang prosesnya mencapai tujuan yang direncanakan sesuai dengan biaya yang dianggarkan, waktu yang ditetapkan dan jumlah personil yang ditentukan.<sup>30</sup>

### 3. Efektivitas Hukum

Efektivitas Hukum adalah kesesuaian antara apa yang diatur dalam hukum pelaksanaannya. Bisa juga karena kepatuhan masyarakat kepada hukum karena adanya unsur memaksa dari hukum. Hukum dibuat oleh otoritas berwenang adakalanya bukan abstraksi nilai dalam masyarakat. Jika demikian, maka terjadilah hukum tidak efektif, tidak bisa dijalankan, atau bahkan atas hal tertentu terbit pembangkangan sipil. Dalam realita kehidupan masyarakat, seringkali penerapan hukum tidak efektif, sehingga wacana ini menjadi perbincangan menarik untuk dibahas dalam prespektif efektivitas hukum.

Persoalan efektivitas hukum mempunyai hubungan sangat erat dengan persoalan penerapan, pelaksanaan dan penegakan hukum dalam masyarakat demi tercapainya tujuan hukum. Artinya hukum benar-benar berlaku secara filosofis, yuridis dan sosiologis. Soerjono Soekanto mengemukakan bahwa efektivitas hukum berkaitan erat dengan faktor-

---

<sup>30</sup> Asnawi. 2013, "Efektivitas Penyelenggaraan Publik Pada Samsat Corner Wilayah Malang Kota", Skripsi S-1 Jurusan Ilmu Pemerintahan, FISIP, UMM Malang, hal. 6

faktor sebagai berikut:<sup>31</sup>

- a. Usaha menanamkan hukum di dalam masyarakat, yaitu penggunaan tenaga manusia, alat-alat, organisasi, mengakui, dan menaati hukum.
- b. Reaksi masyarakat yang didasarkan pada sistem nilai- nilai yang berlaku. Artinya masyarakat mungkin menolak atau menentang hukum karena takut pada petugas atau polisi, menaati suatu hukum hanya karena takut terhadap sesama teman, menaati hukum karena cocok dengan nilai-nilai yang dianutnya.
- c. Jangka waktu penanaman hukum yaitu panjang atau pendek jangka waktu dimana usaha-usaha menanamkan itu dilakukan dan diharapkan memberikan hasil.

Menurut Achmad Ali, kesadaran hukum, ketaatan hukum dan efektifitas perundang-undangan, adalah 3 unsur yang saling berhubungan. Seiring orang mencampuradukkan antara kesadaran hukum dan ketaatan hukum, padahal kedua hal itu sangat erat hubungannya, namun tidak persis sama. Kedua unsur itu sangat menentukan atau tidaknya pelaksanaan perundang-undangan dalam masyarakat.<sup>32</sup>

Berkaitan dengan pelaksanaan peraturan perundang- undangan, bahwa yang dimaksud dengan efektivitas pelaksanaan peraturan walikota adalah ukuran pencapaian tujuan yang ditentukan pengaturannya dalam peraturan walikota. Dengan demikian dapat dijelaskan bahwa efektivitas

---

<sup>31</sup> Soerjono Soekanto, 1985, *“Beberapa Aspek Sosial Yuridis Masyarakat”*, Alumni, Bandung hal. 45.

<sup>32</sup> Achmad Ali, 2008, *“Menguak Tabir Hukum”*,: Ghalia Indonesia. Bogor hal. 191.

peraturan walikota diukur dari suatu target yang diatur dalam peraturan walikota, telah tercapai sesuai dengan apa yang ditentukan lebih awal. Untuk mencapai tujuan tersebut maka perlu diperhatikan hal-hal sebagai berikut: rumusan peraturan perundang-undangan harus diterima oleh masyarakat, menjadi tujuan bersama masyarakat yaitu cita-cita kebenaran, cita-cita keadilan, dan cita-cita kesucilaan. Peraturan walikota juga harus sesuai dengan suatu paham atau kesadaran hukum masyarakat, harus sesuai dengan hukum yang hidup di masyarakat, serta harus mempunyai dasar atau tujuan pembentukan yang telah diatur sebelumnya dan atau ditetapkan pada peraturan yang lebih tinggi kewenangan berlakunya.<sup>33</sup>

Kriteria atau ukuran tentang pencapaian tujuan secara efektif atau tidak menurut Sondang P Siagian, antara lain:<sup>34</sup>

- a. Kejelasan tujuan yang hendak dicapai, hal ini dimaksudkan agar karyawan dalam pelaksanaan tugas mencapai sasaran yang terarah dan tujuan organisasi dapat tercapai.
- b. Kejelasan strategi pencapaian tujuan, telah diketahui bahwa strategi adalah jalan yang diikuti dalam melakukan berbagai upaya dalam mencapai sasaran- sasaran yang ditentukan agar para implementer tidak tersesat dalam pencapaian tujuan organisasi.
- c. Kejelasan analisa dan perumusan kebijaksanaan yang mantap, berkaitan dengan tujuan yang hendak dicapai dan strategi yang telah

---

<sup>33</sup> Achmad Ali, *Ibid.* hal. 191

<sup>34</sup> Sondang P Siagian, 1986, "*Organisasi, Kepemimpinan dan Perilaku Administrasi*", Gunung Agung, Jakarta, hal. 76.

ditetapkan artinya kebijakan harus mampu menjembatani tujuan-tujuan dengan usaha-usaha pelaksanaan kegiatan operasional.

- d. Perencanaan yang mantap, pada hakekatnya berarti memutuskan sekarang apa yang dikerjakan oleh organisasi dimasa depan.
- e. Penyusunan program yang tepat suatu rencana yang baik masih perlu dijabarkan dalam program pelaksanaan yang tepat sebab apabila tidak, para pelaksanaan akan kurang memiliki pedoman bertindak dan bekerja.
- f. Tersedianya sarana dan prasarana kerja, salah satu indikator efektivitas program adalah kemampuan bekerja secara produktif. Dengan sarana dan prasarana yang tersedia dan mungkin disediakan oleh organisasi.
- g. Pelaksanaan yang secara efektif dan efisien, bagaimana baiknya suatu program apabila tidak dilaksanakan secara efektif dan efisien maka organisasi tersebut tidak akan mencapai sasarannya, karena dengan pelaksanaan organisasi semakin didekatkan pada tujuannya. Sistem pengawasan dan pengendalian yang bersifat mendidik, mengingat sifat manusia yang tidak sempurna maka efektivitas suatu program menuntut terdapatnya sistem pengawasan dan pengendalian agar program yang dibuat dapat terlaksana dengan baik.

Ketika kita ingin mengetahui sejauh mana efektivitas dari hukum, maka kita pertama-tama harus dapat mengukur sejauh mana hukum itu ditaati oleh sebagian besar target yang menjadi sasaran ketaatannya, kita

akan mengatakan bahwa aturan hukum yang bersangkutan adalah efektif. Namun demikian, sekalipun dikatakan aturan yang ditaati itu efektif, tetapi kita tetap masih dapat mempertanyakan lebih jauh derajat efektivitasnya karena seorang menaati atau tidak suatu aturan hukum tergantung pada kepentingannya.<sup>35</sup>

Dalam bukunya Achmad Ali yang dikutip oleh Marcus Priyo Guntarto yang mengemukakan, faktor-faktor dalam mengukur ketaatan terhadap hukum secara umum yaitu:<sup>36</sup>

- a. Relevansi aturan hukum secara umum, dengan kebutuhan hukum dari orang-orang yang menjadi target aturan hukum secara umum itu.
- b. Kejelasan rumusan dari substansi aturan hukum, sehingga mudah dipahami oleh target diberlakukannya aturan hukum.
- c. Sosialisasi yang optimal kepada seluruh target aturan hukum itu.
- d. Jika hukum yang dimaksud merupakan perundang-undangan, maka seyogyanya aturannya bersifat melarang, dan jangan bersifat mengharuskan, sebab hukum yang bersifat melarang lebih mudah dilaksanakan ketimbang hukum yang bersifat mengharuskan.
- e. Sanksi yang diancam oleh aturan hukum itu harus dipadankan dengan sifat aturan hukum yang dilanggar tersebut.

---

<sup>35</sup> Achmad Ali, 2009, *"Menguak Teori Hukum (Legal Theory) dan Teori Peradilan (Judicialprudence) Termasuk Interpretasi Undang-Undang (Legisprudence)"*, Penerbit Kencana, Jakarta, hal. 376.

<sup>36</sup> Marcus Priyo Gunarto, 2011, *"Kriminalisasi dan Penalisasi dalam Rangka Fungsionalisasi Perda dan Retribusi"*, Program Doktor Ilmu Hukum Universitas Diponegoro Semarang, hal. 71.

- f. Berat ringannya sanksi yang diancam aturan hukum itu harus proporsional dan memungkinkan untuk dilaksanakan.
- g. Kemungkinan bagi penegak hukum yang memproses jika terjadi pelanggaran terhadap aturan hukum tersebut, adalah memang memungkinkan, karena tindakan yang diatur dan diancamkan sanksi, memang tindakan yang diatur dan diancamkan sanksi, memang tindakan yang konkret, dapat dilihat, diamati, oleh karenanya memungkinkan untuk diproses dalam setiap tahapan (penyelidikan, penyidikan, penuntutan, dan penghukuman).
- h. Aturan hukum yang mengandung norma moral berwujud larangan, relatif akan jauh lebih efektif ketimbang aturan hukum yang bertentangan dengan nilai moral yang dianut oleh orang-orang yang menjadi target berlakunya aturan tersebut.
- i. Efektif atau tidaknya suatu aturan hukum secara umum, juga tergantung pada optimal dan profesional tidak aparat penegak hukum untuk menegakkan aturan hukum tersebut.
- j. Efektif atau tidaknya suatu aturan hukum secara umum, juga mensyaratkan adanya standar hidup sosio- ekonomi yang minimal di dalam masyarakat.

Menurut Achmad Ali, bekerjanya perundang-undangan dapat ditinjau dari dua perspektif, yaitu:<sup>37</sup>

- a. Perspektif Organisatoris

---

<sup>37</sup> Marcus Priyo Gunarto, *Ibid.* hal. 71

Perspektif organisatoris yang memandang perundang-undangan sebagai institusi yang ditinjau dari ciri-cirinya. Pada perspektif organisatoris, tidak terlalu memperhatikan pribadi-pribadi yang pergaulan hidupnya diatur oleh hukum atau perundang-undangan.

b. Perspektif Individu

Perspektif individu lebih banyak berfokus pada segi individu atau pribadi, dimana pergaulan hidupnya diatur oleh perundang-undangan. Perspektif individu ini lebih berfokus pada masyarakat sebagai kumpulan pribadi-pribadi.

**B. Pengertian Notaris**

Seorang notaris dalam pengertian umum adalah Pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta autentik sejauh pembuatan akta autentik tertentu tidak dikhususkan bagi pejabat umum lainnya. Meski demikian tugas dan pekerjaan notaris sebagai pejabat umum tidak terbatas pada membuat akta autentik tetapi juga ditugaskan melakukan pendaftaran dan mengesahkan surat-surat dibawah tangan, memberikan nasehat/petunjuk hukum dan penjelasan undang-undang kepada para pihak yang bersangkutan dengan suatu perjanjian-perjanjian, membuat akta pendirian dan akta perubahan perseroan terbatas dan sebagainya.

Apabila peranan notaris diperbandingkan dengan peranan pengacara, kepentingan kedua belah pihak, manakala seorang pengacara hanya mengabdikan kepada kepentingan kliennya serta berkewajiban untuk

memenangkan hak klien atas hak lawannya. Seorang notaris harus berikhtiar sedemikian rupa sehingga kedua belah pihak merasa puas. Dengan demikian, maka seorang notaris pada pokoknya bertujuan untuk menghindari timbulnya sengketa, sedang seorang pengacara bertujuan untuk menyelesaikan sengketa yang telah timbul.<sup>38</sup>

### C. Jenis-jenis Akta dalam Perikatan

#### 1. Akta Autentik

Menurut Kamus Hukum pengertian acta atau biasa disebut akta adalah perbuatan-perbuatan.<sup>39</sup> Sedangkan pengertian authentik atau autentik adalah dalam bentuk menurut undang-undang dan dibuat oleh pejabat yang berwenang.<sup>40</sup> Notaris memiliki kewajiban untuk memasukkan bahwa apa yang termuat dalam akta Notaris sungguh-sungguh telah dimengerti dan sesuai dengan kahendak para pihak, yaitu dengan cara membacakannya sehingga menjadi jelas isi akta notaris, serta memberikan akses terhadap informasi, termasuk akses terhadap peraturan perundang-undangan yang terkait bagi para pihak penanda tangan akta. Dengan demikian, para pihak dapat menentukan dengan bebas untuk menyetujui atau tidak menyetujui isi akta notaris yang akan ditanda tangannya.<sup>41</sup>

Kedudukan Notaris sebagai Pejabat Umum adalah merupakan organ

---

<sup>38</sup> Indonesia Legal Center Publishing, 2008, "*Himpunan Peraturan Perundang-Undangan Jabatan Notaris & PPAT*", Karya Gemilang, Jakarta, hal. 37.

<sup>39</sup> R.Subekti dan R.Tjirosudibio, 1992, *Kamus Hukum*, Pradnya Paramita, Jakarta, hal. 5.

<sup>40</sup> *Ibid*, hal. 5

<sup>41</sup> Indonesia Legal Center Publishing, *loc, cit*, hal. 37.

negara, yang mendapat limpahan bagian dari tugas dan kewenangan negara yaitu berupa tugas, kewajiban, wewenang dan tanggungjawab dalam rangka pemberian pelayanan kepada masyarakat umum dibidang keperdataan, khususnya dalam pembuatan dan peresmian akta. Dengan lahirnya UUJN maka telah terjadi unifikasi hukum dalam pengaturan notaris di Indonesia dan UUJN merupakan hukum tertulis sebagai alat ukur bagi keabsahan notaris dalam menjalankan tugas jabatannya. Pengertian jabatan harus berlangsung terus menerus dapat di berlakukan pada notaris, meskipun seseorang sudah pensiun dari jabatannya sebagai notaris, atau dengan berhentinya seseorang sebagai notaris maka berhenti pula kedudukannya sebagai notaris. Sedangkan notaris sebagai jabatan, akan tetap ada dan akta-akta yang dibuat di hadapan atau oleh notaris yang sudah pensiun tersebut akan tetap diakui dan akan disimpan oleh notaris pemegang protokolnya.

UUJN tidak saja mengatur mengenai jabatan atau kedudukan notaris, tapi juga mengatur mengenai Pejabat Sementara notaris, notaris pengganti dan notaris pengganti khusus. Istilah-istilah tersebut berkaitan dengan jabatan notaris dan pertanggungjawabannya. Pejabat sementara notaris, notaris pengganti dan notaris pengganti khusus pada intinya mempunyai kewenangan yang sama dengan notaris sebagaimana disebut dalam Pasal 15 UUJN dan kewajiban sebagaimana tercantum dalam Pasal 16 UUJN dan larangan sebagaimana tersebut dalam Pasal 17 UUJN. Pejabat sementara notaris dan notaris pengganti melaksanakan

kewenangan notaris serta notaris pengganti khusus. Berdasarkan Pasal 33 ayat (2) UUJN. Batas kewenangan notaris, pejabat sementara notaris, notaris pengganti dan notaris.

Pengganti khusus berbeda, batas kewenangan pejabat sementara notaris dan notaris pengganti berakhir ketika batas yang tercantu dalam Surat Keputusannya telah habis. Maka Notaris pengganti khusus berakhir ketika akta yang wajib dibuatnya sesuai Surat Keputusannya selesai dibuat.<sup>42</sup>

## 2. Akta Dibawah Tangan

Akta di bawah tangan bagi hakim merupakan “Bukti Bebas” karena akta di bawah tangan baru mempunyai kekuatan bukti materiil setelah dibuktikan kekuatan formilnya sedangkan kekuatan pembuktian formilnya baru terjadi, bila pihak-pihak yang bersangkutan mengetahui akan kebenaran isi dan cara pembuatan akta itu, dengan demikian akta di bawah tangan berlainan dengan akta autentik, sebab bilamana satu akta di bawah tangan dinyatakan palsu, maka yang menggunakan akta di bawah tangan itu sebagai bukti haruslah membuktikan bahwa akta itu tidak palsu.<sup>43</sup>

Dalam Pasal 15 ayat (1) UUJN menyatakan bahwa:

Notaris berwenang membuat akta autentik mengenai semua perbuatan, perjanjian dan ketetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dan/atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam akta autentik, menjamin kepastian tanggal pembuatan akta, menyimpan akta, memberikan

---

<sup>42</sup> Indonesia Legal Center Publishing, *loc. cit.* hal. 37.

<sup>43</sup> R. Subekti dan R. Tjirosudibio, *op. cit.* hal. 5.

grosse, salinan dan kutipan akta, semuanya itu sepanjang pembuatan akta-akta itu tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh undang-undang.

*Grosse* adalah salah satu salinan akta untuk pengakuan hutang dengan kepala akta “Demi keadilan berdasarkan ketuhanan yang maha esa”, yang mempunyai kekuatan eksekutorial. Salinan akta adalah salinan kata demi kata dari seluruh akta dan pada bagian bawah salinan akta tercantum frasa “diberikan sebagai SALINAN yang sama bunyinya”.<sup>44</sup>

Kutipan akta adalah kutipan kata demi kata dari satu atau beberapa bagian dari akta dan ada bagian bawah kutipan akta tercantum frasa “diberikan sebagai kutipan”. Di dalam menjalankan profesinya notaris tidak saja mendengarkan apa yang diinginkan oleh kliennya dan mencantumkan di dalam aktanya, tetapi notaris mencantumkan pula hal-hal yang tidak dikemukakan oleh kliennya tetapi tersirat di dalam keterangan yang diberikan kliennya. Di samping itu sebagai pejabat, notaris adalah orang kepercayaan yang harus dapat mewujudkan keinginan para klien dan menjabarkannya lebih lanjut di dalam akta notaris. Semuanya ini dilakukan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku.<sup>45</sup>

### 3. Akta Notaris

- a. Akta yang dibuat oleh (*door*) notaris atau yang dinamakan akta relaas atau akta pejabat (*ambtelijke akten*). Yaitu akta yang dibuat notaris memuat uraian secara autentik dari notaris mengenai suatu tindakan

---

<sup>44</sup> Habib Adjie, 2006, “*Hukum Notaris Indonesia*”, Erlangga, Jakarta, hal. 51.

<sup>45</sup> Habib Adjie, *Ibid.* hal. 51.

yang dilakukan atau suatu keadaan yang dilihat atau disaksikan oleh Notaris. Misalnya akta berita acara atau risalah Rapat Umum Pemegang Saham (RUPS) suatu Perseroan Terbatas, Akta Pencatatan Budel, dll.

- b. Akta yang dibuat di hadapan (*ten overstaan*) notaris atau yang dinamakan akta partij (*partij akten*). Yaitu akta yang dibuat dihadapan notaris memuat uraian dari apa yang diterangkan atau diceritakan oleh para pihak yang menghadap kepada notaris, misalnya perjanjian kredit, dan sebagainya.<sup>46</sup>

Akta dibuat oleh notaris apabila seorang notaris atas permintaan suatu perkumpulan atau perseroan, untuk datang membuat catatan, tentang apa yang dibicarakan dalam rapat, dan apa yang diputuskannya. notaris lantas mengerjakan atas permintaan itu dalam akta, dan mencatat secara teliti apa yang dimintanya. Sedangkan akta dibuat dihadapan notaris, yaitu suatu perbuatan hukum seperti jual beli, tukar menukar, sewa menyewa, ikatan jualbeli, itu semua aktanya tidak boleh dibuat oleh notaris, akan tetapi dibuat di hadapan notaris. Di dalam semua akta ini notaris menerangkan atau memberikan dalam jabatannya sebagai pejabat umum kesaksian dari semua apa yang dilihat, disaksikan dan dialaminya, yang dilakukan pihak lain, Dalam golongan akta yang dimaksud pada nomor 2 termasuk aktaakta yang memuat perjanjian hibah, jual beli (tidak termasuk penjualan dimuka umum atau lelang), kemampuan terakhir (wasiat), kuasa

---

<sup>46</sup> *Ibid*, hal. 51.

dan lain sebagainya.<sup>47</sup>

Dalam akta *partij* ini dicantumkan secara autentik keterangan-keterangan dari orang-orang yang bertindak sebagai pihak-pihak dalam akta itu, di samping *relaas* dari notaris itu sendiri yang menyatakan bahwa orang-orang yang hadir itu telah menyatakan kehendaknya tertentu, sebagaimana dicantumkan dalam akta. Di dasarkan hal tersebut di atas maka untuk akta *partij* penandatanganan oleh para pihak merupakan suatu keharusan, Untuk akta *relaas* tidak menjadi soal apakah orang-orang yang hadir tersebut menolak untuk menandatangani akta itu, misalnya pada pembuatan berita acara rapat para pemegang saham dalam perseroan terbatas orang-orang yang hadir telah meninggalkan rapat sebelum akta itu ditanda tangani, maka notaris cukup menerangkan didalam akta, bahwa para pemegang saham yang hadir telah meninggalkan rapat sebelum menanda tangani akta itu dan dalam hal ini akta itu tetap merupakan akta autentik.<sup>48</sup>

Perbedaan yang dimaksud di atas menjadi penting dalam kaitannya dengan pemberian pembuktian sebaliknya (*tegenbewijs*) terhadap isi akta itu, kebenaran isi dari akta pejabat (*ambtelijk akte*) tidak dapat digugat, kecuali dengan menuduh bahwa akta itu adalah palsu, sedangkan pada akta *partij* dapat digugat isinya, tanpa menuduh bahwa akta tersebut akta palsu dengan jalan menyatakan bahwa keterangan dari para pihak yang bersangkutan ada diuraikan menurut sesungguhnya dalam akta itu, tetapi

---

<sup>47</sup> *Ibid*, hal. 25.

<sup>48</sup> Habib Adjie, *Ibid*. hal. 51.

keterangan itu adalah tidak benar, artinya terhadap keterangan yang diberikan itu diperkenalkan pembuktian sebaliknya.<sup>49</sup>

Pada umumnya akta notaris itu terdiri dari tiga bagian, ialah:

- a. Komparisi adalah bagian yang menyebutkan hari dan tanggal akta, Nama Notaris dan tempat kedudukannya nama dari para penghadap, jabatannya dan tempat tinggalnya, beserta keterangan apakah ia bertindak untuk diri sendiri atau sebagai kuasa dari orang lain, yang harus disebutkan juga jabatan dan tempat tinggalnya beserta atas kekuatan apa ia bertindak sebagai wakil atau kuasa.
- b. Badan dari akta adalah bagian yang memuat isi dari apa yang ditetapkan sebagai ketentuan-ketentuan yang bersifat autentik, umpamanya perjanjian, ketentuan- ketentuan mengenai kehendak terakhir (wasiat), dan atau kehendak para penghadap yang dituangkan dalam isi akta.
- c. Penutup merupakan uraian tentang pembacaan akta, nama saksi dan uraian tentang ada tidaknya perubahan dalam kata tersebut serta penerjemahan bila ada.

Dalam Pasal 38 UUJN, mengenai bentuk dan sifat akta notaris, yang berisi:

- a. Awal akta atau kepala akta memuat: Judul akta, nomor akta, jam, hari, tanggal, bulan, tahun, dan nama lengkap dan tempat kedudukan notaris.

---

<sup>49</sup> *Ibid*, hal. 53.

b. Badan akta memuat:

- 1) Nama lengkap, tempat dan tanggal lahir, kewarganegaraan, pekerjaan, jabatan, kedudukan dan tempat tinggal para penghadap dan/atau orang yang mereka wakili;
- 2) Keterangan mengenai kedudukan bertindak penghadap;
- 3) Isi akta yang merupakan kehendak dan keinginan dari pihak yang berkepentingan dan;
- 4) Nama lengkap, tempat dan tanggal lahir, serta pekerjaan, jabatan, kedudukan, dan tempat tinggal dari tiap-tiap saksi pengenal.

c. Akhir atau penutup akta memuat:

- 1) Uraian tentang pembacaan akta sebagaimana dimaksud dalam Pasal 16 ayat (1) huruf I atau Pasal 16 ayat (7).
- 2) Uraian tentang penandatanganan dan tempat penandatanganan atau penerjemahan akta apabila ada.
- 3) Nama lengkap, tempat dan tanggal lahir, pekerjaan, jabatan, kedudukan dan tempat tinggal dari tiap-tiap saksi akta, dan;
- 4) Uraian tentang tidak adanya perubahan yang terjadi dalam pembuatan akta atau uraian tentang adanya perubahan yang dapat berupa penambahan, pencoretan, atau penggantian.

Di dalam komparasi ini dijelaskan dalam kualitas apa seorang menghadap pada notaris, umpamanya sebagai wali, dalam hal orang yang diwakilinya karena belum dewasa biasanya yang mewakili adalah orang

tuanya, tidak punya kemampuan melakukan tindakan hukum sendiri, atau sebagai pengampu (*curatele*) dalam hal yang diwakilinya itu ditaruh dibawah pengampuan (*onder curatele*), ataukah sebagai kuasa, ialah orang yang diberi kuasa. Badan atau isi dari akta menyebutkan ketentuan, kehendak atau perjanjian yang dikehendaki oleh para penghadap untuk dituangkan dalam akta autentik, misalnya akta itu merupakan surat wasiat, maka dalam badan akta itu disebutkan apa yang dikendaki oleh penghadap dalam surat wasiat dan begitu dalam hal akta itu mengenai perjanjian maka isi akta tersebut berisi kehendak para penghadap yang berkepentingan terhadap akta itu. Penutup dari akta merupakan suatu bentuk yang tetap, yang memuat pula tempat dimana akta itu dibuat dan nama-nama, jabatan serta tempat tinggal saksi-saksi *instrumentair*, biasanya dalam komparasi nama-namanya saksi ini tidak disebut melainkan hanya di tunjuk kepada nama-namanya yang akan disebut dibagian akhir akta ialah dibagian penutup, selanjutnya dibagian penutup ini disebutkan, bahwa akta itu disebutkan bahwa akta itu dibacakan kepada para penghadap dan saksi-saksi dan sesudahnya ditandatangani oleh para penghadap, saksi-saksi dan notaris yang bersangkutan.

#### 4. Akta Elektronik

Edmon Makarim menggunakan istilah kontrak elektronik (*elektronik contract*), bagi kontrak elektronik (*e-contract*) dan mendefinisikan kontrak online sebagai perikatan atau hubungan hukum yang dilakukan secara elektronik dengan memadukan jaringan (*networking*) dari sistem informasi

berbasis komputer dengan sistem komunikasi yang berdasar atas jaringan dan jasa telekomunikasi (*telecommunicated based*), yang selanjutnya difasilitasi oleh keberadaan jaringan internet.<sup>50</sup> Konsep *cyber notary* ingin memberi bingkai hukum yaitu agar tindakan menghadap para pihak atau menghadap di hadapan notaris dan notarisnya tidak lagi harus bertemu secara fisik (*face to face*) di suatu tempat tertentu, dalam hal ini bisa saja para pihak berada di suatu tempat yang berbeda dengan tempat kedudukan atau wilayah jabatan notaris, di sisi lain para pihak berada pada tempat yang berbeda pula. Hadirnya kewenangan notaris dibidang *cyber notary* dapat dipandang sebagai jawaban atas tuntutan perkembangan teknologi saat ini. Suatu kenyataan sosial menunjukkan perkembangan teknologi informasi yang begitu pesat telah mengubah pola dan perilaku masyarakat, diantaranya dalam transaksi bisnis telah terjadi pergeseran dari pola konvensional dengan cara bertatap muka atau kontrak offline ke arah era kontrak elektronik dengan cara online.

Peran notaris dituntut untuk bisa turut serta dalam perkembangan teknologi dan informasi tersebut. Sebagaimana diketahui bahwa notaris telah lama dikenal sebagai pihak ketiga yang dipercaya, dengan adanya ketentuan Pasal 15 ayat (3) UUJN (P) yang dalam penjelasannya menyebutkan bahwa notaris memiliki kewenangan di bidang *cyber notary* memberikan peluang dibuatnya akta notaris dengan menggunakan media elektronik, dalam hal ini notaris berperan dalam memberikan aspek legal

---

<sup>50</sup> Cita Yustia Sefriani, et. al., 2013, "*Buku Pintar Bisnis Online dan Transaksi Elektronik*", Gramedia Pustaka, Jakarta, hal. 101.

atas suatu akta yang dibuat secara elektronik.

Berkenaan dengan pelaksanaan *cyber notary* tersebut, pada awalnya ketentuan mengenai pelayanan kenotariatan secara elektronik diharapkan dapat masuk ke dalam salah satu Pasal pada perubahan UUJN. Namun hal tersebut tidak dapat dipenuhi. Meskipun begitu, Pasal 15 ayat (3) perubahan UUJN mengatur bahwa notaris juga mempunyai kewenangan lain yang diatur dalam peraturan perundang-undangan. Dalam penjelasan Pasal 15 ayat (3), kewenangan lain yang dimaksudkan tersebut adalah juga termasuk kewenangan mensertifikasi transaksi yang dilakukan secara elektronik atau *cyber notary*. Sesungguhnya kewenangan ini tidak terlalu tepat apabila dirujuk sebagai sertifikasi, karena makna yang dituju sebenarnya adalah “penguatan” atau “menguatkan” transaksi elektronik tersebut sehingga bisa dianggap sah secara hukum (*legal*). Salah satu bentuk penguatan atau legalisasi secara elektronik ini adalah dalam bentuk *time stamp*, atau mengesahkan terjadinya suatu transaksi pada waktu tertentu yang dilaksanakan antara para pihak. Bentuk legalisasi secara konvensional diantaranya adalah pengesahan tanda tangan dalam suatu dokumen, yang juga diatur sebagai salah satu kewenangan notaris berdasarkan Undang-Undang Jabatan Notaris.

Selain daripada itu, kewenangan lain dari profesi notaris adalah sebagai kuasa masyarakat untuk pembentukan Perseroan Terbatas (PT), pengurusan fidusia, dan lainnya yang memerlukan tanda tangan atau peran dari notaris agar sahnya suatu dokumen. Dalam hal pembentukan PT, Surat Keputusan

Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia (Menkumham) untuk pembentukan sudah menggunakan aplikasi elektronik, namun notaris mengalami kendala dalam hal penyimpanan SK tersebut secara elektronik dan penggunaannya dikarenakan keabsahan atas SK elektronik tersebut secara hukum mungkin dipertanyakan oleh pihak-pihak tertentu. Oleh karena itu, menjadi perhatian bagi para notaris untuk dapat memiliki acuan prosedur atau sistem yang dapat menjamin pembuatan, penyimpanan, maupun penggunaan dokumen-dokumen publik yang mereka buat atau sahkan, agar dapat dianggap otentik, selayaknya akta otentik secara tertulis. Perubahan UUJN sebagai suatu langkah mundur dari perkembangan pelaksanaan legalisasi informasi atau dokumen secara elektronik, adalah yang tertuang dalam Pasal 16 huruf c perubahan UUJN, dimana diwajibkan bagi penghadap untuk melekatkan surat dan dokumen serta sidik jari pada Minuta Akta. Dengan demikian, pembuatan akta secara elektronik dengan menggunakan tanda tangan elektronik bisa diragukan keotentikannya karena tidak adanya sidik jari penghadap dimaksud.

*Cyber notary* merupakan suatu konsep notaris pada umumnya yang menjalankan fungsi notaris dengan mengaplikasikannya kedalam transaksi atau hubungan secara elektronik melalui internet sebagai media utama dalam kinerjanya untuk membuat suatu akta notaris dan mengarah kepada bentuk akta yang awalnya sah apabila tertuang dalam kertas, menuju ke akta secara elektronik (akta elektronik) atau dalam bentuk dokumen

elektronik. Didalam hukum positif Indonesia, ada beberapa peraturan yang memberikan peluang terwujudnya konsep *cyber notary*, diantaranya adalah Pasal 5 ayat (2) dan ayat (3) Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2008 tentang Informasi dan Transaksi Elektronik (UU ITE) yang berbunyi: “(2). Informasi Elektronik dan/atau Dokumen Elektronik dan/atau hasil cetaknya sebagaimana dimaksud pada ayat (1) merupakan perluasan dari alat bukti yang sah sesuai dengan Hukum Acara yang berlaku di Indonesia; (3). Informasi Elektronik dan/ atau Dokumen Elektronik dinyatakan sah apabila menggunakan Sistem Elektronik sesuai dengan ketentuan yang diatur dalam Undang-Undang ini.” dan beberapa peraturan lain diantaranya adalah Pasal 77 ayat (1) Undang-Undang Nomor 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas (UU PT) yang berbunyi: “Selain penyelenggaraan RUPS sebagaimana dimaksud dalam Pasal 76 Undang-Undang Nomor 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas, RUPS dapat juga dilakukan melalui media telekonferensi, video konferensi, atau sarana media elektronik lainnya yang memungkinkan semua peserta RUPS saling melihat dan mendengar secara langsung serta berpartisipasi dalam rapat.” Dan juga Surat Keputusan Menteri Kehakiman dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia Nomor M-01.HT.01.01.2001 Tentang Pemberlakuan Sistem Administrasi Badan Hukum Nasional. Namun, berdasarkan Pasal 1 angka 7 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris (UUJN-P) yang menyatakan bahwa akta notaris adalah akta otentik yang

dibuat oleh atau dihadapan notaris menurut bentuk dan tata cara yang ditetapkan dalam Undang-Undang Jabatan Notaris.

Sehingga terjadi suatu pertentangan ketika akan menerapkan konsep *cyber notary* sebagai salah satu layanan jasa notaris. Hal tersebut dikarenakan dalam konsep *cyber notary* dalam proses pembuatan akta dilakukan secara elektronik, mulai dari penghadapan para pihak, pertukaran informasi secara transaksi elektronik, dan penggunaan tanda tangan digital, sementara yang dimaksud dalam Pasal 1 angka 7 UUJN-P, penggunaan kata menghadap, penghadap, berhadapan, dan hadapan dalam UUJN-P terjemahan dari kata *verschijnen* yang berarti datang menghadap yang dimaksud dalam artian yuridis adalah kehadiran nyata.

#### 5. Akta Hak Tanggungan Elektronik

Pelayanan Hak Tanggungan secara elektronik dikenal juga dengan Sistem Hak Tanggungan Elektronik (Sistem HT-el). Pelayanan HT-el sebagaimana dimaksud pada Permen ATR/BPN 9/2019 merupakan serangkaian proses pelayanan hak tanggungan dalam rangka pemeliharaan data yang diselenggarakan melalui sistem elektronik yang 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>51</sup>

## D. Perjanjian

### 1. Perjanjian Sebagai Sumber Perikatan Hukum

Subekti dan Tjitrosudibio menterjemahkan istilah *overeenkomst* menjadi persetujuan, dan istilah *verbintenissen* diterjemahkan menjadi perikatan. *Utrecht* menterjemahkan istilah *verbintenissen* menjadi perutusan, dan istilah *overeenkomst* menjadi perjanjian.<sup>52</sup> R. Wirjono Pradjodikoro menterjemahkan istilah *verbintenissen* menjadi perikatan-perikatan, sedangkan istilah *overeenkomst* menjadi persetujuan.<sup>53</sup>

Mengenai pengertian dari perjanjian sendiri, bila merujuk pada Pasal 1313 Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUHP) disebutkan bahwa “Suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih”. Namun para sarjana Hukum Perdata pada umumnya berpendapat bahwa definisi perjanjian yang terdapat dalam ketentuan di atas tidak lengkap, dan pula terlalu luas. Tidak lengkap karena yang dirumuskan itu hanya mengenai perjanjian yang sepihak saja.

Definisi itu dikatakan terlalu luas karena dapat mencakup hal-hal yang mengenai janji kawin yaitu perbuatan di dalam lapangan hukum keluarga yang menimbulkan perjanjian juga, namun istimewa sifatnya karena

---

<sup>51</sup> Gunawan Widjaja dan Kartini Mulyadi, 2008, “*Hak Tanggunga*”, Kencana, Jakarta hal. 213.

<sup>52</sup> Zakiyah, 2011, “*Hukum Perjanjian Teori dan Perkembangannya*” Pustaka Felicha, Yogyakarta, hal.1

<sup>53</sup> R. Wirjono Pradjodikoro, 2000, “*Asas-asas Hukum Perjanjian*”, CV. Mandar Maju, Bandung, hal. 3.

dikuasai oleh ketentuan-ketentuan tersendiri, sehingga Buku III KUH Perdata secara langsung tidak berlaku terhadapnya. Juga mencakup perbuatan melawan hukum, sedangkan di dalam perbuatan melawan hukum ini tidak ada unsur persetujuan.<sup>54</sup>

Abdul Kadir Muhammad, merumuskan bahwa perjanjian adalah suatu persetujuan dengan mana dua orang atau lebih saling mengikatkan diri untuk melaksanakan suatu hal mengenai harta kekayaan.<sup>55</sup> Pendapat lain disampaikan oleh Yahya Harahap bahwa perjanjian mengandung pengertian suatu hubungan hukum kekayaan antara dua orang atau lebih, yang memberikan kekuatan hak pada suatu pihak untuk memperoleh prestasi dan sekaligus mewajibkan pada pihak lain untuk menunaikan prestasi.<sup>56</sup>

R. Subekti, mengemukakan bahwa perjanjian adalah suatu peristiwa di mana seseorang berjanji dengan seorang lainnya atau di mana dua orang ini saling berjanji untuk melaksanakan suatu hal.<sup>57</sup> Pendapat sejenis disampaikan oleh Sudikno Mertokusumo yang mengemukakan bahwa suatu perjanjian adalah hubungan hukum antara dua orang yang bersepakat untuk menimbulkan akibat hukum.<sup>58</sup> Dengan demikian dari pendapat para ahli hukum tersebut, dapat disimpulkan bahwa dalam suatu

---

<sup>54</sup> Mariam Darus Badruzaman, 2005, "*Kitab Undang-undang Hukum Perdata Buku III Tentang Hukum Perikatan Dengan Penjelasannya*", Alumni, Bandung, hal. 89.

<sup>55</sup> Abdul Kadir Muhammad, 1990, "*Hukum Perdata Indonesia*", PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, hal. 225.

<sup>56</sup> M. Yahya Harahap, 1986, "*Segi-Segi Hukum Perjanjian*", Alumni, Bandung, hal. 6.

<sup>57</sup> R. Subekti, 1990, "*Jaminan Untuk Pemberian Kredit Menurut Hukum Indonesia*", PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, hal. 1.

<sup>58</sup> Sudikno Mertokusumo, 1991, "*Mengenal Hukum (Suatu Pengantar)*", Liberty, Yogyakarta, hal. 110.

perjanjian bertimbal balik terdapat dua pihak atau lebih, saling mengikatkan diri, terletak dalam lapangan harta kekayaan, di mana satu pihak berkewajiban memenuhi suatu prestasi, dan di pihak lain berhak atas suatu prestasi, dan apabila tidak dipenuhi maka akan menimbulkan akibat hukum.

Berbicara mengenai perjanjian maka perlu dibahas pula siapakah yang dapat menjadi subjek dari perjanjian itu. Mengenai subjek perjanjian ini KUH Perdata membaginya menjadi 3 (tiga) golongan, yaitu :

- a. Para pihak yang mengadakan perjanjian itu sendiri, sebagaimana terlihat dalam Pasal 1338 ayat (1), 1315 dan 1340 KUH Perdata.
- b. Para ahli waris mereka yang mendapat hak daripadanya sebagaimana terlihat dalam Pasal 1318 KUH Perdata. Beralihnya hak kepada ahli waris akibat peralihan hak dengan alas hak umum (*onderalgemene title*). Beralihnya perjanjian kepada orang yang mendapat hak berdasarkan hak khusus (*onderbijzondere title*), misal orang yang menggantikan pembeli.

Pihak ketiga sebagaimana terlihat dalam Pasal 1316 KUHPerdata (perjanjian garansi) dan 1317 KUHPerdata (*derden beding*). Bahwa perjanjian untuk pihak ketiga merupakan suatu penawaran (*offerte*) yang dilakukan oleh pihak yang meminta diperjanjikan hak kepada pihak ketiga (*stipulator*). Apabila pihak ketiga menyatakan menerima janji guna pihak ketiga (*beding ten behoeve van derden*), maka *stipulator* tidak dapat menarik janji tersebut.

Perjanjian sebagai bagian dari keseharian masyarakat tentu memiliki beragam jenis. Mariam Darus Badruzaman, mengemukakan beberapa jenis perjanjian:<sup>59</sup>

- a. Berdasarkan ketentuan Pasal 1314 KUHPerdara, ada dua jenis perjanjian, yaitu perjanjian dengan cuma-cuma, dan perjanjian atas beban. Perjanjian yang dibuat dengan cuma-cuma atau perjanjian sepihak dimaksudkan sebagai suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu memberikan suatu keuntungan kepada pihak lain tanpa menerima suatu manfaat bagi dirinya, misalnya hibah. Sementara perjanjian atas beban atau perjanjian timbal balik, yaitu perjanjian yang menimbulkan kewajiban pokok kedua belah pihak, berupa prestasi dan tegen prestasi, misalnya perjanjian jual beli.
- b. Perjanjian campuran, yaitu perjanjian yang mengandung berbagai unsur perjanjian, misalnya pemilik hotel menyewakan kamar dan menjual makanan.
- c. Berdasarkan ketentuan Pasal 1319 KUHPerdara, ada dua jenis perjanjian, yaitu perjanjian khusus (*benoemd*) dan perjanjian umum (*onbenoemd*). Perjanjian khusus adalah perjanjian yang mempunyai nama sendiri, diatur Bab V sampai dengan Bab XVIII KUHPerdara. Sementara perjanjian umum adalah perjanjian yang tidak diatur KUHPerdara, tetapi terdapat dalam masyarakat. Perjanjian ini lahir

---

<sup>59</sup> Mariam Darus Badruzaman et. al, 2001, “*Kompilasi Hukum Perikatan*”, PT. Citra Aditya Bakti Bandung, hal. 90-93.

dalam praktek berdasarkan asas kebebasan mengadakan perjanjian (*partij autonomie*), misal sewa beli.

- d. Perjanjian kebendaan (*zakelijk*) dan perjanjian obligatoir. Perjanjian kebendaan adalah perjanjian untuk menyerahkan hak kepada orang lain. Sedangkan perjanjian obligatoir adalah perjanjian yang mewajibkan bagi para pihak, misalnya perjanjian jual beli.
- e. Perjanjian konsensual adalah perjanjian yang berlaku pada saat antara kedua belah pihak telah tercapai kehendak untuk mengadakan perjanjian. Perjanjian riil berlaku sesudah terjadi penyerahan barang, misal perjanjian penitipan barang (Pasal 1694 KUH Perdata), perjanjian pinjam pakai (Pasal 1740 KUH Perdata).
- f. Perjanjian-perjanjian yang istimewa sifatnya :
  - a) Perjanjian *liberatoir*, yaitu perjanjian di mana para pihak membebaskan diri dari kewajiban yang ada, misalnya pembebasan hutang (*kwijtschelding*) (Pasal 1438 KUHPerdata).
  - b) Perjanjian pembuktian (*bewijsovereenkomst*), yaitu perjanjian di mana para pihak menentukan pembuktian apakah yang berlaku di antara mereka.
  - c) Perjanjian untung-untungan, misal perjanjian asuransi (Pasal 1774 KUH Perdata).

Perjanjian publik, yaitu perjanjian yang sebagian atau seluruhnya dikuasai oleh hukum publik, karena salah satu pihak bertindak sebagai penguasa (Pemerintah), misal perjanjian ikatan dinas. mengenai unsur-

unsur perjanjian, *Asser* menggunakan istilah bagian perjanjian, yaitu bagian inti (*wezenlijk oordeel*) dan bagian yang bukan inti (*non wezenlijk oordeel*). Bagian inti disebutkan *essentialia*, bagian non inti terdiri dari *naturalia* dan *aksidentalialia*.<sup>60</sup> *Essentialia*, merupakan sifat yang harus ada di dalam perjanjian. Sifat yang menentukan atau menyebabkan perjanjian itu tercipta (*constructieve oordeel*), seperti persetujuan antara para pihak dan obyek perjanjian.

*Naturalia*, merupakan sifat bawaan (*natuur*) perjanjian sehingga secara diam-diam melekat pada perjanjian, seperti menjamin tidak ada cacat dalam benda yang dijual (*vrijwaring*). *Accidentalialia*, merupakan sifat yang melekat pada perjanjian dalam hal secara tegas diperjanjikan oleh para pihak, seperti ketentuan-ketentuan mengenai domisili para pihak. Menurut R. Subekti, ketiga unsur tersebut harus ada dalam suatu perjanjian, dengan penjelasan:<sup>61</sup>

- a. Unsur *Essentialia*, merupakan unsur pokok yang wajib ada dalam perjanjian, seperti identitas para pihak yang harus dicantumkan dalam suatu perjanjian;
- b. Unsur *Naturalia*, merupakan unsur yang dianggap ada dalam perjanjian walaupun tidak dituangkan secara tegas dalam perjanjian, seperti itikad baik dari masing-masing pihak dalam perjanjian;
- c. Unsur *Accidentalialia*, merupakan unsur tambahan yang diberikan oleh para pihak dalam perjanjian, seperti klausula tambahan yang berbunyi

---

<sup>60</sup> Mariam Darus Badruzaman et al, *Ibid* hal. 74-75.

<sup>61</sup> R. Subekti 1985, "*Aneka Perjanjian*", Alumni, Bandung, hal. 20.

“barang yang sudah dibeli tidak dapat dikembalikan”.

Herlien Budianto, menggunakan istilah bagian perjanjian *essentialia*, bagian *naturalia*, dan bagian *accidentalialia*<sup>62</sup> Bagian *essentialia*, adalah bagian dari perjanjian yang harus ada. Apabila bagian tersebut tidak ada, bukan merupakan perjanjian (bernama) yang dimaksudkan oleh para pihak, melainkan perjanjian lain. Kata sepakat merupakan bagian *essentialia* yang harus ada, sedangkan kecakapan dan kausa yang halal bukan merupakan bagian *essentialia*.

Bagian *naturalia*, adalah bagian perjanjian yang berdasarkan sifatnya dianggap ada tanpa perlu diperjanjikan secara khusus oleh para pihak. Bagian dari perjanjian ini yang galibnya bersifat mengatur termuat di dalam ketentuan perundang-undangan untuk masing-masing perjanjian bernama. Ini berarti bahwa para pihak bebas untuk mengaturnya sendiri, bahkan karena ketentuan tersebut tidak bersifat memaksa, bebas untuk menyimpanginya. Sebaliknya, jika para pihak tidak mengatur sendiri di dalam perjanjian, ketentuan perundang-undangan tentang perjanjian tersebut akan berlaku. Misalnya, pada perjanjian jual beli, mengenai biaya penyerahan barang, penanggungan, dan resiko.

Sedangkan bagian *accidentalialia*, adalah bagian dari perjanjian berupa ketentuan yang diperjanjikan secara khusus oleh para pihak. Misalnya, termin (jangka waktu) pembayaran, pilihan domisili, pilihan hukum, dan cara penyerahan barang.

---

<sup>62</sup> Herlien Budianto, 2010, “Ajaran Umum Hukum Perjanjian dan Penerapannya Di Bidang Kenotariatan”, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung hal. 67-72.

## 2. Syarat-syarat Sahnya Perjanjian dan Akibat Hukumnya

Dasar hukum dari sahnya suatu perjanjian termuat di dalam Pasal 1320

KUH Perdata yang menetapkan empat syarat, yaitu :

- a. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;
- b. Kecakapan untuk membuat suatu perjanjian;
- c. Suatu hal tertentu;
- d. Suatu sebab yang halal.

Mengenai empat syarat tersebut, Mariam Darus Badruzaman menjelaskan.<sup>63</sup>

- a. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya dalam perjanjian, artinya kedua belah pihak mempunyai kebebasan berkehendak dan sebagai pernyataan yang disetujui oleh kedua belah pihak (*overeenstemende wilsverklaring*), yaitu adanya tawaran (*offerte*) dan adanya penerimaan atau akseptasi (*acceptatie*).
- b. Cakap untuk membuat perjanjian (subyek perjanjian), yaitu mereka yang telah genap berumur 21 tahun atau sudah / pernah kawin, dan tidak berada dalam pengampunan. Diatur Pasal 330, 443, 1329, 1330 KUH Perdata dan Ordonansi tanggal 31 Januari 1931 LN.1931-54.
- c. Suatu hal tertentu (obyek perjanjian) hanya barang yang diperdagangkan, bukan barang yang dipergunakan untuk kepentingan umum (Pasal 1332 KUHPerdata), dan barang tertentu, atau dapat ditentukan yang akan datang atau dapat dihitung (Pasal 1333

---

<sup>63</sup> Mariam Darus Badruzaman et al., *op. cit*, hal. 97-107.

KUHPerdata), atau barang baru akan ada dikemudian hari, kecuali warisan yang belum terbuka (Pasal 1334 KUHPerdata).

- d. Suatu sebab yang halal (isi perjanjian). Menurut yurisprudensi sebab atau *causa* atau *oorzaak* adalah isi atau maksud perjanjian. Perjanjian yang *causa* nya tidak halal adalah *causa* yang bertentangan dengan undang-undang kesusilaan dan ketertiban umum (Pasal 1337 KUHPerdata).

Syarat sahnya suatu perjanjian berupa kesepakatan dan kecakapan para pihak, disebut sebagai syarat subyektif, sedangkan syarat berupa hal tertentu dan *causa* yang halal disebut syarat obyektif. Begitu suatu perjanjian dinyatakan sah menurut hukum, maka sebagai akibat hukumnya adalah sebagaimana ditentukan oleh Pasal 1338 KUHPerdata.

Menurut ketentuan ini perjanjian merupakan undang-undang bagi mereka yang membuatnya, dalam arti kedua belah pihak wajib melaksanakan kewajibannya memenuhi prestasi secara bertimbal balik, dan berhak atas suatu prestasi secara bertimbal balik. Apabila kewajiban ini dilalaikan oleh suatu pihak dalam arti wanprestasi, maka pihak yang merasa dirugikan dapat menuntut ke pengadilan. Selain itu akibat hukum perjanjian adalah para pihak tidak boleh memutuskan perjanjian secara sepihak, kecuali atas persetujuan kedua belah pihak dan cukup alasan hukumnya. Akibat hukum perjanjian yang lain adalah para pihak harus melaksanakan perjanjian dengan penuh itikad baik.

### **3. Asas-asas Perjanjian**

KUHPerdata, Buku Ketiga memuat asas-asas umum yang merupakan pedoman yang menjadi batas atau rambu-rambu dalam membuat perjanjian, yaitu:

- a. Asas kebebasan berkontrak.
- b. Asas konsensualisme.
- c. Asas pacta sunt servanda.
- d. Asas kepribadian (personalitas).
- e. Asas itikad baik.

Mengenai asas kebebasan berkontrak, para ahli hukum mengemukakan beragam pendapatnya sekaligus memberikan penjelasannya. Riduan Khairandy, mengemukakan dalam kepustakaan *common law*, istilah kebebasan berkontrak dituangkan dalam istilah *freedom of contract* atau *liberty of contract*, atau *party autonomy*. Kebebasan berkontrak dalam hukum kontrak memiliki makna positif dan negatif. Kebebasan berkontrak yang positif adalah bahwa para pihak memiliki kebebasan untuk membuat kontrak yang mengikat yang mencerminkan kehendak bebas para pihak. Dengan perkataan lain, kontrak adalah hasil kehendak bebas para pihak. Dengan prinsip tersebut, maka pembentukan suatu kontrak dan pemilihan isi kontrak adalah hasil kehendak bebas para pihak. Kebebasan berkontrak negatif bermakna bahwa para pihak bebas dari suatu kewajiban sepanjang kontrak yang mengikat itu tidak mengaturnya.<sup>64</sup>

Mariam Darus Badruzaman, mengemukakan bahwa asas kebebasan

---

<sup>64</sup> Riduan Khairandy, 2004, "*Itikad Baik Dalam Kebebasan Berkontrak*", Universitas Indonesia Fakultas Hukum Pascasarjana, Jakarta, hal. 42.

berkontrak (*contractvrijheid*) dan asas kekuatan yang mengikat yang terdapat dalam Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata yang berbunyi “semua persetujuan yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Semua mengandung arti meliputi seluruh perjanjian baik yang namanya dikenal maupun yang tidak dikenal oleh undang-undang. Asas kebebasan berkontrak (*contractvrijheid*) berhubungan dengan isi perjanjian, yaitu kebebasan menentukan “apa” dan dengan “siapa” perjanjian itu diadakan. Perjanjian yang diperbuat sesuai dengan Pasal 1320 KUH Perdata ini mempunyai kekuatan mengikat. Kebebasan berkontrak adalah salah satu asas yang sangat penting di dalam Hukum Perjanjian.

Kebebasan ini adalah perwujudan dari kehendak bebas, pancaran hak asasi manusia.<sup>65</sup>

Menurut Sutan Remy Sjahdeini, asas kebebasan berkontrak menurut hukum perjanjian Indonesia meliputi ruang lingkup sebagai berikut:<sup>66</sup>

- a. Kebebasan untuk membuat atau tidak membuat perjanjian;
- b. Kebebasan untuk memilih pihak dengan siapa ia ingin membuat perjanjian;
- c. Kebebasan untuk menentukan atau memilih *causa* dari perjanjian yang dibuatnya;
- d. Kebebasan untuk menentukan objek perjanjian;
- e. Kebebasan untuk menentukan bentuk suatu perjanjian;

---

<sup>65</sup> Mariam Darus Badruzaman et al., *op, cit*, hal. 84.

<sup>66</sup> Sutan Remy Sjahdeini, *op, cit*, hal. 47.

f. Kebebasan untuk menerima atau menyimpangi ketentuan undang-undang yang bersifat opsional (*aanvullend optional*)

Tentang kebebasan berkontrak, Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, mengemukakan asas ini mendapatkan dasar eksistensinya dalam rumusan Pasal 1320 angka 4 KUHPerdara sepanjang tidak bertentangan dengan Pasal 1337 KUHPerdara. Artinya, semua perjanjian dapat dibuat dan diselenggarakan oleh setiap orang asal tidak melanggar undang-undang, kesusilaan dan ketertiban umum.<sup>67</sup>

Salim HS, mengemukakan asas kebebasan berkontrak dapat dianalisis dari ketentuan Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdara. Asas ini memberikan kebebasan kepada para pihak untuk:<sup>68</sup>

- a. Membuat atau tidak membuat perjanjian.
- b. Mengadakan perjanjian dengan siapapun.
- c. Menentukan isi perjanjian, pelaksanaan, dan persyaratannya.

Handri Raharjo, mengemukakan asas kebebasan berkontrak bermakna setiap orang bebas membuat perjanjian dengan siapapun, apapun isinya, apapun bentuknya sejauh tidak melanggar undang-undang, ketertiban umum, dan kesusilaan (Pasal 1337 dan Pasal 1338 KUHPerdara). Dalam perkembangannya asas ini tidak lagi bersifat mutlak tetapi relatif (kebebasan berkontrak yang bertanggung jawab). Asas inilah yang

---

<sup>67</sup> Kartini Muljadi & Gunawan Widjaja, 2004, "*Perikatan Yang Lahir dari Perjanjian*", , PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta , hal. 45-46.

<sup>68</sup> Salim HS, 2003, *Hukum Kontrak Teorie Teknik Penyusunan Kontrak*, Sinar Grafika, Jakarta, hal. 9.

menyebabkan hukum perjanjian bersistem terbuka.<sup>69</sup>

Abdul Ghofur Anshori, mengemukakan bahwa asas kebebasan berkontrak (*freedom of contract principle/Laissez Faire*), dalam pengertian setiap bebas untuk membuat atau tidak membuat perjanjian, bebas menentukan apa saja yang menjadi objek perjanjian, serta bebas menentukan penyelesaian sengketa yang terjadi dikemudian hari, tentu saja bebas itu juga ada batasnya.<sup>70</sup> Dalam artinya bahwa para pihak dilarang membuat perjanjian yang bertentangan dengan hukum, agama, kesusilaan, dan ketertiban umum yang berlaku di masyarakat. Ketentuan Pasal 1338 KUHPerdara tersimpul asas kebebasan berkontrak. Pasal 1339 KUH Perdata merupakan batasan dari asas kebebasan berkontrak.

Tentang asas konsensualisme, menurut Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, dapat ditemui dalam rumusan Pasal 1320 angka 1 KUHPerdara, pada dasarnya semua perjanjian yang dibuat secara lisan antara dua atau lebih orang telah mengikat, dan karenanya telah melahirkan kewajiban bagi salah satu atau lebih pihak dalam perjanjian tersebut. Ini berlaku sebagai perikatan bagi para pihak yang berjanji tidak memerlukan formalitas, walaupun demikian untuk menjaga kepentingan pihak debitor (atau yang berkewajiban untuk memenuhi prestasi) diadakanlah bentuk-bentuk formalitas atau dipersyaratkan adanya suatu tindakan nyata.<sup>71</sup>

Mariam Darus Badruzaman, mengemukakan 4 (empat) teori saat

---

<sup>69</sup> Handri Raharjo, 2009, “*Hukum Perjanjian di Indonesia*”, Pustaka Yustisia, Yogyakarta, hal. 43-44.

<sup>70</sup> Abdul Ghofur Anshori. 2010, “*Hukum Perjanjian Islam Di Indonesia*”. Gajah Mada University Press. Yogyakarta, hal. 8-9.

<sup>71</sup> Kartini Muljadi & Gunawan Widjaja, *op.cit*, hal.34-35

terjadinya kesepakatan perjanjian.<sup>72</sup>

- a. Teori kehendak (*wilstheorie*), yang mengajarkan kesepakatan terjadi pada saat kehendak pihak penerima dinyatakan, misalnya dengan menulis surat.
- b. Teori pengiriman (*verzendtheorie*), yang mengajarkan kesepakatan terjadi pada saat kehendak dinyatakan dikirim oleh pihak yang menerima tawaran.
- c. Teori pengetahuan (*vernemingstheorie*), yang mengajarkan pihak yang menawarkan seharusnya sudah mengetahui bahwa tawarannya diterima.
- d. Teori kepercayaan (*vertrouwenstheorie*), yang mengajarkan kesepakatan terjadi pada saat pernyataan kehendak dianggap layak diterima oleh pihak yang menawarkan.

Bahwa hukum perjanjian dari KUHPerdara mencakup asas konsensualisme yang melahirkan perjanjian cukup dengan sepakat saja dan perjanjian itu (dan dengan “perikatan” yang ditimbulkan karenanya) sudah dilahirkan pada saat atau detik tercapainya konsensus sebagaimana di atas pada detik tersebut.<sup>73</sup> Asas konsensualisme merupakan tuntutan kepastian hukum bahwa orang yang hidup dalam masyarakat yang teratur harus dipegang perkataannya atau ucapannya, untuk mengukur atau menilai apakah telah tercapai suatu konsensus harus dilihat pada pernyataan-pernyataan yang telah dilakukan oleh kedua belah pihak, pada satu pihak ada yang menawarkan (*offerte*) dan di lain pihak yang menerima

---

<sup>72</sup> Mariam Darus Badruzaman et al., *op.cit*, hal.94.

<sup>73</sup> Wawancara dengan Notaris/PPAT, Dr. Taufan Fajar Riyanto,S.H.,M.Kn sekaligus akademisi program studi (S2) Kenotariatan Unissula, tanggal 01 Juni 2024.

penawaran itu.<sup>74</sup> Dan apabila timbul perselisihan tentang apakah telah dilahirkan suatu perjanjian atau tidak maka hakim atau pengadilan yang akan menetapkannya.

Salim HS, mengemukakan asas *pacta sunt servanda* atau disebut juga dengan asas kepastian hukum. Asas ini berhubungan dengan akibat perjanjian. Asas *pacta sunt servanda* adalah asas bahwa hakim atau pihak ketiga harus menghormati substansi kontrak yang dibuat oleh para pihak, sebagaimana layaknya sebuah undang-undang. Mereka tidak boleh melakukan *intervensi* terhadap substansi kontrak yang dibuat oleh para pihak. Asas *pacta sunt servanda* dapat disimpulkan dalam Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdara, yang berbunyi : “Perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang”.

Tentang asas itikad baik (*Goede Trouw*), Purwahid Patrik menunjuk Pasal 1338 ayat (3) dan Pasal 1339 KUHPerdara. Dengan dimasukkannya itikad baik dalam pelaksanaan perjanjian berarti tidak lain harus menafsirkan perjanjian itu berdasarkan keadilan dan kepatutan. Menafsirkan suatu perjanjian adalah menetapkan akibat-akibat yang terjadi.<sup>75</sup>

Tentang asas kepribadian (Personalitas), menurut Mariam Darus Badruzaman, pada dasarnya suatu perjanjian berlaku bagi pihak yang mengadakan perjanjian itu sendiri. Asas ini merupakan asas pribadi (Pasal

---

<sup>74</sup> Henry P. Panggabean, 2011, “Penyalahgunaan Keadaan (*Misbruik Van Omstandigheden sebagai Alasan (Baru) untuk Pembatalan Perjanjian (Berbagai Perkembangan Hukum di Belanda)*”, Liberty, Yogyakarta, hal. 15-16.

<sup>75</sup> Purwahid Patrik, 1994, “*Dasar-dasar Hukum Perikatan (Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian dan dari Undang-Undang)*”, CV. Mandar Maju, Bandung hal. 67.

1315 jo 1340 KUHPerdara). Para pihak tidak dapat mengadakan perjanjian yang mengikat pihak ketiga, kecuali dalam apa yang disebut janji guna pihak ketiga (*beding ten behoove van derden*) Pasal 1317 KUHPerdara.<sup>76</sup>

Meskipun secara sederhana dikatakan bahwa ketentuan Pasal 1315 menunjuk pada kewenangan bertindak dari seorang yang membuat atau mengadakan perjanjian. Secara spesifik ketentuan Pasal 1315 ini menunjuk pada kewenangan bertindak untuk dan atas namanya sendiri. Dengan kapasitas kewenangan tersebut, sebagai seorang yang cakap bertindak dalam hukum, perbuatan yang dilakukan oleh orang perorangan, sebagai subyek hukum pribadi yang mandiri, akan mengikat diri pribadi tersebut, dan dalam lapangan perikatan, mengikat seluruh harta kekayaan yang dimiliki olehnya secara pribadi. Pasal 1131 KUHPerdara berlaku bagi dirinya pribadi, yang menentukan: “Segala kebendaan milik debitor, baik yang bergerak maupun tidak bergerak, baik yang sudah ada maupun yang baru akan ada di kemudian hari, menjadi tanggungan untuk segala perikatannya perseorangan”.<sup>77</sup>

---

<sup>76</sup> Mariam Darus Badruzaman et al., *op.cit*, hal. 94.

<sup>77</sup> Kartini Muljadi & Gunawan Widjaja, *op.cit*, hal.14-15.

## BAB III

### HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

#### A. Mekanisme dan Problematika Dalam Pelaksanaan Pendaftaran Akta Elektronik

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA).<sup>78</sup> Mengisyaratkan janji untuk membuat norma yang tegas terhadap hukum jaminan, dalam hal ini adalah hak tanggungan. Hal ini terwujud pada Tahun 1996, dimana pada tanggal 9 April 1996 disahkan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang berkaitan dengan Tanah (Undang-Undang Hak Tanggungan).<sup>79</sup>

Berdasarkan Pasal 1 ayat (1) Undang-Undang Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, adalah jak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. Berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu. Yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada Kreditur tertntu terhadap kreditur lainnya.

Hak tanggungan diawalu dengan perjanjian utang piutang yang dilakukan oleh debitur dengan krediturnya, dimana bila tidak mampu melunasi utangnya

---

<sup>78</sup> A.P Perlindungan, 1999, "*Pendaftaran Tanah Di Indonesia*", Mandar Maju, Bandung, hal.5

<sup>79</sup> Zaeni Asyhadie, 2018, "*Hukum Keperdataan (Dalam Perfektif Hukum Nasional, KUH Perdata (BW), Hukum Islam, Dan Hukum Adat)*", Rajawali Pers, Depok, hal. 117.

tepat pada waktunya. Janji yang menyebabkan adanya jaminan pelunasan piutang yang demikian itu lazim disebut perjanjian pokok utang piutang.<sup>80</sup> Perjanjian pokok dari utang piutang ini dapat berupa perjanjian kredit atau pengakuan utang dan Akta Pemberian Hak Tanggungan (selanjutnya disebut APHT) merupakan perjanjian *accessoir* dari perjanjian kredit.

APHT dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), dengan akta PPAT. PPAT berdasarkan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 2016 Tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pembuat Akta Tanah, pada Pasal 1 angka 1 adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun. PPAT berwenang untuk membuat APHT berdasarkan Pasal 2 Peraturan Pemerintah Jabatan PPAT 2016, yaitu salah satunya membuat APHT.

Sebelum tahun 2020 pendaftaran APHT yang dilakukan oleh PPAT pada Kantor Pertanahan dengan cara langsung atau manual. Hal ini berbeda setelah tahun 2020 proses pendaftaran APHT dilakukan secara online atau elektronik. Tahun 2020 proses pendaftaran hak tanggungan secara langsung atau manual ini tidak berlaku lagi. Hal ini dikarenakan keluarnya Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 2020 Tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik.

Pengguna hak tanggungan elektronik selain PPAT adalah kreditor yang

---

<sup>80</sup> I Ketut Oka Setiawan, 2019, "*Hukum Pendaftaran Tanah dan Hak Tanggungan*", Sinar Grafika, Jakarta, hal. 114.

biasanya adalah instansi keuangan (Perbankan) dan bisa juga perseorangan. Bagi duni perbankan tantu diharapkan dengan adanya layanan Hak Tanggungan secara Elektronik dapat memberikan manfaat diantaranya adanya ketepatan waktu pendaftaran hak tanggungan pada hari ketujuh setelah didaftar. Pendaftaran tersebut dapat lebih ekonomis karena tidak perlu datang ke Kantor Pertanahan setempat. Manfaat lainnya misal dapat melakukan roya dan oper kredit secara cepat, kemudian juga kemudahan manajemen aset (tidak perlu memindai sertipikat Hak Tanggungan) dan juga dapat membuat *reporting* dan *monitoring* jumlah dan nila hak tanggungan diseluruh cabang Bank yang bersangkutan.

Mekanisme pada hak tanggungan konvensional, bank memberikan kuasa kepada PPAT dan menitipkan pembayaran biaya pendaftaran hak tanggungan, PPAT membayarkan biaya pendafatrannya, mengambil Sertipikat dari Kantor Pertanahan, kemudian Bank menerima Sertipikat yang sudah diberi catatan. Jadi dengan sistem konvensional hampir semuanya dilakukan oleh PPAT. Dengan diberlakukannya layanan serentak secara Nasional untuk hak tanggungan secara elektronik sejak 8 Juli 2020 berdasarkan Permen ATR/Kepala BPN Nomor 5 Tahun 2020, maka saat ini tidak ada lagi layanan dari Badan Pertanahan Nasional untuk pemberian hak tanggungan secara konvensional. Pemberlakuan secara serentak layanan hak tanggungan elektronik tersebut tanpa melalui masa transisi dan sosialisasi yang memadai. Hal ini tentu memunculkan banyak persoalan terutama kendala/problematika yang dihadapi oleh pengguna Hak Tanggungan

Elektronik. Persoalan dimaksud sudah banyak terjadi dengan diberlakukannya pelayanan HT-el secara serentar, antaranya:<sup>81</sup>

1. Tidak bisa dilakukan pengembalian PNBPN, jika jangka waktu koreksi (7hari) sudah habis dan revisi belum selesai maka PNBPN menjadi hangus dan harus membayar ulang dengan proses mengulang dari awal. Prosedur pengambalian belum ada pengaturannya;
2. Aplikasi HT Elektronik sering mengalami masalah yang terjadi pada saat jam kerja, sulit mengupload dokumen ataupun mendaftar, sehingga perlu dilakukan berulang kali;
3. Tidak adanya keterangan tentang identitas sertipikat hak atas tanah yang didaftarkan sebagaimana dalam sisten manual, dalam SPS hanya tertera kode billing;
4. Status akta sudah terdaftar seharusnya saat setelah SPS dibayarkan buka setelah kreditor upload permohonan;
5. Ketentuan Pasal 10 ayat (3) UUHT tidak bisa dilaksanakan karena HT-el berbasis data tanah yang sudah bersertipikat dan terdaftar pada Kantor Pertanahan setempat, sementara pelayanan secara manual di seluruh Kantor Pertanahan sudah dihentikan sejak tanggal 8 Juli 2020. Dengan demikian terjadi adanya kekosongan hukum untuk pelaksanaan Pasal 10 ayat (3) Undang-Undang Hak Tanggungan.

Wawancara penulis dengan Notaris & PPAT Kabupaten Tegal, bahwa sering terjadi ketika melakukan pengecekan sertipikat secara elektronik masih

---

<sup>81</sup> Wawancara dengan Ayu Suciati, S.H., M.Kn Selaku Notaris & PPAT di Kabupaten Tegal, 1 Juni 2024.

banyak terdapat sertipikat dan surat ukur yang belum tervalidasi berupa *plotting* sertipikat. Setelah melakukan *plotting* kelapangan barulah Kantor Pertanahan Kabupaten Tegal memvalidasi buku tanah. Tentu hal ini akan memakan waktu yang lama, sehingga menambah pekerjaan dan biaya bagi PPAT.<sup>82</sup>

Selain masalah validasi yang belum optimal, yang sering menjadi kendala adalah masalah jaringan. Jaringan menjadi peranan penting dalam pelaksanaan pendaftaran hak atas tanah maupun hak tanggungan elektronik ini, karena jika dengan sistem digital ini maka support dari jaringan harus cukup memadai. Berdasarkan hasil wawancara dengan Kepala Seksi Penetapan Hak dan Pendaftaran Tanah di Kabupaten Tegal, bahwa sering terjadi permasalahan jaringan error yang membuat pekerjaan petugas tertunda.<sup>83</sup>

### **1. Prosedur Pembuatan Hak Tanggungan Elektronik**

Prosedur Pembuatan Hak Tanggungan Elektronik (HT-el), sebagaimana diatur dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku, merupakan upaya modernisasi dalam sistem pertanahan Indonesia. Tujuannya adalah untuk meningkatkan efisiensi, transparansi, dan keamanan dalam proses pendaftaran hak tanggungan. Sistem ini menggantikan sistem konvensional yang lebih manual dan rentan terhadap kesalahan serta penyalahgunaan. Proses pembuatan HT-el secara umum diawali dengan pengajuan permohonan secara

---

<sup>82</sup> Wawancara dengan Dea Ayu Pradipta, S.H., M.Kn Selaku Notaris & PPAT di Kabupaten Tegal, 1 Maret 2024.

<sup>83</sup> Wawancara dengan Setyo Hartono Kepala Seksi Penetapan Hak dan Pendaftaran BPN Kabupaten Tegal Tegal, 17 April 2024.

daring oleh bank (sebagai kreditur) dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

Langkah ini membutuhkan akses dan pemahaman yang memadai terhadap sistem elektronik yang digunakan. Kesiapan infrastruktur teknologi, baik di pihak pemohon maupun di instansi terkait, menjadi faktor penentu keberhasilan tahap ini. Permasalahan seperti konektivitas internet yang buruk atau kurangnya literasi digital dapat menjadi hambatan. Setelah permohonan diajukan, PPAT wajib menginput semua data dan dokumen persyaratan secara lengkap dan akurat ke dalam sistem. Ketepatan data menjadi sangat krusial karena akan berdampak pada proses selanjutnya.

PPAT juga bertanggung jawab secara hukum atas kebenaran data yang diinput, sehingga ketelitian dan kehati-hatian sangat diperlukan. Sistem idealnya dilengkapi dengan fitur validasi data untuk meminimalisir kesalahan input. Sistem secara otomatis akan menerbitkan tanda bukti pendaftaran dan informasi mengenai biaya yang harus dibayarkan (PNBP). Integrasi dengan sistem pembayaran online akan mempermudah dan mempercepat proses pembayaran. Namun, kegagalan sistem pembayaran atau kendala teknis lainnya dapat menyebabkan penundaan.

Oleh karena itu, mekanisme konfirmasi pembayaran yang handal dan layanan pengaduan yang responsif sangat penting. Setelah data dan pembayaran terkonfirmasi, permohonan akan diproses oleh Kantor Pertanahan. Kepala Kantor Pertanahan atau pejabat yang ditunjuk akan melakukan pemeriksaan terhadap kelengkapan dan kesesuaian dokumen. Terdapat batas waktu tertentu untuk melengkapi berkas yang kurang lengkap.

Kejelasan prosedur dan komunikasi yang efektif antara Kantor Pertanahan dan pemohon sangat penting untuk menghindari penundaan dan pembatalan permohonan. Proses pemeriksaan yang transparan dan akuntabel menjadi kunci keberhasilan sistem HT-el.

Sistem idealnya dilengkapi dengan fitur pelacakan proses sehingga pemohon dapat memantau perkembangannya secara real-time. Setelah seluruh proses verifikasi selesai dan disetujui, Sertifikat HT-el akan diterbitkan dan dikirimkan kepada kreditur melalui email. Keamanan data selama proses pengiriman menjadi perhatian utama dan perlu dijamin dengan teknologi enkripsi dan protokol keamanan yang handal. Secara keseluruhan, sistem HT-el memiliki potensi besar untuk meningkatkan efisiensi dan transparansi dalam proses pendaftaran hak tanggungan. Namun, kesuksesannya bergantung pada beberapa faktor, termasuk kesiapan infrastruktur teknologi, kualitas sumber daya manusia, efektivitas sistem, dan ketersediaan layanan pendukung yang memadai. Evaluasi dan perbaikan berkelanjutan sangat penting untuk memastikan sistem ini berjalan optimal dan memberikan manfaat maksimal bagi semua pihak yang terlibat.

Peralihan ke sistem Hak Tanggungan Elektronik (HT-el) menjanjikan efisiensi dan transparansi dalam proses pertanahan. Untuk memahami implementasinya di lapangan, penelitian ini menganalisis data hasil wawancara dengan Setyo Hartono, Kepala Seksi Penetapan Hak dan Pendaftaran BPN Kabupaten Tegal, pada 17 April 2024. Wawancara ini menggali pengalaman dan perspektif beliau mengenai tujuh tahapan utama

proses HT-el, yang akan diuraikan dan dibahas secara rinci, Adapun prosedur atau langkah-langkah dalam mendaftarkan Hak Tanggungan secara elektronik tertuang dan diuraikan dalam PERMEN ATR/BPN No. 5 Tahun 2020 di Bab III tentang Mekanisme Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik dimulai dari Pasal 9 hingga Pasal 23 yang secara garis besar mengatur mekanisme pembebanan hak tanggungan terintegrasi secara elektronik sebagai berikut:<sup>84</sup>

### **1. Pengajuan Permohonan melalui Sistem Elektronik**

Bank dan PPAT yang telah terdaftar dan memenuhi syarat akses sistem, mengajukan permohonan layanan Hak Tanggungan melalui Sistem Hak Tanggungan Elektronik (Sistem HT-el). Proses ini membutuhkan autentikasi yang kuat melalui sistem keamanan yang terintegrasi untuk memastikan hanya pengguna yang berwenang yang dapat mengakses dan mengajukan permohonan. Keberhasilan tahap ini bergantung pada kesiapan infrastruktur teknologi, baik di pihak pemohon maupun sistem itu sendiri. Koneksi internet yang stabil dan perangkat yang memadai merupakan prasyarat mutlak. Selain itu, pemahaman yang baik tentang sistem dan prosedur pengajuan juga sangat penting untuk meminimalisir kesalahan dan penundaan.

### **2. Input Data dan Pernyataan Pertanggungjawaban**

Setelah login, PPAT menginput data dan dokumen persyaratan dalam

---

<sup>84</sup> Wawancara dengan Setyo Hartono Kepala Seksi Penetapan Hak dan Pendaftaran BPN Kabupaten Tegal Tegal, 17 April 2024.

bentuk elektronik ke dalam sistem. Proses ini membutuhkan ketelitian dan kehati-hatian yang tinggi karena keakuratan data sangat krusial. PPAT juga wajib membuat dan menandatangani surat pernyataan pertanggungjawaban atas keabsahan dan kebenaran data yang diunggah. Pernyataan ini memiliki konsekuensi hukum yang penting dan melindungi integritas proses. Sistem HT-el perlu dilengkapi dengan fitur validasi data untuk mendeteksi potensi kesalahan atau ketidaksesuaian data sejak tahap awal.

### **3. Penerbitan Bukti Pendaftaran dan Pembayaran PNB**

Sistem HT-el secara otomatis menerbitkan tanda bukti pendaftaran permohonan setelah data diterima. Bukti ini berfungsi sebagai tracking number dan penting bagi pemohon untuk memantau perkembangan permohonan. Bukti pendaftaran ini juga disertai informasi mengenai besaran biaya yang harus dibayarkan sesuai ketentuan PNB. Integrasi sistem dengan sistem pembayaran online menjadi penting untuk mempermudah dan mempercepat proses pembayaran. Sistem harus mampu mendeteksi dan mengkonfirmasi pembayaran secara real-time.

### **4. Konfirmasi Data dan Pembayaran**

Permohonan diproses setelah data permohonan dan pembayaran PNB terkonfirmasi oleh sistem. Konfirmasi ini memastikan bahwa semua persyaratan administrasi telah terpenuhi. Jika terjadi kendala dalam konfirmasi pembayaran, misalnya karena gangguan sistem atau kesalahan

teknis, kreditur dapat melakukan konfirmasi secara langsung ke Kantor Pertanahan atau melalui layanan pengaduan yang tersedia. Transparansi informasi dan responsivitas layanan pengaduan sangat penting untuk mengatasi permasalahan ini.

## **5. Pemeriksaan dan Persetujuan oleh Kantor Pertanahan**

Sebelum diterbitkan, Kepala Kantor Pertanahan atau pejabat yang ditunjuk wajib memeriksa kesesuaian dokumen persyaratan dan konsep Sertifikat HT-el melalui sistem. Pemeriksaan ini mencakup aspek legalitas dan kelengkapan dokumen. Jika dokumen tidak lengkap atau tidak sesuai, pemohon akan diberi tahu untuk melengkapi berkas dalam jangka waktu maksimal lima hari kerja. Sistem harus memberikan notifikasi secara otomatis kepada pemohon mengenai status permohonan dan informasi yang diperlukan. Kejelasan dan ketersediaan informasi sangat penting untuk efisiensi dan menghindari penundaan. Jika dalam tujuh hari kerja tidak ada tindakan dari Kantor Pertanahan, sistem akan memproses penerbitan Hak Tanggungan dan dianggap telah disetujui, namun Kantor Pertanahan tetap bertanggung jawab secara administratif.

## **6. Tanggung Jawab Administratif Kantor Pertanahan**

Ketentuan ini memberikan mekanisme pertanggungjawaban dan pengawasan untuk memastikan proses berjalan sesuai prosedur. Meskipun sistem otomatis dirancang untuk mempercepat proses dan meminimalisir

intervensi manual, peran dan tanggung jawab Kantor Pertanahan tetap penting dalam hal pengawasan dan verifikasi. Sistem harus didesain untuk mencatat setiap tahapan proses dan aktivitas yang dilakukan, agar dapat dipertanggungjawabkan.

## **7. Penerbitan dan Pengiriman Hasil**

Hasil Pelayanan HT-el, selain Sertifikat HT-el, berupa catatan HT elektronik di buku tanah. Catatan ini juga perlu ditempelkan pada Sertifikat Hak Tanah yang menjadi objek HT. Hasil pelayanan akan dikirimkan kepada kreditur melalui email. Sistem harus memastikan keamanan dan kerahasiaan data selama proses pengiriman. Penggunaan enkripsi dan protokol keamanan yang handal perlu diimplementasikan untuk mencegah akses yang tidak sah dan menjaga integritas data. Selain itu, sistem perlu menyediakan fitur pelacakan pengiriman dan konfirmasi penerimaan untuk memastikan hasil sampai ke penerima yang tepat.

## **2. Pelaksanaan Pembuatan Akta Hak Taggungan Elektronik Di Kabupaten Tegal**

Era percepatan teknologi elektronik, Menteri ATR / Kepala BPN menerbitkan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 2019 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik yang mulai berlaku sejak diundangkan tanggal 21 Juni 2019 (Permen ATR/KBPN 9/2019). Ketentuan ini dikeluarkan karena mempertimbangan peningkatan pelayanan, ketepatan

waktu, kecepatan, kemudahan dan keterjangkauan dalam rangka pelayanan public, serta untuk menyesuaikan perkembangan hukum, teknologi dan kebutuhan masyarakat maka perlu memanfaatkan teknologi informasi agar prosedur pelayanan hak tanggungan dapat terintegrasi secara elektronik sehingga menjadi lebih efektif dan efisien.<sup>85</sup>

Pada dasarnya Hak Tanggungan merupakan hak jaminan atas tanah guna pelunasan utang yang kedudukan krediturnya diutamakan daripada kreditur lain. Kreditor Hak Tanggungan merupakan kreditor *preference* yaitu kreditor yang didahulukan dalam mendapatkan pelunasan utang dan berhak mengeksekusi secara langsung dengan lembaga parate eksekusi.<sup>86</sup>

Kemajuan teknologi telah memasuki seluruh sendi kehidupan masyarakat tidak terkecuali dalam hal perekonomian negara, hal ini mengharuskan pihak perbankan yang merupakan lembaga *agent of trust* sekaligus sebagai *agent of development* untuk juga meningkatkan kualitas sarana dan pra-sarana kerja yang saat ini telah banyak berbasis digital.<sup>87</sup>

Hal ini dikarenakan perbankan yang merupakan Lembaga penyedia kredit bagi pemenuhan kehidupan ekonomi baik dalam skala negara maupun skala individu masyarakat harus mampu mengikuti dinamika kehidupan masyarakat yang saat ini sebagian besar ditunjang oleh kemajuan teknologi komunikasi dan informasi, dengan kata lain perbankan memiliki

---

<sup>85</sup> Eugenia Liliawati Mulyono, 2003, *Tinjauan Yuridis Undang-undang Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan dalam Kaitannya dengan Pemberian Kredit oleh Perbankan*, Harvarindo, Jakarta, hal. 1.

<sup>86</sup> Zidna Aufima, 2020, "Peran PPAT Selaku Pengguna Layanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik", *Journal of Judicial Review*, *Journal of Judicial Review*, 22, hal. 260.

<sup>87</sup> *Ibid*, hal. 152.

kedudukan penting karena merupakan satu-satunya lembaga yang mampu mewujudkan sirkulasi keuangan nasional yang stabil dan sehat, guna menjaga kesehatan dari lembaga usaha perkreditan, khususnya bank, maka sudah semestinya usaha perkreditan ini diiringi pula dengan jaminan, hal ini bertujuan agar memberi keamanan dalam pemberian kredit dan kepastian pelunasan kredit tersebut. Sehingga pemberi dan penerima kredit serta pihak lain yang terkait di dalamnya seharusnya mendapatkan perlindungan melalui lembaga jaminan yang dapat memberikan kepastian hukum bagi semua pihak yang terlibat dalam usaha perkreditan.<sup>88</sup>

Sehubungan dengan pelayanan pembuatan Akta HT elektronik dalam perkembangan Hak Tanggungan di Indonesia, Pemerintah menyediakan layanan termasuk Pendaftaran Hak Tanggungan yang terintegrasi secara elektronik berdasarkan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 2019 dan Permen ATR/BPN Nomor 5 Tahun 2020 tentang Pelayanan Hak Tanggungan secara Elektronik dan/atau selanjutnya disebut dengan “HT-el”. Berdasarkan Permen ATR/BPN Nomor 5 Tahun 2020 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik, Peraturan Nomor 9 Tahun 2019 tersebut dinyatakan tidak berlaku. Konsideran huruf a Permen ATR/BPN Nomor 5 Tahun 2020 tersurat bahwa peraturan ini ditujukan untuk menerapkan pelayanan hak tanggungan terintegrasi secara elektronik guna meningkatkan pelayanan hak tanggungan yang memenuhi asas keterbukaan, ketepatan waktu, kecepatan, kemudahan

---

<sup>88</sup> Zidna Aufima, *Ibid.* hal. 260

dan keterjangkauan untuk pelayanan publik, serta untuk menyesuaikan perkembangan hukum, teknologi dan kebutuhan masyarakat. Hak Tanggungan Elektronik menyangkut hubungan Pendaftaran dari PPAT dan/atau kreditor pada Kantor Pertanahan setempat.<sup>89</sup>

Sekalipun pemerintah telah membuat mekanisme sistem pendaftaran Akta Elektronik, namun dalam praktiknya terlihat bahwa sebagian besar benda yang menjadi obyek jaminan dalam perjanjian kredit di bank adalah tanah berdasarkan data Hak tanggungan Elektronik yang terbit pada tahun 2022 berjumlah 390 di Kabupaten Tegal.<sup>90</sup> Hal demikian masih terbilang sedikit bila dibandingkan dengan jumlah sertifikat HT yang dibuat secara non-digital sebelum lahirnya Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 2019 dan Permen ATR/BPN Nomor 5 Tahun 2020 tentang Pelayanan Hak Tanggungan secara Elektronik.

Kedudukan perbankan kemudian jelas menjadi semakin penting khususnya dalam hal pelaksanaan pengkreditan dengan jaminan Hak Tanggungan. Pentingnya keberadaan bank dalam pelaksanaan pengkreditan Hak Tanggungan adalah untuk memastikan kepastian dan perlindungan hukum para pihak yang ada.

Sehingga kerugian dari adanya pelaksanaan pengkreditan Hak Tanggungan mampu dihindari.<sup>91</sup> Keadaan tersebut dalam kenyataannya

---

<sup>89</sup> Wawancara dengan Setyo Hartono Kepala Seksi Penetapan Hak dan Pendaftaran BPN Kabupaten Tegal Tegal, 17 April 2024.

<sup>90</sup> Kementerian ATR/BPN, "Jumlah Sertifikat HT yang terbit", <http://statistik.atrbpn.go.id>, di akses tanggal 10 April 2023, pukul 11.00WIB.

<sup>91</sup> Hasannudin Rahman, 1995, "Aspek-aspek Pemberian Kredit Perbankan di Indonesia", Citra Aditya Bakti, Bandung, hal. 9.

belum mampu terwujud secara efektif. Salah satu persoalan utama dalam pendaftaran HT elektronik sebenarnya berada di level Sumber Daya Petugas BPN di sektor pendaftaran HT elektronik yang belum memiliki kualifikasi kemampuan digitalisasi yang baik.

Kantor Pertanahan Kabupaten Tegal menerbitkan Sertipikat HT tanpa melalui proses pemeriksaan oleh petugas. Kejadian tersebut merupakan akibat dari *human error* karena kurang cermatnya petugas dalam pelayanan. Ada pula berkas yang ditutup karena terdapat unggahan dokumen yang sulit terbaca namun pengguna layanan lamban dalam merespons untuk melakukan perbaikan. Hal tersebut tentu menjadi hambatan untuk mewujudkan keberhasilan pelaksanaan pelayanan HT-el di Kantor Pertanahan Kabupaten Tegal.<sup>92</sup>

Adapun hasil Wawancara dengan Ayu Suciati, S.H., M.Kn., Notaris/PPAT di Kabupaten Tegal pada 1 Juni 2024, memberikan wawasan mendalam mengenai tantangan implementasi mekanisme pembebanan Hak Tanggungan Elektronik (HT-el). Pengalaman beliau mengungkap kelemahan sistem yang tidak sepenuhnya terbebas dari intervensi manual, terbukti dari kasus penerbitan Sertifikat Hak Tanggungan tanpa melalui proses pemeriksaan yang semestinya.

Keberhasilan implementasi Hak Tanggungan Elektronik (HT-el) dan perbaikan citra layanan Kementerian ATR/BPN serta peningkatan kepuasan

---

<sup>92</sup> Wawancara dengan Setyo Hartono, Kepala Seksi Penetapan Hak dan Pendaftaran BPN Kabupaten Tegal, 17 April 2024.

pengguna, tidak hanya bergantung pada kesempurnaan sistem teknologi, tetapi juga pada kesiapan dan dukungan multi-pihak yang sinergis. Wawancara dengan Ayu Suciati, S.H., M.Kn., Notaris/PPAT di Kabupaten Tegal, mengungkapkan betapa pentingnya kolaborasi antara Kantor Pertanahan, PPAT, bank, dan pengguna layanan lainnya. Peningkatan kapasitas petugas Kantor Pertanahan melalui pelatihan berkelanjutan dan pengawasan yang efektif menjadi krusial untuk meminimalisir human error. Di sisi lain, sosialisasi yang komprehensif dan berkelanjutan mengenai prosedur dan pentingnya ketelitian dalam input data kepada PPAT dan bank, sangat dibutuhkan untuk memastikan kualitas data yang masuk ke sistem. Dukungan ini juga harus mencakup penyediaan infrastruktur teknologi yang memadai, seperti akses internet yang stabil dan perangkat yang handal, untuk semua pihak yang terlibat. Responsivitas terhadap kendala teknis dan kecepatan dalam menangani permintaan perbaikan dokumen juga merupakan bagian penting dari dukungan ini. Hanya dengan kolaborasi dan dukungan yang solid dari semua pihak yang terlibat, maka sistem HT-el dapat berjalan optimal, meningkatkan efisiensi, transparansi, dan akhirnya, mewujudkan kepuasan pengguna layanan dan citra positif Kementerian ATR/BPN..<sup>93</sup>

### **3. Kelemahan-kelemahan dalam Akta Elektronik Saat Ini**

Menurut Soerjono Soekanto tolok ukur efektivitas dalam penegakan hukum ada lima yaitu:<sup>94</sup>

---

<sup>93</sup> Wawancara dengan Ayu Suciati, S.H., M.Kn, Notaris/PPAT di Kabupaten Tegal, 1 Juni 2024.

<sup>94</sup> Soerjono Soekanto, 2007, "*Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Penegakan Hukum*",

a. Faktor Hukum

Hukum berfungsi untuk keadilan, kepastian dan kemanfaatan. Dalam praktik penyelenggaraan hukum di lapangan ada kalanya terjadi pertentangan antara kepastian hukum dan keadilan. Kepastian hukum sifatnya konkret berwujud nyata, sedangkan keadilan bersifat abstrak.

b. Faktor Penegakan

Hukum Berfungsinya hukum, mentalitas atau kepribadian petugas penegak hukum memainkan peranan penting, kalau peraturan sudah baik, tetapi kualitas petugas kurang baik, ada masalah.

c. Faktor Sarana atau Fasilitas Pendukung

Faktor sarana atau fasilitas pendukung mencakup perangkat lunak dan perangkat keras. Menurut Soerjono Soekanto bahwa penegak hukum tidak dapat bekerja dengan baik, apabila tidak dilengkapi dengan kendaraan dan alat-alat yang profesional. Maka sarana atau fasilitas mempunyai yang sangat penting di dalam penegakan hukum. Tanpa adanya sarana atau fasilitas tersebut, atau mungkin penegak hukum menyerasikan peranan yang seharusnya dengan peraturan yang aktual.

d. Faktor Masyarakat

Penegak hukum berasal dari masyarakat dan bertujuan untuk mencapai kedamaian di dalam masyarakat. Setiap warga masyarakat atau kelompok sedikit banyaknya mempunyai kesadaran hukum. Persoalan yang timbul

adalah taraf kepatuhan hukum, yaitu kepatuhan hukum yang tinggi, sedang, atau kurang. Adanya derajat kepatuhan hukum masyarakat terhadap hukum, merupakan salah satu indikator berfungsinya hukum yang bersangkutan.

e. Faktor Kebudayaan

Kebudayaan pada dasarnya mencakup nilai-nilai yang mendasari hukum yang berlaku, nilai-nilai mana yang merupakan konsepsi-konsepsi yang abstrak mengenai apa yang dianggap baik sehingga diikuti dan apa yang dianggap buruk maka dihindari.

Kelima faktor di atas saling berkaitan dengan eratnya, karena menjadi hal pokok dalam penegakan hukum, dan sebagai tolak ukur dari efektivitas penegakan hukum. Dari lima faktor penegakan hukum tersebut faktor penegak hukumnya sendiri merupakan titik sentralnya.

Pelaksanaan pendaftaran akta HT elektronik dewasa ini tidak hanya memiliki kelebihan semata, namun demikian pendaftaran akta HT elektronik juga memiliki berbagai kelemahan. Adapun kekurangan tersebut ialah:

1. Kelemahan Aspek Peraturan Hukum

Telah dijelaskan sebelumnya bahwa perihal pembuatan akta HT elektronik yang mendegradasi makna kehadiran para pihak serta makna penandatanganan secara langsung dihadapan Notaris/PPAT selaku pejabat berwenang dalam bingkai pembuatan akta HT yang bertentangan dengan persyaratan kehadiran para pihak sebagaimana dimuat dalam ketentuan Pasal 16 ayat (1) huruf m Undang-Undang Republik Indonesia

Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris dan dalam Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Pasal 16 ayat (1) huruf m Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris.

Dalam menjalankan jabatannya, Notaris wajib membacakan Akta di hadapan penghadap dengan dihadiri oleh paling sedikit 2 (dua) orang saksi, atau 4 (empat) orang saksi khusus untuk pembuatan Akta wasiat di bawah tangan, dan ditandatangani pada saat itu juga oleh penghadap, saksi, dan Notaris.<sup>95</sup>

Pasal 1868 KUHPerdota menyatakan bahwa: “Suatu akta otentik ialah suatu akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan undang-undang oleh atau dihadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu di tempat akta itu dibuat.”

Berbagai ketentuan diatas secara jelas menyatakan bahwa politik hukum penyusunan akta HT Elektronik saat ini belum ada yang mengatur perihal keberadaan akta elektronik secara jelas. Hal ini secara nyata juga menepis pandangan lairan sosiologis yang dapat secara tidak jelas melakukan penerjemahan hukum akta HT elektronik secara bias tanpa memperhatikan aspek kepastian hukum. Hal ini jelas bertentangan dengan konsideran Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang

---

<sup>95</sup> Wawancara dengan Ayu Suciati,S.H.,M.Kn, Notaris/PPAT di Kabupaten Tegal, 1 Juni 2024.

Jabatan Notaris poin a) dan b) yang menyebutkan bahwa:

- a. Bahwa Negara Republik Indonesia sebagai negara hukum berdasarkan Pancasila dan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 menjamin kepastian, ketertiban, dan perlindungan hukum bagi setiap warga negara;
- b. Bahwa untuk menjamin kepastian, ketertiban, dan perlindungan hukum dibutuhkan alat bukti tertulis yang bersifat autentik mengenai perbuatan, perjanjian, penetapan, dan peristiwa hukum yang dibuat di hadapan atau oleh pejabat yang berwenang.

Pengaturan akta HT Elektronik secara khusus diatur dalam Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 2020 Tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik. Ketentuan ini memiliki beberapa kelemahan yaitu.<sup>96</sup>

- a. Pembuatan Akta HT elektronik tidak lagi secara sentral diserahkan kepada Notaris /PPAT. Notaris/PPAT hanya terhenti pada pembuatan APHT (Akta Pemberian Hak Tanggungan, sementara pendaftaran AKta HT Elektronik dilakukan oleh kreditur di Kantor BPN dimana Kreditur berdomisili, persoalan lain yang muncul pada aspek ini ialah pengetahuan kreditur terkait tata cara pendaftaran Akta HT Elektronik. Sebagian besar pihak kreditur tidak paham dan tidak ingin mengikuti

---

<sup>96</sup> Wawancara dengan Setyo Hartono, Selaku Kepala Seksi Penetapan Hak dan Pendaftaran BPN Kabupaten Tegal, 17 April 2024.

birokrasi yang ada sehingga pendaftaran Akta HT Elektronik diserahkan kepada Notaris/PPAT Kembali, hal ini jelas bertentangan dengan sistem yang dimaksudkan oleh Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 2020 Tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik. Hubungan antara PPAT, kreditor dan debitor dalam prosedur pembuatan aktanya secara fisik tidak berubah. Hal tersebut dapat dilihat dari Pasal 10 Permen ATR/BPN RI Nomor 5 Tahun 2020 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi secara Elektronik sebagai berikut:

- a) PPAT menyampaikan akta dan dokumen kelengkapan persyaratan sebagaimana dimaksud dalam pasal 9 ayat (2) melalui sistem elektronik mitra kerja yang terintegrasi dengan Sistem HT-el.
- b) Penyampaian dokumen dilengkapi dengan surat pernyataan mengenai pertanggungjawaban keabsahan dan kebenaran data dokumen elektronik yang diajukan.
- c) Seluruh dokumen kelengkapan persyaratan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) wajib disimpan oleh PPAT.
- d) Format Surat Pernyataan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) tercantum dalam lampiran I yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Menteri ini.

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), merupakan salah satu Pejabat Umum di Indonesia berdasarkan PP Nomor 37 Tahun 1998 tentang

Peraturan Jabatan PPAT dan PP Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan PPAT. PPAT mempunyai kewenangan membuat Akta, yang salah satunya adalah Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT). Sesuai dengan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia (Perkaban) Nomor 8 Tahun 2012 tentang Perubahan Atas Permen Agraria/Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, maka blanko Akta PPAT dibuat oleh PPAT sendiri dan sesuai format yang telah ditentukan. Bentuk/format akta PPAT secara fisik masih dibuat oleh PPAT karena masih diperintahkan oleh Peraturan Perundang-undangan yang ada. Berdasarkan berbagai penjelasan di atas terlihat bahwa Notaris/PPAT tidak lagi memiliki tugas sebagai pendaftar sertifikat HT elektronik, hanya sebatas pembuat APHT.

- b. Perihal pembuatan Akta HT Elektronik yang melibatkan WNA, dalam Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 2020 Tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik.
- c. Objek Jaminan HT yang akan didaftarkan pada Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 2020 Tentang Pelayanan Hak Tanggungan

Terintegrasi Secara Elektronik harus sudah bersertifikat. Di satu sisi hal ini baik karena menjamin kepastian hukum terkait status benda jaminan, namun di sisi lain hal ini kerap menjadi kendala dalam pendaftaran Akta HT Elektronik.

Keadaan demikian secara otomatis juga bertentangan dengan prinsip kepastian hukum menurut Jan Michiel Otto utamanya. Tersedia aturan-aturan yang jelas (jernih), konsisten dan mudah diperoleh (*accessible*). Hingga saat ini belum ada aturan yang secara kusus dan jelas mengatur perihal akta elektronik.

## 2. Kelemahan Aspek Pelaksanaan Hukum

Berdasarkan hasil wawancara dengan Taufan Fajar Riyanto selaku Notaris/PPAT sekaligus akademisi program studi (S2) Kenotariatan Unissula, pada aspek struktur kelemahan yang ada berupa:<sup>97</sup>

- a. Belum diaturnya tanda tangan elektronik yang jelas dalam Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 2020 Tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik;
- b. Adanya persoalan waktu perubahan terkait kesalahan data pendaftaran HT elektronik yang lama ketika membuat akta HT elektronik yang baru, hal ini dikarenakan tidak adanya integrasi antara data Akta HT elektronik yang lama dengan data Akta HT yang telah disimpan secara digital;

---

<sup>97</sup> Wawancara dengan Notaris/PPAT, Dr. Taufan Fajar Riyanto, S.H., M.Kn sekaligus akademisi program studi (S2) Kenotariatan Unissula, tanggal 01 Juni 2024.

- c. Adanya Pasal 22 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 2019 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik terkait pemberian user name dan password terhadap pihak lain dapat berpotensi dilakukannya pelanggaran hukum yang dapat merugikan pihak pemilik HT yang hendak mendaftarkan Hak Tanggungannya secara elektronik;
- d. Penyelesaian sengketa HT masih bersifat tradisional, misalnya saja pembuktian di pengadilan perdata yang masih belum berbasis kemajuan teknologi informasi dan komunikasi seutuhnya;
- e. Perawatan jaringan yang kerap membuat pendaftaran HT elektronik juga bermasalah atau dengan kata lain Sistem yang sering error sehingga menyulitkan pihak pendaftar akta HT Elektronik, dan tidak semua pihak memiliki fasilitas internet dan komputer, misalnya saja di Kawasan pedalaman di Indonesia.

Berbagai persoalan di atas akan berakibat pada ketidakefektifan pelaksanaan pendaftaran HT elektronik. Dalam memberikan jaminan hukum bagi para pihak terkait. Pasalnya berbagai kendala dalam hal pelaksanaan pendaftaran Hak Tanggungan atau HT elektronik sebagaimana dijelaskan di atas akan mempengaruhi kepastian dan keadilan hukum dalam hal pelaksanaan Hak Tanggungan Elektronik.

#### **4. Solusi Dalam Mengatasi Kendala Pada Pembuatan Akta Elektronik**

Berdasarkan berbagai macam kelemahan di atas perlu kiranya dilakukan langkah-langkah solutif berupa:

1. Solusi di bidang peraturan hukum

Solusi pada aspek peraturan perundang-undangan ialah:

- a. Perlu dikembalikan fungsi Notaris/PPAT sebagai pihak pembuat Akta HT Elektronik yang dimana tugas Notaris/PPAT mencakup juga mendaftarkan Akta HT Elektronik secara digital ke Kantor BPN, mengingat hal tersebut merupakan bidang yang dikuasai oleh Notaris/PPAT.
  - b. Perlu diaturnya secara jelas perihal pembuatan Akta HT elektronik yang melibatkan WNA.
2. Solusi di bidang pelaksanaan hukum

Solusi pada aspek pelaksanaan hukum ialah dengan membuat sistem pembuatan akta HT elektronik secara jelas. Sistem pembuatan akata HT elektronik dikelola oleh lembaga pengawas hukum *cyber notary* di bawah Kantor BPN yang bekerja sama dengan Notaris/PPAT, dimana mekanisme yang dilakukan meliputi:

- a. Pengumpulan data persyaratan pembuatan akta HT secara elektronik;
- b. Melakukan asesmen terhadap data persyaratan pembuatan akta HT yang diterima secara elektronik;
- c. Melakukan validasi kebenaran data yang dinyatakan lengkap secara elektronik dengan menghadirkan para pihak baik secara luring atau daring;
- d. Menetapkan asli dan tidaknya data yang diajukan para pihak;
- e. Mengembalikan data yang tidak lengkap atau memuat kecacatan materil dan formil;

- f. Data yang lolos asesmen dan validasi kemudian dimuat dalam sistem informasi yang terhubung dengan data yang dikelola di pusat pengolahan data akta HT elektronik;
- g. Data yang telah dimasukkan ke dalam sistem induk kemudian diproses untuk dibuatkan akta HT elektroniknya;
- h. Apabila ditemukan kekeliruan di dalam akta HT elektronik yang telah jadi, maka pihak yang merasa keberatan dapat mengajukan perubahan selama 30 hari sejak akta HT elektronik diterima melalui sistem elektronik yang terkoordinasi dengan data pusat;
- i. Pengajuan perubahan kemudian diajukan secara digital melalui sistem pendaftaran akta elektronik secara digital yang ada;
- j. Selama 30 hari dilakukan perbaikan terhadap elektronik yang diajukan perbaikannya, bila dinyatakan materi muatan akta tidak cacat, maka para pihak baik secara luring maupun daring mendengarkan pembacaan isi akta HT oleh Notaris/PPAT yang ditunjuk;
- k. Akta HT elektronik yang telah dinyatakan sah kemudian diserahkan kepada para pihak. Akta HT elektronik diserahkan secara digital di setiap sistem digital para pemohon berdasarkan nomer induk pengguna beserta *password* atau kata sandi yang diberikan kepada para pemohon secara rahasia melalui nomer telephone para pihak atau email para pihak pemohon. Akta HT elektronik yang diterima kemudian dapat di print oleh para pihak;

Dengan *konsideran* Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2

Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris poin a) dan b) sebagaimana telah dijelaskan di atas. Sekaligus sesuai dengan konsideran Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 2020 Tentang Pelayanan Hak Tanggungan poin a yang menyatakan bahwa:

“Untuk menerapkan pelayanan hak tanggungan terintegrasi secara elektronik guna meningkatkan pelayanan hak tanggungan yang memenuhi asas keterbukaan, ketepatan waktu, kecepatan, kemudahan dan keterjangkauan untuk pelayanan publik, serta untuk menyesuaikan perkembangan hukum, teknologi dan kebutuhan masyarakat, telah ditetapkan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 2019 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi secara Elektronik.”

Hal ini secara otomatis juga sesuai dengan tujuan hukum menurut Islam. Yang diatur dalam prinsip *maqsid al-Syariah*, pada prinsip *maqsid al-Syariah* dijelaskan bahwa hukum harus mampu melindungi lima hal, adapun lima hal tersebut adalah:<sup>98</sup>

- a. Agama;
- b. Akal;
- c. Jiwa;
- d. Harta benda;
- e. Keturunan.

## **B. Peran Notaris dalam Mewujudkan Efektivitas Pelaksanaan Pendaftaran**

### **Akta Elektronik**

Tanah memegang peranan penting dalam kehidupan manusia salah satunya dari segi pembangunan sosial. Oleh karena itu, pemerintah sebagai

---

<sup>98</sup> Sri Endah Wahyuningsih, 2013, “*Prinsip-Prinsip Individualisasi Pidana Dalam Hukum Islam Dan Pembaharuan Hukum Indonesia*”, UNDIP, Semarang, hal. 48.

organisasi tertinggi negara membuat suatu peraturan perundang-undangan mengenai pertanahan yaitu UUPA. Adapun yang maksud dan tujuan pemerintah dalam mengundangkan UUPA yaitu untuk memberikan kepastian dan perlindungan hukum mengenai hak-hak atas tanah bagi rakyat Indonesia secara keseluruhan.

PPAT merupakan seorang pejabat umum yang diberikan kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak atas Satuan Rumah Susun sebagaimana tertuang di dalam Pasal 1 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan PPAT. Pejabat tersebut yang diberikan wewenang dari Pemerintah untuk melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta otentik dimana akta otentik PPAT tersebut merupakan alat bukti suatu perbuatan hukum seperti contoh jual-beli. Apabila PPAT telah membuat akta otentik, maka PPAT wajib dengan segera menyampaikan akta tersebut kepada Kantor Pertanahan guna pendaftaran peralihan hak.

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2021 tentang Sertipikat Elektronik, mengatur mengenai Sertipikat Tanah yang awalnya berupa kertas (analog) dan kini berubah menjadi Sertipikat Tanah Elektronik. Peraturan ini bertujuan untuk mewujudkan memudahkan pelayanan publik dibidang pertanahan agar tercipta modernisasi meningkatkan indikator pelayanan masyarakat, memanfaatkan perkembangan teknologi informasi dan komunikasi dengan

menerapkan pelayanan pertanahan berbasis elektronik.

Komitmen pemerintah dalam pemenuhan melaksanakan keberlangsungan Sertipikat Elektronik ataupun Akta Elektronik ini dibantu oleh PPAT. Dimana PPAT memiliki peranan penting dalam membantu pemerintah untuk menjalankan sebagaimana dari tugas pemerintah. Peranan PPAT dalam Layanan Sertipikat Elektronik diharapkan dapat mengedukasi masyarakat mengenai perbuatan-perbuatan hukum atas tanah yang telah bersertipikat, dapat mencegah pemalsuan identitas dengan cara menggunakan teknologi rekam biometric yang dibantu oleh pemerintah dalam hal memverifikasi identitas orang tersebut. Selain itu peran PPAT termasuk tidak terbatas pada pemecahan Hak, pendaftaran akta, peralihan hak dan pemeliharaan data mengenai pendaftaran tanah.

Tujuan dari kebijakan layanan elektronik yaitu untuk meningkatkan kompetensi PPAT secara digital melalui *E-Learning* PPSDM, memverifikasi identitas penghadap perorangan melalui *KTP Reader* dan menggunakan tanda tangan elektronik yang terdaftar di Otorisasi Jasa Keuangan (OJK). Kementerian ATR/BPN terus memperbarui Aplikasi Mitra, seluruh PPAT harus menjadi anggota dalam Mitra tersebut terlebih dahulu dengan cara mendaftarkan akun PPAT, selanjutnya melakukan verifikasi data akun PPAT, kemudian PPAT mendapat hak akses atas aplikasi Mitra tersebut. Perubahan pola kerja PPAT terlihat dari pelayanan yang biasanya harus melakukan kunjungan ke Kantor PPAT kini mendaftarkan layanan secara elektronik, selain itu PPAT harus membuat data yang belum siap elektronik diubah

menjadi data yang siap elektronik.

## **1. Penyelesaian Kendala yang dihadapi PPAT dalam Pelayanan Akta Elektronik**

Sebagaimana diketahui pengguna layanan hak tanggungan elektronik ini, selain ASN pada Kementerian ATR/BPN, adalah Kreditor (perbankan atau perorangan) dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), yang keberadaannya diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan PPAT. PPAT disebut sebagai Pejabat Umum yang mana orang yang diangkat instansi yang berwenang dengan tugas melayani masyarakat umum atau kegiatan tertentu yang diberikan kewenangan untuk membuat akta-akta tanah tertentu, sebagaimana yang diatur dalam peraturan perundang-undangan. Akta yang dimaksud akta pemindahan dan pembebanan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun dan akta pemberian kuasa untuk membebankan hak tanggungan.

Implementasi pemberian hak tanggungan secara elektronik bagi kreditor dan PPAT selalu diawali dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) dihadapan PPAT antara pemberi hak tanggungan dengan kreditor. APHT tersebut telah memenuhi kualifikasi sebagai Akta Autentik baik dari sisi Prosedur, Subtansi dan wewenang PPAT yang meresmikannya. APHT tersebut kemudian didaftarkan oleh PPAT pada Kantor Pertanahan setempat secara Elektronik dalam waktu selambatnya 7 hari setelah APHT diresmikan yang menjadi dasar terbitnya Sertipikat Hak Tanggungan Elektronik.

Penyelesaian problem dan kendala yang dihadapi oleh pengguna Hak

Tanggungjawab Elektronik terutama PPAT dan Kreditor mengacu pada petunjuk teknis yang dibuat oleh Kementerian ATR/BPN, karena pada dasarnya problem dan kendala tersebut sebagian besar berkaitan dengan sistem IT dan server Layanan HT Elektronik tersebut. Pengguna harus selalu mengkonfirmasi problem IT tersebut kepada penyelenggara layanan HT Elektronik yaitu Kantor Pertanahan setempat, sehingga penggunaan Layanan Hak Tanggungan Elektronik yang dalam hal ini PPAT dan Kreditor harus trampil dan memadai dalam menggunakan segala perangkat yang dibutuhkan guna menyelesaikan pemberian Hak Tanggungan sampai keluar Sertipikat Hak Tanggungan Secara Elektronik.

Berdasarkan hasil wawancara dengan PPAT, bahwa jika ada permasalahan terhadap sistem pelayanan HT Elektronik dan PPAT memberitahukan langsung kepada Kantor Pertanahan Kabupaten Tegal, tetapi terkadang Kantor Pertanahan Kabupaten Tegal tidak dapat menjawab permasalahan tersebut karena kurang pahami staff di Kantor Pertanahan Kabupaten Tegal terhadap sistem pelayanan hak tanggungan secara elektronik ini. Oleh karena kekurangan petugas menyebabkan petugas yang diminta keterangan tidak mengetahui jawabannya karena itu bukan bidang mereka. Maka dari itu Kantor Pertanahan Kabupaten Tegal seharusnya memiliki petugas/verifikator tidak hanya memeriksa kesesuaian dokumen dengan identitas, peringkat hak tanggungan dan sebagainya, tetapi juga harus memecahkan permasalahan terkait pelaksanaan hak tanggungan dan mengenai jaringan serta hal lain-lainnya.

### **C. Contoh Akta**

## PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT)

---

### AKTA PEMBERIAN HAK TANGGUNGAN

Nomor: 005/2019

*Lembar Pertama*

Pada hari ini, Rabu, tanggal 13 (Tiga Belas), bulan November, tahun 2019 (Dua Ribu Sembilan Belas).-----

Hadir dihadapan saya Desy Tri Rahmawati, Sarjana Hukum, Magister Kenotariatan, yang berdasarkan Surat Keputusan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional, tanggal 04 April 2019, Nomor 157/SK-400.HR.03.01/IV/2019, diangkat sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah, yang selanjutnya disebut PPAT, yang dimaksud Pasal 7 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran Tanah dengan daerah kerja Kabupaten Tegal, dan berkantor di Jalan Tegal Km. 9 Nomor 208, Piringan, Pendowoharjo, Sewon, Tegal 55185, dengan dihadiri oleh saksi-saksi yang saya kenal dan akan disebut bagian akhir akta ini :-----

1. Nostradamus Wibowo, Sarjana Ekonomi, Administrasi Kredit Cabang Utama PT. Bank Pembangunan Daerah Kabupaten Tegal (PT BPD DIY), lahir di Kabupaten Tegal, pada tanggal 20-09-1967 (dua puluh September seribu sembilan ratus enam puluh tujuh), Warga Negara Indonesia, Karyawan Swasta, bertempat tinggal di Taman KT I/345 YK, Rukun Tetangga 031, Rukun Warga 008, Kelurahan/Desa Patehan, Kecamatan Kraton, Kabupaten Tegal, Provinsi Jawa Tengah, Pemegang Kartu Tanda Penduduk dengan Nomor Induk Kependudukan :----- 0000000000012, Menurut keterangannya dalam melakukan perbuatan hukum sebagaimana tersebut dalam akta ini bertindak dalam jabatannya tersebut diatas dan oleh karena itu berwenang bertindak untuk dan atas nama Direksi dari serta sah mewakili Perseroan Terbatas BANK PEMBANGUNAN DAERAH KABUPATEN TEGAL, berkedudukan di Kabupaten Tegal dan beralamat Kantor Pusat di Jalan Tentara Pelajar Nomor 7, Kabupaten Tegal, berdasarkan Surat Kuasa Nomor: 2074/OM/0005 tanggal 08-04-2019 (delapan April dua ribu sembilan belas), Direksi yang mana telah melimpahkan kuasa dari Tuan AGUS RIDWANTA, yang dalam kedudukan jabatannya sebagai Pemimpin Cabang Utama PT Bank Pembangunan Daerah Kabupaten Tegal berdasarkan Surat Keputusan Direksi Perseroan Terbatas BANK PEMBANGUNAN DAERAH KABUPATEN TEGAL Nomor 0016/KP/1006 tanggal 14-01-2019 (empat belas Januari dua ribu sembilan belas) dan

Surat Kuasa Direksi BANK PEMBANGUNAN DAERAH KABUPATEN TEGAL Nomor : 1200000003, Oleh karena itu sah untuk dan atas nama serta mewakili PERSEROAN TERBATAS BANK PEMBANGUNAN DAERAH KABUPATEN TEGAL KABUPATEN TEGAL.-----

Selaku kuasa dari Roy Jekoniah, lahir di Magelang, pada tanggal 07-07-1970 (tujuh Juli seribu sembilan ratus tujuh puluh), Warga Negara Indonesia, Karyawan Swasta, bertempat tinggal di Jl. Sukamara I, Blok C, Nomer 20, Kabupaten Tegal, Jawa Tengah, Pemegang Kartu Tanda Penduduk dengan Nomor Induk Kependudukan: 00000000033; -----

Menurut keterangannya dalam melakukan tindakan hukum dalam akta ini telah mendapat persetujuan dari Istri satu- satunya, yaitu Nyonya Monalisa, Warga Negara Indonesia, Karyawan Swasta, bertempat tinggal di Jl. Sukamara I, Blok C, Nomer 20, Kabupaten Tegal, Jawa Tengah, Pemegang Kartu Tanda Penduduk dengan Nomor Induk Kependudukan: 00000000055, -----

Demikian berdasarkan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan Nomor: 120/2019, yang dibuat dihadapan Desy Tri Rahmawati, Sarjana Hukum sebagai pengganti dari BANK PEMBANGUNAN DAERAH di Kabupaten Sleman, yang fotokopiannya dilekatkan pada minuta akta ini.----- Selaku Pemberi Hak Tanggungan, untuk selanjutnya disebut Pihak Pertama. -----

2. Nostradamus Wibowo, Sarjana Ekonomi, Administrasi Kredit Cabang Utama BANK PEMBANGUNAN DAERAH KABUPATEN TEGAL, lahir di Kabupaten Tegal, pada tanggal 20-09-1967 (dua puluh September seribu sembilan ratus enam puluh tujuh), Warga Negara Indonesia, Karyawan Swasta, bertempat tinggal di Taman KT I/345 YK, Rukun Tetangga 031, Rukun Warga 008, Kelurahan/Desa Patehan, Kecamatan Kraton, Kabupaten Tegal, Provinsi Jawa Tengah, Pemegang Kartu Tanda Penduduk dengan Nomor Induk Kependudukan :00000000012. -

Menurut keterangannya dalam melakukan perbuatan hukum sebagaimana tersebut dalam akta ini bertindak dalam jabatannya tersebut diatas dan oleh karena itu berwenang bertindak untuk dan atas nama Direksi dari serta sah mewakili Perseroan Terbatas BANK PEMBANGUNAN DAERAH kabupaten tegal, berkedudukan di Kabupaten Tegal dan beralamat Kantor Pusat di Jalan Tentara Pelajar Nomor 7, Kabupaten Tegal, berdasarkan berdasarkan Surat Keputusan Direksi Perseroan Terbatas BANK PEMBANGUNAN DAERAH KABUPATEN TEGAL Nomor 0016/KP/1006 tanggal 14-01-2019 (empat belas Januari dua ribu sembilan belas) dan Surat Kuasa Direksi BANK PEMBANGUNAN DAERAH KABUPATEN TEGAL

KABUPATEN TEGAL Nomor : 12000000003, Oleh karena itu sah untuk dan atas nama serta mewakili PERSEROAN TERBATAS BANK PEMBANGUNAN DAERAH KABUPATEN TEGAL KABUPATEN TEGAL.-----

----- Selanjutnya disebut Penerima Hak

Tanggungannya selanjutnya disebut Pihak Kedua -----

----- 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.

Penghadap dikenal oleh saya, PPAT. -----

----- Para Pihak menerangkan : -----

- Bahwa oleh Pihak Kedua, Roy Jekoniah Pemegang Kartu Tanda Penduduk dengan Nomor Induk Kependudukan: 000000000033 tersebut, selaku Debitur, telah dibuat dan ditandatangani perjanjian utang piutang yang dibuktikan dengan : -----  
----- Perjanjian Kredit Nomor : 0000000009, tanggal 28 Mei 2024,-----
- Bahwa untuk menjamin pelunasan utang Debitur sejumlah Rp. 400.000.000,- (Empat Ratus Juta Rupiah), /sejumlah uang yang dapat ditentukan di kemudian hari berdasarkan perjanjian utang-piutang tersebut di atas dan penambahan, perubahan, perpanjangan serta pembaruannya (selanjutnya disebut perjanjian utang-piutang) sampai sejumlah Nilai Tanggungan sebesar Rp. 500.000.000,- (Lima Ratus Juta Rupiah), oleh Pihak Pertama diberikan dengan Akta ini kepada dan untuk kepentingan Pihak Kedua, yang dengan ini menyatakan menerimanya, Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) yang diatur dalam Undang-undang Hak Tanggungan dan peraturan-peraturan pelaksanaannya atas Obyek berupa 1 (satu) hak atas tanah yang diuraikan di bawah ini : -----
  - Sertipikat Hak Milik Nomor: 0321/Balapulang, atas sebidang tanah, Sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur Nomor Tanggal 16/08/2000, Nomor: 0014/Balapulang/2000, seluas 250 M<sup>2</sup> (Dua Ratus Lima Puluh Meter Persegi), dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (N.I.B) :11250103.00876, dan Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPTPBB) Nomor: 33.12.0004.00965 obyek pajak (NOP):

, terletak di :-----

- Provinsi : Jawa Tengah; -----

- Kabupaten/Kota : Tegal; -----

- Kecamatan : Balapulang; -----

- Desa/Kelurahan : Balapulang Kulon; -----

Sertipikat dan bukti pemilikan yang disebutkan di atas diserahkan kepada saya, PPAT, untuk keperluan pendaftaran Hak Tanggungan yang diberikan dengan Akta ini; -----

Pemberian Hak Tanggungan tersebut di atas meliputi juga : -----

- Segala sesuatu yang tumbuh, tertanam dan berdiri di atasnya tanpa terkecuali berikut bangunan yang sekarang ada ataupun dikemudian hari akan didirikan di atas tanah tersebut sebagai benda tetap.-----

Untuk selanjutnya hak atas tanah dan benda-benda lain tersebut di atas di sebut sebagai Obyek 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 Obyek 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 Obyek Hak Tanggungan tanpa persetujuan tertulis terlebih dahulu dari Pihak Kedua, termasuk menentukan atau mengubah jangkawaktu sewa dan/atau menerima uang sewa di muka jika disetujui disewakan atau sudah disewakan;-----
- Pihak pertama tidak akan mengubah atau merombak semuabentuk atau tata susunan Obyek Hak Tanggungan, termasuk mengubah sifat dan tujuan kegunaannya baik seluruhnya maupun sebagian, tanpa

persetujuan tertulis terlebih dahulu dari Pihak Kedua;-----

- Dalam hal Debitur sungguh-sungguh cidera janji, Pihak Kedua oleh Pihak Pertama dengan Akta ini diberi dan menyatakan menerima kewenangan, dan untuk itu kuasa, untuk mengelola Obyek Hak Tanggungan berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Negeri yang daerah hukumnya meliputi letak Obyek Hak Tanggungan yang bersangkutan; -----
- Jika Debitur tidak memenuhi kewajiban untuk melunasi utangnya, berdasarkan perjanjian utang piutang tersebut di atas, 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 di hadapan umum secara lelang Obyek 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 Debitur tersebut di atas; 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 Obyek 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 Obyek Hak Tanggungan atau mengalihkannya secara apapun untuk kepentingan Pihak Ketiga;-----
- Dalam hal Obyek Hak Tanggungan dilepaskan haknya oleh Pihak Pertama atau dicabut haknya untuk kepentingan umum, sehingga hak Pihak Pertama atas Obyek 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-lain tersebut guna pelunasan piutangnya;-----

- Pihak Pertama akan mengasuransikan Obyek 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 Obyek Hak Tanggungan Pihak Kedua dengan Akta ini diberi dan menyatakan menerima seluruh atau sebagian uang ganti kerugian asuransi yang bersangkutan sebagai pelunasan utang Debitur;-----
- 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 Obyek Hak Tanggungan, jika hal itu diperlukan untuk pelaksanaan eksekusi atau untuk mencegah menjadi hapusnya atau dibatalkannya hak atas Obyek Hak Tanggungan karena tidak dipenuhinya atau dilanggarnya ketentuan Undang-undang serta jika diperlukan mengurus perpanjangan jangka waktu dan pembaruan hak atas tanah yang menjadi Obyek Hak Tanggungan;-----
- Jika Pihak Kedua mempergunakan kekuasaannya untuk menjual Obyek Hak Tanggungan, Pihak Pertama akan memberikan kesempatan kepada yang berkepentingan untuk melihat Obyek Hak Tanggungan yang bersangkutan pada waktu yang ditentukan oleh Pihak Kedua dan segera mengosongkan atau suruh mengosongkan dan menyerahkan Obyek 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 Obyek 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; -----

- Pihak Pertama tidak akan membuat perjanjian dengan pihak lain atas obyek Hak Tanggungan yang dapat menimbulkan hak atas tanah baru yang lebih rendah dan hak-hak atas bangunan/ tanaman/hasil karya;-----
- Pemilik barang jaminan dengan ini menyatakan membebaskan Pihak Kedua dari segala tuntutan/klaim ahli waris pemilik barang jaminan yang mungkin timbul dikemudian hari.

-----

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 diatas dengan segala akibatnya memilih domisili pada Kantor Panitera Pengadilan Negeri Kabupaten Tegal. -----

Pasal 5.

Biaya pembuatan Akta ini, uang saksi dan segala biaya mengenai pembebanan Hak Tanggungan tersebut di atas dibayar oleh Debitur. ---

Demikian Akta ini dibuat dihadapan para pihak dan : -----

1. Joko Bayu, Sarjana Hukum, Lahir di Tegal, tanggal 20 Mei 1997, Warga Negara Indonesia, bertempat tinggal di Jl. Merpati Arab, Blok 30, No. 9, Kabupaten Tegal.
2. Sintia Aprilia, Lahir di Brebes, Tanggal 19 November 2000, Warga Negara Indonesia, bertempat tinggal di Jl. Suka Tani, No. 10, Kabupaten Tegal;-----

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, yaitu 1 (satu) rangkap lembar pertama disimpan di

kantor saya, PPAT dan 1 (satu) rangkap lembar kedua disampaikan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Tegal, untuk keperluan pendaftaran Hak Tanggungan yang diberikan dalam Akta ini. -----

Pihak Pertama

Pihak Kedua

Nostradamus Wibowo

Roy Jekoniah

Bertindak Untuk Dan Atas Nama

Bertindak Untuk Dan Atas Nama

Kreditur

Debitur

Saksi I

Saksi II

Joko Bayu

Sintia Aprilia



## **BAB IV**

### **PENUTUP**

#### **A. Kesimpulan**

1. Pelaksanaan pendaftaran akta HT elektronik di Kabupaten Tegal belum berjalan efektif, hal ini ditunjukkan dengan masih sedikitnya Akta HT yang didaftarkan secara Elektronik di Kabupaten Tegal.
2. Kelemahan yang mengakibatkan pembuatan akta HT elektronik di Kabupaten Tegal belum berjalan karena adanya kenyataan bahwa dalam Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 2020 Tentang Pelayanan Hak Tanggungan terdapat persoalan kewenangan Notaris/PPAT yang hanya terbatas membuat APHT, ketidak jelasan kedudukan WNA dalam pembuatan Akta HT Elektronik di dalam Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 2020 Tentang Pelayanan Hak Tanggungan, secara sosiologis kelemahan berupa belum diaturnya tanda tangan elektronik yang jelas dalam Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 2020 Tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik, adanya persoalan waktu perubahan terkait kesalahan data pendaftaran HT elektronik yang lama ketika membuat akta HT elektronik yang baru, adanya Pasal 22 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 2019 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik

terkait pemberian user name dan password terhadap pihak lain dapat berpotensi dilakukannya pelanggaran hukum yang dapat merugikan pihak pemilik HT yang hendak mendaftarkan Hak Tanggungannya secara elektronik, penyelesaian sengketa HT masih bersifat tradisional, misalnya saja pembuktian di pengadilan perdata yang masih belum berbasis kemajuan teknologi informasi dan komunikasi seutuhnya, perawatan jaringan yang kerap membuat pendaftaran HT elektronik juga bermasalah atau dengan kata lain Sistem yang sering error sehingga menyulitkan pihak pendaftar akta HT Elektronik, tidak semua pihak memiliki fasilitas internet dan piranti computer, misalnya saja di Kawasan pedalaman di Indonesia.

#### **B. Saran**

1. Perlu disediakan SDM dan sarana-serta pra sarana yang memadai terkait pendaftaran HT elektronik secara merata di seluruh kantor BPN, mengingat hingga saat ini jaringan internet Kantor BPN terkait pendaftaran Akta HT elektronik kerap error;
2. Perlu dibentuknya lembaga khusus serta mekanisme yang jelas terkait pengelolaan sistem akta HT elektronik yang jelas, serta sosialisasi yang merata terhadap masyarakat agar mengerti dan jelas

## DAFTAR PUSTAKA

### A. AL-QUR'AN DAN HADIST

Al-Qur'an dan Terjemahan, C.V Toha Putra, Semarang

### B. BUKU

Abdul Ghofur Anshori. (2010), *Hukum Perjanjian Islam Di Indonesia*, Yogyakarta Gajah Mada University Press

Abdul Kadir Muhammad, (1990), "*Hukum Perdata Indonesia*" Bandung PT. Citra Aditya Bakti,

Achmad Ali, (2008), "*Menguak Tabir Hukum*", Bogor Ghalia Indonesia.

Achmad Ali, (2009), "*Menguak Teori Hukum (Legal Theory) dan Teori Peradilan (Judicialprudence) Termasuk Interpretasi Undang-Undang (Legisprudence)*", Jakarta Kencana,

A.P Perlindungan, (1999), "*Pendaftaran Tanah Di Indonesia*", Mandar Maju, Bandung, hal.5

Burhan Ashshofa, (1996), "*Metode Penelitian Hukum*", Jakarta PT. Rineka Cipta,

Cita Yustia Sefriani, (2013), "*Buku Pintar Bisnis Online dan Transaksi Elektronik*", Jakarta Gramedia Pustaka,

Esmi Warassih, (2011), "*Pranata Hukum Sebuah Telaah Sosiologis*", Semarang Badan Penerbit Universitas Diponegoro.

Eugenia Liliawati Mulyono, (2003), *Tinjauan Yuridis Undang-undang Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan dalam Kaitannya dengan Pemberian Kredit oleh Perbankan*, Jakarta Harvarindo,press

Gunawan Widjaja dan Kartini Mulyadi, (2008), "*Hak Tanggunga*" Jakarta,,Kencana

Habib Adjie, (2006), "*Hukum Notaris Indonesia*", Jakarta Erlangga

Handri Raharjo, (2009), "*Hukum Perjanjian di Indonesia*", Yogyakarta Pustaka Yustisia,

Hasannudin Rahman, (1995), "*Aspek-aspek Pemberian Kredit Perbankan di*

- Indonesia*”, Bandung Citra Aditya Bakti.
- Herlien Budianto, (2010), *“Ajaran Umum Hukum Perjanjian dan Penerapannya Di Bidang Kenotariatan”*, Bandung PT. Citra Aditya Bakti
- Indonesia Legal Center Publishing, (2008), *“Himpunan Peraturan Perundang-Undangan Jabatan Notaris & PPAT”*, Jakarta Karya Gemilang.
- I Ketut Oka Setiawan, (2019), *“Hukum Pendaftaran Tanah dan Hak Tanggungan”*, Sinar Grafika, Jakarta, hal. 114.
- Kartini Muljadi & Gunawan Widjaja, (2004), *“Perikatan Yang Lahir dari Perjanjian”*, Jakarta PT. Raja Grafindo Persada,
- M. Yahya Harahap, (1986), *“Segi-Segi Hukum Perjanjian”*, Bandung Alumni,
- Marcus Priyo Gunarto, (2011), *“Kriminalisasi dan Penalisisasi dalam Rangka Fungsionalisasi Perda dan Retribusi”*, Semarang Program Doktor Ilmu Hukum Universitas Diponegoro,
- Mariam Darus Badruzaman et. al, (2001), *“Kompilasi Hukum Perikatan”*, Bandung PT. Citra Aditya Bakti,
- Mariam Darus Badruzaman, (2005), *“Kitab Undang-undang Hukum Perdata Buku III Tentang Hukum Perikatan Dengan Penjelasannya”*, Bandung ,Alumni.
- Mukti Fajar dan Yulianto Achmad, (2010), *“Dualisme Penelitian Hukum: Normatif dan Empiris”*, Yogyakarta ,Pustaka Pelajar,
- Purwahid Patrik, 1994, *“Dasar-dasar Hukum Perikatan (Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian dan dari Undang-Undang)”*, Bandung, CV. Mandar Maju.
- R. Subekti (1985), *“Aneka Perjanjian”*, Bandung Alumni,
- R. Subekti, (1990), *“Jaminan Untuk Pemberian Kredit Menurut Hukum Indonesia”*, Bandung ,PT. Citra Aditya Bakti,
- R. Wirjono Pradjodikoro, (2000), *“Asas-asas Hukum Perjanjian”*, Bandung CV. Mandar Maju, ,
- R.Subekti dan R.Tjirosudibio, (1992), *Kamus Hukum*, Jakarta Pradnya Paramita,

- Riduan Khairandy, (2004), *“Itikad Baik Dalam Kebebasan Berkontrak”*, Jakarta Universitas Indonesia Fakultas Hukum Pascasarjana
- Riduan Syahrani, (2009), *“Rangkuman Intisari Ilmu Hukum”*, Bandung, Citra Aditya Bakti.
- Ronny Hanitjo Soemitro, (1998), *“Metodologi Penelitian Hukum”*, Ghalia, Jakarta, hal.34.
- Salim HS, (2003), *Hukum Kontrak Teorie Teknik Penyusunan Kontrak*, Jakarta Sinar Grafika
- Shidarta, (2006), *“Moralitas Profesi Hukum Suatu Tawaran Kerangka Berfikir”*, Bandung ,PT. Revika Aditama,
- Soerjono Soekanto, (1985), *“Beberapa Aspek Sosial Yuridis Masyarakat”*, Bandung Alumni,
- Soerjono Soekanto, (2007), *“Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Penegakan Hukum”*, Jakarta Penerbit PT. Raja Grafindi Persada
- Sondang P Siagian, (1986), *“Organisasi, Kepemimpinan dan Perilaku Administrasi”*, Jakarta Gunung Agung, ,
- Sri Endah Wahyuningsih, (2013), *“Prinsip-Prinsip Individualisasi Pidana Dalam Hukum Islam Dan Pembaharuan Hukum Indonesia”*, Semarang UNDIP
- Sudikno Mertokusumo,(1991), *“Mengenal Hukum (Suatu Pengantar)”*, Yogyakarta Liberty,
- Sudikno Mertokusumo, (1999,) *Mengenal Hukum Suatu Pengantar*, Yogyakarta Liberty,.
- Ulum Ihyaul MD, (2004) , *”Akuntansi Sektor Publik”*, Malang UMM Press,
- Zaeni Asyhadie, (2018), *“Hukum Keperdataan (Dalam Perfektif Hukum Nasional, KUH Perdata (BW), Hukum Islam, Dan Hukum Adat)”*, Rajawali Pers, Depok, hal. 117.
- Zakiyah, (2011), *“Hukum Perjanjian Teori dan Perkembangannya”* Yogyakarta Pustaka Felicha,

### **C. JURNAL**

- Asnawi. (2013), *“Efektivitas Penyelenggaraan Publik Pada Samsat Corner Wilayah Malang Kota”*, Skripsi S-1 Jurusan Ilmu Pemerintahan, FISIP, UMM Malang
- Edi Setiadi, (2002), *“Pengaruh Globalisasi Terhadap Subtansi Dan Penegakan Hukum”*, Syiar Hukum, Volume XVIII No. 4.
- Erie Hariyanto, (2009) *“Burgelijk Wetboek (Menelusuri Sejarah Hukum Pemberlakuannya di Indonesia)”*, Al-Ihkam, V ol. IV, No. 1,
- Jeffry Alexander Ch. Likadja, (2015), *“Memaknai “Hukum Negara (Law Throught State)” Dalam Bingkai, Negara Hukum (Rechtstaat)”*, Hasasnuddin Law Review, Vol. 1, No. 1
- Zidna Aufima, (2020), *“Peran PPAT Selaku Pengguna Layanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik”*, Journal of Judicial Review, Journal of Judicial Review, 22,

### **D. ARTIKEL LAINNYA**

- Marcus Priyo Gunarto, (2011), *Kriminalisasai dan Penalisasi dalam Rangka Fungsionalisasi Perda dan Retribusi*, Program Doktor Ilmu Hukum Universitas Diponegoro Semarang.

### **E. WAWANCARA**

1. Wawancara dengan Ayu Suciati,S.H.,M.Kn Selaku Notaris & PPAT di Kabupaten Tegal, 1 Juni 2024.
2. Wawancara dengan Dea Ayu Pradipta,S.H.,M.Kn Selaku Notaris & PPAT di Kabupaten Tegal, 1 Maret 2024.
3. Wawancara dengan Dr.Taufan Fajar Riyanto,S.H.,M.Kn selaku Notaris & PPAT sekaligus Akademisi Program (S2) Kenotariatan Fakultas Hukum Unissula, pada tanggal 1 Juni 2024.

4. Wawancara dengan Setyo Hartono Kepala Seksi Penetapan Hak dan Pendaftaran BPN Kabupaten Tegal Tegal, 17 April 2024.

#### **F. PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN**

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.

Undang-Undang Jabatan Wakil Notaris Dan Wakil Notaris Sementara,  
Undang-Undang No.33 tahun 1954, LN No.101 Tahun 2004. TLN  
No.700.

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan  
Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan  
Notaris.

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

#### **G. INTERNET**

Tempo, “Kominfo Sebut Banyak Desa Belum Tersentuh Internet”,  
<https://bisnis.tempo.co/read/1352697/kominfo-sebut-12-548-desa-belum-tersentuh-sinyal-internet>, diakses tanggal 10 Agustus 2022, Pukul 12.00 WIB

Tempo, “Kominfo Sebut Banyak Desa Belum Tersentuh Internet”,  
<https://bisnis.tempo.co/read/1352697/kominfo-sebut-12-548-desa-belum-tersentuh-sinyal-internet>, diakses tanggal 10 Agustus 2022, Pukul 12.00 WIB.

Id.shvoong.com, “Pengertian Pelaksanaan”,  
<http://socialsciences/sociology/2205936-pengertian-pelaksanaan-actuating/>, Diakses tanggal 12 Juni 2022, pukul 10.00 WIB.

Pejabat Pengelola Informasi Digital Kabupaten Tegal, “Profil Kabupaten

Tegal”,

<https://ppid.tegalkab.go.id/open/file/5ef8aa56d1759/4976d87a71dc6cdeaa bbe497dccde31b>, diakses tanggal 1 Januari 2024, pukul 09.00WIB.

Kementerian ATR/BPN, “Jumlah Sertifikat HT yang terbit”, <http://statistik.atrbpn.go.id>, di akses tanggal 10 April 2023, pukul 11.00WIB.

<https://www.hukumonline.com/berita/a/teori-perlindungan-hukum-menurut-para-ahli-lt63366cd94dbc/>, diakses pada tanggal 03 Januari 2024.

