

**ASPEK KEPASTIAN HUKUM TERHADAP PENERAPAN LAYANAN
HAK TANGGUNGAN TERINTEGRASI ELEKTRONIK PADA BADAN
PERTANAHAN NASIONAL KABUPATEN MAJALENGKA**

TESIS



Oleh:

PUJA SETIAWAN BUDIMAN

NIM : 21302300105

Program Studi : Magister Kenotariatan

PROGRAM MAGISTER (S2) KENOTARIATAN (M.Kn)

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS ISLAM SULTAN AGUNG

SEMARANG

2025

**ASPEK KEPASTIAN HUKUM TERHADAP PENERAPAN LAYANAN
HAK TANGGUNGAN TERINTEGRASI ELEKTRONIK PADA BADAN
PERTANAHAN NASIONAL KABUPATEN MAJALENGKA**

TESIS

**Diajukan untuk Penyusunan Tesis
Program studi Kenotariatan**

Oleh:

PUJA SETIAWAN BUDIMAN

NIM : 21302300105

Program Studi : Magister Kenotariatan

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

**ASPEK KEPASTIAN HUKUM TERHADAP PENERAPAN LAYANAN
HAK TANGGUNGAN TERINTEGRASI ELEKTRONIK PADA BADAN
PERTANAHAN NASIONAL KABUPATEN MAJALENGKA**

TESIS


Oleh:

PUJA SETIAWAN BUDIMAN

NIM : 21302300105

Program Studi : Magister Kenotariatan (M.Kn)

Disetujui oleh :
Pembimbing Tanggal, 30 Oktober 2025


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

Mengetahui,
Dekan Fakultas Hukum UNISSULA



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

**ASPEK KEPASTIAN HUKUM TERHADAP PENERAPAN LAYANAN
HAK TANGGUNGAN TERINTEGRASI ELEKTRONIK PADA BADAN
PERTANAHAN NASIONAL KABUPATEN MAJALENGKA**

TESIS

Oleh:

PUJA SETIAWAN BUDIMAN

NIM : 21302300105

Program Studi : Kenotariatan

Telah dipertahankan di Depan dewan Penguji

Pada Tanggal : 30 Oktober 2025

Dan Dinyatakan :

Tim Penguji


Prof. (HC UNISSULA) Dr. H. Widhi Handoko, S.H., Sp.N.

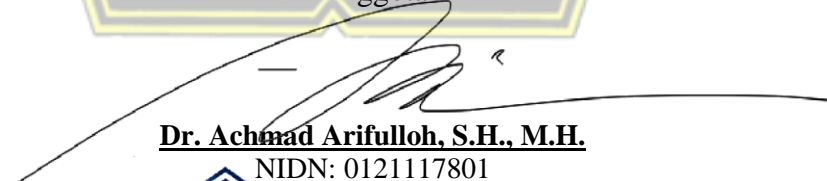
NIDK: 8987740022

Anggota


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

NIDN: 0620046701

Anggota


Dr. Achmad Arifulloh, S.H., M.H.

NIDN: 0121117801



Mengetahui,
Dekan Fakultas Hukum UNISSULA


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

NIDN : 0620046701

PERNYATAAN KEASLIAN TESIS

Saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : **PUJA SETIAWAN BUDIMAN**

NIM : 21302300105

Program Studi : Magister Kenotariatan

Fakultas / Program : Hukum / Program Magister

Menyatakan dengan sebenarnya bahwa tesis saya dengan judul “Aspek Kepastian Hukum Terhadap Penerapan Layanan Hak Tanggungan Terintegrasi Elektronik Pada Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Majalengka”. 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 diatas.

Semarang, 30 Oktober 2025

Yang Menyatakan


PUJA SETIAWAN BUDIMAN
21302300105

PERNYATAAN PERSETUJUAN UNGGAH KARYA ILMIAH

Saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : **PUJA SETIAWAN BUDIMAN**

NIM : 21302300105

Program Studi : Magister Kenotariatan

Fakultas / Program : Hukum / Program Magister

Dengan ini menyerahkan karya ilmiah berupa ~~Tugas Akhir/Skripsi/ Tesis/ Disertasi~~ dengan judul : **“Aspek Kepastian Hukum Terhadap Penerapan Layanan Hak Tanggungan Terintegrasi Elektronik Pada Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Majalengka”**, dan menyetujuinya menjadi hak milik Universitas Islam Sultan Agung serta memberikan Hak Bebas Royalti Non-eksklusif untuk disimpan, dialih mediakan, dikelola dalam pangkalan data, dan dipublikasinya di internet atau media lain untuk kepentingan akademis selama tetap mencantumkan nama penulis sebagai pemilik Hak Cipta.

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

Semarang, 30 Oktober 2025

Yang Menvatakan


PUJA SETIAWAN BUDIMAN
21302300105

MOTTO

"Ya Tuhan kami, janganlah Engkau hukum kami jika kami lupa atau kami melakukan kesalahan. Ya Tuhan kami, janganlah Engkau bebaskan kami dengan beban yang berat sebagaimana Engkau bebaskan kepada orang-orang sebelum kami. Ya Tuhan kami, janganlah Engkau pikulkan kepada kami apa yang tidak sanggup kami memikulnya. Maafkanlah kami, ampunilah kami, dan rahmatilah kami. Engkaulah pelindung kami, maka tolonglah kami menghadapi orang-orang kafir"
(QS. Al- Baqarah: 286)

PERSEMBAHAN

Tesis ini aku persembahkan untuk :

1. Kepada kedua orang tua dan kakak-kakak saya yang telah membesarkan serta mendidik saya sehingga saya berada di posisi saat ini, terimakasih telah mendukung dan memberikan kesempatan untuk saya melanjutkan program studi kenotariatan ini, semoga apa yang telah saya pelajari dan saya pahami bisa memberikan banyak manfaat untuk orang lain, terutama untuk mamah Eti, akhirnya ada yang bisa mamah banggakan dari putera bungsu meskipun mamah tidak bisa menyaksikannya di dunia ini semoga apa yang telah saya capai mamah bahagia disana.
2. Teruntuk Istri saya, terimakasih telah sabar dan menerima proses pembelajaran kehidupan, semoga apa yang telah saya bangun dalam karier ini bisa memberikan kebahagiaan dan kesejahteraan bagi keluarga kecil kita.
3. Untuk anakku sayang Syafazea dan Aldean doakan papahmu ini agar bisa menjadi orang tua yang sukses sehingga membuat kalian bangga mempunyai sosok orang tua seperti saya, semoga apa yang telah saya capai ini bisa memenuhi kebutuhan kalian dalam kehidupan sehari-hari serta masa depan kalian bisa terpenuhi dan tercukupi.
4. Dan untuk para Dosen, pembimbing serta Staff Tata Usaha Universitas Islam Sultan Agung yang tidak bisa saya sebutkan satu persatu terimakasih telah mendidik saya dalam proses pembelajaran ini, semoga apa yang telah bapak/ibu berikan ilmu dan metode-metode pengetahuannya dengan ikhlas semoga allah swt mencatatnya dan menjadi amalan baik untuk bapak dan ibu.

KATA PENGANTAR

Puji dan syukur penulis panjatkan kehadiran Allah SWT, yang senantiasa melimpahkan rahmat dan karunia-Nya sehingga penulis telah diberikan kesehatan, kekuatan, kesabaran, ilmu dan kesempatan untuk menyelesaikan tesis ini dengan judul “Aspek Kepastian Hukum Terhadap Penerapan Layanan Hak Tanggungan Terintegrasi Elektronik Pada Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Majalengka”. Apresiasi yang tidak terkira dan ucapan terima kasih yang sebesar-besarnya atas bantuan dan dukungannya juga disampaikan kepada:

1. Bapak Prof. Dr. H. Gunarto, S.H., S.E. Akt, M.Hum. selaku Rektor Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
2. Bapak Prof. Dr. H. Jawade Hafidz, S.H., M.H. selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang serta selaku pembimbing 1 yang senantiasa membantu penulis dalam membimbing untuk penulisan tesis ini yang senantiasa meluangkan waktu untuk memberikan bimbingan, saran dan motivasi dalam setiap konsultasi sejak awal usulan penulisan hingga selesainya penulisan tesis ini
3. Bapak Dr. Nanang Sri Darmadi, S.H., M.H. selaku Ketua Program Studi Magister Kenotariatan (S2), Program Pasca Sarjana Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
4. Bapak Dr. Achmad Arifullah, S.H., M.H., selaku Sekretaris Program Studi Magister Kenotariatan (S2), Program Pasca Sarjana Universitas Islam Sultan Agung Semarang.

5. Semua pihak yang karena keterbatasan sarana tidak mungkin penulis sebutkan satu persatu tetapi telah berjasa besar dalam memberikan sumbangsih untuk penyelesaian Tesis ini.

Semoga Allah SWT selalu memberikan perlindungan dan rahmat-Nya kepada mereka semua. Penulis menyadari bahwa dalam penulisan tesis ini, isi substansi masih jauh dari sempurna. Hal ini karena keterbatasan penulis. Oleh karena itu, penulis mengharapkan masukan dan saran yang menunjang kesempurnaan penulisan hukum ini semoga penulisan hukum ini dapat bermanfaat bagi perkembangan ilmu pengetahuan dan bagi pihak yang membutuhkan, dengan rendah hati penulis ucapkan terima kasih.

Semarang, 30 Oktober 2025

Yang Menyatakan

PUJA SETIAWAN BUDIMAN
NIM. 21302300105

ABSTRAK

Permasalahan berkenaan praktik pemberian kredit dengan jaminan hak atas tanah, diperlukan lembaga hak jaminan yang mampu memberikan kepastian hukum bagi pihak-pihak yang berkepentingan dalam mewujudkan masyarakat yang sejahtera, adil dan makmur. Sehubungan dengan itu 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”. Pendaftaran hak tanggungan tidak terlepas dari peran PPAT ketika membuat akta. Tujuan penelitian ini untuk mengetahui dan menganalisis penerapan layanan hak tanggungan yang terintegrasi secara elektronik pada Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Majalengka dan mengetahui dan menganalisis tentang implementasi kepastian hukum terhadap kendala dalam penerapan layanan hak tanggungan pada kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Majalengka.

Metode pendekatan dalam penelitian ini adalah metode pendekatan yuridis sosiologis. Spesifikasi penelitian yang dipergunakan adalah penelitian deskriptif analitis. Jenis data menggunakan data primer dan sekunder. Metode analisis data yang digunakan Teori efektivitas hukum menurut Soerjono Soekanto dan Teori kepastian hukum menurut Gustav Radbruch.

Hasil penelitian dan pembahasan dalam penelitian ini yaitu: 1) Penerapan layanan Hak Tanggungan yang terintegrasi secara elektronik pada Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Majalengka menjadi aspek strategis dalam rangka peningkatan efisiensi, transparansi dan akuntabilitas pelayanan pertanahan sesuai dengan amanat Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang hak tanggungan atas tanah Jo. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Jo. Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2020 tentang penyelenggaraan pelayanan hak tanggungan secara elektronik, efektivitas pendaftaran hak tanggungan secara elektronik menjadi aspek utama dalam percepatan pendaftaran, pengajuan dan pengesahan Hak Tanggungan secara tepat dan transparan, meminimalisasi intervensi manual yang menimbulkan penyimpangan atau praktik korupsi serta memberikan kemudahan akses layanan kepada masyarakat dan pelaku usaha tanpa harus hadir secara fisik ke kantor pertanahan hal ini selaras dengan ketentuan Undang-Undang Nomor 25 Tahun 2009 tentang Pelayanan Publik yang menegaskan pentingnya pelayanan yang cepat, tepat, transparan dan akuntabel sebagai bagian dari tata kelola pemerintahan yang baik. 2) Pelaksanaan Hak Tanggungan Elektronik (HT-el) di Kabupaten Majalengka masih menghadapi berbagai permasalahan kompleks, terutama terkait ketidaksesuaian antara Permen ATR/BPN No. 9 Tahun 2019 dengan Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan yang menimbulkan dualisme pengaturan dan ketidakpastian hukum khususnya dalam hal bentuk dan keabsahan dokumen. Selain itu, kekuatan pembuktian dokumen elektronik dalam sistem HT-el masih diragukan jika terjadi sengketa, apalagi jika tidak dilengkapi sistem keamanan dan otentikasi yang memadai. Kewajiban PPAT membuat surat pernyataan keabsahan dokumen juga menjadi sorotan karena dianggap membebani tanggung jawab hukum secara sepihak. Permasalahan lainnya adalah rendahnya kesiapan sarana, prasarana dan SDM baik di Kantor Pertanahan Kabupaten Majalengka maupun pengguna eksternal seperti PPAT dan perbankan yang menghambat optimalisasi penerapan HT-el secara menyeluruh di Wilayah Kabupaten Majalengka.

Kata Kunci: Kepastian Hukum, Hak Tanggungan, Elektronik, Badan Pertanahan Nasional

ABSTRACT

Problems Regarding the practice of providing credit secured by land rights, a security institution is needed that can provide legal certainty for stakeholders in realizing a prosperous, just, and prosperous society. Therefore, in the development of Mortgage Rights in Indonesia, the Government provides services including electronically integrated Mortgage Rights Registration based on Regulation of the Head of the National Land Agency Number 9 of 2019 and Regulation of the Minister of Agrarian Affairs and Spatial Planning/National Land Agency Number 5 of 2020 concerning Electronic Mortgage Rights Services, hereinafter referred to as "HT-el." Mortgage rights registration is inseparable from the role of Land Deed Officials (PPAT) in drafting deeds. The purpose of this study is to determine and analyze the implementation of electronically integrated mortgage rights services at the National Land Agency in Majalengka Regency and to determine and analyze the implementation of legal certainty in relation to obstacles in implementing mortgage rights services at the National Land Agency office in Majalengka Regency.

The approach used in this study is a sociological-juridical approach. The research specifications used are descriptive analytical research. The data types used are primary and secondary data. The data analysis method used is the theory of legal effectiveness according to Soerjono Soekanto and the theory of legal certainty according to Gustav Radbruch.

The results of the research and discussion in this study are: 1) The implementation of electronically integrated Mortgage Rights services at the National Land Agency of Majalengka Regency is a strategic aspect in order to increase efficiency, transparency and accountability of land services in accordance with the mandate of Law Number 4 of 1996 concerning mortgage rights on land Jo. Government Regulation Number 24 of 1997 concerning Land Registration, Jo. Regulation of the Head of the National Land Agency Number 1 of 2020 concerning the implementation of electronic mortgage rights services, the effectiveness of electronic mortgage rights registration is a key aspect in accelerating registration, submission and ratification of Mortgage Rights appropriately and transparently, minimizing manual interventions that cause deviations or corrupt practices and providing easy access to services to the public and business actors without having to be physically present at the land office. This is in line with the provisions of Law Number 25 of 2009 concerning Public Services which emphasizes the importance of fast, accurate, transparent and accountable services as part of good governance. 2) The implementation of Electronic Mortgage Rights (HT-el) in Majalengka Regency still faces various complex issues, particularly related to the inconsistency between Regulation of the Minister of ATR/BPN No. 9 of 2019 and Law No. 4 of 1996 concerning Mortgage Rights, which creates dualistic regulations and legal uncertainty, particularly regarding the form and validity of documents. Furthermore, the evidentiary power of electronic documents in the HT-el system remains questionable in the event of a dispute, especially if they are not equipped with adequate security and authentication systems. The obligation of Land Deed Officials (PPAT) to issue a statement of document validity has also come under scrutiny as it is considered to impose a unilateral legal burden. Another issue is the low level of preparedness of facilities, infrastructure, and human resources, both at the Majalengka Regency Land Office and external users such as PPATs and banks, which hinders the optimization of the comprehensive implementation of HT-el in Majalengka Regency.

Keywords: *Legal Certainty, Mortgage Rights, Electronic, National Land Agency*

DAFTAR ISI

| | |
|---|------------|
| HALAMAN SAMPUL..... | i |
| HALAMAN PERSETUJUAN | ii |
| HALAMAN PENGESAHAN..... | iii |
| PERNYATAAN KEASLIAN TESIS | iv |
| PERNYATAAN PERSETUJUAN UNGGAH KARYA ILMIAH | v |
| MOTTO | vi |
| KATA PENGANTAR..... | vii |
| ABSTRAK | ix |
| ABSTRACT | x |
| DAFTAR ISI..... | xi |
| BAB I PENDAHULUAN..... | 1 |
| A. Latar Belakang Masalah..... | 1 |
| B. Rumusan Masalah | 9 |
| C. Tujuan Penelitian..... | 9 |
| D. Manfaat Penelitian..... | 10 |
| E. Kerangka Konseptual | 11 |
| F. Kerangka Teori | 17 |
| G. Metode Penelitian | 21 |
| H. Sistematika Penulisan | 28 |
| BAB II TINJAUAN PUSTAKA..... | 29 |
| A. Tinjauan Umum Tentang Tanah | 29 |
| 1. Pengertian dan Ruang Lingkup Hak Atas Tanah | 29 |
| 2. Sertifikat Hak Atas Tanah | 34 |
| B. Tinjauan Umum Tentang Mekanisme Pendaftaran Tanah | 41 |
| C. Tinjauan Umum Tentang Kepastian Hukum | 45 |
| D. Tinjauan Umum Tentang Hak Tanggungan..... | 52 |
| E. Tinjauan Umum Tentang Pendaftaran Hak Tanggungan Secara Elektronik | 60 |

| | |
|--|------------|
| F. Tinjauan umum Tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) | 69 |
| 1. Pengertian Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) | 69 |
| 2. Tanggung jawab dalam hukum Pejabat Pembuat Akta Tanah | 74 |
| G. Tinjauan Umum Tentang Pembatalan Akta Oleh Pengadilan | 77 |
| H. Tinjauan Hukum Mengenai Konsep Wanprestasi Dalam hak Tanggungan berdasarkan Perspektif Islam | 86 |
| BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN | 94 |
| A. Efektivitas Penerapan Layanan Hak Tanggungan Yang Terintegrasi Secara Elektronik Pada Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Majalengka..... | 94 |
| B. Implementasi Kepastian Hukum Terhadap Kendala Dalam Penerapan Layanan Hak Tanggungan Pada Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Majalengka | 120 |
| BAB IV PENUTUP | 152 |
| A. Kesimpulan | 152 |
| B. Saran..... | 153 |
| DAFTAR PUSTAKA | 155 |
| LAMPIRAN AKTA | 165 |

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Perkembangan zaman yang terus meningkat memicu adanya peningkatan taraf kehidupan setiap masyarakat dalam menumbuhkan perekonomiannya. Terdapat upaya yang dapat dilakukan untuk menumbuhkan perekonomian, baik untuk pengusaha maupun perorangan dengan melakukan peminjaman modal dana kepada suatu lembaga keuangan.¹ Dalam perkembangan teknologi dan informasi yang pesat telah mengubah berbagai aspek perilaku bisnis dan perekonomian di seluruh dunia. Seiring dengan kemajuan tersebut, bidang hukum pun dihadapkan dengan sebuah tuntutan untuk mampu menyesuaikan diri, termasuk hukum Indonesia yang perlu menyelaraskan diri terhadap fenomena di masyarakat.

Hukum ekonomi Indonesia juga harus mampu mengantisipasi dampak dari perkembangan baru seperti proses unifikasi global, semakin melemahnya batas-batas antar negara akibat liberalisasi informasi yang semakin berkembang, serta berbagai tatanan baru lainnya yang terus mengalami perubahan. Sehingga Pemberlakuan Undang-Undang Nomor 19 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2008 tentang Informasi Elektronik, menjadi dasar dalam pelaksanaan suatu sistem Elektronik di Indonesia.

Bagi masyarakat, perorangan atau badan usaha yang berusaha meningkatkan kebutuhan konsumtif atau produktif sangat membutuhkan pendanaan dari bank sebagai salah satu sumber dana yang diantaranya dalam bentuk perkreditan, agar

¹ Evelin Wijaya, Fendy Fendy, And Aisyah Aisyah, 2020, "Yuridis Pemberian Kredit Bank Dengan Jaminan Hak Tanggungan Pada Pt. Bank Mestika Dharma, Medan," *Journal Of Education, Humaniora And Social Sciences (Jehss)* Vol. 3, No. 2, Hal. 412–418.

mampu mencukupi untuk mendukung peningkatan usahanya. Bank sebagai salah satu lembaga keuangan yang paling strategis perannya dalam masyarakat, bertujuan untuk menghimpun dana dari masyarakat baik dalam bentuk tabungan, deposito, giro atau lainnya dan menyalurkannya kembali dalam bentuk penyaluran kredit kepada masyarakat, baik kredit yang bersifat produktif atau konsumtif, oleh karenanya bank dikatakan sebagai *agent of trust* (agen kepercayaan pihak Pemerintah maupun pembangunan masyarakat) dan sebagai *agent of development* (agen pembangunan).² Dengan adanya pemberian kredit ini terdapat juga pelaksanaan perjanjian kredit antara debitur dan kreditur. Menurut Pasal 1313 KUHPerdata perjanjian merupakan suatu perbuatan dimana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih. Dalam suatu perjanjian dikatakan sah apabila ada kata sepakat oleh kedua belah pihak seperti yang tercantum dalam Pasal 1320 ayat (1) KUH Perdata yaitu *sepakat mereka yang mengikat dirinya, kecakapan untuk membuat suatu perikatan, suatu hal tertentu, dan suatu sebab yang halal*.³

Tanggungan diartikan sebagai barang yang dijadikan jaminan. Hak Tanggungan adalah hak jaminan atas tanah untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain.⁴ Hak Tanggungan adalah penguasaan hak atas tanah, berisi kewenangan bagi kreditur untuk berbuat sesuatu mengenai tanah yang dijadikan

² Yulianto. 2004. *Tanggung Jawab Notaris Dalam Membuat Akta Jaminan Kredit Perbankan*. Surabaya: Mitra Usaha Abadi. Hal. 1.

³ Lela Sri Nurlaela, 2020, "Tinjauan Yuridis Terhadap Wanprestasi Dalam Perjanjian Kredit Antara Bank Bpr Dengan Nasabah (Studi Di Perumda Bpr Majalengka).," *Journal Presumption Of Law*, Vol. 2, No. 1, Hal. 116–136.

⁴ Adrian Sutedi, 2012, *Hukum Hak Tanggungan*, Jakarta: Sinar Grafika, Hal. 5.

agunan. Tetapi bukan untuk dikuasai secara fisik dan digunakan, melainkan untuk menjualnya jika debitur cidera janji dan mengambil dari hasilnya seluruhnya atau sebagian pembayaran lunas utang debitur kepadanya.⁵

Berkenaan dengan praktik pemberian kredit dengan jaminan hak atas tanah, diperlukan lembaga hak jaminan yang mampu memberikan kepastian hukum bagi pihak-pihak yang berkepentingan dalam mewujudkan masyarakat yang sejahtera, adil dan makmur sesuai dengan Pancasila dan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945. Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang hak tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah tersebut atau disingkat “UUHT” kemudian dibentuk untuk memenuhi kebutuhan masyarakat mengenai hal itu.⁶ Sehubungan dengan itu 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”. Pendaftaran hak tanggungan tidak terlepas dari peran PPAT ketika membuat akta. Dalam hal ini Akta PPAT merupakan alat untuk membuktikan telah dilakukannya suatu perbuatan hukum. Oleh karena itu apabila perbuatan hukum itu batal atau dibatalkan, maka akta PPAT yang bersangkutan tidak berfungsi lagi sebagai bukti perbuatan hukum tersebut. Pejabat Pembuat Akta Tanah harus bekerjasama

⁵ Budi Harsono, 2016, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi, Dan Pelaksanaannya*, Jakarta: Djambatan, Hal. 24.

⁶ 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.

dengan pihak bank untuk mengeluarkan suatu akta PPAT yang diperlukan dalam pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan yang dilakukan pihak bank dengan debiturnya. Dalam hal ini bank datang ke PPAT untuk meminta bantuan bagaimanakah pengurusan tanah serta dibuatkan akta sesuai kewenangannya didasarkan undang-undang serta sesuai kewenangannya agar tidak merugikan berbagai pihak, terkait dengan tanah yang dibebani hak tanggungan. Mereka percaya atas jabatan PPAT sebagai antisipasi masalah di kemudian hari.

Berdasarkan Permen ATR/BPN Nomor 5 Tahun 2020 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik, Perkaban 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 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. 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:

1. PPAT menyampaikan akta dan dokumen kelengkapan persyaratan sebagaimana dimaksud dalam pasal 9 ayat (2) melalui sistem elektronik mitra kerja yang terintegrasi dengan Sistem HT-el.
2. Penyampaian dokumen dilengkapi dengan surat pernyataan mengenai pertanggungjawaban keabsahan dan kebenaran data dokumen elektronik yang diajukan.

3. Seluruh dokumen kelengkapan persyaratan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) wajib disimpan oleh PPAT.
4. Format Surat Pernyataan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) tercantum dalam lampiran I yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Menteri ini.

Kredit bermasalah diartikan sebagai ketidaksanggupan debitur untuk melunasi pinjamannya kepada bank berupa angsuran pokok dari pinjaman beserta bunganya serta biaya lain dimana mengalami kegagalan karena penyimpangan sehingga tidak sesuai dengan perjanjian yang telah di sepakati. Kredit bermasalah timbul tidak dengan seketika melainkan secara bertahap dimana terjadi penurunan berbagai aspek yang dimiliki debitur yang berakhir dengan ketidak mampuan debitur membayar kreditnya, sehingga permasalahan ini bisa sampai ke lembaga lelang atas hak tanggungan dalam jaminan debitur.⁷

Pengguna Hak Tanggungan Elektronik selain PPAT adalah kreditor yang biasanya adalah Institusi Keuangan (Perbankan) dan bisa juga perseorangan. Bagi dunia perbankan tentu 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 misalnya dapat melakukan Roya dan oper kredit secara cepat, kemudian juga ada kemudahan manajemen aset (tidak perlu memindai sertifikat Hak Tanggungan) dan juga dapat membuat *reporting* dan *monitoring* jumlah dan nilai hak Tanggungan diseluruh cabang Bank yang bersangkutan.

Mekanisme pada Hak Tanggungan Konvensional, Bank memberi kuasa

⁷ Elisabeth Nurhaini Butarbutar, 2021, "Eksekusi Hak Jaminan Dalam Penyelesaian Kredit Macet Pada Pt Bank Perkreditan Rakyat (Bpr) Solider Pancur Batu Kabupaten Deli Serdang," *Fiat Iustitia : Jurnal Hukum* Vol. 2, No. 1, Hal. 40–52.

kepada PPAT dan menitipkan pembayaran biaya pendaftaran HT, PPAT membayarkan bea pendaftarannya, mengambil Sertifikat dari Kantor Pertanahan, kemudian Bank menerima sertifikat 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 berdasar Permen ATR/Kepala BPN Nomor 5 Tahun 2020, maka saat ini tidak ada lagi layanan dari BPN 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/problematis yang dihadapi oleh para Pengguna Hak Tanggungan Elektronik.

Penyempurnaan Permen ATR No. 9 tahun 2019, akhirnya Kementerian ATR/BPN menerbitkan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 5 tahun 2020 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik. Pasal 3 ayat (2) Permen ATR No.5 Tahun 2020 menegaskan bahwa pelayanan Hak Tanggungan dilaksanakan secara elektronik melalui Sistem HT-el. Pengguna layanan Hak Tanggungan elektronik adalah kreditor penerima Hak Tanggungan dan PPAT atau pihak lain yang ditentukan oleh Kementerian ATR/BPN. Kreditor mengajukan permohonan Pelayanan HT-el melalui Sistem HT-el yang disediakan oleh Kementerian. Dalam hal permohonan Pelayanan HT-el berupa pendaftaran Hak Tanggungan atau peralihan Hak Tanggungan, dokumen kelengkapan persyaratan disampaikan oleh PPAT. Dalam hal permohonan Pelayanan HT-el berupa perubahan nama Kreditor, penghapusan

Hak Tanggungan atau perbaikan data, dokumen kelengkapan persyaratan disampaikan oleh Kreditor. Dari ketentuan pendaftaran HT-el terdapat suatu permasalahan mendasar terkait dengan peran PPAT selaku pejabat yang berwenang untuk memproses objek tanah yang para pemohon kehendaki untuk dipasangkan Hak Tanggungan. Disatu sisi, PPAT wajib menyatakan pertanggungjawaban atas keabsahan dan kebenaran dokumen, namun disisi lain PPAT tidak diberikan akses terhadap sertipikat Hak Tanggungan. Hal ini seolah-olah penyimpangan dari asas keterbukaan informasi mengingat PPAT adalah pihak yang terlibat didalamnya maka PPAT juga berhak untuk mengecek proses sertifikat hak tanggungan.

Mekanisme Pendaftaran Hak Tanggungan pada sistem elektronik tetap harus dicatatkan dalam buku tanah. Ini dilakukan oleh kreditor sampai dengan mencetak Sertifikat Hak Tanggungannya dan melekatkannya pada Sertipikat Hak Atas Tanah.⁸ Inovasi tersebut dibutuhkan untuk menyikapi persaingan seiring pesatnya *financial technology (fintech)* dari eradigitalisasi. Adapun kesenjangan hukum ini terjadi di Kabupaten Majalengka dimana menerapkan pendaftaran hak tanggungan secara elektronik namun masih menimbulkan beberapa kendala dalam aspek efisiensi dan kendala sumber daya manusia, sehingga mengakibatkan keterhambatan dalam pendaftaran dan menyangkut aspek kepastian hukum. Adapun selain permasalahan pendaftaran hak tanggungan yang menjadi problema kembali ketika terjadi wanprestasi Objek Hak Tanggungan di Kabupaten Majalengka atas sebuah tanah di Desa Banyusari, Kecamatan Malausma,

⁸ Nadia Imanda, 2020, "Lahirnya Hak Tanggungan Menurut Peraturan Pemerintah Agraria Tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik", *Jurnal Hukum Kenotariatan, Notaire*, Vol. 3 No. 1, Hal. 158.

Kabupaten Majalengka, Jawa Barat dengan jaminan Sertifikat Hak Milik tanah dan bangunan atas nama Y. O. Nomor: 0116 luas 275 m² dengan Nomor Surat Ukur 41/Banyusari/2014 dengan diikuti Penyerahan Jaminan secara Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor:319. Atas hal tersebut pelaksanaan pendaftaran Hak tanggungan di Kabupaten Majalengka yang sedang berproses dalam menyesuaikan sistem pelayanan publiknya ke arah digitalisasi, perlu adanya perhatian khusus terkait kesiapan infrastruktur, pelatihan sumber daya manusia dan pengawasan pelaksanaan agar tidak terjadi kesalahan prosedural yang berujung pada kerugian hukum bagi para pihak. Oleh karena itu, kajian terhadap aspek kepastian hukum dan perlindungan terhadap potensi wanprestasi dalam penerapan HT-el menjadi sangat relevan untuk memastikan bahwa transformasi digital dalam pelayanan pertanahan dapat berjalan sesuai dengan prinsip keadilan dan kepastian hukum yang dijamin oleh peraturan perundang-undangan. Berdasarkan uraian tersebut diatas, selanjutnya dibuat dalam bentuk tesis yang berjudul “Aspek Kepastian Hukum Terhadap Penerapan Layanan Hak Tanggungan Terintegrasi Elektronik Pada Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Majalengka”.

B. Rumusan Masalah

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

1. Bagaimana efektivitas penerapan layanan hak tanggungan yang terintegrasi secara elektronik pada Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Majalengka?
2. Bagaimana implementasi kepastian hukum terhadap kendala dalam penerapan layanan hak tanggungan pada kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Majalengka?

C. Tujuan Penelitian

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

1. Untuk mengetahui dan menganalisis penerapan layanan hak tanggungan yang terintegrasi secara elektronik pada Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Majalengka.
2. Untuk mengetahui dan menganalisis tentang implementasi kepastian hukum terhadap kendala dalam penerapan layanan hak tanggungan pada kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Majalengka.

D. Manfaat Penelitian

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

1. Manfaat secara Teoretis

- a. Diharapkan dapat memberi sumbangan pemikiran dalam Ilmu Hukum pada umumnya dan khususnya Bidang Pertanahan dan Ke-PPAT an berkaitan dengan aspek kepastian hukum terhadap penerapan layanan hak tanggungan terintegrasi elektronik pada Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Majalengka.
- b. Diharapkan dapat memberikan bahan Referensi bagi Kepentingan yang sifatnya Akademis.
- c. Penelitian ini diharapkan dapat berguna bagi perkembangan hukum waris dan perkembangan ilmu hukum pada umumnya serta untuk penerapan layanan hak tanggungan terintegrasi elektronik pada Badan Pertanahan Nasional yang diharapkan menghasilkan konsep Hukum yang baru.

2. Manfaat secara Praktis

Hasil penelitian ini secara praktis diharapkan dapat digunakan untuk merumuskan aspek kepastian hukum terhadap penerapan layanan hak tanggungan terintegrasi elektronik pada Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Majalengka.

E. Kerangka Konseptual

Pendekatan konseptual dilakukan manakala peneliti tidak beranjak tidak pada aturan hukum yang ada. Hal itu dilakukan dikarenakan memang belum atau tidak ada aturan hukum untuk masalah yang dihadapi. Oleh sebab itu, seorang peneliti harus membangun konsep untuk dijadikan acuan dalam penelitiannya. Konsep-konsep dasar lazimnya diperoleh setelah dilakukannya penelusuran bahan-bahan hukum yang dibutuhkan di dalam penelitian yang berupa kajian pustaka menyangkut permasalahan dan tujuan dari penelitian. Menghindari kesimpangsiuran dalam menafsirkan istilah-istilah yang digunakan dalam penelitian ini, dikemukakan beberapa definisi operasional yang merupakan judul dari penelitian agar memudahkan pemahaman dalam penyusunan tesis ini:

1. Kepastian Hukum

Kepastian hukum merupakan asas yang menyatakan bahwa hukum harus jelas bagi subjek-subjeknya supaya mereka bisa menyesuaikan perbuatan mereka dengan aturan yang ada serta agar negara tidak sewenang-wenang dalam menjalankan kekuasaan.⁹ Kepastian hukum ini adalah asas yang dapat ditemui dalam sistem hukum sipil maupun sistem hukum umum.¹⁰ Secara normatif, kepastian hukum dapat diartikan sebagai sebuah peraturan perundang-undangan yang dibuat serta diundangkan dengan pasti.¹¹

⁹ Mark Fenwick Dan Stefan Wrba, (Ed.), 2016, *The Shifting Meaning Of Legal Certainty*, Singapore: Springer, Hal 6.

¹⁰ James R. Maxeiner, 2008, "Some Realism About Legal Certainty In Globalization Of The Rule Of Law," *Houston Journal Of International Law* 31, No. 1, Hal. 36.

¹¹ Zainal Asikin, 2014, *Mengenal Filsafat Hukum*, Bandung: Pustaka Reka Cipta, Hal.46-47.

2. Hak Tanggungan

Hak tanggungan yang di kemukakan oleh ST. Remy Shahdeini bahwa Hak Tanggungan ialah hak atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah yang selanjutnya di sebut Hak Tanggungan. Ini mengartikan hak tanggungan adalah Penguasaan atas Hak Tanggungan yang merupakan kewenangan bagi kreditur tertentu untuk berbuat sesuatu mengenai Hak Tanggungan yang dijadikan agunan. Tetapi bukan untuk dikuasai secara fisik dan digunakan, melainkan untuk menjualnya jika debitur cedera janji dan mengambil dari hasilnya seluruhnya atau sebagian sebagai pembayaran lunas hutang debitur kepadanya.¹² Hak tanggungan merupakan implementasi dari amanat pada Pasal 51 Undang-Undang Pokok Agraria sebagai upaya untuk dapat menampung serta sekaligus mengamankan kegiatan perkreditandalam upaya memenuhi kebutuhan tersedianya dana untuk menunjang kegiatan pembangunan”.¹³

3. Pejabat Pembuat Akta Tanah

Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam kewenangannya bertugas melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum. Perbuatan hukum yang dimaksud diatas adalah

¹² Sutan Remy Sjahdeini, 2001, *Hak Tanggungan, Asas-Asas, Ketentuan-Ketentuan Pokok Dan Masalah-Masalah Yang Di Hadapi Oleh Perbankan*, Air Langga University Press, Hal.3.

¹³ Maria. S.W Sumardjono, 1996, *Prinsip Dasar Dan Beberapa Isu Di Seputar Undang-Undang Hak Tanggungan*, Bandung : Pt. Citra Aditya Bakti, Hal. 67

jual-beli, tukar-menukar, hibah, pemasukan ke dalam perusahaan (*inbreng*), pembagian hak bersama, pemberian hak guna bangunan/hak pakai atas tanah hak milik, pemberian hak tanggungan dan pemberian kuasa membebaskan hak tanggungan.¹⁴

4. Hak Tanggungan Secara Elektronik

Pasal 1 angka 6 Permen ATR/BPN No. 5 Tahun 2020 menjelaskan bahwa sistem elektronuk sendiri merupakan serangkaian perangkat dan prosedur yang berfungsi menyiapkan, mengumpulkan, mengolah, menganalisis, menyimpan, menampilkan, mengumumkan, mengirimkan, dan/atau menyebarkan informasi elektronik. Pemen ATR/BPN No. 5 Tahun 2020 secara ruang lingkup Hak Tanggungan Elektronik diatur dalam Pasal 2 yang meliputi pelayanan, mekanisme, Penolakan dan persiapan Hak Tagungan Elektronik.

5. Wanprestasi

Wirjono Prodjodikoro mengatakan bahwa wanprestasi adalah ketiadaan suatu prestasi di dalam hukum perjanjian berarti suatu hal yang harus dilaksanakan sebagai isi dari suatu perjanjian. Barangkali dalam bahasa Indonesia dapat dipakai istilah “pelaksanaan janji untuk prestasi dan ketiadaan pelaksanaannya jani untuk wanprestasi”.¹⁵ Wanprestasi (ingkar janji) adalah berhubungan erat dengan adanya perkaitan atau perjanjian antara pihak. Baik perikatan itu di dasarkan perjanjian sesuai

¹⁴ A. P. Parlindungan, 1999, *Pendaftaran Tanah Di Indonesia*, Bandung: Penerbit Mandar Maju, Hal. 180

¹⁵ Wirjono Prodjodikoro, 2012, *Asas-Asas Hukum Perjanjian*, Sumur Pustaka, Bandung, Hal. 17.

Pasal 1338KUHPerdata sampai dengan Pasal 1431KUHPerdata maupun perjanjian yang bersumber pada undang-undang seperti diatur dalam Pasal 1352KUHPerdata sampai dengan Pasal 1380KUHPerdata.¹⁶ Seorang debitur dikatakan melakukan wanprestasi apabila dia lalai dalam melaksanakan prestasinya. Seorang debitur melakukan wanprestasi apabila seorang debitur tidak dapat melaksanakan atau memenuhi prestasi sesuai dengan apa yang diperjanjikan karena kesalahannya baik disengaja atau tidak disengaja. Ada empat macam bentuk dari wanprestasi yaitu:¹⁷

1. Tidak berprestasi sama sekali atau berprestasi tapi tidak bermanfaat lagi atau tidak dapat diperbaiki.
2. Terlambat memenuhi prestasi.
3. Memenuhi prestasi secara tidak baik atau tidak sebagaimana mestinya.
4. Melakukan sesuatu namun menurut perjanjian tidak boleh dilakukan.

6. Konsep Wanprestasi Dalam Pelaksanaan Hak Tanggungan Menurut Islam

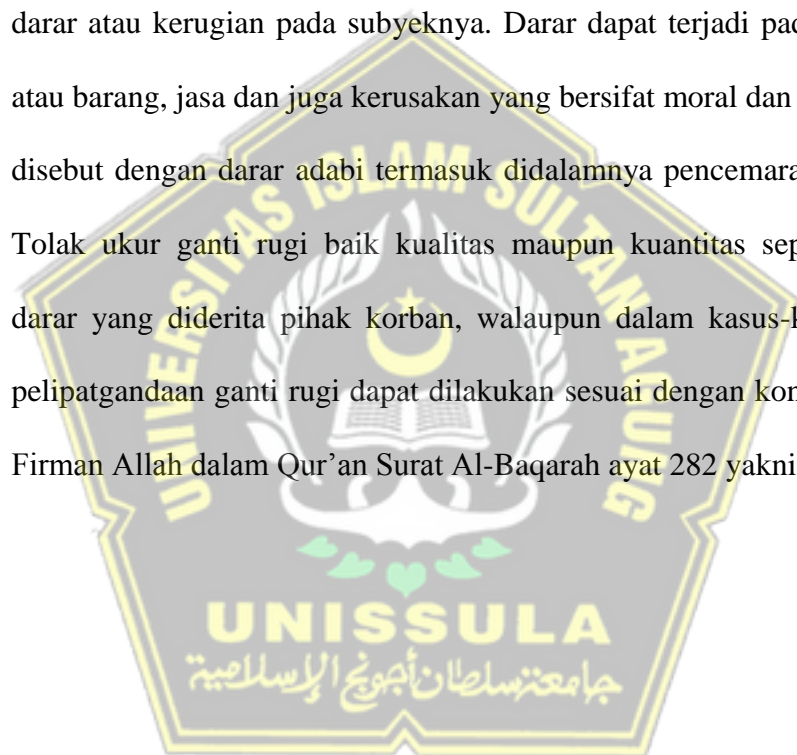
Dalam Hukum Islam, kelalaian dalam memenuhi kewajiban untuk memberikan hak orang lain tergolong perbuatan yang dilarang, dimana sebelumnya telah diketahui adanya suatu perjanjian diantara mereka, maka selanjutnya bagi mereka yang melakukan pelanggaran/cidera janji karena

¹⁶ R. Subekti, 2007, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Pt. Arga Printing, Jakarta, Hal. 146.

¹⁷ Handri Raharjo, 2009, *Hukum Perjanjian Di Indonesia*, Yogyakarta: Pustaka Yustisia, Hal. 80-81.

tidak melakukan prestasinya, maka dikenakan sanksi kepadanya berupa pembayaran ganti rugi kepada pihak kreditur dan/atau penahanan yang menjadi hak miliknya sebagai suatu jaminan dari sejumlah yang dijanjikannya.

Ganti rugi sendiri dalam Islam dikenal dengan istilah daman. Dalam menetapkan ganti rugi unsur-unsur yang paling penting adalah darar atau kerugian pada subyeknya. Darar dapat terjadi pada fisik, harta atau barang, jasa dan juga kerusakan yang bersifat moral dan perasaan atau disebut dengan darar adabi termasuk didalamnya pencemaran nama baik. Tolak ukur ganti rugi baik kualitas maupun kuantitas sepadan dengan darar yang diderita pihak korban, walaupun dalam kasus-kasus tertentu pelipatgandaan ganti rugi dapat dilakukan sesuai dengan kondisi pelaku.¹⁸ Firman Allah dalam Qur'an Surat Al-Baqarah ayat 282 yakni:



¹⁸ Asmuni A. Rahmad, 2007, *Ilmu Fiqh 3*, Direktorat Pemberdayaan Wakaf Direktorat Jendral Bimbingan Masyarakat Islam, Jakarta, Hal. 120.

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا إِذَا تَدَايَنْتُمْ بِدَيْنٍ إِلَى أَجَلٍ مُّسَمًّى فَآكْتُبُوهُ وَلْيَكْتُبَ بَيْنَكُمْ
 كَاتِبٌ بِالْعَدْلِ وَلَا يَأْبَ كَاتِبٌ أَنْ يَكْتُبَ كَمَا عَلَّمَهُ اللَّهُ فَلْيَكْتُبْ وَلْيُمْلِلِ
 الَّذِي عَلَيْهِ الْحَقُّ وَلْيَتَّقِ اللَّهَ رَبَّهُ وَلَا يَبْخَسَ مِنْهُ شَيْئًا فَإِنْ كَانَ الَّذِي عَلَيْهِ
 الْحَقُّ سَفِيهًا أَوْ ضَعِيفًا أَوْ لَا يَسْتَطِيعُ أَنْ يُمْلَ هُوَ فَلْيُمْلِلْ وَلِيُّهُ بِالْعَدْلِ
 وَاسْتَشْهِدُوا شَهِيدَيْنِ مِنْ رِجَالِكُمْ فَإِنْ لَمْ يَكُونَا رَجُلَيْنِ فَرَجُلٌ وَامْرَأَتَانِ مِمَّنْ
 تَرْضَوْنَ مِنَ الشُّهَدَاءِ أَنْ تَضِلَّ إِحْدَاهُمَا فَتُذَكَّرَ إِحْدَاهُمَا الْأُخْرَى وَلَا يَأْبَ
 الشُّهَدَاءُ إِذَا مَا دُعُوا وَلَا تَسْمُوا أَنْ تَكْتُبُوهُ صَغِيرًا أَوْ كَبِيرًا إِلَى أَجَلِهِ ذَلِكَ
 أَقْسَطُ عِنْدَ اللَّهِ وَأَقْوَمُ لِلشَّهَادَةِ وَأَدْنَىٰ أَلَّا تَرْتَابُوا إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً حَاضِرَةً
 تُدِيرُونَهَا بَيْنَكُمْ فَلَيْسَ عَلَيْكُمْ جُنَاحٌ أَلَّا تَكْتُبُوهَا وَأَشْهِدُوا إِذَا تَبَايَعْتُمْ وَلَا
 يُضَارَّ كَاتِبٌ وَلَا شَهِيدٌ وَإِنْ تَفَلَّحُوا فَإِنَّهُ فُسُوقٌ بِكُمْ وَاتَّقُوا اللَّهَ وَيُعَلِّمُكُمُ اللَّهُ
 وَاللَّهُ بِكُلِّ شَيْءٍ عَلِيمٌ

Artinya: Wahai orang-orang yang beriman, apabila kamu berutang piutang untuk waktu yang ditentukan, hendaklah kamu mencatatnya. Hendaklah seorang pencatat di antara kamu menuliskannya dengan benar. Janganlah pencatat menolak untuk menuliskannya sebagaimana Allah telah mengajar-kan kepadanya. Hendaklah dia mencatat(-nya) dan orang yang berutang itu mendiktekan(-nya). Hendaklah dia bertakwa kepada Allah, Tuhannya, dan janganlah dia menguranginya sedikit pun. Jika yang berutang itu orang yang kurang akalnya, lemah (keadaannya), atau tidak mampu mendiktekan sendiri, hendaklah walinya mendiktekannya dengan benar. Mintalah kesaksian dua orang saksi laki-laki di antara kamu. Jika tidak ada (saksi) dua orang laki-laki, (boleh) seorang laki-laki dan dua orang perempuan di antara orang-orang yang kamu sukai dari para saksi (yang ada) sehingga jika salah seorang (saksi perempuan) lupa, yang lain mengingatkannya. Janganlah saksi-saksi itu menolak apabila dipanggil. Janganlah kamu bosan mencatatnya sampai batas waktunya, baik (utang itu) kecil maupun besar. Yang demikian itu lebih adil di sisi Allah, lebih dapat menguatkan kesaksian, dan lebih mendekatkan kamu pada ketidakraguan, kecuali jika hal itu merupakan perniagaan tunai yang kamu jalankan di antara kamu. Maka, tidak ada dosa bagi kamu jika kamu tidak mencatatnya. Ambillah saksi apabila kamu berjual beli dan janganlah pencatat mempersulit (atau dipersulit), begitu juga saksi. Jika kamu melakukan (yang demikian), sesungguhnya hal itu suatu kefasikan padamu. Bertakwalah kepada Allah, Allah

*memberikan pengajaran kepadamu dan Allah Maha Mengetahui segala sesuatu..*¹⁹

F. Kerangka Teori

Kerangka Teori merupakan kerangka pemikiran atau butir-butir pendapat, teori tesis mengenai suatu kasus permasalahan yang menjadi bahan perbandingan penulisan dibidang hukum, bahan perbandingan atau pegangan dalam teorits dalam penelitian.²⁰

1. Teori efektivitas hukum menurut Soerjono Soekanto

Teori efektivitas hukum menurut Soerjono Soekanto digunakan sebagai pisau analisa rumusan masalah yang pertama, dimana meninjau konsep teori efektivitas yang mencerminkan suatu sikap tindak atau perilaku yang pantas dan teratur sehingga hukum dilihat sebagai tindak yang diulang-ulang dalam bentuk yang sama dan mempunyai tujuan tertentu. Keefektivan penegakan hukum sangat tergantung pada keberhasilan pelaksanaan hukum. Untuk memastikan hukum berfungsi dengan baik, aparat penegak hukum harus mampu menerapkan sanksi yang ada. Penerapan sanksi ini secara nyata menunjukkan bahwa hukum berjalan efektif. Menurut Soerjono Soekanto beberapa faktor yang mempengaruhi keberhasilan hukum meliputi:²¹

1. Faktor Hukum yang mencakup elemen-elemen keadilan, kepastian dan

¹⁹ <https://quran.nu.or.id/al-baqarah/282> Diakses Pada Tanggal 01 Mei 2025 Pukul 14.00 WIB.

²⁰ M.Solly Lubis, 2007, *Filsafat Ilmu Dan Penelitian*, Mandar Maju, Bandung, hal. 27.

²¹ Soerjono Soekanto. 2007. *Pokok-Pokok Sosiologi Hukum*. Jakarta. PT Raja Grafindo Persada. Hal. 110.

manfaat. Dalam implementasinya, sering kali terjadi konflik antara kepastian hukum dan keadilan. Kepastian hukum bersifat konkret, menyangkut aplikasi konkret dalam kasus individu sedangkan keadilan bersifat abstrak. Oleh karena itu, ketika hakim mengambil keputusan hanya berdasarkan undang-undang, terkadang nilai keadilan tidak terpenuhi. Oleh karena itu, dalam menangani masalah hukum, penting untuk memberikan prioritas pada keadilan. Hal ini karena hukum tidak hanya dilihat dari perspektif hukum formal, tetapi juga mempertimbangkan faktor-faktor lain yang mempengaruhi masyarakat. Namun, keadilan sendiri tetap menjadi topik yang diperdebatkan karena bersifat subjektif bagi setiap individu.

2. Faktor Penegakan hukum melibatkan berbagai entitas yang merancang serta menjalankan hukum (*law enforcement*). Entitas ini mencakup penegak hukum yang bertugas untuk menyediakan kepastian, keadilan dan manfaat hukum secara seimbang. Komponen penegak hukum mencakup lembaga hukum dan personel penegak hukum, di mana personel penegak hukum secara spesifik mencakup kepolisian, kejaksaan, kehakiman, konselor hukum, dan petugas administratif lembaga pemasyarakatan. Tiga faktor kunci memengaruhi cara kerja entitas dan personel penegak hukum, yaitu:

- a. Lembaga penegak hukum beserta segala sarana dan prasarananya;
- b. Etos kerja yang terkait dengan aparatnya termasuk aspek

kesejahteraan mereka;

- c. Regulasi yang mendukung baik operasional lembaga maupun yang mengatur substansi hukum yang menjadi standar kerja, baik dari segi materi maupun prosedural;

3. Faktor sarana atau fasilitas hukum sebagai infrastruktur untuk mencapai tujuan tertentu. Lingkupnya meliputi berbagai sarana fisik yang berperan sebagai penunjang. Fasilitas pendukung ini meliputi sumber daya manusia yang terampil dan terlatih, sistem organisasi yang efisien, peralatan yang memadai, keuangan yang mencukupi dan aspek lainnya. Selain dari ketersediaan fasilitas ini, pentingnya pemeliharaan juga tidak boleh diabaikan agar tidak menyebabkan gangguan yang seharusnya mendukung kelancaran proses menjadi kontraproduktif.

4. Faktor masyarakat penegak hukum berupaya menciptakan ketenangan di dalam komunitas. Opini masyarakat terhadap hukum sangat berpengaruh terhadap efisiensi sistem hukum itu sendiri. Oleh karena itu, kesadaran hukum yang ditingkatkan di kalangan masyarakat menjadi krusial bagi penegakan hukum yang efektif. Salah satu strategi yang dapat diambil adalah melakukan sosialisasi yang melibatkan berbagai lapisan sosial, pemimpin masyarakat dan aparat penegak hukum. Selain itu, pembentukan sosial agar dapat berfungsi optimal sebagai pengatur perilaku masyarakat.

5.

6. Faktor Kebudayaan dan faktor masyarakat sebenarnya disatukan dengan sengaja membedakannya. Diskusi ini menyoroti isu-isu nilai-nilai sistem yang menjadi esensi dari kebudayaan spiritual atau non-material. Dalam konteks ini, hukum mencakup struktur, substansi, dan kebudayaan.

2. Teori kepastian hukum menurut Gustav Radbruch

Ada empat hal mendasar yang memiliki hubungan erat dengan makna dari kepastian hukum itu sendiri yaitu sebagai berikut:²²

1. Hukum merupakan hal positif yang memiliki arti bahwa hukum positif ialah perundang-undangan.
2. Hukum didasarkan pada sebuah fakta artinya hukum itu dibuat berdasarkan pada kenyataan.
3. Fakta yang termaktub atau tercantum dalam hukum harus dirumuskan dengan cara yang jelas, sehingga akan menghindari kekeliruan dalam hal pemaknaan atau penafsiran serta dapat mudah dilaksanakan.
4. Hukum yang positif tidak boleh mudah diubah.

Pendapat Gustav Radbruch mengenai kepastian hukum tersebut, didasarkan pada pandangannya mengenai kepastian hukum yang berarti adalah kepastian hukum itu sendiri. Gustav Radbruch mengemukakan, bahwa kepastian hukum adalah salah satu produk dari hukum atau lebih khususnya lagi merupakan produk dari perundang-undangan.²³

²² Heather Leawoods, 2000, "*Gustav Radbruch: An Extraordinary Legal Philosopher*," Wash. Ujl & Pol'y, Hal. 2489.

²³ Robert Alexy, 2015, "*Legal Certainty And Correctness*," Ratio Juris 28, No. 4, Hal.441-451

Berdasarkan pendapat dari Gustav Radbruch mengenai kepastian hukum, hukum merupakan hal positif yang mampu mengatur kepentingan setiap manusia yang ada dalam masyarakat dan harus selalu ditaati meskipun, hukum positif tersebut dinilai kurang adil. Lebih lanjut, kepastian hukum merupakan keadaan yang pasti, ketentuan maupun ketetapan.²⁴ Sedangkan Sudikno Mertokusumo mengungkapkan bahwa kepastian hukum adalah sebuah jaminan agar hukum dapat berjalan dengan semestinya, artinya dengan kepastian hukum individu yang memiliki hak adalah yang telah mendapatkan putusan dari keputusan hukum itu sendiri.²⁵

G. Metode Penelitian

1. Metode pendekatan

Menurut Soerjono Soekanto, metode penelitian merupakan suatu kegiatan ilmiah yang didasarkan kepada suatu metode, sistematika, dan pemikiran tertentu yang bertujuan mempelajari suatu gejala tertentu dengan jalan menganalisisnya. Disamping itu juga, juga diadakan pemeriksaan yang mendalam terhadap faktor hukum tersebut, untuk kemudian mengusahakan suatu pemecahan atas permasalahan yang timbul dalam gejala yang bersangkutan.²⁶ Adapun metode dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

Metode Penelitian merupakan suatu kegiatan ilmiah yang didasarkan pada suatu metode, sistematika, dan pemikiran tertentu yang bertujuan

²⁴ Torben Spaak, 2009, *“Meta-Ethics And Legal Theory: The Case Of Gustav Radbruch,”* *Law And Philosophy* 28, No. 3, Hal.261-290.

²⁵ Sudikno Mertokusumo Dalam Siti Halilah Dan Mhd Fakhurrahman Arif, 2021 , *“Asas Kepastian Hukum Menurut Para Ahli,”* *Siyasah: Jurnal Hukum Tata Negara* 4, No. 2, Hal. 76.

²⁶ Zamaludin Ali, 2016, *Metode Penelitian Hukum*, Cetakan Ke-7, Sinar Grafika, Jakarta, Hal.18.

mempelajari suatu gejala tertentu dengan jalan menganalisisnya. Disamping itu juga dilakukan pemeriksaan yang mendalam terhadap faktor hukum, untuk kemudia mengusahakan suatu pemecahan atas permasalahan yang timbul dalam gejala yang bersangkutan. Metode penelitian merupakan tata cara pelaksanaan penelitian. Adapun metode penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Jenis Penelitian

Jenis penelitian ini adalah yurisis empiris, penelitian yang didasarkan pada pengamatan, pengalaman, atau data nyata yang diperoleh dari dunia nyata, bukan sekadar teori atau konsep abstrak. Penelitian ini mengandalkan bukti yang dapat diuji melalui pengamatan atau eksperimen. Menurut Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, penelitian hukum empiris adalah penelitian hukum yang dilakukan dengan cara meneliti data primer, yaitu data yang diperoleh langsung dari masyarakat.²⁷ Pendekatan yuridis (hukum dilihat sebagai norma atau *das sollen*), karena dalam membahas permasalahan penelitian ini menggunakan bahan-bahan hukum (baik hukum yang tertulis maupun hukum yang tidak tertulis atau baik bahan hukum primer maupun bahan hukum sekunder). Pendekatan empiris (hukum sebagai kenyataan sosial, kultural atau *das sein*, karena dalam penelitian ini digunakan data primer yang diperoleh dari lapangan. Jadi, pendekatan yuridis empiris dalam penelitian ini maksudnya adalah bahwa dalam menganalisis permasalahan dilakukan dengan cara memadukan bahan-bahan hukum (yang merupakan data sekunder) dengan data primer yang diperoleh di lapangan mengenai

²⁷ Irwansyah, 2022, *Penelitian Hukum*, Mirra Buana Media, Yogyakarta, Hal. 43

aspek kepastian hukum terhadap penerapan layanan hak tanggungan terintegrasi elektronik pada Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Majalengka.

2. Metode Pendekatan

Penelitian ini menggunakan metode pendekatan Struktural dan *Economic Analysis of Law*.

- a. Pendekatan struktural berfokus pada cara hukum beroperasi sebagai sistem sosial yang kompleks. Pendekatan ini meneliti keterkaitan antara berbagai elemen hukum dan bagaimana hukum berfungsi dalam masyarakat. Konsep ini mencakup studi tentang norma-norma, institusi hukum dan relasi kekuasaan yang membentuk struktur sosial.²⁸
- b. Pendekatan *economic analysis of law* tentang penelitian hukum menekankan bahwa hukum harus dianalisis dari perspektif ekonomi, khususnya dalam hal efisiensi dan nilai manfaat. Pendekatan ini melibatkan evaluasi peraturan hukum berdasarkan dampaknya terhadap alokasi sumber daya, efisiensi pasar dan perilaku individu atau entitas. Tujuannya adalah untuk memastikan bahwa hukum memberikan manfaat maksimal dengan biaya serendah mungkin, mendukung kebijakan yang lebih rasional dalam konteks ekonomi.²⁹

3. Jenis dan Sumber Data

Secara umum jenis dan sumber data yang diperlukan dalam suatu penelitian hukum terarah pada penelitian data primer dan sekunder. Adapun

²⁸ *Ibid*, 206

²⁹ *Ibid*, 215

jenis dan sumber data yang dipergunakan adalah:

1. Data primer adalah data yang diperoleh langsung dari lapangan, dihasilkan melalui dari hasil wawancara.³⁰
2. Bahan hukum sekunder yaitu menghimpun data dengan melakukan penelahan bahan kepustakaan atau data sekunder yang meliputi bahan hukum primer, bahan hukum sekunder dan bahan hukum tersier.³¹
 - 1) Bahan hukum primer, yang terdiri dari peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan penelitian hukum yang dilakukan, antara lain:
 - a) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;
 - b) Kuhperdata;
 - c) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria;
 - d) Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan;
 - e) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah;
 - f) Undang-Undang Nomor 25 Tahun 2009 Tentang Pelayanan Publik;

³⁰ Fajar, Mukti, And Yulianto Achmad, 2010. *Dualisme Penelitian Hukum Normatif Dan Hukum Empiris*, Pustaka Pelajar, Yogyakarta, Hal. 157

³¹ *Ibid.*

- g) Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan
Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 2019 Tentang
Penerapan Tanda Tangan Elektronik;
- h) Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 Kegiatan Pendaftaran
Tanah;
- i) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nomor 8 Tahun 2012
Tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Negara
Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3
Tahun 1997 Tentang Pelaksanaan Peraturan Pemerintah
Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah;
- j) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 Yang
Merupakan Perubahan Dari Peraturan Pemerintah Nomor
37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat
Pembuat Akta Tanah;
- k) Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/ Kepala Badan
Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 5 Tahun
2020 Tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi
Secara Elektronik;

2) Bahan Hukum Sekunder, yang terdiri dari:

- a) Buku-buku teks yang berkaitan dengan tema pelayanan
publik, pelayanan perizinan, pelayanan terpadu satu pintu,
standar pelayanan dan buku teks lain yang relevan dengan
penelitian yang dilakukan.

- b) Jurnal-jurnal yang berkaitan dengan penelitian yang dilakukan.
 - c) Pendapat para ahli dan narasumber yang relevan dalam hal ini merupakan pengumpulan informasi dan keterangan dari pejabat atau petugas dinas teknis terkait.
- 3) Bahan Hukum tersier bersumber dari bahan hukum yang merupakan pelengkap yang sifatnya memberikan petunjuk atau penjelasan tambahan terhadap bahan hukum primer dan sekunder. Bahan hukum tersier yang terdapat dalam penelitian misalnya kamus hukum, kamus besar bahasa Indonesia.

4. Metode Pengumpulan Data

Metode pengumpulan data adalah cara yang digunakan peneliti untuk mengumpulkan data yang diperlukan untuk memecahkan masalah penelitian. Metode pengumpulan data yang digunakan dalam penelitian ini sebagai berikut :

- a. Data primer adalah data yang diperoleh langsung dari sumbernya. metode pengumpulan data primer diperoleh baik melalui wawancara, observasi maupun laporan dalam bentuk dokumen yang tidak resmi kemudian diolah.³²
- b. Data sekunder metode diperoleh melalui studi pustaka. studi kepustakaan adalah serangkaian kegiatan yang berkenaan dengan

³² Husein Umar, 2002. *Research Methods In Finance And Banking*, Pt Gramedia Pustaka Utama, Jakarta, Cet Ke-2, Hal. 82.

pengumpulan data pustaka, membaca dan mencatat serta mengolah bahan penelitian. Studi kepustakaan merupakan suatu tahapan yang penting dalam rangkaian kegiatan penelitian, menelusuri literatur yang ada dan menelaahnya dengan teliti merupakan kerja kepustakaan yang diperlukan dalam mempersiapkan penelitian.³³

5. Metode Analisa Data

Metode analisis data yang akan digunakan adalah Metode analisis data deskriptif yang dimana proses menganalisis data dengan tujuan untuk memberikan gambaran sistematis mengenai fakta-fakta atau fenomena hukum yang ditemukan dalam penelitian.³⁴ Metode ini biasanya digunakan untuk penelitian hukum empiris dan normatif-empiris, dengan menggambarkan kenyataan atau fenomena sosial-hukum secara kualitatif.³⁵ Analisis deskriptif kualitatif melibatkan tahapan seperti:

- a. Pengumpulan data primer dan sekunder: Data primer dari wawancara atau observasi dan data sekunder dari bahan hukum dan literatur.³⁶
- b. Penyajian data secara sistematis: Data disusun secara logis untuk menggambarkan hubungan antar komponen yang ditemukan.
- c. Interpretasi data: Mengaitkan data empiris dengan teori hukum yang relevan untuk memberikan gambaran utuh tentang permasalahan hukum yang diteliti.

³³ *Ibid.* 90

³⁴ Wibisono, Dermawan. 2000. *Teknik Analisis Data Untuk Penelitian*. Penerbit Andi, Yogyakarta, Hal. 53-56.

³⁵ Fajar, *Op. Cit.*, Hal. 160.

³⁶ *Ibid*, 162

H. Sistematika Penulisan

Sistematika penulisan tesis yang akan dipergunakan oleh penulis yaitu sebagai berikut :

Bab I Pendahuluan

Menjelaskan mengenai latar belakang masalah, perumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, kerangka konseptual, kerangka teori, metode penelitian dan sistematika penulisan tesis.

Bab II Tinjauan Pustaka

Bab ini berisi tentang tinjauan umum mengenai tanah, tinjauan umum mengenai pendaftaran tanah, tinjauan umum mengenai kepastian hukum, tinjauan hukum mengenai hak tanggungan, tinjauan hukum pendaftaran hak tanggungan secara elektronik, tinjauan umum tentang pejabat pembuat akta tanah dan tinjauan hukum mengenai konsep wanprestasi dalam hak tanggungan berdasarkan perspektif islam.

Bab III Hasil Penelitian dan Pembahasan

Bab ini membahas mengenai efektivitas penerapan layanan hak tanggungan yang terintegrasi secara elektronik pada Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Majalengka dan implementasi kepastian hukum terhadap kendala dalam penerapan layanan hak tanggungan pada kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Majalengka.

Bab IV Penutup

Berisi Simpulan hasil penelitian dan saran-saran yang diperlukan.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Tinjauan Umum Tentang Tanah

1. Pengertian dan Ruang Lingkup Hak Atas Tanah

Hak menguasai negara bersumber dari pemberian kuasa dari Bangsa Indonesia kepada Negara sebagai Organisasi Kekuasaan Seluruh Rakyat Indonesia (Badan Penguasa) berdasarkan ketentuan dari pasal 33 ayat 3 Undang-undang Dasar 1945 dan kemudian dijabarkan secara lebih lanjut di dalam pasal 2 UUPA. Berdasarkan pada ketentuan pasal 33 ayat 3 Undang-undang Dasar 1945, hubungan antara hukum negara dengan bumi, air, dan ruang angkasa, termasuk kekayaan yang terkandung di dalamnya, dirumuskan dengan istilah “dikuasai”, yang bukan berarti “dimiliki”, akan tetapi pengertiannya adalah pemberian wewenang kepada Negara sebagai organisasi kekuasaan dari Bangsa Indonesia atau sebagai badan penguasa untuk pada tingkat tertinggi. Adapun bunyi ketentuan pasal 2 ayat 2 UUPA) yakni:³⁷

1. Mengatur dan menyelenggarakan maksudnya peruntukkan penggunaan persediaan dan pemeliharaan bumi, air dan ruang angkasa tersebut.
2. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan bumi, air dan ruang angkasa.

³⁷ Dyara Radhite Oryza Fea, 2018, *Panduan Mengurus Tanah dan Perizinannya*, Legality. Yogyakarta. Hal. 16

3. Menentukan dan mengatur hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai bumi, air dan ruang angkasa.

Dalam ruang lingkup agraria, tanah merupakan bagian dari bumi, yang disebut permukaan bumi, yang disebutkan dalam pasal 4 ayat (1) UUPA, yaitu: *“atas dasar hak menguasai dari Negara sebagai yang dimaksud dalam pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang-orang lain serta badan-badan hukum. Tanah yang dimaksud disini yaitu tanah dalam pengertian yuridis yang disebut hak”*. Dengan demikian, jelaslah bahwa tanah dalam pengertian yuridis adalah permukaan bumi, sedangkan hak atas tanah adalah hak atas sebagian tertentu permukaan bumi yaitu terbatas, berdimensi dua dengan ukuran panjang dan lebar. Yang dimaksud dengan hak atas tanah adalah hak yang memberi wewenang kepada pemegang haknya untuk mempergunakan atau mengambil manfaat dari tanah yang dihakinya.³⁸ Effendi perangin menyatakan bahwa Hukum Tanah adalah:³⁹ *“keseluruhan peraturan-peraturan hukum, baik yang tertulis maupun tidak tertulis yang mengatur hak-hak penguasaan atas tanah yang merupakan lembaga-lembaga hukum dan hubungan-hubungan hukum yang kongkret”*.

³⁸ Urip Santoso, 2008, *Hukum Agraria & Hak-Hak Atas Tanah*, Kencana, Jakarta, hal.10

³⁹ Effendi Perangin, 1989, *Hukum Agraria di Indonesia Suatu Telaah dari Sudut Pandang Praktisi Hukum*, Rajawali, Jakarta, hal.195

Tanah merupakan suatu anugerah dari Tuhan Yang Maha Esa yang sehingga diciptakan untuk tempat bermukimnya makhluk hidup dalam berlangsungkan kehidupannya. Pengertian ini memiliki makna bahwa manusia sebagai makhluk hidup sangat membutuhkan lahan atas tanah baik digunakan untuk tempat tinggal, tempat bercocok tanam, maupun tempat untuk usaha lainnya. Oleh karena itu ada kecenderungan bahwa setiap orang berusaha menguasai dan mempertahankan bidang-bidang tanah atau lahan tertentu termasuk mengusahakan status hak pemilikannya.⁴⁰

Tanah dalam pengertian yuridis dapat diartikan sebagai permukaan bumi. Menurut pendapat Jhon Salindeho mengemukakan bahwa tanah adalah suatu benda bernilai ekonomis menurut pandangan bangsa Indonesia ia pula yang sering memberi getaran didalam kedamaian dan sering menimbulkan sendatan dalam pelaksanaan pembangunan.⁴¹ Tanah yang sudah didaftarkan tentunya harus memiliki bukti-bukti autentik dalam bentuk tertulis.⁴² Bukti autentik tersebut dibuat dan diterbitkan dalam bentuk sertifikat hak. Oleh karena itu, secara yuridis Negara mengakui kepemilikan atas suatu tanah terhadap subyek hak atas tanah yang namanya terdaftar dalam sertifikat tanah tersebut dan dengan demikian maka pihak lain tidak dapat mengganggu gugat kepemilikan tanah tersebut.

Hak pengelolaan oleh para ahli, sering ditinjau dari sisi makna

⁴⁰ Samun Ismaya, 2011, Pengantar Hukum Agraria, Graha Ilmu, Yogyakarta, hal. 27

⁴¹ Sahnan, 2016, Hukum Agraria Indonesia, Setara Press, Malang, hal. 26

⁴² Anonim, "Tujuan Pendaftaran Tanah",
https://id.wikipedia.org/wiki/Penyelesaian_masalah diakses 25 Agustus 2025 pukul 14.00 WIB

serta dari sisi substansi yang ditetapkan dalam sebuah aturan perundang-undangan atas keberadaan hak pengelolaan. Maria S.W. Sumardjono menyatakan bahwa *“hak pengelolaan berbicara hak menguasai negara yang dalam hal kewenangan pelaksanaan diberikan atau dilimpahkan kepada pemegang haknya”*.⁴³ Selanjutnya, pengertian Hak Pengelolaan menurut R. Atang Ranoemihardja sebagaimana dikutip dari Satrio Wicaksono bahwa *“hak atas tanah yang dalam hal ini dikuasai negara, hanya dapat diserahkan kewenangan pelaksanaannya kepada badan hukum atau pemerintah daerah yang mana dapat dipergunakan untuk kepentingan usahannya sendiri maupun bagi kepentingan pihak ketiga”*. Hak Pengelolaan bersifat alternatif dimana obyeknya jelas merupakan tanah yang dikuasai oleh negara.⁴⁴ Berdasarkan Peraturan Menteri Agraria Nomor 9 Tahun 1965 Tentang Pelaksanaan Konversi Hak Penguasaan atas tanah Negara dan ketentuan tentang kebijaksanaan selanjutnya hak penguasaan kemudian dikonversi menjadi Hak Pengelolaan. Pengertian Konversi sendiri adalah suatu perubahan sistem hak atas tanah yang sebelumnya diatur dan mengikuti hukum pada masa kolonial Belanda yakni menurut *Burgelijk Wetboek* dan tunduk pada hukum adat, kemudian disesuaikan untuk tunduk pada UUPA.

Berakhirnya dualisme hukum tanah di Indonesia, maka hak-hak atas tanah yang ada sebelum berlakunya UUPA dirubah menjadi hak-hak

⁴³ Maria S.W. Sumardjono, Tanah Dalam Perspektif Hak Ekonomi Sosial Dan Budaya, Jakarta:Penerbit Buku Kompas, hal.213.

⁴⁴ Satrio Wicaksono, Pelaksanaan Pemberian Hak Pengelolaan atas Tanah dan Potensi Timbulnya Monopoli Swasta atas Usaha-usaha dalam Bidang Agraria, Tesis, Program Pascasarjana Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro, Semarang, hal.12.

atas tanah yang ditetapkan oleh UUPA.⁴⁵ Menurut Pasal 4 ayat (1) dan ayat (2) UUPA, Hak Atas tanah merupakan Hak yang dapat diberikan kepada dan dimiliki oleh masyarakat, baik dimiliki secara pribadi maupun bersama-sama dengan orang lain serta badan-badan hukum untuk mempergunakan tanah yang bersangkutan, demikian pula tubuh bumi dan air serta ruang yang ada di atasnya yang sekedar diperlukan untuk kepentingan yang secara langsung berhubungan dengan penggunaan tanah tersebut dalam batas-batas sesuai dengan ketentuan UUPA dan/atau pada peraturan-peraturan hukum lain yang lebih tinggi.⁴⁶

Peralihan atau pemindahan hak adalah suatu perbuatan hukum yang bertujuan untuk memindahkan hak dari suatu pihak kepada pihak lainnya. Terjadinya peralihan hak tersebut memang disengaja oleh para pihak yang akan melakukan peralihan hak, sehingga perbuatan hukum ini memang diinginkan oleh pihak tersebut. Sebelum melakukan peralihan hak atas tanah dan/atau bangunan, pihak yang akan mengalihkan dengan pihak yang akan menerima hak harus melakukan perjanjian atau kesepakatan mengenai sebidang tanah yang menjadi objek peralihan hak atas tanah tersebut.⁴⁷ Pasal 26 ayat (1) UUPA telah menjelaskan mengenai apa saja perbuatan hukum yang dapat menyebabkan terjadinya peralihan hak milik.

⁴⁵ Adrian Sutedi, 2007, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, Sinar Grafika, Jakarta, hal. 2

⁴⁶ Salim HS, *Op.Cit*, hal. 21

⁴⁷ Notaris dan PPAT, Peralihan Hak Atas Tanah karena Jual Beli Tanah, diakses melalui <http://www.notarisdanppat.com/2017/08/25/peralihan-hak-atas-tanah-karena-jualbeli-tanah/>, diakses pada tanggal 10 Agustus 2025s pukul 18. 12 WIB.

Boedi Harsono pendaftaran tanah adalah suatu rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Negara/Pemerintah secara terus menerus dan teratur berupa pengumpulan keterangan atau data tertentu mengenai tanah-tanah tertentu yang ada di wilayah-wilayah tertentu, pengolahan, penyimpanan dan penyajiannya bagi kepentingan rakyat dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan, termasuk penerbitan tanda buktinya dan pemeliharannya.⁴⁸

Pendaftaran tanah diselenggarakan untuk menjamin kepastian hukum, pendaftaran tanah ini diselenggarakan untuk memenuhi kebutuhan masyarakat dan pemerintah. Dengan pelaksanaan pendaftaran tanah diharapkan bahwa seseorang lebih merasa aman tidak ada gangguan atas hak yang dipunyainya. Jaminan kepastian hukum terhadap pemegang hak atas tanah adalah sangat digantungkan kepada sistem apakah yang dianut dalam melaksanakan pendaftaran tanah.⁴⁹

2. Sertifikat Hak Atas Tanah

Kepemilikan tanah menunjukkan hak untuk mengatur dan menggunakan tanah menurut kehendak orang yang mengelolanya. Perhatikan bahwa istilah menguasai tidak harus dimiliki dapat dipinjam atau dipinjam. Bentuk pengelolaan ini secara hukum didefinisikan dalam bentuk hak atas tanah. Hak atas tanah menggambarkan hubungan hukum antara individu, kelompok orang dan badan hukum atas tanah. Hubungan

⁴⁸ Boedi Harsono, 2007, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi Dan Pelaksanaannya*, Jilid I, Edisi Revisi, Cetakan Kesebelas, Djambatan, Jakarta, hal.72.

⁴⁹ Mulyana Darusman, 2016, "Kedudukan Notaris sebagai Pejabat Pembuat Akta Otentik dan sebagai Pejabat Pembuatan Akta Tanah", *ADIL: Jurnal Hukum*, Vol.5 No.4, hal. 37

hukum menyangkut hak dan kewajiban mereka atas harta benda. Hak-hak tersebut meliputi hak untuk memiliki, mengelola, menggunakan dan mengalihkan hak atas tanah. Di sisi lain, salah satu tugasnya adalah menjaga kualitas tanah dan penggunaannya tidak merugikan pihak lain atau lingkungan.⁵⁰

Kepastian hukum dan perlindungan hukum diberikan kepada pemegang hak atas tanah diberikan sertifikat sebagai tanda bukti hak atas tanah. UUPA tidak menyebutkan nama surat tanda bukti hak atas tanah yang didaftar. Baru pada Pasal 13 ayat 3 Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 dinyatakan bahwa surat tanda bukti hak atas tanah yang didaftar dinamakan sertifikat, yaitu salinan dari buku tanah dan surat ukur setelah dijahit menjadi satu bersama-sama dengan suatu kertas sampul yang bentuknya ditetapkan oleh Menteri Agraria. Dalam Pasal 1 angka 20 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, telah dinyatakan bahwa sertifikat adalah surat tanda bukti hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA untuk hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun dan hak tanggungan yang masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan. Maka sertifikat itu merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat bukti yang kuat.⁵¹ Di dalam Pasal 19 ayat (2) huruf (c) Undang-undang Pokok Agraria menetapkan bahwa “*surat tanda bukti yang akan dikeluarkan berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat*”, dari bunyi pasal

⁵⁰ Mulyono Sadyohutomo, 2016, *Tata Guna Tanah Dan Penyerasian Tata Ruang*, Pelajar, Yogyakarta, Hal. 200

⁵¹ Adrian Sutedi, 2012, *Sertifikat Hak Atas Tanah*, Sinar Grafika, Jakarta Timur, hal. 86

ini maka jelaslah bahwa negara Indonesia menggunakan sistem negatif mengandung positif. Adapun pengertian negatif adalah kemungkinan sertifikat yang dimiliki seseorang dapat dirubah, artinya Positif adalah Kantor Pertanahan Nasional akan berusaha semaksimal mungkin agar terhindar dari kekeliruan adapun cara yang dilakukan yaitu dalam pembuatan sertifikat tanah ada pengumuman, dalam menentukan batas tanah dengan mengikutsertakan tetangga (*contradictore delimitatie*) dalam pendaftaran hak atas tanah. Adapun di Indonesia tidak dipakai sistem Positif Murni karena data fisik di negara kita masih semrawut apalagi data yuridisnya. Hal ini juga diperkuat didalam Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997. Sertipikat hak yang sudah dibubuhi catatan perubahan diserahkan kepada pemegang hak baru atau kuasanya. Dalam hal yang dialihkan, hak yang belum didaftar, akta PPAT yang bersangkutan dijadikan alat bukti dalam pendaftaran pertama hak tersebut atas nama pemegang hak yang terakhir (Pasal 106 Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997).

Sertifikat hak atas tanah membuktikan bahwa seseorang atau suatu badan hukum mempunyai suatu hak atas bidang tanah tertentu. Pada kenyataannya bahwa seseorang atau suatu badan hukum menguasai secara fisik dan menggunakan tanah yang bersangkutan tidak serta merta langsung membuktikan bahwa ia mempunyai hak atas tanah yang dimaksud. Adanya surat-surat jual beli, belum tentu membuktikan bahwa yang membeli benar-benar mempunyai hak atas tanah yang di belinya.

Apalagi tidak ada bukti otentik bahwa yang menjual memang berhak atas tanah yang dijualnya.⁵² Menurut penjelasan pasal tersebut, sertifikat merupakan tanda bukti yang kuat, dalam arti bahwa selama tidak dapat dibuktikan sebaliknya data fisik dan data yuridis yang tercantum di dalamnya harus diterima sebagai data yang benar. Sudah barang tentu data fisik maupun data yuridis yang tercantum dalam sertifikat harus sesuai dengan data yang tercantum dalam buku tanah dan surat ukur yang bersangkutan, karena data itu diambil dari buku tanah dan surat ukur tersebut.⁵³ Akan tetapi meskipun sudah secara tegas diatur dalam UUPA dan Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997 bahwa untuk menjamin kepastian hukum pemilikan tanah, tanah tersebut harus didaftarkan, namun masih banyak masyarakat khususnya di daerah pedesaan yang memiliki tanah tetapi tidak mempunyai sertifikat sebagai alat bukti kepemilikan tanah tersebut, karena tanah bersangkutan belum didaftarkan. Di daerah pedesaan masih banyak warga yang memiliki tanah dengan alat bukti hanya berupa petuk pajak atau girik.

Girik adalah surat pajak hasil bumi/*verponding* sebelum diberlakukannya UUPA memang merupakan bukti kepemilikan hak atas tanah, tetapi setelah berlakunya UUPA, girik bukan lagi sebagai bukti hak atas tanah, namun hanya berupa surat keterangan objek atas tanah. Apabila ditelusuri lebih jauh sebelum lahirnya UUPA, secara yuridis

⁵² Fitriyani, Dwi Nurhayati, 2014 “Perlindungan Hukum Bagi Sertifikat Ganda (Studi Kasus Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 286/Pdt.G/2012/Jkt-sel)”, (*Tesis Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada Yogyakarta*), Hal. 98-100

⁵³ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia Himpunan, Op.Cit.*, hal.32.

formal, girik benar-benar diakui sebagai tanda bukti hak atas tanah, tetapi sekali lagi bahwa setelah lahirnya UUPA girik tidak berlaku lagi. Hal ini juga dipertegas dengan Putusan Mahkamah Agung RI. No. 34/K/SIP/1960, tanggal 19 Februari 5 1960 yang menyatakan bahwa surat petuk/girik (bukti penerimaan PBB) bukan tanda bukti hak atas tanah. Terbukti di lingkungan peradilan telah banyak mengeluarkan keputusan dalam sengketa tanah Girik melawan tanah Sertifikat kemudian memenangkan tanah Girik. Dalam prakteknya di lapangan menunjukan banyaknya alat bukti selain Sertifikat Hak Atas Tanah yang dipermasalahkan sampai menjadi perkara di Lembaga Peradilan. Bahkan beberapa diantaranya menghasilkan putusan yang memiliki kekuatan hukum tetap (*incraht van gewijsde*) untuk membatalkan sertifikat hak atas tanah meskipun telah lebih dari 5 tahun.⁵⁴

Fakta-fakta di masyarakat sertifikat hak atas tanah belum sepenuhnya memberikan jaminan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas tanah. Sertifikat hak atas tanah masih menghadapi kemungkinan adanya gugatan dari pihak lain yang merasa memiliki hak atas tanah tersebut, Sehingga apabila dapat dibuktikan secara hukum bahwa ia adalah pemilik sebenarnya maka Sertifikat Hak Atas Tanah dapat dibatalkan.⁵⁵ Kata-kata “rangkaian kegiatan” menunjuk adanya berbagai kegiatan dalam penyelenggaraan pendaftaran

⁵⁴ Shinta Novi Wardhani - Rusdianto Sesung, 2018, Kekuatan Hukum Sertifikat Hak Atas Tanah Dikaitkan Dengan Kepastian Hukum Dalam Pendaftaran Tanah, *Jurnal Pemikiran dan Pembaharuan Hukum Islam* Vol. 21, No. 1, Hal.63-64.

⁵⁵ Muwahid, 2016, *Pokok-pokok Hukum Agraria di Indonesia* , UIN Sunan Ampel Press, Surabaya, hal. 141.

tanah. Kata-kata “*terus menerus*” menunjuk kepada pelaksanaan kegiatan bahwa sekali dimulai tidak akan ada akhirnya. Kata “*teratur*” menunjukan bahwa semua kegiatan harus berlandaskan kepada peraturan perundang-undangan yang sesuai. Berdasarkan rumusan pengertian dari pendaftaran tanah diatas, dapat disebutkan bahwa unsur-unsur dari pendafrtan tanah yaitu:⁵⁶

- a. Rangkaian kegiatan bahwa kegiatan yang dilakukan dalam pendaftaran tanah adalah kegiatan mengumpulkan baik data fisik maupun data yuridis dari tanah.
- b. Pemerintah menjelaskan bahwa kegiatan pendaftaran tanah ini terdapat instansi khusus yang mempunyai wewenang dan berkompeten yaitu Kementerian Agraria dan Tata Ruang.
- c. Teratur dan terus-menerus bahwa proses pendaftaran tanah merupakan suatu kegiatan yang didasarkan dari peraturan perundang-undangan dan kegiatan ini dilakukan secara terus-menerus tidak berhenti sampai dengan seseorang mendapatkan tanda bukti hak.
- d. Data tanah bahwa hasil pertama dari proses pendaftaran tanah adalah dihasilkan data fisik dan data yuridis. Data fisik memuat data mengenai tanah antara lain lokasi, batas-batas, luas bangunan serta tanaman yang ada di atasnya. Sedangkan data yuridis memuat data mengenai haknya, antara lain hak apa dan pemegang haknya siapa.
- e. Wilayah bisa merupakan wilayah kesatuan dengan obyek dari

⁵⁶ Suhadi dan Rofi Wahasisa, 2008, *Buku Ajar Pendaftaran Tanah*, UNS, Semarang, hal.12.

pendaftaran tanah.

- f. Tanah-tanah tertentu, berkaitan dengan obyek dari pendaftaran tanah.
- g. Adanya tanda bukti kepemilikan hak yang berupa sertifikat.

Melaksanakan pendaftaran tanah, Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota dibantu oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan Pejabat lain yang ditugaskan untuk melaksanakan kegiatan-kegiatan tertentu menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dan Peraturan perundang-undangan yang bersangkutan. Pejabat yang membantu Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota dalam pelaksanaan pendaftaran tanah antara lain: Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), Pejabat Pembuat Akta Ikrar Wakaf (PPAIW), Pejabat dari Kantor Lelang dan Panitia Ajudikasi.⁵⁷ Selain pengertian sertifikat yang diberikan oleh undang-undang secara otentik, ada juga pengertian sertifikat yang diberikan oleh para sarjana.

K. Wantjik Saleh yang menyatakan bahwa sertifikat adalah salinan buku tanah dan surat ukurnya setelah dijilid menjadi satu bersama-sama dengan suatu kertas sampul yang bentuknya ditetapkan oleh Menteri.⁵⁸ Tujuan dari diterbitkannya sertifikat adalah untuk kepentingan dari pemegang hak yang didasarkan pada data fisik dan data yuridis sebagaimana yang telah didaftarkan dalam buku tanah. Adanya sertifikat dapat menjadi bukti autentik dari si pemegang sertifikat sehingga apabila ada pihak lain yang menganggap bahwa tanah tersebut adalah miliknya, pemegang sertipikat memiliki bukti

⁵⁷ Urip Santoso, 2012, *Hukum Agraria Kajian Komperhensif*, Kencana, Jakarta, hal.295–98.

⁵⁸ Irawan Soerodjo, 2002, *Kepastian Hukum Pendaftaran Hak Atas Tanah di Indonesia*, Aekola Surabaya, Surabaya., hal. 86

yang kuat bahwa secara hukum dia adalah pemilik tanah tersebut.⁵⁹ Penyelenggaraan pendaftaran tanah bertujuan untuk menciptakan pusat informasi pertanahan untuk memudahkan akses para pemangku kepentingan, termasuk pemerintah terhadap data-data yang diperlukan untuk melakukan tindakan hukum terkait tanah dan satuan rumah yang didaftarkan. Pendaftaran Tanah memudahkan pemerintah dan masyarakat untuk memperoleh informasi fisik dan hukum dari Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota.

B. Tinjauan Umum Tentang Mekanisme Pendaftaran Tanah

Terbitnya Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dilatarbelakangi oleh kesadaran akan semakin pentingnya peran tanah dalam pembangunan yang semakin memerlukan dukungan kepastian hukum di bidang pertanahan, secara normatif, kepastian hukum itu memerlukan tersedianya perangkat peraturan perundang-undangan yang secara operasional mampu mendukung pelaksanaannya. Secara empiris, keberadaan peraturan perundang-undangan itu perlu dilaksanakan secara konsisten dan konsekuen oleh sumber daya manusia pendukungnya.⁶⁰

Menurut Budi Harsono Pendaftaran tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah secara terus-menerus, berkesinambungan dan teratur meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan, dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis dalam bentuk peta dan daftar mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk

⁵⁹ Jimmy Joses Sembiring, 2010, *Paduan Mengurus Sertifikat Tanah*, Visi Media, Jakarta, Hal. 43

⁶⁰ Maria S.W. Sumardjono, 2005, *Dinamika Pengaturan Pengadaan Tanah*, UGM Press, Yogyakarta, hal.4

pemberian sertifikat sebagai surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak tertentu yang membebaninya.⁶¹ Pendaftaran tanah diselenggarakan untuk menjamin kepastian hukum, pendaftaran tanah ini diselenggarakan untuk memenuhi kebutuhan masyarakat dan pemerintah. Dengan pelaksanaan pendaftaran tanah diharapkan bahwa seseorang lebih merasa aman tidak ada gangguan atas hak yang dipunyainya. Jaminan kepastian hukum terhadap pemegang hak atas tanah adalah sangat digantungkan kepada sistem apakah yang dianut dalam melaksanakan pendaftaran tanah.⁶² Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tersebut merupakan perintah dari Pasal 19 UUPA Nomor 5 Tahun 1960 yang berbunyi sebagai berikut:

1. Untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah dilakukan pendaftaran tanah seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan peraturan pemerintah.
2. Pendaftaran tersebut dalam ayat (1) pasal ini meliputi pengukuran, penetapan, dan pembukuan tanah, pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut dan pemberian surat-surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.
3. Pendaftaran tanah diselenggarakan dengan mengingat keadaan Negara dan masyarakat, keperluan lalu lintas sosial ekonomi serta kemungkinan penyelenggaraannya menurut pertimbangan Menteri Agraria.

⁶¹ Boedi Harsono, 1999, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan, UUPA, Isi, dan Pelaksanaan*, Djambatan, Jakarta, hal. 460

⁶² Mulyana Darusman, 2016, "Kedudukan Notaris sebagai Pejabat Pembuat Akta Otentik dan sebagai Pejabat Pembuatan Akta Tanah", *ADIL: Jurnal Hukum*, hal. 37

4. Dalam peraturan pemerintah diatur biaya-biaya bersangkutan dengan pendaftaran termasuk ayat (1) di atas, dengan ketentuan bahwa rakyat yang tidak mampu dibebaskan dari biaya-biaya tersebut

Asas pendaftaran tanah yang terdapat Pasal 2 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah menurut S. Chandra berpendapat lain bahwa pendaftaran tanah memiliki asas sebagai berikut:⁶³

1. Asas Kepastian Hukum mengisyaratkan agar sertifikat kepemilikan hak atas tanah yang sudah diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) dapat dijadikan bukti kepemilikan hak atas tanah secara yuridis sepanjang tidak ada pembuktian sebaliknya.
2. Asas Publisitas digunakan adalah asas negatif yang mengandung unsur positif yaitu pengisyratan keterbukaan bagi pihak yang merasa keberatan terhadap suatu pembuktian hak atas tanah yang terdaftar untuk memperkarakannya di pengadilan selama lima tahun sejak diterbitkannya sertifikat hak atas tanah yang bersangkutan, dan setelah itu tidak dapat diganggu gugat lagi.
3. Asas Spesialitas mengisyaratkan bahwa hanya daftar tanah saja yang dapat terbuka untuk umum sedangkan daftar nama hanya diperuntukan khusus bagi yang bersangkutan atau bagi instansi yang memerlukan karena fungsi dan tugasnya.
4. Asas *Rechverwerking* menjelaskan bahwa bagi pengusaha sebidang tanah tidak menuntut kembali tanah yang ditinggalakan dalam jangka waktu

⁶³ Chandra, S, 2005, *Sertifikat Kepemilikan Hak Atas Tanah "Persyaratan. Permohonan Di Kantor Pertanahan*, Grasindo, Jakarta, hal.119

tertentu yang telah diusahakan pihak lain berdasarkan itikad baik.

5. Asas *contradictoir delimitatie* menjelaskan penentuan batas bidang tanah yang sedang didaftar dalam data fisik di lapangan harus disaksikan keberadaannya oleh pemilih hak atas tanah yang bersebelahan dengan memasang tanda batas bersama.
6. Asas musyawarah menganjurkan bahwa apabila terjadi sengketa atau perselisihan yang berhubungan dengan pemilikan hak atas tanah dianjurkan terlebih dahulu melalui jalur perdamaian agar para pihak saling menerima hasil keputusan bersamanya.

Produk akhir dari kegiatan pendaftaran tanah berupa sertifikat hak atas tanah, mempunyai banyak fungsi bagi pemiliknya, dan fungsinya itu tidak dapat digantikan dengan benda lain. Pertama, sertifikat hak atas tanah berfungsi sebagai alat pembuktian yang kuat. Ini fungsi yang paling utama sebagaimana disebut dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA. Seseorang atau badan hukum akan mudah membuktikan dirinya sebagai pemegang hak atas suatu bidang tanah. Apabila telah jelas namanya tercantum dalam sertifikat itu. Dia pun dapat membuktikan mengenai keadaan-keadaan dari tanahnya itu, misalnya luas, batas-batasnya, bangunan-bangunan yang ada, jenis haknya beserta beban-beban yang ada pada hak atas tanah itu, dan sebagainya. Semua keterangan yang tercantum dalam sertifikat itu mempunyai kekuatan hukum dan harus diterima (oleh Hakim) sebagai keterangan yang benar sepanjang tidak ada bukti lain yang dapat membuktikan sebaliknya kalau ternyata apa yang termuat didalamnya ada

kesalahan maka diadakan perubahan dan pembetulan seperlunya. Dalam hal ini yang berhak mengadakan pembetulan itu bukan pengadilan, melainkan Badan Pertanahan Nasional sebagai instansi yang membuatnya.

Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 memperluas obyek pendaftaran tanah yaitu tidak hanya hak atas tanah tetapi juga hak-hak yang lain. Pasal 9 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 menetapkan obyek-obyek pendaftaran tanah yaitu:⁶⁴

1. Bidang-bidang tanah yang dipunyai dengan hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, dan hak pakai;
2. Tanah hak pengelolaan;
3. Tanah wakaf;
4. Hak milik atas satuan rumah susun;
5. Hak Tanggungan;
6. Tanah Negara.

C. Tinjauan Umum Tentang Kepastian Hukum

Kepastian hukum mengenai objek hak tergantung dari kebenaran data yang diberikan oleh pemohon hak dan adanya kesepakatan batas-batas tanah dengan pemilik berbatasan (*contradictioire delimitatie*) yang secara fisik ditandai pemasangan patok-patok batas tanah dilapangan.⁶⁵ Dengan demikian tugas pendaftaran tanah adalah tugas administrasi hak yang dilakukan oleh negara dalam memberikan kepastian hak atas tanah di Indonesia, artinya negara bertugas untuk melakukan administrasi tanah dan dengan administrasi

⁶⁴ Linda M. Sahono, 2012, "Penerbitan Sertipikat Hak Atas Tanah Dan Implikasi Hukumnya", *Jurnal Perspektif*, Edisi No.2, Vol.17, hal.92.

⁶⁵ Adrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftaranannya*, *Op.Cit.* hal. 170

ini negara memberikan bukti hak atas tanah telah dilakukannya administrasi tanah tersebut. Negara hanya memberikan jaminan yang kuat atas bukti yang dikeluarkannya, bukan semata-mata memberikan hak atas tanah kepada seseorang tetapi bukti administrasi saja.⁶⁶

Kepastian hukum merupakan asas yang menyatakan bahwa hukum harus jelas bagi subjek-subjeknya supaya mereka bisa menyesuaikan perbuatan mereka dengan aturan yang ada serta agar negara tidak sewenang-wenang dalam menjalankan kekuasaan.⁶⁷ Kepastian hukum ini adalah asas yang dapat ditemui dalam sistem hukum sipil maupun sistem hukum umum.⁶⁸ Secara normatif, kepastian hukum dapat diartikan sebagai sebuah peraturan perundang-undangan yang dibuat serta diundangkan dengan pasti.⁶⁹ Hal ini dikarenakan kepastian hukum dapat mengatur dengan jelas serta logis sehingga tidak akan menimbulkan keraguan apabila ada multitafsir. Sehingga tidak akan berbenturan serta tidak menimbulkan konflik dalam norma yang ada di masyarakat. Kepastian hukum juga dapat disimpulkan sebagai kepastian aturan hukum serta bukan kepastian tindakan terhadap tindakan yang sesuai dengan aturan hukum.⁷⁰ Beberapa definisi kepastian hukum menurut para ahli yaitu:

1. Menurut Unrecht kepastian hukum mengandung dua pengertian, yaitu pertama adanya peraturan yang memiliki sifat umum untuk

⁶⁶ Adrian Sutedi, *Sertipikat Hak Atas Tanah, Op.Cit.* hal.208

⁶⁷ Mark Fenwick dan Stefan Wrba, (ed.), 2016, *The Shifting Meaning of Legal Certainty*, Springer, Singapore, hal. 6.

⁶⁸ James R. Maxeiner, 2008, "Some Realism about Legal Certainty in Globalization of the Rule of Law," *Houston Journal of International Law* 31, no. 1, hal. 36.

⁶⁹ Zainal Asikin, 2014, *Mengenal Filsafat Hukum*, Pustaka Reka Cipta, Bandung, hal.46-47.

⁷⁰ Widodo Dwi Putro, 2024, *Filsafat Hukum: Pergulatan Filsafat Barat, Filsafat Timur, Filsafat Islam, Pemikiran Hukum Indonesia Hingga Metajuridika di Metaverse*, Edisi Ke-2, Kencana, Jakarta, hal. 180.

dapat membuat seorang individu mengetahui apa perbuatan yang boleh serta tidak boleh dilakukan. Sementara pengertian yang kedua adalah keamanan hukum untuk seorang individu dari kesewenangan pemerintah sebab dengan adanya peraturan yang bersifat umum itu, individu dapat mengetahui apa yang boleh dibebankan serta apa yang boleh dilakukan oleh negara terhadap seorang individu.⁷¹

2. Gustav Radbruch ada empat hal mendasar yang memiliki hubungan erat dengan makna dari kepastian hukum itu sendiri yaitu sebagai berikut:⁷²

- 1) Hukum merupakan hal positif yang memiliki arti bahwa hukum positif ialah perundang-undangan.
- 2) Hukum didasarkan pada sebuah fakta artinya hukum itu dibuat berdasarkan pada kenyataan.
- 3) Fakta yang tercantum dalam hukum harus dirumuskan dengan cara yang jelas, sehingga akan menghindari kekeliruan dalam hal pemaknaan atau penafsiran serta dapat mudah dilaksanakan.
- 4) Hukum yang positif tidak boleh mudah diubah.

Pendapat Gustav Radbruch mengenai kepastian hukum didasarkan pada pandangannya mengenai kepastian hukum yang

⁷¹ Utrecht dalam Edwin Buitelaar dan Niels Sorel, 2010, "Between the Rule of Law and the Quest for Control: *Legal Certainty in the Dutch Planning System*," *Land Use policy* 27, no. 3, hal. 983- 989.

⁷² Heather Leawoods, 2000, "*Gustav Radbruch: An Extraordinary Legal Philosopher*," Wash. UJL & Pol'y 2, hal. 489.

berarti adalah kepastian hukum itu sendiri. Gustav Radbruch mengemukakan bahwa kepastian hukum adalah salah satu produk dari hukum atau lebih khususnya lagi merupakan produk dari perundang-undangan.⁷³

3. Jan M. Otto berpendapat bahwa kepastian hukum disyaratkan menjadi beberapa hal sebagai berikut:⁷⁴

- a) Kepastian hukum menyediakan aturan hukum yang jelas serta jernih, konsisten serta mudah diperoleh atau diakses. Aturan hukum tersebut haruslah diterbitkan oleh kekuasaan negara dan memiliki tiga sifat yaitu jelas, konsisten dan mudah diperoleh.
- b) Beberapa instansi penguasa atau pemerintahan dapat menerapkan aturan hukum dengan cara yang konsisten serta dapat tunduk maupun taat kepadanya.
- c) Mayoritas warga pada suatu negara memiliki prinsip untuk dapat menyetujui muatan yang ada pada muatan isi. Oleh karena itu, perilaku wargapun akan menyesuaikan terhadap peraturan yang telah diterbitkan oleh pemerintah.
- d) Hakim peradilan memiliki sifat yang mandiri artinya hakim tidak berpihak dalam menerapkan aturan hukum secara konsisten ketika hakim tersebut dapat menyelesaikan hukum.

⁷³ Robert Alexy, 2015, "Legal Certainty and Correctness," *Ratio Juris* 28, no. 4, hal.441-451.

⁷⁴ Jan Michiel Otto, 2012. "Real Legal Certainty in Developing Countries," in *Kajian Socio-Legal (Socio-Legal Studies)*, ed. oleh A. W. Bedner, S. Irianto, dan T. D. Wirastrri, Pustaka Larasan; Universitas Indonesia; Universitas Leiden; Universitas Groningen, Hal. 122 <https://scholarlypublications.universiteitleiden.nl/access/item%3A2915491/view>

e) Keputusan dari pengadilan dapat secara konkrit dilaksanakan.

Menurut Jan M. Otto kelima syarat dalam kepastian hukum tersebut menunjukkan bahwa kepastian hukum dapat dicapai, apabila substansi hukum sesuai dengan kebutuhan yang ada pada masyarakat.⁷⁵

Aturan hukum, baik tertulis maupun tidak tertulis berisi aturan-aturan yang bersifat umum yang menjadi pedoman bagi individu bertingkah laku dalam masyarakat dan menjadi batasan bagi masyarakat dalam membebani/melakukan tindakan terhadap individu. Adanya aturan semacam itu dan pelaksanaan aturan tersebut menimbulkan kepastian hukum. Jadi dapat disimpulkan bahwa kepastian hukum secara normatif adalah ketika suatu peraturan dibuat dan diundangkan secara pasti karena mengatur secara jelas dan logis, sehingga tidak menimbulkan keraguan (multi-tafsir), logis dan mempunyai daya prediktabilitas. Kepastian hukum merupakan keadaan dimana perilaku manusia, baik individu, kelompok, maupun organisasi, terikat dan berada dalam koridor yang sudah digariskan oleh aturan hukum. Asas kepastian hukum diperlukan dalam terciptanya peraturan perundang-undangan karena kepastian hukum merupakan prinsip utama dari berbagai macam prinsip- prinsip supremasi hukum yang menurut M. Kordela (2008) *“The legal certainty as the superior principle of the system of formal principles of the rule of law*

⁷⁵ Jan Michiel Otto, 2009, “Rule of Law Promotion, Land Tenure and Poverty Alleviation: Questioning the Assumptions of Hernando de Soto,” *Hague Journal of Rule of Law* 1, no. 1, hal.173–95.
https://www.researchgate.net/publication/37808874_Rule_of_Law_Promotion_Land_Tenure_and_Poverty_Alleviation_Questioning_the_Assumptions_of_Hernando_de_Soto

*justifies the legal validity of a defined group of values.*⁷⁶ Asas kepastian hukum ialah suatu jaminan dimana suatu hukum itu wajib dijalankan secara baik dan juga secara tepat karena tujuan hukum yang paling utama ialah kepastian. Apabila tidak terdapat kepastian di dalamnya maka tidak akan diketahui jati diri serta makna dari hukum itu sendiri dan bila sudah terjadi hal seperti itu maka hukum tak akan lagi dipakai sebagai pedoman dalam berperilaku oleh setiap orang.

Tujuan hukum yang mendekati realistik adalah kepastian hukum dan kemanfaatan hukum. Kaum Positivisme lebih menekankan pada kepastian hukum, sedangkan Kaum Fungsionalis mengutamakan kemanfaatan hukum dan sekiranya dapat dikemukakan bahwa “*summon ius, summa injuria, summa lex, summa crux*” artinya hukum yang keras dapat melukai, kecuali keadilan yang dapat menolongnya, dengan demikian kendatipun keadilan bukan merupakan tujuan hukum satu-satunya akan tetapi tujuan hukum yang *substantive* adalah keadilan.⁷⁷ Digambarkan oleh Mirza Satria Buana dalam tesisnya bahwa ketiga nilai dasar tersebut ibarat seorang “raja” yang saling bertengkar (*spannungsverhältnis*) untuk dapat diterapkan dalam hukum.⁷⁸

Tanpa adanya kepastian hukum orang tidak tahu apa yang harus

⁷⁶ Samudra Putra Indratanto, Nurainun, and Kristoforus Laga Kleden, “Asas Kepastian Hukum Dalam Implementasi Putusan Mahkamah Konstitusi Berbentuk Peraturan Lembaga Negara Dan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang,” *Jurnal Imu Hukum* 16, No. 1 (2020): 88–100.

⁷⁷ Dosminikus Rato, 2010, *Filsafat Hukum Mencari dan Memahami Hukum*, PT Presindo, Yogyakarta, hal. 59.

⁷⁸ Mirza Satria Buana, 2010, *Hubungan Tarik-Menarik Antara Asas Kepastian Hukum (Legal Certainpi) Dengan Asas Keadilan (Substantial Justice) Dalam Putusan-Putusan Mahkamah Konstitusi*, Yogyakarta: *Tesis Magister Ilmu Hukum Universitas Islam Indonesia*, hal. 34

diperbuatnya dan akhirnya timbulah ketidakpastian (*uncertainty*) yang pada akhirnya akan menimbulkan kekerasan (*chaos*) akibat ketidaktegasan sistem hukum. Sehingga dengan demikian kepastian hukum menunjuk kepada pemberlakuan hukum yang jelas, tetap dan konsisten dimana pelaksanaannya tidak dapat dipengaruhi oleh keadaan-keadaan yang sifatnya subjektif.⁷⁹ Meskipun dikatakan bahwa asas hukum merupakan jantung dari peraturan hukum, akan tetapi tidak dapat disamakan antara asas hukum dan norma hukum dalam bentuk hukum positif. Asas hukum hanya bersifat mengatur dan menjelaskan (*eksplanasi*), dimana tujuannya hanya memberi ikhtisar dan tidak normatif.⁸⁰ Oleh karena itu asas hukum tidak termasuk hukum positif dan tentu tidak dapat diterapkan secara langsung untuk menyelesaikan sengketa hukum. Dalam hal ini, Van Eikema Hommes secara tegas mengatakan asas hukum tidak boleh dianggap sebagai norma-norma hukum yang konkrit, tetapi dipandang sebagai dasar-dasar umum atau petunjuk-petunjuk bagi hukum yang berlaku.⁸¹ Dalam ranah hukum, sejatinya terdapat banyak sekali asas yang menjadi landasan untuk membentuk peraturan hukum.⁸²

Kepastian hukum dapat diwujudkan melalui penerimaan yang baik dan jelas dalam suatu undang-undang dan akan jelas pula penerapannya.

⁷⁹ R. Tony Prayogo, 2016, "Penerapan Asas Kepastian Hukum Dalam Peraturan Mahkamah Agung Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Hak Uji Materiil Dan Dalam Peraturan Mahkamah Konstitusi Nomor 06/Pmk/2005 Tentang Pedoman Beracara Dalam Pengujian Undang-Undang", Jurnal Legislasi Indonesia, Volume 13, Nomor 2, hal.194

⁸⁰ Sidharta, 2006, *Karakteristik Penalaran Hukum Dalam Konteks Keindonesiaan*, Alumni, Bandung, hal. 204

⁸¹ Notohamidjojo, 1975, *Soal-Soal Pokok Filsafat Hukum*, BPK Gunung Mulia, Jakarta, hal. 49

⁸² Misalnya J. Gijssels, 1999, seperti dikutip dari "Bruggink, Refleksi tentang Ilmu Hukum, Alih Bahasa, Arief Sidharta, Citra Adytya Bakti: Bandung, hal. 33."

Dengan kata lain kepastian hukum itu berarti tepat hukumnya, subjeknya dan objeknya serta ancaman hukumannya. Akan tetapi kepastian hukum mungkin sebaiknya tidak dianggap sebagai elemen yang mutlak, tapi sarana yang digunakan sesuai dengan situasi dan kondisi dengan memperhatikan asas manfaat dan efisiensi.⁸³ Kepastian hukum secara normatif adalah ketika suatu peraturan dibuat dan diundangkan secara pasti karena mengatur secara jelas dan logis. Jelas dalam artian tidak menimbulkan keragu-raguan (multi tafsir) dan logis. Jelas dalam artian ia menjadi suatu sistem norma dengan norma lain sehingga tidak berbenturan atau menimbulkan konflik norma. Kepastian hukum menunjuk kepada pemberlakuan hukum yang jelas, tetap, konsisten dan konsekuen yang pelaksanaannya tidak dapat dipengaruhi oleh keadaan-keadaan yang sifatnya subjektif. Kepastian dan keadilan bukanlah sekedar tuntutan moral, melainkan secara factual mencirikan hukum.

D. Tinjauan Umum Tentang Hak Tanggungan

Sejarah munculnya Hak Tanggungan tidak bisa dipisahkan dari sejarah perkembangan hukum tanah di Indonesia. Pada masa hukum Agraria lama ketentuan hak jaminan atas tanah telah diatur dalam Buku II Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (*Burgerlijk Wetboek*) disebut dengan *Hypotheek*. Ketentuan-ketentuan tersebut hanya berlaku untuk tanah-tanah yang tunduk pada hukum Perdata Barat. Sedangkan, untuk tanah-tanah Hak Adat digunakan dengan (*Credietverband*) dalam *Staatsblad* 1908-542 sebagaimana

⁸³ Rasjuddin, "Hubungan Tujuan Hukum Kepastian Hukum" (Online), (<http://Rasjuddin.Blogspot.Com/2013/06/Hubungan-3-Tinjauan-Hukum-Kepastian-Hukum.Html>) diakses pada tanggal 23 Agustus 2025 pukul 13.00 WIB.

telah diubah dengan *Staatsblad* 1937- 190 yang berdasarkan Pasal 57 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.⁸⁴ Dengan berkembangnya tata ekonomi di Indonesia khususnya di bidang perkreditan dan pembiayaan maka *Hypotheek* dan *Credietverband* dipandang tidak lagi sesuai. Ketidaksesuaian ini karena pada peraturan lama yang dapat dijadikan obyek *Hypotheek* dan *Credietverband* hanya hak milik, hak guna usaha, dan hak guna bangunan. Kemudian pemerintah menerbitkan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan atas Tanah beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah tanggal 9 April 1996. Undang-undang ini dibuat untuk melengkapi Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.⁸⁵

Hak jaminan atas tanah hanya dikenal di dalam hukum tanah barat atau eropa yaitu dalam *burgerlijkwetboek* (BW) yang diatur didalam buku II tentang hak jaminan atas tanah melalui hipotek. Jaminan adalah suatu perikatan antar akreditur dengan debitur, dimana debitur memperjanjikan sejumlah hartaya untuk pelunasan utang menurut ketentuan perundang-undangan yang berlaku apabila dalam waktu yang ditentukan terjadi kemacetan pembayaran utang sidebitur. Jaminan adalah milik pihak peminjaman yang dijanjikan kepada pemberi pinjaman jika peminjam tidak

⁸⁴ Siti Malikhatun Badriyah, R. Suharto & H. Kashadi Muhammad Shafiyuddin Wafi, 2019, Implikasi Hukum Penggunaan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Sebagai Jaminan Dalam Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah, *Law, Development & Justice Review*, Volume 2, Nomor 01, hal. 64.

⁸⁵ Denico Doly, 2011, Aspek Hukum Hak Tanggungan Dalam Pelaksanaan Roya, *Negara Hukum*, Volume 2, Nomor 1, hal. 105.

dapat mengembalikan pinjaman tersebut.⁸⁶ Berdasarkan ketentuan-ketentuan tersebut maka pemerintah membuat undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang hak tanggungan atas tanah dan istilah hak tanggungan dalam kamus besar Bahasa Indonesia adalah Tanggungan diartikan sebagai barang yang dijadikan jaminan, sedangkan jaminan itu sendiri artinya tanggungan atas pinjaman yang diterima. Penggunaan istilah hak tanggungan bagi lembaga jaminan atas tanah hingga saat ini masih dipersoalkan oleh beberapa ahli.⁸⁷

Hak Tanggungan tersebut dapat disimpulkan bahwa Hak Tanggungan adalah lembaga Jaminan atas tanah dan benda-benda yang berkaitan dengan tanah atau merupakan satu kesatuan dengan tanah untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan diutamakan kepada Kreditornya terhadap kreditor-kreditor lain (*droit de preference*).⁸⁸ Menurut Sutarno bahwa hak tanggungan adalah jaminan yang adanya karena diperjanjikan terlebih dahulu antara kreditor dengan debitur, jaminan yang adanya atau lahirnya karena perjanjian ini akan menimbulkan jaminan khusus yang berupa jaminan kebendaan, yaitu hak tanggungan/*hypothek*. Sebagai mana disebutkan bahwa hak tanggungan adalah hak jaminan untuk pelunasan utang, keberadaan hak tanggungan memberikan suatu rasa aman kepada kreditor karena kreditor berada pada posisi yang diutamakan dari pada kreditor lainnya, dalam arti apabila debitur-debitur tidak dapat melaksanakan

⁸⁶ H.M.Arba, 2020, *Hukum Hak Tanggungan*, Sinar Grafik, Jakarta, hal. 1-2

⁸⁷ Gatot Supramono, 1996, *Perbankan dan Masalah Kredit Suatu Tinjauan Yuridis*, Djambatan, Jakarta, hal. 75.

⁸⁸ Ngadenan, 2010, Eksekusi Hak Tanggungan Sebagai Konsekuensi Jaminan Kredit Untuk Perlindungan Hukum Bagi Kepentingan Kreditor di Mungkid, *Jurnal Law Reform*, Volume 5, Nomor 1, hal. 119.

kewajibannya (wanprestasi) kreditur pemegang hak tanggungan mempunyai hak untuk menjual barang jaminan melalui suatu pelelangan umum terhadap tanah yang dijadikan jaminan menurut ketentuan peraturan perundang-undangan, kedudukan yang diutamakan ini dikecualikan apabila dalam hal-hal adanya piutang negara yang harus diutamakan menurut ketentuan peraturan perundang-undangan.⁸⁹ Sebagai bagian dari Hak Jaminan, Hak Tanggungan memberikan kedudukan diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur lainnya (*droit de preference*), Hak tanggungan mempunyai beberapa ciri-ciri pokok yaitu:⁹⁰

1. Memberikan kedudukan diutamakan kepada kreditur-krediturnya.
2. Selalu mengikuti objeknya dalam tangan siapapun berada.
3. Memenuhi asas spesialisitas dan publisitas
4. Mudah dan Pasti pelaksanaan eksekusinya.

Menurut Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja menjelaskan satu persatu asas-asas hukum kebendaan yang melekat atau ada pada hak tanggungan sebagai hak kebendaan yang bersifat terbatas yang diberikan sebagai jaminan pelunasan hutang debitur kepada kreditur , yaitu:⁹¹

1. Hak Tanggungan bersifat memaksa artinya tidak dimungkinkan untuk dilakukan penyimpangan terhadap ketentuan yang diatur dalam Undang-Undang Hak Tanggungan, kecuali yang diperkenankan, mengakibatkan

⁸⁹ Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, 2005, *HakTanggungan*, Kencana, Jakarta, hal.13

⁹⁰ Maria SW Soemardjono, 1996, *Hak Tanggungan dan Fidusia*, Citra Aditya Bakti, Bandung, hal.2

⁹¹ Kartini Muljadi-Gunawan Widjaja, 2005, *Seri Hukum Harta Kekayaan Hak Tanggungan*, Prenada Media, Jakarta, hal. 147

tidak berlakunya Hak Tanggungan tersebut.

2. Hak tanggungan dapat beralih atau dipindahkan artinya hak tanggungan lahir dari suatu perjanjian yang bersifat *accessoir* yang mengikuti perikatan pokok yang merupakan utang yang menjadi dasar bagi lahirnya Hak Tanggungan tersebut. Hak tanggungan dapat beralih atau berpindah tangan, dengan terjadinya peralihan atau perpindahan hak milik atas piutang yang dijamin dengan Hak Tanggungan tersebut, peralihan atau perpindahan Hak Milik atas piutang tersebut, dapat terjadi karena berbagai sebab dan alasan.
3. Hak Tanggungan bersifat *Individualiteit* artinya bahwa yang dapat dimiliki sebagai kebendaan adalah segala sesuatu yang menurut hukum dapat ditentukan terpisah (*individueel bepaald*). Meskipun atas sebidang tanah tertentu yang telah ditentukan dapat diletakkan lebih dari satu Hak Tanggungan, namun masing-masing Hak Tanggungan tersebut adalah berdiri sendiri, terlepas dari yang lainnya. Eksekusi atau hapusnya Hak Tanggungan yang satu membawa pengaruh terhadap Hak Tanggungan lainnya yang dibebankan diatas hak tanah yang dijaminakan dengan Hak Tanggungan tersebut.
4. Hak Tanggungan bersifat menyeluruh (*totaliteit*) pada prinsipnya suatu Hak Tanggungan diberikan dengan segala ikutannya, yang melekat dan menjadi satu kesatuan dengan bidang tanah yang dijaminakan atau diagunkan dengan Hak Tanggungan, maka eksekusi Hak Tanggungan atas bidang tanah tersebut juga meliputi segala ikutannya, melekat dan menjadi

satu kesatuan dengan bidang tanah yang dijaminkan atau diagunkan dengan Hak Tanggungan tersebut.

5. Hak Tanggungan tidak dapat dipisah-pisahkan (*Onsplitsbaarheid*);
6. Hak Tanggungan berjenjang (ada prioritas yang satu atas yang lainnya), dipandang sebagai Penentuan peringkat Hak Tanggungan hanya dapat ditentukan berdasarkan pada saat pendaftarannya. Dalam hal pendaftaran dilakukan pada saat yang bersamaan barulah peringkat Hak Tanggungan tersebut ditentukan berdasarkan pada saat pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT).
7. Hak Tanggungan harus diumumkan (Asas Publisitas).
8. Hak Tanggungan mengikuti bendanya (*droit de suite*) adalah ciri utama atau yang paling pokok dari hak kebendaan. Dimana pemegang hak kebendaan dilindungi ketangan siapapun kebendaan yang dimiliki dengan hak kebendaan tersebut beralih, dengan hak kebendaan tersebut berhak untuk menuntutnya kembali, dengan atau tanpa disertai dengan ganti rugi.
9. Hak Tanggungan bersifat mendahului (*droit de preferent*) adalah sifat khusus yang dimiliki oleh hak kebendaan dalam bentuk jaminan kebendaan. Pada dasarnya Hak Tanggungan diberikan sebagai jaminan pelunasan utang, yang bersifat mendahului dengan cara menjual sendiri bidang tanah dijaminkan dengan Hak Tanggungan tersebut, dan selanjutnya memperoleh pelunasannya dari hasil penjualannya tersebut hingga sejumlah nilai Hak Tanggungan atau nilai piutang kreditur, mana

yang lebih rendah.

10. Hak Tanggungan yang terbatas (*Jura In Re Aliena*), ketentuan ini pada dasarnya merupakan kelanjutan dari prinsip *droit de preferent*, dimana Hak Tanggungan hanya semata-mata ditujukan bagi pelunasan utang, dengan cara menjual (sendiri) bidang tanah yang dijaminkan dengan Hak Tanggungan, selanjutnya memperoleh pelunasannya dari hasil penjualan tersebut, hingga sejumlah nilai Hak Tanggungan atau nilai piutang kreditur mana yang lebih rendah. Jadi bersifat sangat terbatas, yang dapat lahir hanya sebagai suatu perjanjian *accessoir* belaka.

Hak Tanggungan juga memberikan perlindungan hukum yang seimbang antara para pihak, debitor, pemberi Hak tanggungan dan pihak ketiga. Perlindungan tidak hanya diberikan kepada kreditor, namun sampai pihak ketiga khususnya kreditor lain dan pihak yang membeli obyek Hak Tanggungan. Perlindungan tersebut dituangkan dalam bentuk akta yaitu Akta Pembebanan Hak Tanggungan yang dibuat oleh seorang Pejabat Pembuat Akta Tanah.⁹² Bahwa akta tersebut harus memenuhi syarat spesialisitas dalam Akta Pembebanan Hak Tanggungan (APHT). Selain Akta Pembebanan Hak Tanggungan (APHT), harus dibuat secara autentik dan harus memenuhi asas publisitas dalam menandakan lahirnya Hak Tanggungan.⁹³ Hak tanggungan sebagai satu-satunya lembaga hak jaminan atas tanah untuk pelunasan utang

⁹² Richard dan Ana Silviana, 2022, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Perkembangan, Hukum Pertanahan, Perolehan Tanah dan Hak Tanggungan*, CV. Bimedia Pustaka Utama, Bandung, hal. 512-513.

⁹³ Yunita Krysna, Jaminan Hak Tanggungan Atas Tanah Milik Pihak Ketiga Dalam Perjanjian Kredit di Lembaga Keuangan Perbankan Berdasarkan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan, *PRIVAT LAW*, Volume IV, Nomor 2, Tahun 2016, hal. 146-147.

tertentu mempunyai 4 asas, yaitu :⁹⁴

1. Memberikan kedudukan yang diutamakan (*preveren*) kepada krediturnya.
Berarti bahwa kreditor pemegang Hak Tanggungan mempunyai hak untuk di dahulukan dalam mendapatkan pelunasan atas piutangnya daripada kreditor-kreditor lainnya atas hasil penjualan benda yang dibebani Hak Tanggungan tersebut.
2. Selalu mengikuti obyeknya dalam tangan siapapun obyek tersebut berada.
Artinya benda-benda yang dijadikan obyek Hak Tanggungan itu tetap terbebani Hak Tanggungan walau di tangan siapa pun benda itu berada. Jadi meskipun hak atas tanah yang menjadi obyek Hak Tanggungan tersebut telah beralih atau berpindah-pindah kepada orang lain, namun Hak Tanggungan yang ada tetap melekat pada obyek tersebut dan tetap mempunyai kekuatan mengikat.
3. Memenuhi asas spesialisitas dan publisitas. Asas spesialisitas maksudnya benda yang dibebani Hak Tanggungan itu harus ditunjuk secara khusus. Dalam APHT harus disebutkan secara tegas dan jelas mengenai benda yang dibebani itu berupa apa, di mana letaknya, berapa luasnya, apa batas-batasnya dan apa bukti kepemilikannya. Adapun asas publisitas artinya hal pembebanan Hak Tanggungan harus dapat diketahui oleh umum, untuk itu terhadap Akta Pemberian Hak Tanggungan harus didaftarkan.
4. Mudah dan pasti pelaksanaan eksekusinya. Artinya dapat di eksekusi seperti putusan hakim yang telah berkekuatan hukum tetap dan pasti.

⁹⁴ Adrian Sutedi, 2018, *Hukum Hak Tanggungan*, Sinar Grafika, Jakarta, hal. 55-56

E. Tinjauan Umum Tentang Pendaftaran Hak Tanggungan Secara Elektronik

Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional sedikit demi sedikit mencoba menerapkan *e-Government* dalam pelayanannya. Penerapan *e-Government* dilakukan dengan memanfaatkan teknologi dan komunikasi dalam melayani masyarakat dan mitra Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional melalui layanan elektronik. Pemanfaatan teknologi dan informasi diharapkan agar masyarakat dan mitra Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional lebih mudah dalam menerima pelayanan tanpa adanya tatap muka secara langsung.

Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional mengawali pelayanan elektronik pada tahun 2017 dengan mengeluarkan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 2017 tentang Layanan Informasi Pertanahan Secara Elektronik yang didalamnya berisi 9 jenis layanan informasi pertanahan yang dilakukan secara elektronik. Kemudian pada tahun 2019 Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional menambah pelayanan elektronik dalam pelayanannya kepada masyarakat yaitu Hak Tanggungan. Diawali dengan penerbitan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 2019 tentang Penerapan Tanda Tangan Elektronik, pada saat itu tanda tangan elektronik yang dapat digunakan dalam memberikan persetujuan dan/atau pengesahan

suatu dokumen elektronik. Kemudian menimbang 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.

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 2019 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi secara Elektronik tidak mengatur secara menyeluruh terkait dengan Hak Tanggungan seperti yang diatur dalam Undang-Undang Hak Tanggungan. Sehingga pada tahun 2020 ditetapkan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 2020 Tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik.⁹⁵ Menurut ketentuan Pasal 1 angka (7) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 2020 Tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik menjelaskan : “Pelayanan Hak Tanggungan Elektronik atau HT-el adalah serangkaian proses pelayanan hak tanggungan dalam rangka pemeliharaan data pendaftaran tanah yang diselenggarakan melalui sistem elektronik yang terintegrasi”.

⁹⁵ Kurnia Rheza Randy Adinegoro, 2023, Analisis Transformasi Digital Layanan Publik Pertanahan: Hak Tanggungan Elektronik pada Kementerian Agraria dan Tata Ruang, *Jurnal Administrasi Publik*, Volume XIX, Nomor 1, hal. 35

Pengurusan Hak Tanggungan dengan sistem HT-el menjadi lebih cepat dari pengurusan Hak Tanggungan konvensional. Proses penerbitan Hak Tanggungan yang dipercepat maka lebih cepat pula penerimaan fasilitas kredit dari bank sekaligus memberikan wewenang kepada bank sebagai kreditor dalam memantau pengerjaan Hak Tanggungan. Pengurusan Hak Tanggungan dengan menggunakan HT-el memberikan kejelasan informasi mengenai syarat, prosedur dan biaya. HT-el memberikan kewajiban kepada Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan bank sebagai kreditor agar memenuhi prosedur dan syarat sesuai aturan dalam Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 2020 Tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik dan Petunjuk Teknis HT-el. Apabila prosedur dan syarat terdapat masalah maka akan ada umpan balik dari kantor pertanahan untuk memperbaiki dalam waktu maksimal 5 (lima) hari kerja sejak hak tanggungan elektronik di daftarkan. Jika tidak diperbaiki dalam kurun waktu 5 (lima) hari maka pendaftaran hak tanggungan dengan menggunakan sistem HT-el akan ditutup dan apabila akan melanjutkan dapat melakukan pendaftaran lagi dari awal. Penutupan berkas tersebut demi menjaga kualitas produk yang dihasilkan oleh Kantor Pertanahan karena jika tidak ada umpan balik dan tidak ditutup hak tanggungan akan terbit dengan sendirinya pada hari ke 7 (tujuh).⁹⁶

Jenis Pelayanan HT-el yang termuat dalam Pasal 6 Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun

⁹⁶ Richard dan Ana Silviana, 2023, *Hukum Agraria Indonesia (Edisi 2) Cessie, Subrogasi, Inovasi, dan Kompensasi dala Hukum Hak Tanggungan Dilengkapi dengan Contoh-Contoh Draft Akta*, CV. Cendeia Press, Bandung, hal. 14.

2020 Tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik yang dapat diajukan melalui sistem HT-el meliputi:

1. Pendaftaran hak tanggungan;
2. Peralihan hak tanggungan;
3. Perubahan nama kreditor;
4. Penghapusan hak tanggungan;
5. Perbaikan data.

Hak Tanggungan Elektronik (HT-el) diharapkan dapat mengimplementasikan asas yang mampu membuat pelaksanaan Hak Tanggungan Elektronik HT-el dapat berjalan sesuai yang diharapkan, yaitu :⁹⁷

1. Asas Kecepatan adalah proses HT-el harus dilaksanakan dengan waktu yang singkat dan cepat.
2. Asas Efisien/efektif adalah pelaksanaan HT-el dilaksanakan dengan efektif sesuai dengan yang diharapkan.
3. Asas Keterbukaan adalah suatu proses terhadap pendaftaran tanah yang dilakukan secara terus menerus sehingga pendaftaran tersebut dapat memudahkan Kantor Pertanahan dalam hal penyimpanan data data tersebut benar adanya, sehingga dalam melaksanakan HT-el dapat memberikan informasi yang benar, tahap-tahap pada sistem sesuai dengan berkas yang telah diunggah.
4. Asas Ketepatan Waktu adalah dilaksanakan dengan tepat waktu tidak seperti Hak Tanggungan manual yang menghabiskan banyak

⁹⁷ Ibid, hal. 15.

waktu dan membuat lamanya sertipikat Hak Tanggungan terbit.

Pendaftaran Hak Tanggungan sebelum dan sesudah berlakunya Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 2020 Tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik sangatlah berbeda, sebelum berlakunya peraturan tersebut Hak Tanggungan didaftarkan dengan cara manual namun setelah berlakunya Peraturan tersebut pendaftaran Hak Tanggungan dilakukan secara online/elektronik, serta kreditor juga dapat melakukan pencatatan Hak Tanggungan sendiri dengan mencetak catatan Hak Tanggungan yang telah diterbitkan dan melekatkannya pada sertipikat yang dijadikan obyek Hak Tanggungan.⁹⁸ Pendaftaran hak tanggungan diatur dalam Pasal 13 dan 14 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah. Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) wajib didaftarkan. Secara sistematis tata cara pendaftaran ialah:⁹⁹

1. Pendaftaran dilakukan di Kantor Pertanahan;
2. PPAT dalam waktu 7 hari setelah ditandatangani pemberian hak tanggungan wajib mengirimkan akta pendaftaran hak tanggungan dan warkah lainnya kepada Kantor Pertanahan serta berkas yang diperlukan. Adapun beberapa berkas tersebut meliputi :

- a. Surat Pengantar dari PPAT yang dibuat ragkap 2 (dua) dan memuat daftar jenis surat-surat yang disampaikan;

⁹⁸ *Ibid*, hal. 19

⁹⁹ Irma Devita Purnamasari, 2014, *Kiat-Kiat Cerdas, Mudah, dan Bijak Memahami Masalah Hukum Jaminan Perbankan*, PT. Mizan Pustaka Kaifa, Bandung, hal. 61.

- b. Surat Permohonan Pendaftaran Hak Tanggungan dari penerima Hak Tanggungan;
 - c. Fotocopy surat identitas pemberi dan pemegang Hak Tanggungan;
 - d. Sertipikat asli hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun yang menjadi obyek Hak Tanggungan;
 - e. Lembar kedua Akta Pembebanan Hak Tanggungan (APHT);
 - f. Salinan Akta Pembebanan Hak Tanggungan (APHT) yang sudah diparaf oleh PPAT yang bersangkutan untuk disahkan sebagai salinan oleh Kepala Kantor Pertanahan untuk pembuatan sertipikat Hak Tanggungan;
 - g. Bukti pelunasan biaya pendaftaran Hak Tanggungan (Pasal 1 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 1996 Tentang Pendaftaran Hak Tanggungan).
3. Kantor Pertanahan membuat buku tanah hak tanggungan dan mencatatnya dalam buku tanah hak atas tanah yang menjadi objek hak tanggungan serta menyalin catatan tersebut pada sertifikat hak atas tanah yang bersangkutan;
4. Tanggal buku tanah hak tanggungan adalah tanggal hari ketujuh setelah penerimaan secara lengkap surat-surat yang diperlukan bagi pendaftarannya. Jika hari ketujuh itu jatuh hari libur, buku tanah yang bersangkutan diberi tanggal hari kerja berikutnya;
5. Hak tanggungan lahir pada hari tanggal buku tanah hak tanggungan dibuatkan (pasal 13 UUHT);

6. Kantor Pertanahan menerbitkan Sertifikat Hak Tanggungan. Sertifikat Hak Tanggungan memuat irah-irah dengan kata-kata “*demi keadilan berdasarkan ketuhanan yang Maha Esa*”. Sertifikasi Hak Tanggungan mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan. Sertifikasi Hak Tanggungan diberikan kepada pemegang hak tanggungan.

Tahun 2019 melalui Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 2019 Tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik pendaftaran Hak Tanggungan dapat dilakukan secara elektronik. Waktu penerapan peraturan tersebut pengguna layanan masih bisa memilih apakah menggunakan layanan konvensional atau elektronik. Pada tahun 2020 aturan tersebut dicabut dan digantikan oleh Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 2020 Tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik yang menutup layanan hak tanggungan konvensional dan melakukan migrasi layanan hak tanggungan menjadi elektronik secara penuh.¹⁰⁰

Hak Tanggungan yang dituangkan dalam bentuk Akta Pembebanan Hak Tanggungan (APHT), agar memiliki kekuatan hukum haruslah didaftarkan ke Kantor Pertanahan sebagaimana dijelaskan pada Pasal 13 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah dan Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah. Pendaftaran Hak Tanggungan ini dilaksanakan melalui sistem elektronik setelah berlakunya Peraturan Menteri

¹⁰⁰ Kurnia Rheza Randy Adinegoro, *Op.Cit*, hal. 37.

Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 2020. Sebelum melakukan pendaftaran Hak Tanggungan Elektronik pengguna jasa harus terlebih dahulu terdaftar pada database Mitra ATR/BPN. Alur mekanisme pendaftaran Hak Tanggungan Elektronik dapat dijelaskan sebagai berikut:¹⁰¹

1. Pertama Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) melakukan pengecekan sertifikat hak atas tanah sebelum pembuatan Akta Pembebanan Hak Tanggungan (APHT) melalui laman intan.atrbpn.go.id;
2. Setelah dilakukan pengecekan dan dipastikan bahwa sertifikat hak atas tanah tersebut sesuai dengan daftar yang ada di Kantor Pertanahan maka Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) melanjutkan proses dengan Pembuatan Nomor dan Kode Akta Pembebanan Hak Tanggungan (APHT) elektronik melalui mitra.atrbpn.go.id. Setelah Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) membuat Akta Pembebanan Hak Tanggungan (APHT) Elektronik dengan mengunggah Akta Pembebanan Hak Tanggungan (APHT) dan kelengkapan warkah lainnya maka akan muncul surat pengantar akta. Surat ini kemudian ditujukan kepada Jasa Keuangan untuk didaftarkan;
3. Jasa Keuangan dalam hal ini kreditor melakukan pembuatan Berkas Hak Tanggungan Elektronik di aplikasi intan.atrbpn.go.id. Kreditor akan mengunggah kelengkapan seperti surat permohonan dan

¹⁰¹ *Ibid*, hal. 38-40.

warkah lainnya, setelah selesai maka akan terbit tanda bukti pendaftaran permohonan yang diterbitkan oleh sistem. Bukti pendaftaran permohonan dimaksud paling sedikit memuat antara lain nomor berkas pendaftaran permohonan; tanggal pendaftaran permohonan; nama pemohon dan kode pembayaran biaya layanan di dalam surat perintah setor untuk selanjutnya melakukan pembayaran;

4. Permohonan diproses setelah data permohonan beserta biaya pendaftaran permohonan terkonfirmasi oleh sistem elektronik. Dalam hal pembayaran biaya pendaftaran oleh kreditur tidak terkonfirmasi oleh sistem, kreditur dapat melakukan konfirmasi secara langsung ke Kantor Pertanahan atau Layanan Pengaduan. Dalam hal jangka waktu berakhir dan Pemohon tidak melakukan pembayaran maka permohonan dinyatakan batal.
5. Pemeriksaan berkas dilakukan oleh kepala kantor pertanahan atau pejabat yang ditunjuk melalui sistem hak tanggungan elektronik;
6. Penerbitan hasil layanan Hak Tanggungan Elektronik dilakukan pada hari ke-7 setelah pengajuan permohonan terkonfirmasi;
7. Sistem hak tanggungan elektronik akan menerbitkan hasil layanan hak tanggungan berupa sertipikat hak tanggungan dan catatan hak tanggungan pada buku tanah dan sertifikat hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun;
8. Pencetakan hak tanggungan elektronik dapat dicetak mandiri oleh

kegiatan kreditur dan pencatatan hak tanggungan pada sertifikat hak atas tanah atau hak milik satuan rumah susun dapat dilakukan oleh kreditur dengan cara mencetak catatan yang diterbitkan oleh sistem hak tanggungan elektronik dan melekatkan hasil cetakan catatan tersebut pada sertifikat hak atas tanah atau hak milik satuan rumah susun.

F. Tinjauan umum Tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)

1. Pengertian Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)

Menurut A.P Parlindungan, PPAT adalah pejabat umum yang diangkat oleh pemerintah tetapi tidak digaji oleh pemerintah dan mempunyai kekuasaan umum artinya akta-akta yang diterbitkan merupakan Akta Autentik.¹⁰² Menurut Pasal 1 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006 disebutkan bahwa: “Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-Akta autentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah”. Merujuk pada penjelasan yang diberikan oleh Boedi Harsono, penjabaran Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dijelaskan sebagai berikut:¹⁰³

1. Pejabat Pembuat Akta Tanah merupakan pejabat umum yang memiliki tugas dan wewenang khusus untuk memberikan pelayanan kepada masyarakat, berupa pembuatan akta yang membuktikan,

¹⁰² A.P Parlindungan, *Bunga Rampai Hukum Agraria Serta Landreform*, Bandung, Bagian I, hal.131.

¹⁰³ Boedi Harsono, 2008. *Hukum Agraria Indonesia Jilid 1 “Hukum Tanah Nasional”*, Djambatan, Jakarta, Hal 50.

bahwa telah dilakukan dihadapannya perbuatan hukum pemindahan hak atas tanah, hak milik atas satuan rumah susun dan pemberian Hak Tanggungan atas tanah;

2. Akta yang dibuatnya adalah Akta Autentik yang hanya dialah yang berhak membuatnya;
3. Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah Pejabat Tata Usaha Negara, karena tugasnya di bidang penyelenggaraan pendaftaran tanah yang merupakan kegiatan di bidang eksekutif/ tata usaha negara;
4. Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) bukan merupakan dokumen keputusan yang dikeluarkan oleh Pejabat Tata Usaha Negara. Akta ini merupakan sebuah relaas, yakni sebuah laporan tertulis yang disusun oleh pembuat akta berisi pernyataan mengenai pelaksanaan suatu tindakan hukum oleh pihak-pihak tertentu di hadapannya pada waktu yang ditentukan dalam akta tersebut;
5. Keputusan yang diambil oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah sebagai wakil pemerintah adalah menentukan apakah akan menerima atau menolak permintaan pihak-pihak yang datang kepadanya untuk membuat akta hukum terkait tindakan hukum yang akan dilakukan di hadapannya. Memberikan keputusan tersebut merupakan tugas yang harus dilakukan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah. Apabila syarat-syarat yang diperlukan telah terpenuhi, maka ia wajib menerima permintaan tersebut sebaliknya, jika terdapat syarat-syarat yang belum terpenuhi, maka ia wajib menolak permintaan tersebut.

Menurut Effendi Perangin menyatakan PPAT adalah pejabat yang berwenang membuat akta daripada perjanjian perjanjian yang bermaksud memindahkan hak atas tanah, memberikan sesuatu hak baru atas tanah, menggadaikan tanah atau meminjamkan uang dengan hak atas tanah sebagai tanggungan.¹⁰⁴ Dalam proses pembebanan hak tanggungan melalui Akta Tanah yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah, Akta Tanah tersebut memiliki kekuatan hukum dan dapat dijadikan sebagai bukti sah.¹⁰⁵ Sesuai dengan ketentuan Pasal 1365 KUHPerdata ketika Pejabat Pembuat Akta Tanah melakukan tindakan yang melanggar hukum dan mengakibatkan kerugian bagi pihak ketiga, maka dia dapat dipertanggungjawabkan secara perdata. Dengan demikian, Pejabat Pembuat Akta Tanah harus bertanggung jawab atas kesalahan yang terjadi dalam proses pembuatan akta pertanahan, terutama jika kesalahan tersebut bersifat sengaja dan telah diantisipasi sebelumnya serta mengakibatkan kerugian pihak lain.

Ketentuan yang mengatur posisi dan tugas Pejabat Pembuat Akta Tanah tersedia dalam Peraturan Pemerintah Nomor 37 tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang kemudian mengalami beberapa perubahan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37

¹⁰⁴ Effendi Perangin, 1994, *Hukum Agraria di Indonesia*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, hal. 3

¹⁰⁵ Dewi Rasda, Muhammad Sabir Rahman dan Bakhtiar Tijjang, 2021, "Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Dalam Pendaftaran Peralihan Hak Milik Atas Tanah" (*Jurnal Litigasi*, Vol.9 No. 1, hal 34. (<https://journalstih.amsir.ac.id/index.php/julia/article/view/55/47>)

Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Untuk melaksanakan proses pendaftaran tanah, sebagaimana dijelaskan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Dalam Pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 ditegaskan bahwa: *“setiap peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh pejabat pembuat akta tanah yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku”*.

Peran strategis PPAT dalam memberikan pelayanan kepada masyarakat dan meningkatkan penerimaan negara yang pada akhirnya akan mendukung pembangunan nasional, maka perlu segera mengeluarkan peraturan jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam bentuk Peraturan Pemerintah. Sebagai tindak lanjutnya, pada tanggal 5 Mei 1998, diterbitkan Peraturan Pemerintah Nomor 37 tahun 1998 (Berita Negara nomor 52 tahun 1998 dan Tambahan Berita Negara nomor 3746) mengenai Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang mulai berlaku sejak diumumkan. Rincian pelaksanaan Peraturan Pemerintah tersebut diatur dengan sangat terperinci dalam Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 tahun 1999.

Seorang Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) adalah individu

yang ditunjuk oleh Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional (BPN) dan diberi tanggung jawab untuk melaksanakan tugasnya di wilayah kerja tertentu. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) memiliki kewenangan untuk menyusun akta-akta tanah dalam wilayah tugasnya, kecuali dalam situasi khusus yang memerlukan persetujuan dari Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi.¹⁰⁶

Pejabat Pembuat Akta Tanah memiliki kewenangan yang terbatas dalam pembuatan akta-akta terkait dengan tanah, yang terbatas pada wilayah kerjanya.¹⁰⁷ Hal ini sesuai dengan ketentuan yang diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 2016 yang merupakan perubahan dari Peraturan Pemerintah Nomor 37 tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Dalam Pasal 12 peraturan tersebut bahwa Daerah kerja seorang Pejabat Pembuat Akta Tanah mencakup seluruh wilayah provinsi. Penentuan daerah kerja Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara dan Pejabat Pembuat Akta Tanah Khusus didasarkan pada keputusan Pejabat Pemerintah yang menjadi dasar penunjukan Pejabat Pembuat Akta Tanah tersebut. Selain itu, Pasal 12A menjelaskan bahwa *“Pejabat Pembuat Akta Tanah wajib memiliki tempat kedudukan di kabupaten/kota di provinsi yang termasuk dalam daerah kerjanya”*. Kemudian, Pasal 12B menyebutkan bahwa Pejabat Pembuat Akta Tanah memiliki hak untuk mengubah tempat kedudukan atau daerah kerjanya,

¹⁰⁶ Boedi Harsono, 2007. *Hukum Agraria Indonesia: Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah*. Djambatan, Jakarta, Hal 435.

¹⁰⁷ Akur Nurasa dan Dian Aries Mujiburohman, 2020, *Tuntunan Pembuat Akta Tanah*, STPN Press, Yogyakarta, hal 2.

namun jika perubahan tersebut terjadi di dalam kabupaten/kota yang sama dengan tempat kedudukan sebelumnya, Pejabat Pembuat Akta Tanah harus memberitahukan perubahan ini kepada Kepala Kantor Pertanahan kabupaten/kota setempat. Sementara untuk perpindahan tempat kedudukan atau daerah kerja ke wilayah yang berbeda, Pejabat Pembuat Akta Tanah harus mengajukan permohonan kepada Menteri.

2. Tanggung jawab dalam hukum Pejabat Pembuat Akta Tanah

Pasal 1 ayat 1 Peraturan Pemerintah Nomor 37 tahun 1998 menguraikan bahwa Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) merupakan seorang pejabat umum yang diberi wewenang untuk menyusun Akta Autentik berkaitan dengan perbuatan hukum tertentu yang menyangkut hak atas tanah atau kepemilikan atas satuan rumah susun. Selanjutnya, dalam Pasal 2 juga dinyatakan bahwa peran utama Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah menjalankan sebagian dari proses pendaftaran tanah dengan menciptakan akta sebagai bukti sahnya perbuatan hukum tertentu yang berkaitan dengan hak atas tanah atau kepemilikan atas satuan rumah susun. Akta tersebut kemudian digunakan sebagai dasar dalam proses pendaftaran perubahan data tanah yang disebabkan oleh perbuatan hukum terkait dengan tanah tersebut. Lebih rinci jenis-jenis perbuatan hukum yang memerlukan akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) adalah:¹⁰⁸

1. Jual Beli;
2. Tukar Menukar;

¹⁰⁸ Pasal 4 ayat (1) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah

3. Hibah;
4. Pemasukan kedalam Perusahaan (*inberg*);
5. Pembagian Hak Bersama;
6. Pemberian Hak Guna Bangunan/ Hak Pakai atas tanah Hak Milik;
7. Pemberian Hak Tanggungan;
8. Pemberian Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan.

Dalam Pasal 1 angka 1 dan Pasal 2 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 dengan tegas mengatur bahwa dalam kapasitasnya sebagai pejabat umum, Pejabat Pembuat Akta Tanah memiliki wewenang yang sah untuk menyusun Akta Autentik terkait dengan tindakan hukum yang terkait dengan pemberian hak tanggungan kepada pihak kreditur sebagai jaminan atas kewajiban pelunasan utang (Pasal 1 angka 5 Undang-Undang Hak Tanggungan). Kewenangan untuk menyusun Akta Pemberian Hak Tanggungan merupakan hak eksklusif yang hanya dimiliki oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah dan tidak ada pejabat lain yang diamanatkan oleh undang-undang untuk melaksanakannya.

Pembuatan akta pada Pejabat Pembuat Akta Tanah merupakan bukti beralihnya hak pembebanan atau mulai berlakunya pembebanan. Tanda bukti ini hanya mengikat pihak-pihak yang bersangkutan dan belum mengikat pihak ketiga sedangkan pendaftaran pada kantor pertanahan merupakan alat pembuktian yang kuat dan tidak hanya mengikat para pihak yang bersangkutan melainkan juga pihak ketiga.¹⁰⁹ Dalam pasal 3

¹⁰⁹ Soedharyo Soimin, 2008, *Status Hak dan Pembebasan Tanah*. Jakarta, hal 45

ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 37 tahun 1998 dinyatakan: *“untuk melaksanakan tugas pokok sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 seorang Pejabat Pembuat Akta Tanah mempunyai kewenangan membuat akta autentik mengenai semua perbuatan hukum sebagaimana dimaksud dalam pasal 2 ayat (2) mengenai hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun yang terletak di dalam daerah kerjanya.”*

Kewenangan dari PPAT sebagaimana terdapat dalam hukum telah memberikan kewenangan kepada PPAT melalui definisi PPAT dalam peraturan perundang-undangan. Kewenangan tersebut antara lain adalah kegiatan-kegiatan yang berkaitan dengan:¹¹⁰

- 1) Pemindahan Hak Atas Tanah
- 2) Pemindahan Hak Milik
- 3) Pembebanan Hak Atas Tanah
- 4) Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan

Pejabat Pembuat Akta Tanah memiliki tugas utama dalam melaksanakan registrasi tanah dengan pembuatan akta tanah juga memiliki wewenang untuk menyusun Akta Autentik terkait semua tindakan hukum yang berkaitan dengan kepemilikan tanah dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun. Berdasarkan ketentuan yang tercantum dalam Pasal 4 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 37 tahun 1998, dapat dipahami bahwa Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) memiliki kewenangan eksklusif untuk menyusun akta yang berkaitan dengan tanah

¹¹⁰ Salim HS, *Op.cit*, hal 94

atau Hak Milik atas Satuan Rumah Susun yang berlokasi di wilayah kerjanya. Hal ini juga dijelaskan bahwa pada prinsipnya, Pejabat Pembuat Akta Tanah hanya berwenang dalam hal tanah atau satuan rumah susun yang berada dalam wilayah kerjanya, kecuali jika ada ketentuan lain yang menentanginya. Pelanggaran terhadap aturan ini akan mengakibatkan ketidak sahannya akta tersebut dan tidak dapat digunakan sebagai alat pembuktian yang sah dalam transaksi hukum lainnya.

Dilihat dari ketentuan Pasal 2 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 kegiatan pendaftaran tanah yang dilaksanakan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah kegiatan pemeliharaan data pendaftan tanah sebagai tugas dan wewenang yang dilaksanakan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah membuat akta pemindahan hak dan pembebanan hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun. Proses hukum harus dilewati terlebih dahulu untuk menghasilkan sertifikat hak atas tanah maupun hak milik atas satuan rumah susun.¹¹¹

G. Tinjauan Umum Tentang Pembatalan Akta Oleh Pengadilan

Pembatalan akta Notaris/PPAT melalui putusan pengadilan, bukan hanya karena akibat dari kesalahan atau kelalaian Notaris/PPAT saja di dalam membuat akta. Tetapi pembatalan akta Notaris/PPAT juga dapat disebabkan oleh kesalahan atau kelalaian para pihak yang saling mengikatkan diri dalam akta tersebut, sehingga dengan adanya kesalahan atau kelalaian menyebabkan adanya gugatan dari salah satu pihak. Di dalam proses perdata, tidak jarang

¹¹¹ Urip Santoso, 2016, *Pejabat Pembuat Akta Tanah; Perpektif Regulasi, Wewenang, dan Sifat Akta*, Prenadamedia Group, hal. 93-97.

seorang Notaris/PPAT berada pada kedudukan sebagai turut tergugat yang diberikan sebagai upaya yang dipaksakan, karena di dalam akta notariil khususnya *Partij Acte* yang kemudian menjadi alat bukti untuk perkara perdata, Notaris/PPAT tidak terlibat bahkan dilarang oleh Undang-Undang terlibat dalam suatu perbuatan hukum sebagaimana yang diterangkan dalam akta notariil yang diresmikannya. Keterlibatan Notaris/PPAT hanya sebatas merumuskan perbuatan hukum para pihak ke dalam aktanya selanjutnya meresmikan akta tersebut. Dipaksakannya mendudukkan Notaris/PPAT.¹¹²

Gugatan yang menyatakan bahwa akta Notaris/PPAT tidak sah, maka harus dibuktikan ketidakabsahannya baik dari aspek lahiriah, formal dan materiil. Jika tidak dapat membuktikannya, maka akta yang bersangkutan tetap sah mengikat bagi para pihak yang berkepentingan atas akta tersebut. Jika akta tersebut dapat dibuktikan di persidangan, maka ada salah satu aspek yang menyebabkan cacatnya akta, sehingga akta tersebut dapat menjadi akta yang terdegradasi atau akta di bawah tangan, bahkan menjadi batal demi hukum. Berdasarkan Pasal 1870 KUHPerdata mengenai kekuatan pembuktian mengikat dan sempurna, suatu Akta Autentik yang mengikat berarti hakim terikat untuk percaya atas akta tersebut selama hal yang menjadi ketidakbenarannya tidak dapat dibuktikan, sedangkan maksud dari sempurna berarti sudah dianggap cukup sebagai alat bukti tanpa ada alat bukti lain. Hakim secara *ex officio* pada dasarnya tidak dapat membatalkan akta Notaris/PPAT jika tidak dimintakan pembatalan, karena hakim tidak boleh

¹¹² Djoko Sukisno, 2008, Pengambilan Fotocopy Minuta Akta dan Pemanggilan Notaris, *Jurnal Mimbar Hukum*, vol.20 nomor 1, hal.52

memutuskan yang tidak diminta.¹¹³

Akta PPAT menurut sudikno mertokusumo akta adalah surat yang diberi tanda tangan, yang memuat peristiwa-peristiwa hukum, yang menjadi dasar dari suatu hak atau perikatan, yang dibuat sejak semula secara sengaja untuk tujuan pembuktian.¹¹⁴ Akta PPAT memiliki kedudukan dan peranan yang penting dalam kegiatan masyarakat yang berhubungan dengan hukum. Dengan adanya suatu Akta PPAT, akan menjadi dasar dari Badan Pertanahan Kabupaten/ Kota dalam melakukan peralihan, pemindahan dan pembebanan Hak Atas Tanah dari pihak pertama kepada pihak kedua.¹¹⁵

Akta PPAT adalah Akta tanah yang dibuat oleh PPAT sebagai bukti telah dilaksanakannya perbuatan hukum tertentu mengenai Hak Atas Tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.¹¹⁶ Akta dapat dibagi menjadi dua bentuk, yaitu akta autentik dan akta di bawah tangan. Menurut Supomo, akta autentik adalah akta yang dibuat oleh atau dihadapan seorang pejabat umum yang mempunyai wewenang untuk membuat akta itu, dengan maksud untuk dijadikan sebagai surat bukti.¹¹⁷ Menurut A.Pitlo akta itu sebagai surat-surat yang ditandatangani, dibuat untuk dipakai sebagai bukti dan dipergunakan oleh orang untuk keperluan siapa surat itu dibuat. Kemudian menurut Sudikno Mertokusumo akta adalah surat yang diberi tanda tangan yang

¹¹³ Sudikno Mertokusumo, 1998, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Liberty, Yogyakarta, hal.126

¹¹⁴ Daeng Naja, 2012, *Teknik Pembuatan Akta*, Pustaka Yustisia, Yogyakarta, hal. 1

¹¹⁵ Salim HS, *Op.cit*, hal 67

¹¹⁶ Pasal 1 angka 4 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006 tentang *Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah*

¹¹⁷ Supomo, 1971, *Hukum Acara Perdata Pengadilan Negeri*, Pradnya Paramita, Jakarta, hal. 38

memuat peristiwa yang menjadi dasar dari suatu hak atau perikatan, yang dibuat sejak semula dengan sengaja untuk pembuktian.¹¹⁸ Apabila dua orang datang kepada Notaris atau PPAT menerangkan bahwa mereka telah mengadakan suatu perjanjian misalnya perjanjian jual beli, sewa menyewa gedung dan meminta Notaris untuk membuatkan akta itu adalah akta yang dibuat dihadapan Notaris atau PPAT. Notaris di sini hanya mendengarkan dari para pihak yang menghadap dan menerangkan dalam suatu akta. Pegawai yang berkuasa atau pegawai umum yang dimaksud pada Pasal 1868KUHPerdara yaitu *seorang Notaris, seorang hakim, seorang juru sita pada Pengadilan, seorang pegawai catatan sipil dan dalam perkembangannya seorang Camat karena jabatannya ditunjuk sebagai Pembuat Akta Tanah (PPAT)*. Dengan demikian suatu akta Notaris, surat keputusan hakim, berita acara yang dibuat oleh juru sita pengadilan, surat perkawinan yang dibuat oleh pegawai Catatan Sipil/KUA dan akta jual beli tanah yang dibuat PPAT adalah akta-akta autentik.¹¹⁹

Akta autentik adalah akta yang bentuknya ditentukan undang-undang, hal ini mendefenisikan adanya akta autentik diatur oleh undang-undang, dan ada pula akta autentik yang formulasi aktanya ditentukan undang-undang, seperti yang tercantum dalam pasal 1868KUHPerdara yang berbunyi: "*Suatu akta autentik ialah akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan undang-undang oleh atau dihadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu*

¹¹⁸ Daeng Naja, 2012, *Teknik Pembuatan Akta*, Pustaka Yustisia, Yogyakarta, hal.1.

¹¹⁹ Ibid

*ditempat akta itu dibuat”.*¹²⁰

Akta autentik adalah akta yang dibuat oleh pejabat yang diberi wewenang untuk itu oleh penguasa menurut ketentuan yang telah ditetapkan, baik dengan atau tanpa bantuan dari pihak-pihak yang berkepentingan yang mencatat apa yang dimintakan untuk dimuat di dalamnya oleh pihak-pihak yang berkepentingan. Akta Autentik tersebut memuat keterangan seorang pejabat yang menerangkan tentang apa yang dilakukan atau dilihat dihadapannya.¹²¹ Menurut C.A.Kraan, Akta Autentik mempunyai ciri-ciri sebagai berikut.¹²²

1. Suatu tulisan dengan sengaja dibuat semata-mata untuk dijadikan bukti atau suatu bukti dari keadaan sebagaimana disebutkan di dalam tulisan dibuat dan dinyatakan oleh pejabat yang berwenang. Tulisan tersebut turut ditandatangani oleh atau hanya ditandatangani oleh pejabat yang bersangkutan saja.
2. Suatu tulisan sampai ada bukti sebaliknya, dianggap berasal dari pejabat yang berwenang.
3. Ketentuan peraturan perundang-undangan yang harus dipenuhi; ketentuan tersebut mengatur tata cara pembuatannya (sekurang-kurangnya memuat ketentuanketentuan mengenai tanggal, tempat dibuatnya akta suatu tulisan, nama dan kedudukan atau jabatan pejabat yang membuatnya).

¹²⁰ M. Yahya Harahap, 2010, *Hukum Acara Perdata*, Sinar Grafika, Jakarta, hal. 566

¹²¹ Husni Thamrin, 2011, *Pembuatan Akta Pertanahan oleh Notaris*, Laksbang Pressindo, Yogyakarta, hal.11.

¹²² Herlien Soerojo, (2003), *Kepastian Hukum Hak Atas Tanah di Indonesia*, Arkola, Surabaya, hal.148.

4. Seorang pejabat yang diangkat oleh negara dan mempunyai sifat dan pekerjaan yang mandiri serta tidak memihak dalam menjalankan jabatannya.
5. Pernyataan atau fakta dari tindakan yang disebut oleh pejabat adalah hubungan hukum di dalam bidang hukum privat.

Akta autentik yaitu suatu akta yang dibuat oleh atau dihadapan pejabat yang diberi wewenang untuk itu, merupakan bukti yang lengkap antara para pihak dan para ahli warisnya dan mereka yang mendapat hak dari padanya tentang yang tercantum di dalamnya dan bahkan tentang yang tercantum di dalamnya sebagai pemberitahuan belaka, akan tetapi yang terakhir ini hanyalah sepanjang yang diberitahukan itu erat hubungannya dengan pokok dari pada akta. Terhadap pihak ketiga, maka akta autentik ini mempunyai kekuatan pembuktian yang bebas yaitu penilaiannya diserahkan kepada hakim untuk mempertimbangkannya dan sebagai alat bukti, akta autentik ini mempunyai kekuatan pembuktian sebagai berikut:¹²³

1. Kekuatan pembuktian formal yaitu membuktikan bahwa para pihak betul-betul sudah menerangkan apa yang tertulis dalam akta.
2. Kekuatan pembuktian materiil yaitu membuktikan bahwa para pihak betul-betul menyatakan bahwa peristiwa atau kejadian yang disebutkan dalam akta itu telah terjadi.
3. Kekuatan pembuktian terhadap pihak ketiga;
4. Para pihak pada tanggal yang tercantum dalam akta telah menghadap

¹²³ Komar Andasasmita, 1983, *Notaris dalam Praktek Hukum*, Alumni, Bandung, hal. 35

notaris dan melakukan tindakan sebagaimana disebut dalam akta.

Sebagai asas berlaku *acta publica probant sese ipsa* berarti bahwa suatu akta yang tampak sebagai akta autentik serta memenuhi syarat-syarat yang telah ditentukan, maka akta itu dapat berlaku atau dapat dianggap sebagai akta autentik, sampai terbukti sebaliknya. Hal ini berarti bahwa tanda tangan pejabat pembuat akta dianggap sebagai aslinya, sampai ada pembuktian sebaliknya. Beban pembuktiannyapun terletak pada siapa yang mempersoalkan autentik atau tidaknya (*authenticity*) akta. Beban pembuktian ini terikat pada ketentuan khusus seperti yang diatur dalam Pasal 138 HIR (Pasal 164 Rbg, 148Rv). Kekuatan pembuktian lahir ini berlaku bagi kepentingan atau keuntungan para pihak dan terhadap setiap orang dan tidak terbatas pada para pihak saja. Sebagai alat bukti maka akta autentik, baik akta pejabat (*aktaambtelijk*) maupun akta para pihak (*aktapartij*), keistimewaannya terletak pada kekuatan pembuktian lahir.¹²⁴ Sejak diberlakukannya Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 8 Tahun 2012 tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional 1 Nomor 3 Tahun 1997, hal-hal dalam Akta PPAT yang telah di standardisasi oleh Pemerintah Indonesia melalui suatu formulir resmi dinyatakan tidak diberlakukan kembali. Pada saat ini, yang menyiapkan dan membuat akta PPAT dilakukan sendiri oleh PPAT. Tujuannya adalah untuk mengatasi kelangkaan blanko akta PPAT yang selama ini menjadi masalah rutin yang dihadapi PPAT dan masyarakat

¹²⁴ R. Subekti, 1995, *Hukum Pembuktian*, Pradnya Paranita, Jakarta, hal. 46

yang membutuhkan serta menghilangkan beban Negara, dimana selama ini blanko akta PPAT dibebankan kepada APBN.¹²⁵ Akta PPAT juga mempunyai fungsi yang sangat penting pula dan tentunya menguntungkan bagi para pemegang Akta PPAT tersebut. Fungsi dari Akta PPAT antara lain:

1. Akta PPAT dapat menjadi alat bukti telah dilakukannya suatu
2. Perbuatan hukum Akta PPAT dapat dijadikan dasar yang kuat untuk pendaftaran pemindahan Hak dan Pembebanan hak yang bersangkutan.

Akta di bawah tangan adalah akta yang sengaja dibuat oleh para pihak untuk pembuktian tanpa bantuan dari seorang pejabat pembuat akta, dengan kata lain akta dibawah tangan adalah akta yang dimaksudkan oleh para pihak sebagai alat bukti, tetapi tidak dibuat oleh atau di hadapan Pejabat Umum Pembuat Akta. Suatu akta yang dibuat di bawah tangan baru mempunyai kekuatan terhadap pihak ketiga, antara lain apabila dibubuhi suatu pernyataan yang bertanggal dari seorang Notaris atau seorang pegawai lain yang ditunjuk oleh Undang-undang, sebagaimana diatur dalam Pasal 1874 dan Pasal 1880 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Pernyataan tertanggal ini lebih lazimnya disebut *legalisasi* dan *waarmerking*.¹²⁶

Akta autentik adalah akta yang dibuat oleh pejabat yang diberi wewenang untuk itu oleh penguasa, menurut ketentuan-ketentuan yang telah ditetapkan, baik dengan maupun tanpa bantuan dari yang berkepentingan,

¹²⁵ Salim HS, *Op.cit*, hal 81

¹²⁶ *Tinjauan tentang Akta Jual Beli Tanah*, (Online), (<http://rumah-dan-tanah-dibogor.infokokojual.com/bisnis-lain/jual-tanah-dan-rumah-di-bogor/tinjauan-tentang-akta-jual-beli-tanah/>), diakses pada tanggal 16 Agustus 2025 pukul 15.00 WIB.

yang mencatat apa yang dimintakan untuk dimuat di dalamnya oleh yang berkepentingan, Akta autentik terutama memuat keterangan seorang pejabat, yang menerangkan apa yang dilakukannya dan dilihat di hadapannya. Dalam Pasal 165HIR dan Pasal 285Rbg, Akta Autentik adalah suatu akta yang dibuat oleh atau dihadapan pejabat yang diberi wewenang untuk itu, merupakan bukti yang lengkap antara para pihak dan para ahli warisnya dan mereka yang mendapat hak daripadanya tentang yang tercantum di dalamnya dan bahkan sebagai pemberitahuan belaka, akan tetapi yang terakhir ini hanya diberitahukan itu berhubungan dengan perihal pada akta itu. Akta Autentik menurut ketentuan Pasal 1868 KUHPerdara yaitu suatu akta autentik ialah suatu akta yang di dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang, dibuat oleh atau dihadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa untuk itu di tempat di mana akta dibuatnya. Irwan Soerodjo mengemukakan bahwa ada 3 unsur esensial agar terpenuhinya syarat formal suatu Akta Autentik , yaitu:¹²⁷

- a. Di dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang.
- b. Dibuat oleh dan di hadapan Pejabat Umum.
- c. Akta yang dibuat oleh atau di hadapan Pejabat Umum yang berwenang untuk itu dan di tempat dimana akta itu dibuat.

Subyek hak menguasai dari negara adalah Negara Republik Indonesia itu sendiri sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat Indonesia. Hak menguasai dari Negara meliputi semua tanah dan wilayah Republik

¹²⁷ Irwan Soerodjo, 2003, *Kepastian Hukum Hak Atas Tanah di Indonesia*, Arkola, Surabaya, hal. 148.

Indonesia, baik tanah-tanah yang tidak ataupun belum di haki dengan hak-hak perorangan. Tanah-tanah yang belum di haki dengan hak-hak perorangan oleh UUPA disebut tanah yang dikuasai langsung oleh Negara.¹²⁸ Pendaftaran tanah selain berfungsi untuk melindungi si pemilik, juga berfungsi untuk mengetahui status sebidang tanah, siapa pemiliknya, apa haknya, berapa luasnya, untuk apa dipergunakan dan sebagainya. Bagi Hak tanggungan dengan terdaftarnya perikatan tersebut sebagai jaminan Hak Tanggungan akan diperoleh hak preferen bagi si kreditur dan asas publisitas yang melindungi eksistensi jaminan dari adanya gugatan pihak ketiga.¹²⁹

H. Tinjauan Hukum Mengenai Konsep Wanprestasi Dalam hak Tanggungan berdasarkan Perspektif Islam

Terdapat 3 asas atau dasar yang menjadi tiang dalam ajaran Islam yaitu aqidah, akhlaq dan syariah. Salah satunya syariah, yaitu asas atau dasar yang mengatur tentang kehidupan orang Islam atau orang mukmin dalam bidang ibadah ataupun bidang muamalah sebagai bentuk dari pelaksanaan aqidah yang telah menjadi panutan atau kepercayaannya. Sementara muamalah merupakan hubungan yang mencakup dalam aspek kehidupan seperti hubungan yang mengatur dalam hal ekonomi atau harta benda dan perdagangan.¹³⁰ Prinsip-prinsip untuk dijadikan acuan atau pedoman mengatur kegiatan muamalah adalah transaksi dan akad muamalah boleh

¹²⁸ Tatu Afifah, 2010, Pelepasan Hak Milik Atas Tanah Dalam Rangka Pembangunan Kawasan Pusat Pemerintahan Provinsi Banten Di Kabupaten Serang, *Tesis Universitas Indonesia*, Depok, hal. 35.

¹²⁹ Chadidjah Dalimunthe, 2002, *Pelaksanaan Landreform di Indonesia dan Permasalahannya*, FH USU Press, Medan, hal.132.

¹³⁰ Madziatul Churiyah, 2011, *Mengenal Ekonomi Syariah*, Surya Pena Gemilang, Malang, hal.1.

dilakukan oleh manusia asal tidak bertentangan dengan syara', harus didasarkan kepada persetujuan dan kerelaan dari kedua belah pihak, adat kebiasaan dapat dijadikan dasar hukum bermuamalah selama tidak bertentangan dengan syara' dan akad muamalah tidak boleh merugikan orang lain ataupun diri sendiri karena pada dasarnya bermuamalah harus sama-sama menguntungkan kedua belah pihak yang terlibat.¹³¹ Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah atau biasa dikenal dengan sebutan KHES, diberlakukan melalui Peraturan Mahkamah Agung No. 2 yang ditandatangani pada tanggal 10 September 2008, untuk memungkinkan hakim pengadilan agama dalam memutuskan perselisihan yang berkaitan dengan ekonomi syariah. Implikasi diterbitkannya Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2006 Tentang Peradilan Agama adalah dihasilkannya Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES) yang ditetapkan dalam Peraturan Mahkamah Agung Nomor 2 Tahun 2008 yang bersumber pada Al-Qur'an, Hadits, Fiqh dan sumber hukum islam lainnya, hal ini mengindikasikan adanya upaya positivisasi hukum ekonomi syariah di Indonesia.¹³² Dari prinsip-prinsip bermuamalah inilah diperkuat dengan landasan kalam Allah Swt yang terdapat dalam QS. Al-Baqarah ayat 188 yang berbunyi:

وَلَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ وَتُدْلُوا بِهَآ إِلَى الْحُكَّامِ لِتَأْكُلُوا فَرِيقًا مِّنْ
أَمْوَالِ النَّاسِ بِالْإِثْمِ وَأَنْتُمْ تَعْمُونَ

Artinya: *Janganlah kamu makan harta di antara kamu dengan jalan yang batil dan (janganlah) kamu membawa (urusan) harta itu kepada para hakim*

¹³¹ Ahmad Wardi Muslich, 2010, *Fiqh Muamalah*, Amzah, Jakarta, hal. 3-6.

¹³² Pratiwi dan Ahmad Rifai, 2018, "Urgensi Pembentukan Kitab Undang-Undang Hukum Ekonomi Syariah Indonesia", *Journal of Islamic Law Studies*, Vol. 1, No. 2, hal.79.

*dengan maksud agar kamu dapat memakan sebagian harta orang lain itu dengan jalan dosa, padahal kamu mengetahui (QS. Al-Baqarah ayat 188).*¹³³

Keyakinan bank perlu diyakinkan dengan ketentuan bahwa bank syariah wajib melakukan penilaian berdasarkan prinsip 5 C yang juga dilakukan oleh perbankan konvensional, yang meliputi :¹³⁴

1. *Character* (watak);
2. *Capacity* (kemampuan);
3. *Capital* (modal);
4. *Collateral* (agunan);
5. *Condition* (prospek usaha dari calon nasabah penerima fasilitas);

Landasan ditetapkan prinsip 5C kepada seorang PPAT ketika membuat akta hak tanggungan hendaknya memperhatikan prinsip kehati-hatian sebagaimana tertuang dalam QS. Al-Hujarat (49) ayat 6:

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا إِنْ جَاءَكُمْ فَاسِقٌ بِنَبَأٍ فَتَبَيَّنُوا أَنْ تُصِيبُوا قَوْمًا بِجَهَالَةٍ فَتُصْحَبُوا عَلَىٰ مَا فَعَلْتُمْ نَادِمِينَ ﴿٦﴾

Artinya: “Wahai orang-orang yang beriman, jika seorang fasik datang kepadamu membawa berita penting, maka telitilah kebenarannya agar kamu tidak mencelakakan suatu kaum karena ketidaktahuan(-mu) yang berakibat kamu menyesali perbuatanmu itu”.¹³⁵

Hak tanggungan merupakan salah satu jenis jaminan yang sering diterapkan dalam setiap akad pembiayaan pada perbankan syariah. Jaminan dalam setiap akad pembiayaan merupakan salah satu tolak ukur untuk

¹³³ <https://quran.nu.or.id/al-baqarah/188> diakses pada tanggal 01 September 2025 pukul 19.19 WIB.

¹³⁴ Mudrajat Kuncoro, Suhardjono, 2002, *Manajemen Perbankan: Teori dan Aplikasi*, Yogyakarta, BPFE-YOGYAKARTA, hal. 245

¹³⁵ <https://tafsirweb.com/9776-surat-al-hujurat-ayat-6.html> diakses pada tanggal 01 September 2025 pukul 20.00 WIB.

mendapatkan fasilitas dari bank. Dalam melakukan suatu perjanjian terkadang terjadi suatu kelalaian yang dilakukan oleh salah satu pihak (Wanprestasi) tak terkecuali pada hak tanggungan. Berdasarkan UU No 4 tahun 1996 Kreditur mempunyai hak penuh menjual objek jaminan untuk melunasi prestasi yang dimiliki oleh debitur, hal tersebutlah yang diterapkan oleh bank syariah dalam menangani nasabah yang telah lalai melakukan kewajibannya, adapun langkah yang ditempuh bank syariah dalam mengeksekusi objek jaminan hak tanggungan yaitu menjual sendiri atau melalui badan lelang.

Pengikatan jaminan dengan hak tanggungan dalam hukum Islam lebih dikenal dengan konsep gadai (*rahn tasjili*). Sebagaimana yang telah dijelaskan oleh A. Wangsawidjaja bahwasanya *rahn tasjili* adalah jaminan dalam bentuk barang atas utang, namun barang jaminan masih dalam penguasaan pemiliknya. Islam memperbolehkan adanya jaminan dalam melakukan transaksi bermuamalah. Sebagaimana firman Allah al-Baqarrah surat ke 2 ayat (283):

وَإِنْ كُنْتُمْ عَلَى سَفَرٍ وَلَمْ تَجِدُوا كَاتِبًا فَرِهْنَ مَقْبُوضَةً فَإِنْ مِنْكُمْ بَعْضُكُمْ
بَعْضًا فَلْيُؤَدِّ الَّذِي أُؤْتِمِنَ أَمَانَتَهُ وَلْيَتَّقِ اللَّهَ رَبَّهُ وَلَا تَكْتُمُوا الشَّهَادَةَ وَمَنْ
يَكْتُمْهَا فَإِنَّهُ أِثْمٌ قَلْبُهُ وَاللَّهُ بِمَا تَعْمَلُونَ عَلِيمٌ

Artinya: Dan jika kamu dalam perjalanan sedang kamu tidak mendapat seorang penulis, maka hendaklah ada barang jaminan yang dipegang. Tetapi, jika sebagian kamu mempercayai sebagian yang lain, hendaklah yang dipercayai itu menunaikan amanatnya (utangnya) dan hendaklah dia bertakwa kepada Allah, Tuhannya. Dan janganlah kamu menyembunyikan kesaksian, karena barang siapa menyembunyikannya, sungguh, hatinya kotor (berdosa). Allah Maha Mengetahui apa yang kamu kerjakan.¹³⁶

¹³⁶ <https://quran.com/id/sapi-betina/283-286> diakses tanggal 01 September 2025 pukul

Bermuamalah dalam ijab dan kabul adalah pernyataan melakukan ikatan yang dilakukan oleh pembeli dan diikuti pernyataan menerima ikatan oleh penjual. Setelah adanya pernyataan tersebut maka akad jual beli tersebut telah sah, karena pembeli telah menerima barang dan penjual menerima harganya. Hal ini sesuai dengan Q.S Al-Maidah ayat 1 Allah berfirman:

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا أَوْفُوا بِالْعُقُودِ أَحَلَّتْ لَكُمْ بَيْعَةَ الْأَنْعَامِ إِلَّا مَا يُتْلَى عَلَيْكُمْ
غَيْرَ مُحِلِّي الصَّيْدِ وَأَنْتُمْ حُرْمٌ إِنَّ اللَّهَ يَحْكُمُ مَا يُرِيدُ

Artinya: “Wahai orang-orang yang beriman, penuhilah janji-janji! Dihalalkan bagimu hewan ternak, kecuali yang akan disebutkan kepadamu (keharamannya) dengan tidak menghalalkan berburu ketika kamu sedang berihram (haji atau umrah). Sesungguhnya Allah menetapkan hukum sesuai dengan yang Dia kehendaki”.¹³⁷

Dalam hukum Islam, jaminan dikenal dengan dua istilah, yaitu rahn (jaminan berupa benda) dan kafalah (jaminan berupa orang). Rahn artinya menjadikan barang yang bernilai sebagai jaminan utang, sesuai dengan syariat, sehingga memungkinkan seseorang untuk mengambil utang atau memanfaatkan sebagian barang tersebut. Dalam konteks perbankan di Indonesia, rahn dikenal sebagai agunan yaitu barang yang dijadikan jaminan. Jaminan pada murabahah adalah sesuatu yang diperbolehkan. Tetapi, ini tidak selalu harus ada dalam pembiayaan murabahah yang diberikan. Pencantuman jaminan untuk menghindari terjadinya wanprestasi oleh pihak debitur pada akad pembiayaan murabahah, serta agar debitur tetap berkomitmen pada barang yang dipesannya dan memenuhi kewajiban pengembalian pembiayaan

20.15 WIB.

¹³⁷ <https://quran.nu.or.id/al-maidah/1> diakses pada tanggal 01 September 2025 pukul 20.32 WIB.

murabahah dengan sungguh-sungguh, *baitul ma'al wat tamwil* (BMT) diizinkan menetapkan adanya jaminan. Penetapan jaminan ini bertujuan sebagai langkah pencegahan terhadap kemungkinan ingkar janji atau wanprestasi oleh debitur. Ketentuan ini sesuai dengan Fatwa DSN MUI Nomor 04/ DSN MUI/IV/2000 tentang Murabahah dan Pasal 127 KHES. Jaminan fidusia sering digunakan oleh lembaga keuangan mikro syariah dalam memberikan pembiayaan. Menurut Badruzaman dalam praktiknya, bank lebih menyukai jaminan kebendaan, termasuk jaminan fidusia sebagai lembaga atas benda bergerak.¹³⁸ Konsep jaminan dalam pembiayaan syariah merujuk pada penilaian apakah suatu peristiwa atau kegiatan selaras dengan hukum Islam, serta apakah sudah berjalan sesuai dengan prinsip-prinsip syariah. Artinya, teori-teori yang terkandung pada hukum Islam harus sesuai dengan praktik yang terjadi di lapangan. Prinsip-prinsip dalam ekonomi syariah (mu'amalah) yaitu :¹³⁹

- a. Pada dasarnya, segala bentuk muamalah dalam Islam diperbolehkan (mubah) kecuali ada dalil dari Al-Quran atau Al-Hadits yang melarangnya. Ini menunjukkan bahwa hukum Islam sangat terbuka terhadap perkembangan bentuk dan jenis muamalah baru sesuai dengan perubahan zaman dan kebutuhan hidup masyarakat yang terus berkembang.

¹³⁸ Putri Dwi Ramadhani. 2021. Implementasi Jaminan Dalam Pembiayaan Murabahah Pada BMT Mulia Magetan. Tesis, Fakultas Hukum Muhammadiyah Surakarta. hal.8. Retrieved from <https://eprints.ums.ac.id/90088/1/NASKAH%20PUBLIKASI>

¹³⁹ Yeni Eriana Rizky, 2024, Pengaturan Jaminan Hak Tanggungan Pada Akad Pembiayaan Murabahah Dalam Perspektif Ekonomi Syariah, *Jurnal Risalah Kenotariatan* Volume 5, No. 2, E-ISSN 2775-362X, hal. 278-279. <https://risalah.unram.ac.id/index.php/risalah/article/view/238>

- b. Ekonomi syariah (muamalah) harus dilakukan secara sukarela (*taradhi*) tanpa paksaan (ikrah). Prinsip ini menyatakan bahwa setiap transaksi harus didasarkan pada kerelaan antara para pihak yang terlibat. Kerelaan ini dianggap sebagai elemen penting dalam suatu transaksi. Prinsip ini juga menegaskan bahwa kebebasan kehendak dari pihakpihak yang terlibat dalam akad harus selalu diperhatikan. Selain itu, dalam ekonomi syariah, aktivitas ekonomi harus didasarkan pada prinsip ketidakterpaksaan. Prinsip ini adalah prinsip dasar dalam fiqh muamalah dan juga merupakan prinsip dasar dalam hukum perjanjian (akad).
- c. Penerapan prinsip pelayanan sosial bertujuan untuk meringankan beban ekonomi mereka yang kurang mampu. Dalam ekonomi syariah, meskipun diperbolehkan mengambil keuntungan, perhatian terhadap kondisi sosial sekitar harus tetap dijaga. Prinsip ini sangat relevan untuk diterapkan di semua lembaga keuangan syariah, terutama perbankan syariah. Lembaga keuangan syariah menunjukkan keberpihakan kepada usaha kecil menengah (UKM) sebagai upaya implementasi prinsip hukum ekonomi syariah ini, sehingga kesejahteraan ekonomi dapat dirasakan oleh seluruh masyarakat.
- d. Prinsip keadilan dan keseimbangan dalam pelaksanaan akad mengharuskan para pihak untuk jujur dalam mengungkapkan kehendak dan keadaan, memenuhi perjanjian yang telah dibuat,

serta melaksanakan semua kewajiban. Prinsip ini berkaitan erat dengan asas kesetaraan yang merupakan kebalikan dari kezaliman.

- e. Tidak ada tipu daya dalam transaksi ekonomi syariah, yang berarti tidak adanya unsur gharar. Menurut Imam al-Khithabi, gharar adalah setiap jual beli yang tujuannya tidak diketahui atau tidak bisa diukur.
- f. Setiap kegiatan ekonomi diharapkan menghasilkan keuntungan. Dalam ekonomi syariah, semua kegiatan ekonomi harus diorientasikan pada profit. Syariah tidak melarang pengambilan keuntungan dalam kegiatan ekonomi, bahkan menganjurkan perdagangan, asalkan perdagangan tersebut menguntungkan..
- g. Muamalah dilakukan dengan mempertimbangkan manfaat dan menghindari mudharat. Segala bentuk muamalah yang dapat merusak atau mengganggu kehidupan masyarakat, seperti perjudian, prostitusi, dan penjualan obat terlarang, tidak dibenarkan.

BAB III

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Efektivitas Penerapan Layanan Hak Tanggungan Yang Terintegrasi Secara Elektronik Pada Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Majalengka

Bentuk jaminan dalam perbankan adalah jaminan atas tanah. Dalam prakteknya jaminan atas tanah dalam perbankan syariah berfungsi untuk menjamin kepastian hukum terhadap jaminan yang diberikan oleh nasabah penerima fasilitas kepada Bank yaitu melakukan pembebanan Hak Tanggungan terhadap jaminan atas tanah tersebut melalui Pejabat yang berwenang dalam hal ini adalah Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Jaminan terhadap tanah menurut hemat penulis menimbulkan problematika hukum terhadap peraturan yang ada mengenai Hak Tanggungan itu sendiri jika dikaitkan dengan konsep pembiayaan dan problematika terhadap PPAT seperti yang kita ketahui bahwa Hak Tanggungan sebelum dilakukan pendaftaran di kantor pertanahan maka terlebih dahulu dibuatkan Akta Pemberian Hak Tanggungan oleh PPAT sesuai dengan peraturan yang berlaku,¹⁴⁰ sehingga dimungkinkan bahwa PPAT dapat membuatkan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan dalam hal pemberi Hak Tanggungan tidak dapat hadir dihadapan PPAT sesuai yang tercantum dalam Pasal 15 Ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang hak tanggungan atas tanah beserta benda-benda

¹⁴⁰ Adrian Sutedi, 2010, *Hukum Hak Tanggungan*, Sinar Grafika, Jakarta, hal. 92.

yang berkaitan dengan tanah dan/atau dalam hal tanah yang menjadi objek hak tanggungan belum bersertifikat.¹⁴¹

Pendaftaran tanah diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah bahwa pelaksanaan Pendaftaran tanah merupakan rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur yang meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan, penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis dalam bentuk peta dan daftar mengenai bidang-bidang tanah serta hak tertentu yang membebaninya. Pelaksanaan pendaftaran tanah merupakan suatu jaminan peraturan di bidang pertanahan guna memudahkan kepemilikan dan pembuktian terhadap hak-hak atas tanah seseorang.¹⁴² Mengacu pada hal tersebut, PPAT dituntut untuk berhati-hati, cermat, teliti dan saksama dalam pembuatan akta agar terhindar dari tanggung jawab yang akan dibebankan kepadanya. PPAT sebagai pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta pemindahan hak atas tanah, akta pembebanan hak atas tanah dan akta pemberian kuasa membebankan hak atas tanah. PPAT dalam menjalankan tugas dan jabatannya seharusnya berpedoman kepada ketentuan-ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku baginya, menjalankan kewajiban-kewajibannya dengan baik dan tidak melakukan perbuatan yang dilarang, sehingga mengakibatkan suatu akta PPAT menjadi dapat dibatalkan atau batal demi hukum dan merugikan

¹⁴¹ *Ibid*, hal. 95.

¹⁴² Nurhayati, 2019, "Fungsi Pendaftaran Tanah Terhadap Hak-Hak Atas Tanah Menurut UUPA Tahun 1960", *Jurnal Warta*, Edisi: 60, hal. 59.

pihak terkait.

PPAT dalam menjalankan jabatannya wajib berkepribadian baik dan menjunjung tinggi martabat dan kehormatan PPAT. Selain itu PPAT juga harus mengutamakan pengabdian kepada kepentingan masyarakat dan negara. PPAT juga harus memiliki perilaku profesional dan ikut berpartisipasi dalam pembangunan nasional, khususnya dibidang hukum. Demi memajukan pembangunan nasional di bidang pertanahan PPAT harus bekerja dengan penuh rasa tanggung jawab, mandiri, jujur dan tidak berpihak.¹⁴³

Pembebanan Hak Tanggungan dalam perbankan menimbulkan problematika terhadap PPAT karena bentuk dari APHT maupun SKMHT yang dibuat oleh PPAT merupakan bentuk baku/standar yang telah ditentukan oleh Kantor Pertanahan, hal tersebut sesuai dengan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nomor 8 Tahun 2012 Tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah pada Pasal 96 ayat (1) huruf f tentang Akta Pemberian Hak Tanggungan dan huruf (h) tentang SKMHT yang tata cara pengisiannya harus dibuat sesuai dengan lampiran peraturan tersebut. Tujuan jaminan adalah untuk melindungi kredit dari resiko kerugian baik yang disengaja maupun yang tidak disengaja. Dalam kegiatan pinjam meminjam uang yang terjadi di masyarakat dapat

¹⁴³ Urip Santoso, 2016, *Pejabat Pembuat Akta Tanah Perspektif Regulasi, Wewenang, dan Sifat Akta*, Kencana Prenadiamedia Group, Jakarta, hal. 94.

diperhatikan bahwa umumnya sering dipersyaratkan adanya penyerahan jaminan utang oleh pihak peminjam kepada pihak pemberi pinjaman. Selanjutnya dalam ketentuan UUPA terdapat Hak Tanggungan yang dapat dibebankan pada hak milik, hak gua usaha, hak guna bangunan.

Hak Tanggungan merupakan suatu bentuk jaminan pelunasan utang, dengan hak mendahului, berupa objek atau jaminan yaitu hak-hak atas tanah yang diatur dalam UUPA. Pihak-pihak yang terlibat dalam penyelenggaraan Hak Tanggungan yaitu kreditor Pejabat Pembuat Akta Tanah dan Kantor Pertanahan.¹⁴⁴ Lembaga Hak Tanggungan merupakan pengganti lembaga hipotek dan *creditverband* yang sebenarnya merupakan produk hukum yang telah diamanatkan oleh Pasal 51 UUPA yang menyebutkan sudah disediakan lembaga hak jaminan yang kuat yang dapat dibebankan pada hak atas tanah yaitu Hak Tanggungan.¹⁴⁵

Akta Pemberian Hak Tanggungan ialah akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah yang mana di dalamnya memuat pemberian Hak Tanggungan untuk kreditor guna jaminan pelunasan utang-piutang.¹⁴⁶ Pemberlakuan atas ketentuan mengenai pendaftaran hak tanggungan secara elektronik menurut Ibu Cendrawasih Rahayu Wibisono, S.H., M.Kn. terbilang sangat cepat sehingga tak dapat dipungkiri jika menimbulkan kendala dan permasalahan dalam

¹⁴⁴ Ramli, M. R., Karim, K., & Syahril, M. A. F. 2021. Polemik Sengketa Hak Atas Tanah. *Jurnal Litigasi Amsir*, Vol. 9 No. (1), hal. 18-25.

¹⁴⁵ Anton Suyatno. 2016. *Kepastian Hukum Dalam Penyelesaian Kredit Macet Melalui Eksekusi Jaminan Hak Tanggungan Tanpa Proses Gugatan Pengadilan*. Kencana, Jakarta, hal.8.

¹⁴⁶ Sudirman. 2023. Harmonisasi Akad Pembiayaan Syariah Terhadap Jaminan Hak Tanggungan. *Media Iuris*. Vol.6 No.1. hal. 154. Retrieved from <https://e-journal.unair.ac.id/MI/article/view/40113> hal. 157.

penerapannya terkhusus di Kabupaten Majalengka. Kendala ini dimungkinkan timbul dari Pihak Bank selaku kreditur dimana berperan besar dalam sistem pendaftaran HT elektronik ketika melakukan penginputan data selain dilakukan oleh PPAT. Pada sistem hak tanggungan ini tentunya menjadi bentuk dan bagian pelayanan yang tersedia pada Kantor Pertanahan dalam masa sekarang yang menjadi bentuk pembatasan untuk berinteraksi secara fisik. Hal ini menjadi bentuk nyata upaya Pemerintah dalam mewujudkan nilai Kementerian ATR/BPN yaitu terpercaya, melayani serta profesional.¹⁴⁷

Bentuk jaminan dapat dibedakan menjadi jaminan perseorangan dan jaminan kebendaan. Namun di dalam dunia perbankan jaminan yang sering digunakan adalah jaminan kebendaan. Jaminan kebendaan juga bisa berupa benda bergerak maupun benda tidak bergerak, jaminan benda tidak bergerak berupa tanah atau benda-benda yang berkaitan dengan tanah yang paling banyak digunakan sebagai tanggungan dalam perjanjian kredit bank berupa hak milik, hak guna bangunan dan hak guna usaha yang dijadikan jaminan hutang dengan dibebani hak tanggungan, untuk itu menjamin suatu hak atas tanah adalah dengan menjaminkan berupa surat-surat berharga atau sertipikat tanah pada bank yang disebut dengan sebagai Hak Tanggungan. Di dalam proses Hak Tanggungan yang diikatkan dengan akta Pemberian Hak Tanggungan yang dibuat dan ditanda tangani dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah

¹⁴⁷ Wawancara dengan Ibu Cendrawasih Rahayu Wibisono, S.H., M.Kn. selaku PPAT Kabupaten Majalengka pada tanggal 03 September 2025 pukul 12.00 WIB.

yang kemudian didaftarkan di kantor Badan Pertanahan Nasional setempat. Di dalam sertipikat tersebut.

Mekanisme pendaftaran hak tanggungan elektronik menjadi sebuah layanan terobosan yang berbasis digital dan diresmikan oleh Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional untuk memudahkan pengurusan pertanahan berdasarkan asas keterbukaan, ketepatan waktu, kecepatan dan keterjangkauan dalam rangka pelayanan publik.¹⁴⁸ Pada dasarnya seluruh pelaksanaan Layanan HT-el mulai dari proses pendaftaran permohonan sampai terbitnya sertipikat HT-el, sepenuhnya dilakukan melalui sistem online sehingga meniadakan proses interaksi langsung antar Kantor Pertanahan Kabupaten Majalengka sebagai pelaksana Layanan HT-el serta Pihak Kreditur dan PPAT sebagai Pengguna Layanan HT-el. Dalam suatu sistem HT-el secara sistematis terdapat pembagian tugas dan wewenang antara Kreditur dan PPAT.¹⁴⁹

Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia menjadi sebuah lembaga pemerintahan dituntut untuk membangun sistem layanan publik yang terbuka dan mudah diakses oleh masyarakat khususnya dalam bidang layanan pertanahan. Hal tersebut telah direspon Kementerian ATR/BPN melalui beberapa hal, diantaranya adalah:¹⁵⁰

¹⁴⁸ I Made Dwi Gunarta Akur Nurasa Sukmo Pinuji, 2020, Persepsi Kreditur Dan Ppat Terhadap Kualitas Layanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik, Jurnal Tunas Agraria Vol. 3 No.3, e-ISSN 2622-9714, hal. 81
<https://jurnaltunasagraria.stpn.ac.id/index.php/JTA/article/view/123/120>

¹⁴⁹ Wawancara Ibu Cendrawasih Rahayu Wibisono, S.H., M.Kn., *Loc.cit.*

¹⁵⁰ *Ibid*, hal. 76

1. Peningkatan indeks kemudahan berusaha yaitu dalam *Registering Property*, EoDB (*ease of doing business*);
2. Digitalisasi data pertanahan dan tata ruang dengan didukung ICT untuk memberikan layanan berbasis online;
3. Peningkatan kualitas layanan bidang pertanahan dan tata ruang dengan menerapkan *e-government* dan *t-government*;
4. Optimalisasi penerimaan negara melalui intensifikasi dan ekstensifikasi jenis dan tarif layanan di bidang pertanahan dan tata ruang (Siaran Pers Kemen ATR/BPN 2019). Khusus dalam peringkat indeks kemudahan berusaha atau *ease of doing business* (EoDB), laporan yang dikeluarkan oleh Bank Dunia (*world bank*) pada tahun 2019 menempatkan Indonesia berada pada urutan ke 73 dari 190 negara. Posisi ini tertinggal jauh dibanding dengan Negara di kawasan Asia Tenggara, seperti Singapura, Malayasia dan Thailand yang berada pada ranking 30 besar dunia (CNBC 2019).

Trobosan pendaftaran hak tanggungan secara elektronik menjadi program unggulan dari Kementerian ATR/BPN sehingga mudah digunakan oleh PPAT dan Jasa Keuangan melalui layanan Informasi Pertanahan dan Hak Tanggungan yang dapat didaftarkan secara langsung tanpa perlu ke-kantor pertanahan lagi. Layanan tersebut mulai dari pengecekan elektronik, SKPT elektronik dan Hak Tanggungan Elektronik.¹⁵¹ Dalam suatu sistem layanan HT-el, tugas utama PPAT

¹⁵¹ <https://www.bpnkabmajalengka.com/layanan/> diakses pada tanggal 01 September 2025 pukul 20.06 WIB

adalah membuat Akta Pemberian Hak Tanggungan, sebelum pembuatan APHT, PPAT wajib melaksanakan pengecekan Sertipikat baik secara online maupun manual menyesuaikan dengan kesiapan data Kantor Pertanahan masing-masing. PPAT mendaftarkan APHT ke Kantor Pertanahan melalui sistem online dengan melakukan login pada Aplikasi Mitra Kerja (<https://mitra.atrbpn.go.id>). Dalam Aplikasi Mitra Kerja, PPAT mengunggah beberapa dokumen yang dipersyaratkan kedalam sistem sampai dengan terbitnya Surat Pengantar Akta (SPA), adapun dokumen yang diunggah antara lain:¹⁵²

1. Scan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT);
2. Scan KTP Debitur;
3. Scan KTP saksi-saksi;
4. Scan KTP Persetujuan;
5. Scan Kartu Keluarga;
6. Scan Sertipikat Hak Atas Tanah (SHAT);
7. Scan Perjanjian Kredit;
8. Scan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB);
9. Scan Surat Pernyataan PPAT;

Pelayanan hak tanggungan terintegrasi secara elektronik Menurut Ibu Lala Sunara, S.T., S.H., M.Kn. menjadi trobosan utama dalam meningkatkan hak tanggungan yang memenuhi asas keterbukaan, ketepatan waktu, kecepatan, kemudahan dan keterjangkauan dalam

¹⁵² Wawancara Ibu Cendrawasih Rahayu Wibisono, S.H., M.Kn. *Loc.cit.*

rangka pelayanan publik, serta menyesuaikan perkembangan hukum, teknologi dan kebutuhan masyarakat. Menurut Pasal 2 ayat 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, PPAT berkewajiban untuk melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat APHT sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan pemberian hak tanggungan mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu. Kewajiban pendaftaran itu dilakukan PPAT dengan cara mengirimkan APHT dan dokumen pendukung (warkah) yang diperlukan kepada Kantor Pertanahan. Dengan adanya sistem hak tanggungan elektronik, PPAT berkewajiban untuk mengunggah dokumen-dokumen tersebut pada <https://mitra.atrbpn.go.id>.¹⁵³

Berbeda dengan ketentuan hak tanggungan yang didaftarkan secara manual, dengan sistem hak tanggungan elektronik, kreditor juga mengambil peran yaitu kreditor akan masuk ke <https://htel.atrbpn.go.id> dan *meng-entry* 3 jenis data yaitu nama PPAT, nomor akta dan kode akta sebagaimana tercantum pada surat pengantar akta. Satu salinan surat pengantar akta yang didapat dari PPAT. Nanti sistem akan mengirimkan Surat Perintah Setor. Setelah Kreditor menyetor maka sistem hak tanggungan elektronik akan menampilkan draft sertifikat hak tanggungan elektronik. Kalau terdapat kesalahan data yang diinput Kantor

¹⁵³ Wawancara Ibu Lala Sunara, S.T., S.H., M.Kn. selaku PPAT Kabupaten Majalengka pada tanggal 03 September 2025 pukul 12.25 WIB.

Pertanahan, maka kreditor langsung berkoordinasi langsung dengan Kantor Pertanahan. Pada hari ketujuh maka akan terbit sertifikat hak tanggungan dalam bentuk dokumen elektronik dan kreditor berkewajiban untuk melekatkan *sticker* putih di Sertifikat Hak Atas tanah yang berisi data pembebanan hak tanggungan.¹⁵⁴

Kantor Pertanahan selaku pelaksana bertanggungjawab memverifikasi dokumen-dokumen yang diunggah PPAT maupun kreditor. Setiap Kantor Pertanahan juga harus mempunyai Tanda Tangan Elektronik atas nama lembaga dan seluruh pejabat struktural dan pejabat fungsional harus mempunyai Tanda Tangan Elektronik Individu. Tanda Tangan Elektronik adalah tanda tangan yang terdiri atas Informasi Elektronik yang dilekatkan, terasosiasi atau terkait dengan Informasi Elektronik lainnya yang digunakan sebagai alat verifikasi dan autentikasi sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 19 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2008 tentang Informasi dan Transaksi Elektronik.

Perbedaan antara pendaftaran hak tanggungan manual dengan elektronik dapat ditinjau berdasarkan asas-asas dalam pendaftaran tanah sebagaimana diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yaitu asas sederhana, asas aman, asas terjangkau, asas mutakhir dan asas terbuka dan juga apakah bagaimana kaitannya dengan pencapaian tujuan pendaftaran tanah yaitu memberikan

¹⁵⁴ *Ibid.* Ibu Lala Sunara, S.T., S.H., M.Kn.

kepastian hukum kepada penerima hak tanggungan, menyediakan informasi kepada pihak yang berkepentingan, maupun terselenggaranya tertib administrasi pertanahan.

Pelayanan hak tanggungan elektronik lebih menjamin kepastian hukum momen lahirnya hak tanggungan bagi penerima hak tanggungan karena sertifikat hak tanggungan pasti terbit dalam tenggang waktu 7 hari apabila tidak ada kekurangan atau ketidaksesuaian berkas. Sertifikat tersebut otomatis dikirimkan melalui sistem hak tanggungan elektronik. Sebelumnya, penyerahan sertifikat dari Kantor Pertanahan terlebih dahulu diserahkan kepada PPAT, lalu kemudian PPAT menyerahkan kepada pemegang hak tanggungan dimana sudah barang pasti melewati 7 sejak persetujuan berkas. Hal ini dikarenakan pencantuman hari ketujuh tersebut hanyalah dilakukan secara formal tanggal tersebut pada pengirisan Daftar Isian 208 sebagai tanda bukti telah dilaksanakan pekerjaan pembukuan, sedang pencatatan tanggal baik pada buku tanah hak atas tanah maupun buku tanah hak tanggungan serta pada masing-masing sertifikatnya, selalu tidak dapat dipenuhi jangka waktu 7 hari dan demikian juga dengan penyelesaian pekerjaan bisa seminggu atau lebih, setelah dicantumkan tanggal pada masing-masing buku tanah dan sertifikat.¹⁵⁵ Hal ini dapat dilakukan oleh Kantor Pertanahan karena sertifikat hak tanggungan tersebut meskipun sudah ditandatangani pada hari ketujuh, namun boleh saja tidak diserahkan ke PPAT maupun

¹⁵⁵ Lubis, M. Y., & Lubis, A. R. 2008. *Hukum Pendaftaran Tanah*, Mandar Maju. Bandung, hal.98.

pemegang Hak Tanggungan.

Ketidakpastian waktu ini belum termasuk lagi keterlambatan PPAT dalam menyerahkan sertifikat ke pemegang hak tanggungan. Dengan pelayanan hak tanggungan terintegrasi secara elektronik, maka sudah ada jaminan sertifikat hak tanggungan elektronik sudah ditandatangani pada hari 7 dan dikirimkan kepada Kreditor pemegang hak tanggungan. Oleh karena itu, Kantor Pertanahan tidak dapat memberi tanggal dahulu barusan ditandatangani belakangan. Dengan demikian, maka pelayanan hak tanggungan elektronik juga menjamin kepastian hukum dalam hal ini kepastian waktu pemegang hak tanggungan mendapatkan alat buktinya atas hak tanggungan.

Menurut Ibu Lala Sunara, S.T., S.H., M.Kn. Pendaftaran hak tanggungan elektronik sebagai penyediaan informasi pertanahan dapat dilakukan lebih cepat, terjangkau dan datanya lebih mutakhir karena dilakukan secara online. Pendaftaran hak tanggungan elektronik mengadopsi layanan informasi pertanahan secara elektronik dan layanan pengecekan tanah sebagaimana diatur dalam Pasal 1 ayat 9 dan Pasal 1 ayat 10 Petunjuk Teknis Permen ATR/BPN tentang Hak Tanggungan Elektronik. Layanan Informasi Pertanahan secara Elektronik adalah proses memberikan informasi secara elektronik meliputi konfirmasi kesesuaian data fisik dan data yuridis sertipikat hak atas tanah serta informasi lainnya di pangkalan data. Sementara, Layanan Pengecekan Tanah adalah layanan untuk pemeriksaan kesesuaian data fisik dan data

yuridis Sertipikat Hak atas Tanah/Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun dengan data elektronik pada pangkalan data. Selain hal tersebut, maka penyediaan informasi lebih cepat karena tidak PPAT tidak perlu lagi secara prosedural dan birokratis mendatangi Kantor Pertanahan, demikian pula berakibat lebih terjangkau karena menghemat ongkos transportasi maupun meminimalisir biaya tidak resmi lainnya. Informasi tanah ini memuat semua keterangan fisik tanah, apa haknya dan siapa pemegang hak atas tanah tersebut. Inilah yang dibutuhkan Notaris atau PPAT sebagai pembantu pendaftaran tanah untuk melakukan perbuatan hukum atasnya, yang sering disebut mereka sebagai Keterangan Cek Bersih. Setiap pelaksanaan pendaftaran tanah, maka akan diberikan rekomendasi atasnya berupa Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT). Hal ini dikarenakan informasi-informasi yang digunakan untuk mengecek sertifikat hak atas tanah tersebut sudah dalam bentuk elektroniknya yaitu buku tanah elektronik dan surat ukur elektronik. Meskipun dalam pelaksanaannya, akan ditemui hambatan-hambatan karena buku tanah dan surat ukur belum tervalidasi dengan baik yang mengakibatkan informasi yang diperoleh juga keliru, demikian pula hasil pengecekan sertifikat.¹⁵⁶

Terselenggaranya pendaftaran tanah secara baik merupakan dasar dan perwujudan tertib administrasi di bidang pertanahan. Dengan pendaftaran hak tanggungan elektronik yang telah mengadopsi teknologi

¹⁵⁶ Wawancara Ibu Lala Sunara, S.T., S.H., M.Kn.

informasi dan komunikasi maka akan mewujudkan tertib administrasi data pertanahan. Namun terdapat satu aspek dimana Kantor Pertanahan tidak melaksanakan kewajibannya yaitu Pasal 13 ayat 3 UUHT yaitu melekatkan catatan hak tanggungan pada sertifikat hak atas tanah dilekatkan yang sekarang catatan tersebut dilekatkan oleh kreditor. Lebih lanjut, pendaftaran hak tanggungan elektronik juga mengakibatkan ketidaktertiban administrasi mengenai penyimpanan berkas fisik dasar pendaftaran hak tanggungan. Hal ini dikarenakan adanya *ambiguitas* tanggungjawab penyimpanan berkas fisik dasar pendaftaran hak tanggungan yang semula dari Kantor Pertanahan menjadi tanggungjawab PPAT. Secara yuridis pengalihan tanggungjawab tersebut melalui kewajiban PPAT membuat Surat Pernyataan Pernyataan Keabsahan dan kebenaran data dan dokumen elektronik yang pada intinya PPAT menyatakan kesediaannya untuk menyimpan asli akta dan seluruh kelengkapan dokumen untuk keperluan pembuktian dan/atau keperluan lainnya di kemudian hari. Persoalan yuridisnya adalah Kantor Pertanahan menurut Pasal 35 bertanggungjawab untuk menyimpan dokumen asli, sementara Kantor Pertanahan dengan PPAT bukan dalam hubungan struktural subordinatif sehingga tidak tepat jika terjadi adanya pengalihan tanggungjawab untuk urusan tersebut. Meskipun Kantor Pertanahan menyimpan dokumen elektronik dari berkas-berkas, namun menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku otentisitas dokumen tetap

ada pada dokumen fisiknya, bukan pada bentuk elektroniknya.¹⁵⁷

Akta Autentik, Akta PPAT harus memenuhi syarat-syarat dan prosedur tertentu dalam hal pembuatannya. Menurut Pasal 1868 KUHPdata Akta Autentik ialah “suatu akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan undang-undang oleh atau dihadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu di tempat di mana akta itu dibuat.” Undang-Undang dengan tegas menyebutkan bahwa suatu akta dinyatakan sebagai Akta Autentik apabila memenuhi 3 unsur yang bersifat kumulatif yaitu:¹⁵⁸

1. Bentuk akta ditentukan oleh Undang-Undang;
2. Akta dibuat oleh dan atau di hadapan pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta;
3. Akta dibuat oleh pejabat umum dalam daerah (wilayah) kerjanya.

Peran PPAT yang dikemukakan oleh Irawan Soerodjo menyatakan Pejabat Pembuat Akta Tanah memiliki peranan khusus yaitu:¹⁵⁹

1. Sebagai pejabat umum yang berdasarkan peraturan Perundang-undangan mendapat kewenangan dari pemerintah melalui Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional untuk membuat akta pemindahan hak dan pembebanan atas Hak Tanggungan atas tanah yang merupakan alat bukti autentik;
2. Mempunyai tugas sebagai *recording of deed conveyen* (perekaman

¹⁵⁷ *Ibid*, Wawancara Ibu Lala Sunara, S.T., S.H., M.Kn.,

¹⁵⁸ Urip Santoso, 2016, *Pejabat Pembuat Akta Tanah; Perspektif Regulasi, Wewenang dan Sifat Akta*, Kencana, Jakarta, hal.352.

¹⁵⁹ Irawan Soerodjo, 2003, *Kepastian Hukum Hak Atas Tanah di Indonesia*, Arkola, Surabaya, hal. 149-150.

dari perbuatan-perbuatan) sehingga wajib mengkonstatir kehendak para pihak yang sudah mencapai suatu kesepakatan diantara mereka;

3. Mengesahkan suatu perbuatan hukum diantara para pihak yang bersubstansi mengesahkan tanda tangan pihak-pihak yang mengadakan perbuatan hukum dan menjamin kepastian tanggal penandatanganan akta.

Fungsi akta PPAT sebagai alat bukti menjadi penting dalam membuktikan akan suatu perbuatan hukum yang menjadi dasar timbulnya hak atau perikatan dimana hal tersebut didasarkan pada ketentuan Pasal 1865 KUHPerdata menyatakan bahwa *“setiap orang yang mendalilkan bahwa ia mempunyai suatu hak atau guna meneguhkan haknya sendiri maupun membantahkan suatu hak orang lain, menunjuk pada suatu peristiwa, diwajibkan membuktikan adanya hak atau peristiwa tersebut.”* Tanpa adanya Akta Autentik yang di buat dihadapan seorang PPAT maka secara hukum perolehan hak tersebut belum diakui dan sebenarnya hak atas tanah dan bangunan masih ada pada pihak yang mengalihkan hak. Pejabat Pembuat Akta Tanah berada dibawah naungan dari Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia. Dalam hal sertifikat tanah, dalam melakukan suatu perbuatan hukum Undang-Undang memberikan kewenangan kepada Pegawai Negeri Sipil dalam pembuatan sertifikat yang berkaitan dengan perbuatan hukum yang berkaitan dengan hak atas tanah atau satuan

rumah. Berdasarkan Peraturan Perundang-Undangan surat kuasa yang dilakukan oleh kantor pendaftaran tanah pada saat dikeluarkannya Undang-Undang dinyatakan sah.

Fungsi dan tanggung jawab PPAT dimulai berdasarkan sistem publikasi negatif dan keharusan menilai dokumen. Tanggung jawab dan fungsi berdasarkan PPAT antara lain:¹⁶⁰

1. Membuat akta yang dapat dipakai sebagai dasar yang kuat bagi pelaksanaan pendaftaran peralihan hak atau pembebanan hak pelaksanaan pendaftaran peralihan hak atau pembebanan hak.
2. PPAT bertanggung jawab membuat akta yang dipakai sebagai dasar yang kuat bagi pendaftaran peralihan hak atau pembebanan hak.
3. PPAT bertanggung jawab terhadap terpenuhinya unsur kecakapan dan kewenangan PPAT bertanggung jawab dokumen yang dipakai dasar melakukan tindakan hukum kekuatan dan pembuktiannya telah memenuhi jaminan kepastian untuk ditindaklanjuti dalam Akta Autentik dan sesuai dengan ketentuan yang berlaku.
4. PPAT bertanggung jawab atas sahnya perbuatan hukum sesuai data keterangan para penghadap serta menjamin otensitas akta dan bertanggung jawab bahwa perbuatannya sesuai prosedur.

Dalam hal pelayanan permohonan pendaftaran Hak Tanggungan dalam Sistem HT-el, PPAT memiliki tugas dan kewenangan untuk

¹⁶⁰ Ana Usmediatun,” *Tugas dan Fungsi Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam Pendaftaran Tanah*”, <https://core.ac.uk/download/pdf/11716324.pdf>, (diakses pada 18 Agustus 2025, Pukul 15:44 WIB).

menyampaikan APHT sebagai dokumen elektronik kepada Kantor Pertanahan. APHT tersebut harus sesuai dengan Asas Spesialitas serta Asas Publisitas, sebagaimana tertuang pada Pasal 11 UUHT. Hal ini mencakup pemberian informasi seperti:

1. Identitas pemegang serta pemberi Hak Tanggungan;
2. Domisili pemegang serta pemberi Hak Tanggungan;
3. Jumlah utang yang dijamin;
4. Nilai hak tanggungan;
5. Benda ataupun objek Hak Tanggungan;
6. Hak Tanggungan wajib diregistrasikan di kantor pertanahan setempat guna melengkapi asas publisitas;

Pendaftaran Hak Tanggungan Elektronik dilakukan 2 kali tahap yaitu pendaftaran yang dilakukan oleh PPAT kemudian kreditur dan diperiksa oleh kantor pertanahan. Dengan demikian seharusnya menjadikan pembebanan hak tanggungan lebih efisien karena melibatkan lebih dari satu pihak saja. Termasuk kesempatan perbaikan dokumen jika terdapat penangguhan akibat ketidaksesuaian data akibat kesalahan input.

Hanya saja jika melebihi batas waktu yang diberikan maka mengulangi dari awal pendaftaran dengan mengambil nomor berkas yang baru bagi kreditur. Adapun jika tidak dicantumkannya ketentuan-ketentuan di atas dalam APHT menyebabkan APHT tersebut batal demi hukum, sesuai tertulis pada Penjelasan Pasal 11 ayat (1) UUHT. Apabila tidak mendaftarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan ke Kantor Pertanahan

Majalengka maka Kreditur hanya berkedudukan sebagai Kreditur konkuren. Adapun yang menjadi syarat utama dalam mekanisme Pendaftaran HT yaitu:

1. KTP (jika sudah suami istri KTP keduanya dilampirkan);
2. Kartu Keluarga;
3. Buku Nikah;
4. PBB;
5. Sertifikat Tanah;

Menurut Ibu Lala Sunara, S.T., S.H., M.Kn. terdapat beberapa Mekanisme alur Pendaftaran Hak Tanggungan secara umum dan terjadi saat pendaftaran secara konvensional di Kabupaten Majalengka yaitu ditinjau dari beberapa tahapan:¹⁶¹

1. Menyerahkan berkas ke loket pendaftaran meliputi :
 - a. Sertipikat asli hak atas tanah;
 - b. Salinan APHT yang dibuat PPAT;
 - c. SKMHT bila menggunakan kuasa;
 - d. *Fotocopy* KTP dan KK debitur serta penjamin;
 - e. *Fotocopy* akta pendirian dan pengesahan bagi debitur berbentuk badan hukum;
 - f. *Fotocopy* KTP dan SK Kreditur;
 - g. Surat Pengantar dan Permohonan HT apabila ada berkas yang kurang maka akan dikembalikan kepada pemohon;

¹⁶¹ Wawancara Ibu Lala Sunara, S.T., S.H., M.Kn.

2. Pemeriksaan kelengkapan berkas jika memenuhi syarat maka petugas loket memberikan tanda terima berupa kertas berwarna kuning atau disebut lampiran 13 dan/atau Model A.
3. Melakukan pembayaran PNBP yang besarnya ditentukan dari nilai hak tanggungan yang akan dibebani.
4. Kantor pertanahan memproses pembebanan hak tanggungan hingga terbit.
5. Setelah pembayaran tersebut, maka Buku Hak Tanggungan di terbitkan dalam 7 hari kerja setelah tanggal pembukuan hak tanggungan. Terdapat nomor dan tanggal penerbitan pada setiap sertifikat Hak Tanggungan yang terdiri dari salinan buku tanah yang dijahit menjadi satu dengan salinan APHT.

Tujuan utama dari APHT adalah untuk menetapkan pendaftaran hak atas tanah yang dibebankan Hak Tanggungan, hal ini menjelaskan bahwa hak tanggungan sebagai penjamin kepastian hukum baik dari segi subjek maupun objek haknya. Pada Pasal 10 Ayat (2) tertulis jika Hak Tanggungan diberikan dengan penyusunan APHT oleh PPAT. Apabila terjadinya gangguan pada saat penginputan hingga pengunggahan APHT serta dokumen pendukung dalam jangka waktu 7 hari yang menyebabkan proses penginputan melewati batas waktu oleh PPAT dan pendaftaran Hak Tanggungan oleh Kreditor, maka hal tersebut dianggap sebagai keadaan darurat diluar kemampuan manusia atau disebut dengan keadaan *force majeure*. Apabila terjadi keadaan ini ataupun keadaan tertentu

lainnya yang menghalangi penerbitan hak tanggungan secara elektronik, maka permohonan layanan hak tanggungan secara elektronik dianggap batal, seperti tercantum pada Pasal 25 Permen ATR/BPN Nomor 5 Tahun 2020.

Skema Alur Pendaftaran HT-el yang dilakukan PPAT di Kabupaten Majalengka yaitu:¹⁶²

1. Mulanya PPAT akan melakukan login ke aplikasi mitra dengan menggunakan username dan password yang sudah dimiliki, kemudian PPAT akan melanjutkan dengan memilih pelayanan pendaftaran hak tanggungan. Selanjutnya PPAT akan diarahkan untuk membuat kode akta terdiri dari 6 digit *alfanumerik* yang berfungsi sebagai layanan HT-el .
2. Langkah selanjutnya PPAT membuat kode akta sebagai pengenal berkas HT-el yang akan didaftarkan.
3. Setelah itu, PPAT akan melakukan pengisian data yang meliputi nomor dan tanggal akta, data debitur dan penjamin HT (KTP, KK, Surat Nikah dalam bentuk scan), kode kreditur/bank, objek HT, nilai HT, benda lainnya dan/atau lainnya apabila diperlukan. Hal yang perlu diperhatikan saat mengisi kode Kreditur/Bank karena jika salah satu digit saja akan berpengaruh ke proses pendaftaran yang dilakukan kreditur nantinya, Pihak kreditur tidak dapat menemukan berkas permohonan tersebut. Setiap pengisian data dilengkapi dengan

¹⁶² Wawancara Ibu Lala Sunara, S.T., S.H., M.Kn.

mengunggah file APHT, SKMHT (bila ada), SPPT PBB dan surat pernyataan pertanggungjawaban keabsahan dan kebenaran dokumen. File berbentuk *pdf* dengan resolusi ukuran file minimal 100 DPI.

4. Terakhir, PPAT mengunduh lalu mencetak surat pengantar akta untuk ditandatangani dan diberikan stempel PPAT. Surat pengantar berisi keterangan nama PPAT, nomor dan tanggal APHT serta nilai Hak Tanggungan, setelah itu PPAT mengunggah surat pengantar tersebut sebagai bukti penyampaian asli APHT dan data pendukung lainnya. Jika terjadi kesalahan pada akta dan direnvoi maka dilakukan pengunggahan ulang sebagai perbaikan. Perbaikan dapat dilakukan sebelum sistem HT-el didaftarkan oleh kreditur.

Atas hal tersebut diatas maka hal ini berkaitan dengan teori efektivitas hukum menurut Soerjono Soekanto bahwa hukum tidak hanya ditentukan oleh norma hukum yang tertulis, tetapi juga dipengaruhi oleh faktor-faktor sosial, budaya, ekonomi, politik, dan administrasi. Sehingga, hukum dikatakan efektif jika:

1. Norma hukum mampu diterapkan secara konsisten;
2. Tujuan hukum tercapai dalam praktiknya;
3. Masyarakat mematuhi setiap aturan hukum;
4. Ada dukungan dari berbagai faktor sosial dan administrasi yang memadai.

Jadi, efektivitas hukum berkenaan dengan layanan pendaftaran hak tanggungan secara elektronik adalah meninjau bagaimana hukum tersebut

bekerja di Masyarakat dan tidak hanya sebagai aturan tertulis tapi juga bisa berfungsi secara optimal dalam Masyarakat Kabupaten Majalengka. Penerapan layanan Hak Tanggungan secara elektronik di BPN Majalengka merupakan implementasi hukum yang sejalan dengan teori efektivitas hukum menurut Soerjono Soekanto menekankan bahwa sistem elektronik tersebut mampu mempercepat proses administrasi, meningkatkan transparansi, serta memudahkan akses bagi masyarakat sesuai dengan aturan hukum yang berlaku. Keberhasilan penerapan layanan ini tidak hanya dilihat dari keberadaan teknologi, tetapi juga dari kesiapan sumber daya manusia, infrastruktur yang memadai, serta tingkat penerimaan masyarakat terhadap layanan digital, yang menjadi bagian dari faktor sosial dan administrasi sebagaimana dijelaskan dalam teori Soekanto. Dengan demikian, efektivitas layanan Hak Tanggungan secara elektronik di BPN Majalengka merupakan wujud konkret dari efektivitas hukum secara nyata, karena layanan tersebut mampu mewujudkan tujuan hukum yang diharapkan sekaligus memperhatikan berbagai faktor pendukung di lapangan. Apabila layanan ini berjalan dengan baik, maka hal ini membuktikan bahwa penerapan hukum melalui inovasi teknologi dapat efektif jika didukung oleh sinergi antara norma hukum dan kondisi sosial-budaya masyarakat. Sebaliknya, hambatan seperti kurangnya literasi digital atau kendala teknis dapat mengurangi efektivitas layanan, sesuai dengan pemikiran Soerjono Soekanto bahwa efektivitas hukum sangat dipengaruhi oleh berbagai faktor di luar norma hukum itu sendiri.

Penerapan layanan Hak Tanggungan yang terintegrasi secara elektronik (HT-el) pada Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Majalengka merupakan salah satu upaya strategis dalam rangka meningkatkan efisiensi, transparansi dan akuntabilitas pelayanan pertanahan yang diatur berdasarkan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang hak tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah serta didukung oleh Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2020 tentang Penyelenggaraan Pelayanan Hak Tanggungan secara Elektronik di mana sistem elektronik ini memungkinkan proses pendaftaran, pengajuan dan pengesahan Hak Tanggungan dilakukan secara online sehingga dapat meminimalisir hambatan administratif, mempercepat proses pelayanan serta mengurangi potensi terjadinya praktik-praktik korupsi yang selama ini mungkin terjadi pada pelayanan konvensional.

Efektivitas penerapan HT-el di Kabupaten Majalengka dapat dilihat dari kemudahan akses layanan yang dapat dilakukan kapan saja dan di mana saja tanpa harus datang langsung ke kantor pertanahan, hal ini sesuai dengan semangat Undang-Undang Nomor 25 Tahun 2009 tentang Pelayanan Publik yang menekankan pada pelayanan yang cepat, tepat, transparan dan akuntabel. Namun, demikian efektivitas tersebut masih dihadapkan pada sejumlah tantangan seperti keterbatasan infrastruktur teknologi informasi, terutama jaringan internet yang belum merata di

wilayah Kabupaten Majalengka serta kurangnya pemahaman masyarakat terhadap tata cara penggunaan layanan elektronik, sehingga diperlukan upaya sosialisasi dan pelatihan secara berkelanjutan oleh BPN Kabupaten Majalengka untuk meningkatkan literasi digital masyarakat dan para pelaku usaha yang berkepentingan. Dengan demikian, penerapan layanan Hak Tanggungan secara elektronik di Kabupaten Majalengka yang berlandaskan pada ketentuan perundang-undangan terkait pendaftaran tanah dan pelayanan publik memiliki potensi besar untuk meningkatkan kualitas pelayanan pertanahan serta mendukung terciptanya tata kelola pemerintahan yang baik, namun keberhasilannya sangat bergantung pada dukungan infrastruktur, sumber daya manusia yang kompeten serta kesadaran dan partisipasi aktif dari masyarakat sebagai pengguna layanan.

Penerapan layanan Hak Tanggungan yang terintegrasi secara elektronik pada Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Majalengka merupakan upaya strategis dalam rangka meningkatkan efisiensi, transparansi dan akuntabilitas pelayanan pertanahan sesuai dengan amanat Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang hak tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah yang mengatur tentang pendaftaran dan perlindungan Hak Tanggungan, serta didukung oleh Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang mewajibkan pendaftaran tanah secara sistematis dan terpadu, sehingga dengan penerapan sistem elektronik ini yang diatur pula dalam Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2020

tentang penyelenggaraan pelayanan hak tanggungan secara elektronik, diharapkan seluruh proses pendaftaran, pengajuan dan pengesahan Hak Tanggungan dapat dilakukan secara lebih cepat, tepat dan transparan, meminimalisasi intervensi manual yang selama ini berpotensi menimbulkan penyimpangan atau praktik korupsi, serta memberikan kemudahan akses layanan kepada masyarakat dan pelaku usaha tanpa harus hadir secara fisik ke kantor pertanahan. Namun demikian, efektivitas penerapan layanan Hak Tanggungan elektronik ini di Kabupaten Majalengka masih menghadapi sejumlah tantangan antara lain terlihat dari keterbatasan infrastruktur teknologi informasi seperti koneksi internet yang belum merata dan stabil di beberapa wilayah serta kurangnya pemahaman masyarakat dan pelaku usaha terhadap mekanisme penggunaan sistem elektronik yang memerlukan penyesuaian dan peningkatan literasi digital, sehingga penting bagi Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Majalengka untuk melakukan sosialisasi intensif dan pelatihan bagi pengguna sistem agar dapat mengoptimalkan manfaat dari layanan ini, sejalan dengan ketentuan dalam Undang-Undang Nomor 25 Tahun 2009 tentang Pelayanan Publik yang menegaskan pentingnya pelayanan yang cepat, tepat, transparan dan akuntabel sebagai bagian dari tata kelola pemerintahan yang baik.

Oleh karena itu, meskipun penerapan layanan Hak Tanggungan secara elektronik di Kabupaten Majalengka memberikan dampak positif percepatan proses dan pengurangan biaya transaksi namun

keberhasilannya bergantung pada peningkatan kualitas SDM yang mengelola sistem, peningkatan infrastruktur teknologi serta kesadaran dan partisipasi aktif masyarakat dalam menggunakan layanan elektronik tersebut, sehingga pada akhirnya dapat mewujudkan pelayanan pertanahan yang efektif, efisien dan terpercaya sesuai dengan prinsip-prinsip *Good Governance* dan mendorong kemudahan berusaha yang diamanatkan oleh Peraturan Presiden Nomor 91 Tahun 2017 tentang Percepatan Pelaksanaan Berusaha.

B. Implementasi Kepastian Hukum Terhadap Kendala Dalam Penerapan Layanan Hak Tanggungan Pada Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Majalengka

Tanah merupakan salah satu objek penting dalam kehidupan manusia yang dapat dilakukan peralihan, salah satunya dengan diperjual belikan. Menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata jual beli harus didasarkan pada persetujuan yang mengikat antara satu pihak dengan pihak lainnya yakni pihak yang menyerahkan barang dan pihak lain yang membayar harga atas barang tersebut. Hal ini sesuai dengan Pasal 1458 KUHPerdata yang pada intinya mengungkapkan bahwa terjadinya jual beli antara para pihak adalah setelah adanya kesepakatan terkait harga dari para pihak tersebut, kedadipun barang dan uang belum dibayarkan oleh pihak pembeli. Selain terdapat dalam ketentuan Pasal 1458 KUHPerdata ketentuan mengenai jual beli diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdata yang menyebutkan bahwa jual beli dapat dikatakan sah

apabila memenuhi 4 syarat yaitu: kesepakatan, kecakapan, hal tertentu, dan sebab yang halal.¹⁶³

Mekanisme untuk memberikan suatu hak atas tanah kepada seseorang atau badan hukum diselenggarakan melalui pendaftaran tanah. Penyelenggaraan pendaftaran tanah dilaksanakan oleh pemerintah untuk kepentingan rakyat dalam rangka memberi jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan. Dilakukannya pendaftaran tanah secara baik menjadi modal dasar dalam mewujudkan tertib administrasi di bidang pertanahan.¹⁶⁴ Dalam pendaftaran tanah yang dilakukan oleh pemerintah dimaksudkan untuk memberikan jaminan kepastian hukum. Jaminan kepastian hukum tersebut meliputi:¹⁶⁵

1. Jaminan kepastian hukum mengenai orang atau badan hukum yang menjadi pemegang hak (subyek hak atas tanah);
2. Jaminan kepastian hukum mengenai letak, batas dan luas suatu bidang tanah (obyek hak atas tanah);
3. Jaminan kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanahnya.

Pejabat Pembuat Akta Tanah mempunyai pemberlakuan ketika menjalankan kewenangannya yaitu Kode Etik Pejabat Pembuat Akta Tanah yang mengatur terkait larangan dan kewajiban dalam lingkup jabatan PPAT. Salah satu kewajiban PPAT adalah bekerja dengan penuh

¹⁶³ Selma Azama Shibghatillah, Budi Santoso, 2022, Analisis Yuridis Akibat Hukum Pembatalan Akta Jual Beli Tanah Oleh Hakim Dalam Putusan No. 73/Pdt.G/2013/PN.Btl, *Notarios* Volume 15 Nomor 1, hal.52

¹⁶⁴ Sahnan, 2016. *Hukum Agraria Indonesia*, Setara Press, Malang, hal.107

¹⁶⁵ Umar Said Sugiarto, Suratman, et.al, 2016, *Pengadaan Tanah Untuk Keberntingan Umum*, Intrans Publishing, Malang, hal. 198.

rasa tanggung jawab, mandiri, jujur dan tidak berpihak.¹⁶⁶ Keterkaitan dengan kepatuhan PPAT terhadap kode etik untuk menghindari permasalahan hukum di kemudian hari baik secara Non-Litigasi maupun Litigasi. Cara non-litigasi dipandang sebagai alternatif pertama dengan cara musyawarah namun jika dirasa kurang berhasil atau sesuai dengan kemauan, secara umum penyelesaian sengketa tanah bisa juga dilakukan dengan cara litigasi atau melalui lembaga peradilan. Proses penyelesaian sengketa kepemilikan tanah dengan cara litigasi dinilai akan mampu memberikan kepastian hukum dalam penyelesaian sengketa.¹⁶⁷

Hak tanggungan dalam perjanjian kredit dipandang sebagai jaminan pelunasan hutang yang objek jaminannya berbentuk hak kepemilikan atas benda tidak bergerak yang telah ada maupun yang akan ada, sebagaimana yang telah dijelaskan dalam Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996 adalah Hak atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, yang selanjutnya disebut dengan hak tanggungan adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan dasar Pokok-Pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah untuk pelunasan utang tertentu yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur

¹⁶⁶ Pasal 3 huruf f Lampiran Keputusan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 112/KEP-4.1/IV/2017 tentang Pengesahan Kode Etik Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

¹⁶⁷ Dian Indrawati (et.al), 2022, Analisis Penyelesaian Sengketa Kepemilikan Lahan Antara Masyarakat Lokal Pekon Sukapura dengan Kementerian Lingkungan Hidup & Kehutanan (Studi Kasus: Kelurahan Sukapura, Kecamatan Sumberjaya, Kabupaten Lampung Barat), *Administrativa: Jurnal Birokrat, Kebijakan dan Pelayanan Publik*, Vol. 4, No. 1, hal.84

tertentu terhadap kreditur lain.¹⁶⁸

Dalam proses Hak Tanggungan yang diikatkan dengan akta Pemberian Hak Tanggungan yang dibuat dan ditanda tangani dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang kemudian didaftarkan di kantor Badan Pertanahan Nasional setempat. Di dalam sertipikat tersebut nanti akan dibebankan jaminan yang berupa Hak Tanggungan yang saling mengikat antara pihak debitor dan pihak kreditur. Hak Tanggungan sendiri memiliki sifat yaitu tidak dapat dibagi-bagi yang memiliki arti Hak Tanggungan tersebut membebani secara utuh objeknya dan setiap dari bagian objeknya tidak dapat dibebaskan dari seluruh beban tanggungan.¹⁶⁹ Dengan adanya kemajuan teknologi untuk menghadapi tantangan globalisasi di era industri 4.0 di suatu lembaga atau organisasi harus dapat beradaptasi dan mengadopsi Teknologi Informasi dan Komunikasi untuk memudahkan dan memberikan kenyamanan dalam berbagai konteks yaitu pertanahan, perdagangan, sosial dan lain-lain. Sementara dalam studi yang dilakukan oleh para ahli yaitu menunjukan 60% dari warga yakin bahwa Pemerintah dapat meningkatkan kualitas layanannya ketika suatu layanan disediakan dalam bentuk elektronik yang dapat disebut juga dengan *electronic government (e-Government)* studi tersebut yang melaporkan bahwa warga menginginkan berbagai pelayanan-pelayanan seperti perizinan, pajak kendaraan bermotor, parkir

¹⁶⁸ Kartini Muljadi, Gunawan Widjaja, 2008, Seri Hukum Harta Kekayaan Hak Tanggungan, kencana, Jakarta, hal.13-14

¹⁶⁹ I Ketut Oka Setiawan, 2019, *Hukum Pendaftaran & Hak Tanggungan*, Sinar Grafika, Jakarta, hal. 102.

dan lain-lain.¹⁷⁰ Hal ini tentunya sangat berkaitan dengan hukum diciptakan untuk mengatur sistem bernegara serta memiliki peran sebagai penjaga ketertiban di dalam masyarakat. Di sisi lain hukum diciptakan untuk mengatasi suatu permasalahan tertentu yang timbul di dalam masyarakat. Namun sering kali hukum yang diciptakan justru menimbulkan permasalahan yang baru dalam pelaksanaannya. Berbagai faktor menjadi penyebab timbulnya permasalahan antara lain disebabkan banyaknya peraturan perundang-undangan yang dibuat tidak mencerminkan aspirasi masyarakat dan kebutuhan pembangunan.

Aturan-aturan pemerintah dalam menindak lanjut penyelesaian kendala di dalam pelayanan pembuatan sertipikat hak Tanggungan di dalam hal perbedaan pengaturan pasal 10 ayat (3) Undang-Undang Hak Tanggungan dengan Peraturan Menteri ART/BPN Nomor 5 Tahun 2020 terkait jaminan Hak Atas Tanah yang belum di daftarkan yang dimana pada penjelasan pasal 10 ayat (3) UUHT bahwa pembebanan Hak Tanggungan pada hak atas tanah itu dimungkinkan asalkan pemberiannya dilakukan bersama dengan pemohon pendaftaran hak atas tanah. Kemungkinan yang dimaksudkan ini untuk memberi kesempatan kepada pemegang hak atas tanah yang belum bersertipikat untuk memperoleh kredit. Disamping itu memiliki kemungkinan yang juga untuk mendorong persertipikatan hak atas tanah pada umumnya. Dengan ketentuan tersebut berarti penggunaan tanah yang bukti kepemilikannya

¹⁷⁰ Darmawan Napitupulu, et al, 2020, *E-Government: Implementasi, Strategi dan Inovasi*, Yayasan Kita Menulis, hal. 7.

berupa petok, girik dan lain lain yang sejenis masih di mungkinkan sebagai guna sebagaimana yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang perbankan. Sedangkan di dalam Peraturan Menteri ART/BPN Nomor 5 Tahun 2020 pasal 15 hanya mengatur hak atas tanah yang sudah bersertipikat saja. Ketika terdapat hak atas tanah yang belum di daftarkan lalu digunakan sebagai jaminan hak tanggungan, maka harus dikonversikan atau di daftarkan secara pararel yang maksudnya ialah hak atas tanah lama terlebih dahulu harus didaftarkan sesuai dengan prosedur yang sudah berlaku seperti biasa. Setelah sertipikat hak atas tanah terbit dalam waktu 7 hari dari penerbitan baru bisa dipasang untuk jaminan hak atas tanah. Di BPN sendiri sudah terdapat program strategis nasional yang bernama PTSL (Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap) yang dahulunya disebut prona, yang dimana di seluruh tanah di Indonesia sendiri harus sudah bersertipikat.¹⁷¹ Bagi dunia perbankan tentu diharapkan dengan adanya layanan Hak Tanggungan secara Elektronik dapat memberikan banyak manfaat diantaranya ketepatan waktu pendaftaran Hak Tanggungan pada hari ke tujuh (7) setelah didaftar. Pendaftaran tersebut lebih ekonomis karena tidak perlu lagi kita datang ketempat kantor Pertanahan setempat. Manfaat lainnya juga dapat melakukan Roya dan Oper Kredit secara cepat, kemudian juga kemudahan manajemen aset (tidak perlu memindai sertipikat Hak

¹⁷¹ Nailu Vina Amaliadkk, 2020, “Analisis Ketentuan Hak Tanggungan Elektronik Pada Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang Nomor 9 Tahun 2019 tentang Pelayanan Hak Tanggungan”, *Jurnal Ilmiah Pendidikan Pancasila Dan Kewarganegaraan*, Volume 5, Nomor 29, hal. 336. <https://journal2.um.ac.id/index.php/jppk/article/view/12252>

Tanggungan) dan juga dapat membuat laporan dan memonitor jumlah dan nilai Hak Tanggungan diseluruh cabang Bank yang bersangkutan.¹⁷²

Salah satu ciri Hak Tanggungan sebagai lembaga hak jaminan atas tanah yang kuat yaitu mudah dan pasti dalam pelaksanaannya. Sehingga, hak eksekusi objek Hak Tanggungan ini juga merupakan perlindungan hukum bagi kreditur khususnya apabila terjadi wanprestasi debitur, yang ketentuannya diatur dalam pasal 6, pasal 14 ayat (1), (2), dan (3) serta pasal 20 ayat (2) dan (3), dimana berdasarkan ketentuan-ketentuan tersebut dapat dijelaskan bahwa pelaksanaan eksekusinya dapat dibedakan menjadi tiga bagian macam yaitu:

1. Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 : *parate executie* atau lelang kekuasaan sendiri tanpa melalui pengadilan.
2. Pasal 14 ayat (1),(2), dan (3) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996: eksekusi atau lelang dengan bisa mengajukan permohonan kepada pengadilan negeri setempat, berdasarkan irah-irah yang tercantum dalam sertifikat Hak Tanggungan yang mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan hakim yang berkekuatan hukum tetap.
3. Pasal 20 ayat (2) dan (3) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 penjualan yang dibawah tangan dilakukan berdasarkan kesepakatan antara pemberi dan penerima Hak Tanggungan.

Tidak semua janji yang diberikan perlindungan kepada kreditur,

¹⁷² Juli Asril, 2020, Beberapa Permasalahan Terkait Hak Tanggungan Sebagai Lembaga Jaminan Atas Tanah, *Jurnal Ilmiah MEA (Management, Ekonomi dan Akuntansi)*, Vol. 4 No. 2, Universitas Islam Nusantara, Bandung, hal.3.

tetapi hanya saja sebagian besar. Dalam hal ini terdapat dua macam janji ketentuan pasal 11 yaitu:

1. Janji yang dapat membatasi kewenangan pemberi Hak Tanggungan (debitur);
2. Janji yang dapat memberikan kewenangan kepada pemegang Hak Tanggungan (kreditur).

Terbitnya Peraturan menteri dari Kementerian Agraria dan Tata Ruang Badan Pertanahan tersebut merupakan suatu langkah yang baik dari Kementerian Agraria dan Tata Ruang Badan Pertanahan Nasional untuk mempermudah masyarakat untuk mendapatkan pelayanan dengan memanfaatkan perkembangan teknologi. PERMEN Agraria No. 9 Tahun 2019 sudah diundangkan sejak tanggal 21 Juni 2019, namun pelaksanaannya tidak dapat menyeluruh untuk semua kantor pertanahan dikarenakan bergantung pada kesiapan kantor pertanahan masing-masing daerah.

Pendaftaran tanah secara elektronik terdapat beberapa prosedur yang sebelumnya tidak ada dalam pendaftaran hak tanggungan secara konvensional. Pendaftaran hak tanggungan elektronik atau HT-el, kreditur atau pegawai PPAT tidak perlu datang ke kantor Badan Pertanahan Kabupaten karena dengan PERMEN Agraria No. 9 Tahun 2019 ada pemisahan antara perbuatan pendaftaran HT-el dengan perbuatan pembuatan penyampaian Akta Pemberian Hak Tanggungan. Penyampaian APHT kepada Kantor Pertanahan tetap menjadi tugas

PPAT untuk menyampaikan akta yang dibuatnya sesuai batas waktu yang ditentukan. Penyampaian akta tersebut dapat dilakukan secara elektronik hal tersebut diatur dalam Pasal 10 PERMEN Agraria No. 9 Tahun 2019. Permohonan pendaftaran HT-el menjadi kewajiban kreditur, sehingga apabila kreditur lalai tidak mendaftarkannya maka resiko dan akibat hukumnya menjadikan jaminan yang diberikan tersebut tidak memberikan hak-hak istimewa yang diberikan oleh Undang-Undang Hak Tanggungan.

Hal yang paling nyata ketika terjadi proses pendaftaran hak tanggungan secara elektronik maka dalam hal ini PPAT dalam hal ini hanya perlu mengecek sertipikat ke kantor pertanahan, kegunaan *checking* bertujuan agar mengetahui letak tanah sesuai seperti yang ada dalam sertipikat dan lain sebagainya. Setelah selesai mendaftarkan maka PPAT menyerahkan dokumen-dokumen tersebut kepada kreditur untuk diperiksa kesesuaiannya pada saat input pendaftaran HT-el. Berbeda dengan hak tanggungan konvensional dengan HT-el kreditur tidak perlu mengirim dokumen apapun ke kantor pertanahan karena semua pengecekan didasarkan pada dokumen yang sudah di unggah untuk kemudian disetujui kelengkapannya sebelum 7 hari. Kemudian kreditur mengecek kesesuaian dokumen dari PPAT, kreditur membuat surat perintah setor (SPS). SPS ini merupakan penerimaan negara bukan pajak (PNBP) setelah SPS keluar kreditur juga yang akan membayar PNBP tersebut. Tujuh hari setelah pembayaran PNBP kreditur bisa

mendownload dan mencetak sertifikat hak tanggungan.¹⁷³ Hak tanggungan elektronik yang mana krediturnya perorangan masih belum bisa digunakan, sehingga untuk saat ini jika krediturnya perorangan maka mendaftarkan hak tanggungan masih menggunakan cara yang konvensional dimana PPAT harus ke kantor pertanahan untuk memasukkan berkas. Sertifikatnya juga seperti sertifikat pada umumnya, jika yang dijaminan kecuali hak milik maka akan mendapatkan dua sertifikat yaitu sertifikat hak atas tanah dan sertifikat hak tanggungan. Sertifikat tersebut mempunyai fungsi yang sangat krusial hal ini dikarenakan memiliki kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap (*inkracht*) dan berlaku sebagai pengganti *grosse acte hypotheek* sepanjang mengenai hak atas tanah dalam pelaksanaan *parate executie*.¹⁷⁴

Peran PPAT sangat penting hal dapat dilihat dari kapasitasnya memberikan *legal advice* dan melakukan verifikasi terhadap sebuah perjanjian menjadi penentu apakah sebuah perjanjian telah dibuat sesuai dengan kaidah pembuatan perjanjian yang benar dan tidak merugikan salah satu pihak atau perjanjian tersebut dibuat dengan memenuhi syarat. Sebaliknya apabila tugas dan wewenang yang diberikan oleh Negara kepada PPAT tidak dilaksanakan dengan sebaik-baiknya dan setepat-tepatnya, maka kekeliruan dan penyalahgunaan yang dilakukan oleh PPAT dapat menimbulkan terganggunya kepastian hukum dan rasa

¹⁷³ Wawancara Ibu Cendrawasih Rahayu Wibisono, S.H., M.Kn.

¹⁷⁴ *Ibid*, Wawancara Ibu Cendrawasih Rahayu Wibisono, S.H., M.Kn.

keadilan masyarakat.¹⁷⁵

Impelementasi kelemahan dari adanya Hak Tanggungan Elektronik Pada Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang Nomor 9 Tahun 2019 Tentang Pelayanan Hak Tanggungan yaitu:¹⁷⁶

1. Apabila melihat Pasal 13 ayat (1) Undang-undang Hak Tanggungan “*Pemberian hak tanggungan wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan*”. Dalam Undang-undang Hak Tanggungan tegas mewajibkan untuk mendaftarkan ke kantor pertanahan sehingga harus datang ke kantor pertanahan, tetapi dalam Pasal 3 ayat (2) PERMEN Agraria Nomor 9 Tahun 2019 mengatur “Pelayanan Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dilaksanakan secara elektronik melalui Sistem HT-el”, kata “dapat” mengandung pengertian bahwa terdapat pilihan dalam mendaftarkan hak tanggungan, yaitu secara konvensional maupun melalui HT-el Permen Agraria Nomer 9 Tahun 2019 juga mengatur antara lain dalam Pasal 7 yaitu pengguna HT-el adalah kreditur baik perorangan maupun badan hukum dalam Pasal 7 ayat (3).
2. Pasal 7 ayat (3) huruf (b) Permen Agraria Nomor 9 Tahun 2019 terdapat syarat mempunyai Surat Keterangan Terdaftar di Otoritas Jaksa Keuangan. Apabila hal ini diterapkan bagi pengguna HT-el perorangan maka akan timbul masalah terkait

¹⁷⁵ Sjaifurrahchman dan Habib Adjie, 2011, *Aspek Pertanggungjawaban Notaris dalam Pembuatan Akta*, Mandar Maju, Surabaya, hal. 7.

¹⁷⁶ Nailu Vina Amaliadkk, *Op.Cit.* Hal. 337-338.

bagaimana perorangan bisa mendapatkan surat keterangan tersebut karena hal ini tidak dijelaskan mekanismenya dalam penjelasan Permen Agraria No. 9 Tahun 2019.

3. Kemudian pada Pasal 7 ayat (4) PERMEN Agraria Nomor 9 Tahun 2019 mengatur apabila ada salah satu syarat atau menurut Kementerian Agraria dan Tata Ruang Badan Pertanahan tidak memenuhi syarat maka berhak menolak. Problematika yang timbul yakni bagaimana bagi pengguna HT-el perorangan yang nantinya juga akan diterapkan pendaftaran hak tanggungan secara elektronik. Apakah dengan penolakan dari Kementerian Agraria dan Tata Ruang Badan Pertanahan dapat menyebabkan pengguna HT-el perorangan tidak dapat mendaftarkan hak tanggungannya atau dapat menyebabkan pengguna HT-el perorangan yang semula menjadi kreditur preferen menjadi kreditur konkuren. Jika begitu maka hal tersebut dapat menyebabkan kerugian pada kreditur perorangan.

4. Pasal 9 ayat (5) PERMEN Agraria Nomor 9 Tahun 2019 pemberi HT harus debitur sendiri. Dengan demikian apabila pemberi hak tanggungan bukan debitur, maka tidak dapat mendaftar/menggunakan HT-el yang artinya pendaftaran hak tanggungan dilakukan secara konvensional. Ketentuan Pasal 9 ayat (5) bukanlah larangan bagi pemberian hak tanggungan

oleh pihak lain yaitu pemilik jaminan yang bukan debitur. Dalam hal layanan pendaftaran hak tanggungan di luar sistem HT-el ditiadakan yang mana HT-el hanya mendaftar hak tanggungan dari Pemberi hak tanggungan debitur sendiri. Jika melihat Pasal 9 ayat (5) maka dapat diartikan Pasal 9 ayat (5) PERMEN Agraria Nomor 9 Tahun 2019 sebagai bentuk larangan bagi hak tanggungan yang bukan milik debitur dan itu bertentangan dengan UUPA dan Undang-undang Hak Tanggungan. Pada Pasal 19 ayat (1) dan ayat (2) PERMEN Agraria No. 9 Tahun 2019 mengatur bahwa jika terdapat kesalahan dalam memasukkan data dapat memperbaiki dalam waktu 30 hari sejak tanggal sertipikat hak tanggungan diterbitkan, lalu bagaimana jika telah lewat waktu yaitu lebih dari 30 hari apakah sertipikat tidak dapat diperbaiki atau dapat diperbaiki dengan menggunakan cara yang lain. Jika memang tidak dapat diperbaiki maka dapat berpengaruh pada para pihak bisa juga menimbulkan kerugian misalnya kesalahan dalam memasukkan nominal hak tanggungan maka hal tersebut dapat menimbulkan kerugian pada kreditur. Dalam PERMEN Agraria No. 9 Tahun 2019 tidak menjelaskan terkait hal tersebut.

5. Sertipikat pada HT-el bisa di download dan dicetak oleh kreditur, sertipikat ini berbentuk file pdf. Jika file ini berbentuk pdf maka rentan untuk di salah gunakan oleh kreditur apabila

kreditur tidak mempunyai itikad baik. Meskipun Pasal 21 PERMEN Agraria Nomor 9 Tahun 2019 mengatur bahwa jika kreditur dilarang untuk mengubah isi, memanipulasi dan lain sebagainya terhadap sertipikat. Namun hal ini bisa menjadi celah untuk para kreditur yang tidak beritikad baik untuk melakukan perubahan isi maupun manipulasi sertipikat hak tanggungan

Petunjuk teknis sebagai pedoman bagi kantor pertanahan Kabupaten Majalengka berdasarkan hasil wawancara penulis dengan Ibu Cendrawasih Rahayu Wibisono, S.H., M.Kn. menjelaskan bahwa pengguna layanan hak tanggungan elektronik menjadi standarisasi, panduan dan petunjuk lebih rinci dalam pelayanan hak tanggungan elektronik. Adapun beberapa Ruang lingkup petunjuk teknisnya meliputi:¹⁷⁷

1. Penggunaan layanan sistem hak tanggungan elektronik dalam hal ini terdiri dari 3 pilar yaitu kantor pertanahan, PPAT dan kreditur;
2. Objek Hak Tanggungan;
3. Persiapan;
4. Pelaksanaan oleh PPAT dan Kreditur;
5. Pelaksanaan oleh kantor pertanahan;
6. Pelayanan lanjutan hak tanggungan manual;
7. Pemecahan hak atas tanah yang dibebani hak tanggungan

¹⁷⁷ Wawancara Ibu Cendrawasih Rahayu Wibisono, S.H., M.Kn.

elektronik.

Hak tanggungan dalam penelitian ini membebaskan 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, sehingga apabila debitur cidera janji, kreditor sebagai pemegang hak tanggungan dapat menjual obyek hak tanggungan melalui penjualan dimuka umum atau pelelangan.¹⁷⁸ Pentingnya pendaftaran hak tanggungan merupakan syarat mutlak untuk lahirnya hak tersebut, sehingga terpenuhinya asas publisitas yang mana membawa pengaruh penting terhadap perjanjian jaminan kebendaan yang dibuat oleh debitur dan kreditor.

Terdapat beberapa permasalahan setelah diterapkannya PM ATR/BPN No. 5 Tahun 2020 (sebelumnya PM ATR/BPN No 9 Tahun 2019), yakni terkait lahirnya hak tanggungan menjadi kabur dan tidak disebutkan dalam Peraturan tersebut. Adapun kendala yang dihadapi oleh PPAT dan Kreditor terkait keadaan darurat, yakni dalam Pasal 25 diatur bahwa dalam hal terjadi keadaan darurat di luar kendali manusia (*force majeure*) dan/atau keadaan tertentu yang menyebabkan Sistem HT-el terganggu dan hasil Pelayanan HT-el tidak dapat diterbitkan, maka

¹⁷⁸ Iga Gangga Santi Dewi dan Mira Novana, 2020, “Kebijakan Penjaminan Tanah Melalui Hak Tanggungan di Indonesia (Studi Penjaminan Hak Tanggungan Elektronik di Kabupaten Badung Provinsi Bali)”, *Jurnal Law Development & Justice Review*, No.1 Vol. 3, hal. 58 <https://ejournal2.undip.ac.id/index.php/lj/article/view/7835>

permohonan Pelayanan HT-el dinyatakan batal. Menyebabkan sistem hak tanggungan terganggu dan hasil layanan tidak dapat diterbitkan sehingga menimbulkan kerugian pada kreditur, akibat dari kejadian tersebut mengakibatkan posisi kreditur menjadi kreditur konkuren karena dengan batalnya proses hak tanggungan tidak akan melahirkan Hak preference. Selain itu, dalam ketentuan Pasal 20 ayat (3) dan (4) Peraturan Menteri ATR/KBPN Nomor 5 Tahun 2020 mengatur bahwa (3) dalam hal terdapat dokumen yang dinyatakan palsu dan digunakan sebagai dasar penerbitan Sertipikat HT-el, maka pegawai Kantor Pertanahan tidak dapat dikenai pertanggungjawaban secara hukum. Dokumen yang dinyatakan palsu sebagaimana dimaksud pada ayat (3), sepenuhnya menjadi tanggungjawab pengirim dokumen baik pidana maupun perdata. Dan juga saat setelah APHT ditandatangani, para pihak, selanjutnya didaftarkan melalui sistem elektronik, gangguan server sering muncul saat PPAT mengupload dokumen Akta dan lainnya. Padahal PPAT hanya punya waktu 7 hari kerja setelah APHT ditandatangani untuk segera mendaftar dalam sistem tersebut. Dari Kreditor problem yang sering dihadapi karena belum terdaftar dan belum tervalidasi pada sistem layanan HT-el.

Selanjutnya, mengenai objek pelayanan Hak Tanggungan Elektronik, PM ATR/BPN No. 5 Tahun 2020 dalam Pasal 6 ayat (2) menyebutkan bahwa Objek Hak Tanggungan yang dapat diproses dengan Pelayanan HT-el merupakan objek Hak Tanggungan sebagaimana diatur

dalam peraturan perundang-undangan. Sedangkan pada PM ATR/BPN No. 5 Tahun 2020 tidak diatur mengenai objek Hak Tanggungan berupa Hak Atas Tanah yang belum didaftarkan dalam artian tidak ada layanan Hak Tanggungan elektronik untuk Hak Atas Tanah yang belum di daftarkan, hanya mengatur Hak Atas Tanah yang sudah di daftarkan, sehingga menyebabkan PM ATR/BPN No. 5 Tahun 2020 bertentangan dengan Pasal 10 (3) Undang-Undang Hak Tanggungan. Hal ini tentunya menjadi pertanyaan apabila Hak Atas Tanah belum didaftarkan apakah bisa diterapkan pada Pelayanan Hak Tanggungan Elektronik, karena di Indonesia masih ada tanah yang belum di daftarkan.

Penerbitan PM ATR/BPN No. 5 Tahun 2020 berimplikasi pada perubahan dalam bentuk fisik sertifikat Hak Tanggungan dimana hanya selembbar kertas sertipikat Hak Tanggungan serta catatan pembebanan Hak Tanggungan yang dilekatkan pada sertipikat hak atas tanah untuk menjadi satu kesatuan dengan sertipikat Hak Tanggungan. Dan dalam Sertifikat Hak Tanggungan tidak lagi dibubuhkan tandatangan kepala kantor pertanahan setempat, melainkan tanda barcode yang berisi seluruh informasi terkait Sertifikat Hak Tanggungan tersebut serta dapat digunakan mengecek hasil layanan dengan melakukan scan menggunakan aplikasi Sentuh Tanahku. Selain itu adanya perubahan mekanisme tugas PPAT dan pihak kreditur (Bank) dalam hal pendaftaran Hak Tanggungan. Adapun tahapan-tahapan yang dilakukan oleh PPAT

dan Bank dalam pendaftaran Hak Tanggungan adalah sebagai berikut:¹⁷⁹

1. Bagi Pejabat Pembuat Akta Tanah:

- a. Pihak kreditur/bank datang ke PPAT untuk dibuatkan APHT;
- b. Memvalidasi sertifikat/surat ukur objek jaminan Hak Tanggungan secara manual dan di cek ke sistem elektronik;
- c. Setelah seluruhnya valid, dibuatkan Akta Pembebanan Hak Tanggungan dan di tandatangani oleh PPAT tersebut;
- d. Akta tersebut di scan;
- e. Kemudian di upload bersamaan dengan dokumen-dokumen lain, seperti KTP, sertifikat objek jaminan HT, PNB, Kuasa bank, SKMHT (jika dasarnya dari SKMHT), kedalam sistem HT-el;
- f. Mengisi identitas debitur, jika terdapat persetujuan di lengkapi juga identitas orang yang menyetujuinya
- g. Download surat pengantar akta dan diserahkan kepada kreditur/Bank

2. Bagi Pihak Bank:

- a. Pengguna HT-El mengajukan permohonan layanan melalui sistem layanan HT-El yang disediakan Kementerian;
- b. Pengguna HT-El bertanggung jawab terhadap keabsahan dan kebenaran data Dokumen Elektronik yang diajukan;

¹⁷⁹ Wawancara Ibu Cendrawasih Rahayu Wibisono, S.H., M.Kn.

- c. Permohonan yang diterima oleh sistem akan diberikan tanda bukti pendaftaran permohonan;
- d. Debitor melakukan pembayaran biaya sesuai ketentuan melalui bank persepsi paling lambat 3 hari setelah tanggal pendaftaran permohonan;
- e. Pengguna wajib memantau proses permohonan dan pembayaran pada sistem HT-El;
- f. Bila pembayaran biaya pendaftaran tidak terkonfirmasi oleh sistem, maka pengguna melakukan konfirmasi secara langsung kepada Kantor Pertanahan atau Layanan Pengaduan serta mendokumentasi bukti konfirmasi yang dilakukan;
- g. Pengguna melakukan dokumentasi sertifikat HT dan Catatan HT pada SHM/SHGB.

Sertipikat HT-el bisa di download dan dicetak oleh kreditur, sertipikat ini hanya satu lembar dan dalam bentuk pdf, di dalam sertipikat HT-el terdapat barcode yang berisi seluruh informasi terkait Sertifikat Hak Tanggungan tersebut yang dapat digunakan untuk mengecek hasil layanan dengan melakukan scan menggunakan aplikasi Sentuh Tanahku. Dengan diberlakukannya sistem HT-el sangatlah memberikan keuntungan besar bagi PPAT dan Kreditur itu sendiri keuntungan-keuntungan lainnya antara lain:¹⁸⁰

¹⁸⁰ *Ibid,*

1. Lebih efisien, menyingkat waktu, serta adanya ketepatan waktu pendaftaran Hak Tanggungan.
2. Karena tidak dilakukan secara *face to face* (tatap muka) maka sangat meminimalisir terjadinya tindakan korupsi, kolusi dan nepotisme.
3. Adanya monitoring pengerjaan pendaftaran Hak Tanggungan, sehingga Bank dan PPAT dapat saling memantau letak progress pengerjaan Hak Tanggungan serta adanya dual control antara PPAT dan Bank terkait transparansi proses pengerjaannya.

Teori kepastian hukum yang dikemukakan oleh Gustav Radbruch menyatakan bahwa hukum memiliki tiga nilai fundamental yaitu keadilan, kemanfaatan dan kepastian hukum. Dalam konteks ini, kepastian hukum dipahami sebagai suatu keadaan di mana hukum berlaku secara tertulis, jelas, konsisten dan dapat diprediksi, sehingga masyarakat dapat memahami dan mempercayai aturan yang mengatur kehidupan mereka. Kepastian hukum memberikan jaminan bahwa proses hukum akan berjalan sesuai dengan ketentuan yang berlaku tanpa adanya ketidakpastian atau perlakuan yang sewenang-wenang. Hubungan antara teori ini dengan implementasi layanan hak tanggungan di Kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Majalengka terletak pada bagaimana prinsip-prinsip kepastian hukum diterapkan dalam praktik pelayanan publik. Dalam pelayanan hak tanggungan, masyarakat mengharapkan proses yang cepat, transparan, prosedural dan memiliki hasil yang pasti. Namun, dalam kenyataannya, masih terdapat berbagai

kendala seperti prosedur yang tidak seragam, keterlambatan penyelesaian, kurangnya informasi yang jelas, serta kendala teknis dalam penggunaan sistem elektronik hak tanggungan (HT-el). Kendala-kendala ini menyebabkan ketidakpastian hukum, karena masyarakat tidak mendapatkan jaminan hukum yang stabil dan dapat diandalkan.

Menurut Gustav Radbruch, jika hukum hanya bersifat formal namun tidak memberikan kepastian atau keadilan dalam pelaksanaannya, maka nilai-nilai hukum tersebut tidak terpenuhi secara utuh. Oleh karena itu, implementasi kepastian hukum dalam pelayanan hak tanggungan harus mencerminkan prinsip bahwa hukum tidak hanya tertulis, tetapi juga diterapkan secara adil dan bermanfaat. Dengan demikian, penerapan teori kepastian hukum Radbruch dapat menjadi landasan untuk memperbaiki sistem pelayanan di BPN, khususnya dalam mengatasi kendala yang ada, demi menciptakan pelayanan yang memberikan kepastian, keadilan dan kemanfaatan bagi masyarakat.

Keterkaitan dengan kesenjangan hukum dalam penelitian ini ialah permasalahan pendaftaran hak tanggungan yang menjadi problema kembali ketika terjadi wanprestasi Objek Hak Tanggungan di Kabupaten Majalengka atas sebuah tanah di Desa Banyusari, Kecamatan Malausma, Kabupaten Majalengka, Jawa Barat dengan jaminan Sertifikat Hak Milik tanah dan bangunan atas nama Y. O. Yang terletak di Desa Banyusari, Kecamatan Malausma, Kabupaten Majalengka, Jawa Barat dengan jaminan Sertifikat Hak Milik tanah dan bangunan Nomor: 0116 luas 275

m² dengan Nomor Surat Ukur 41/Banyusari/2014 dengan diikuti Penyerahan Jaminan secara Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor:319. Namun ketika dilakukan pendaftaran hak tanggungan secara elektronik terjadi penyimpangan oleh kreditur, adapun permasalahan hukum ini bermula pada tanggal 21 Oktober 2022 dimana pihak kreditur mengajukan permohonan untuk dapat diberikan fasilitas pembiayaan / pinjaman sesuai dengan bukti form aplikasi permohonan pinjaman kepada PPT Perumda BPR Majalengka. Kemudian berdasarkan hasil survey maka Debitur menyetujui untuk memberikan fasilitas pinjaman kepada Tergugat sebesar Rp.100.000.000,- (seratus juta rupiah) sesuai kwitansi pengeluaran kas dengan jaminan Sertifikat Hak Milik tanah dan bangunan atas nama Y.O Nomor:00116 luas 275 m², yang terletak di Desa Banyusari Kecamatan Malausma Kabupaten Majalengka dengan Nomor Surat Ukur 41/Banyusari/2022 diikuti penandatanganan perjanjian membuka Pinjaman dengan Penyerahan Jaminan secara APHT (Akta Pemberian Hak Tanggungan) secara elektronik Nomor: 319/2023 tertanggal 18 Juni 2023.

Perjanjian Pinjaman Kredit dengan Penyerahan Jaminan secara APHT dinyatakan total hutang pembiayaan adalah sebesar Rp.100.000.000,- (seratus juta rupiah) dan akan di bayarkan untuk jangka pemberian kredit/pinjaman selama 18 bulan sejak dimulainya pembayaran kewajiban pertama Tergugat yaitu tanggal 04 Nopember 2023 sampai dengan pembayaran 04 Mei 2025 dan tergugat harus

membayarkan angsuran pokok sebesar Rp. 5.555.500,- (lima juta lima ratus lima puluh lima ribu limaratus rupiah) dan angsuran jasa setiap bulannya sebesar Rp.2.000.000 (dua juta rupiah) apabila di jumlah antara pokok dan jasa sebesar Rp. 7.555.500 (Tujuh juta lima ratus lima puluh lima ribu lima ratus rupiah) setiap bulan sampai pada akhir perjanjian lunas.

Debitur sempat melakukan pembayaran kewajibannya kepada Kreditur sesuai dengan laporan kredit yaitu tanggal 29 Desember 2023 dan tanggal 30 Januari 2024 (pokok dan jasa secara normal), tanggal 16 Oktober 2024 Pokoknya saja sebesar Rp.1.500.000 (satu juta lima ratus ribu rupiah) tanggal 3 Februari 2024 membayar Pokoknya saja sebesar Rp. 500.000, (lima ratus ribu rupiah) dan pada tanggal 14 Desember 2024 membayar pokoknya saja sebesar Rp.500.000 (lima ratus ribu rupiah). Hingga selanjutnya sampai penggugat mendaftarkan gugatan di Pengadilan Negeri Majalengka, Tergugat sudah tidak lagi melakukan pembayaran kewajibannya kepada Debitur. Bahwa atas dasar kelalaiannya tersebut Debitur terkategori melakukan wanprestasi dan mengingkari kewajiban membayar utang dengan total utang pokok sebesar $\text{Rp.100.000.000, - Rp.13.611.000 = Rp.86.389.000}$ dan jasa yang belum di bayar sampai bulan Desember 2024 sebesar Rp.32.000.000,-. Jadi keseluruhan hutang Debitur kepada Kreditur yang belum di bayarkan oleh Tergugat adalah sebesar Rp.118.389.000,- (seratus delapan belas juta tiga ratus delapan puluh Sembilan ribu rupiah); adapun bentuk

pengingkaran debitur ini telah melakukan pengingkaran terhadap Akta Pemberian Hak Tanggungan sebagaimana salinan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor:319/2015 tertanggal 18 Juni 2015 yang dibuat oleh Notaris I, S.H., M.Kn.

Pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan atas pemberian fasilitas pinjaman dari Penggugat kepada Debitur, sudah didaftarkan di Kantor Badan Pertanahan Nasional Wilayah Majalengka salinan Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Kantor Wilayah Jawa Barat Kantor Pendaftaran Majalengka dengan sertifikat Hak Tanggungan Nomor:01264/2023 tertanggal 07 September 2023. Artinya tindakan debitur menjadi bom waktu bagi seorang PPAT yang melakukan pendaftaran hak tanggungan karena pada faktanya banyak persoalan hukum yang tetap mengikat PPAT sebagai bentuk pertanggungjawaban terhadap akta yang diabaunya, seperti halnya dalam penelitian ini, terbitnya APHT secara elektronik dapat digugat oleh pihak yang merasa dirinya dirugikan sehingga dalam faktanya para pihak yang merasa dirugikan menduga adanya pembuatan APHT tersebut patut diduga ada cacat Hukum yang Nyata. Maka penting bagi PPAT untuk menjaga prinsip kehati-hatian ketika membuat Suatu akta.

Menurut Ibu Lala Sunara, S.T., S.H., M.Kn. terdapat beberapa hambatan yang dihadapi oleh pengguna layanan hak tanggungan elektronik baik oleh PPAT maupun kreditor. Adapun hambatan nyatanya terlihat sekali dari adanya banyak PPAT dan kreditor yang tidak siap,

karena kurangnya sosialisasi dari pihak pemerintah dalam waktu yang sangat singkat tiba-tiba serentak harus dilakukan pembebanan dengan pemberian hak tanggungan secara elektronik. Sistem Hak Tanggungan Elektronik, pada beberapa kesempatan mengalami kelemahan jaringan, Pengkoreksian yang dilakukan oleh Kantor Pertanahan terhadap berkas yang telah di upload oleh PPAT sering terjadi dalam waktu yang mepet padahal belum tentu berkas yang harus dibenarkan merupakan berkas yang mudah didapat, hal tersebut menyebabkan SPS PNPB dan biaya layanan hangus dan Kantor Pertanahan tidak mau disalahkan sehingga mengakibatkan kerugian pada kreditur, Aplikasi HT sering mengalami masalah atau server error yang biasanya terjadi pada jam kerja, hal tersebut terjadi karena sistem IT atau sistem HT-el yang belum siap, waktu mengunggah file berkas yang harus dilengkapi pada permohonan pendaftaran hak tanggungan elektronik yakni salah satunya APHT, itu membutuhkan waktu sekitar 5 menit jika mengalami lemah jaringan. Kemudian, untuk pengunggahan berkas lainnya terutama file besar mengalami perlambatan koneksi yang signifikan. Tentunya masalah seperti ini tidak bisa diduga oleh pengguna sistem HTel karena masalah jaringan muncul dikala situasi yang tidak pasti dan tidak dapat ditentukan. Masalah selanjutnya timbul ketika pengunggahan berkas dalam Sistem Hak Tanggungan Elektronik, pada sistem ini apabila telah mengunggah berkas dalam bentuk scan maka notifikasi akan muncul yang menandakan bahwa berkas tersebut telah berhasil diunggah. Namun

jika notifikasi tersebut tidak keluar atau tidak ada, maka sistem tidak akan merekap berkas yang telah diunggah dan hasilnya berkas tersebut gagal diunggah. Hal ini terjadi dikarenakan masalah jaringan yang lemah atau sistem yang sedang *drop*. Selanjutnya ada data fisik di dalam Sertifikat tidak sama dengan data yang ada di Kantor Pertanahan, Sertifikat belum siap ketika mau di upload dan belum tervalidasi.¹⁸¹

Selain itu, hambatan yang terjadi saat mengupload Kartu Tanda Penduduk debitur banyak tidak bisa diinput karena KTP tidak terdaftar disebabkan aplikasi mitra kerja BPN langsung terhubung ke *date base* KEMENDAGRI. Untuk itu, debitur harus melakukan sinkronisasi data ke Dinas Kependudukan dan Catatan Sipil setempat agar dapat diinput diaplikasi BPN. Selanjutnya akta didaftarkan apabila terdapat kesalahan pada dokumen saat diupload baik pada aplikasi PPAT atau aplikasi bank sehingga menyebabkan berkas ditangguhkan dan ini yang membuat PPAT atau bank melakukan perbaikan terhadap kesalahan tersebut, apabila berkas tersebut tidak diperbaiki maka PNBP yang sudah dibayarkan akan hilang percuma dan harus membayar kembali PNBP. Hambatan lainnya sering error KKP BPN atau sistem komputerisasi BPN sehingga aplikasi tidak bisa dibuka atau tidak dapat mengupload dokumen.¹⁸²

Selanjutnya ditinjau dari faktor kesiapan sarana dan prasarana, baik fasilitas maupun sumber daya manusia, masih rendah. Pada periode awal

¹⁸¹ Wawancara Ibu Lala Sunara, S.T., S.H., M.Kn.

¹⁸² *Ibid*,

diselenggarakannya sistem HT-el di Kabupaten Majalengka oleh pihak pengguna masih dibutuhkannya penyesuaian terhadap sistem tersebut karena hal ini tergolong baru, banyak dari pihak pengguna kesulitan menggunakan sistem HT-el. Dalam sistem HT-el sendiri juga ditemukannya kekurangan baik dari konten yang ditampilkan sampai web seringkali sulit diakses, baik server yang sedang *drop* dan fitur yang membingungkan bagi pihak pengguna. Hak tanggungan elektronik yang telah didaftarkan sebelumnya secara manual untuk saat ini harus disesuaikan dengan pendaftaran hak tanggungan secara elektronik artinya jika sudah terlanjur mendaftarkan hak tanggungan secara manual maka hal itu tidak masalah, namun jika hak tanggungan belum didaftarkan sebelumnya, maka direkomendasikan oleh Kementerian ATR/BPN Kabupaten Majalengka untuk mendaftarkan hak tanggungan secara elektronik saja. Pada Kantor Pertanahan Kabupaten Majalengka ditemukan permasalahan sistem seperti jaringan yang mengalami gangguan, konten yang belum lengkap, dll. Karena sistem ini diperlukannya upaya yang intensif untuk mengembangkannya agar dapat konsisten digunakan oleh pihak pengguna sistem HT-el.¹⁸³

Aspek Layanan HT-el menjadi bentuk pemberian pelayanan yang di fokuskan oleh Kementerian ATR/BPN Kabupaten Majalengka dalam mempermudah pelayanan kepada masyarakat Kabupaten Majalengka dengan memanfaatkan perkembangan teknologi informasi. HT-el

¹⁸³ Wawancara dengan Ibu Cendrawasih Rahayu Wibisono, S.H., M.Kn.

merupakan pilihan untuk mendaftarkan hak tanggungan sehingga masyarakat dapat mendaftarkan HT baik secara manual maupun melalui sistem HT-el. Sedangkan PPAT merupakan pejabat umum yang mempunyai fungsi membantu tugas pemerintah (dalam hal ini Kementerian ATR/BPN Kabupaten Majalengka). Yang bertugas mengesahkan perbuatan hukum tertentu yang obyeknya berupa tanah. Dengan demikian tugas pokok PPAT adalah membuat akta dan menyampaikan akta yang dibuatnya kepada Kantor Pertanahan untuk dilakukan pendaftaran pemeliharaan data. Namun, kenyataan masih terdapat hambatan dalam Layanan HT-el karena masyarakat Kabupaten Majalengka yang menggunakan jasa HT-el ini belum memahami dengan jelas tentang layanan tersebut. Hal ini disebabkan Kementerian ATR/BPN Kabupaten Majalengka masih mempersiapkan penggunaan teknologi informasi dalam memberikan pelayanan pertanahan bagi masyarakat.

Analisa setelah lahirnya Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 5 Tahun 2020 untuk petunjuk teknis pelaksanaan pendaftaran HT-el Kantor Pertanahan mengeluarkan Petunjuk Teknis Nomor: 2/Juknis-400.HR.02/IV/2020 yang menjadi acuan atau pedoman bagi Kantor Pertanahan dalam melaksanakan pelayanan HT-el. Di dalam Petunjuk Teknis tersebut kendala sistem pada HT-el termasuk dalam kategori *force majeure*, apabila terjadi kendala dalam sistem yang menyebabkan Sistem HT-el terganggu sehingga mengakibatkan hasil layanan Hak Tanggungan

tidak dapat diterbitkan dan permohonan Pelayanan HT-el dinyatakan batal pemohon dapat mengajukan permohonan pendaftaran ulang serta dapat mengajukan permohonan pengembalian biaya layanan. Namun, pada kenyataannya batalnya penerbitan HT-el yang dikarenakan adanya kendala pada sistem HT-el mengakibatkan kerugian bagi PPAT dan kreditur dikarenakan PPAT dan kreditur harus mengulang proses HT-el dari awal hal tersebut sangatlah membuang-buang waktu dan biaya pelayanan serta Pendapatan Negara Bukan Pajak (PNBP) yang sudah dibayarkan sebelumnya menjadi hangus dan harus membayar ulang, meskipun sudah ada petunjuk teknis mengenai pengembalian biaya namun dalam praktek dilapangan prosesnya sangatlah sulit. Di dalam Petunjuk Teknis Nomor: 2/Juknis-400.HR.02/IV/2020 juga menyebutkan apabila terdapat permasalahan yang tidak dapat diselesaikan di tingkat Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional, maka Tim Pembina dan Pengawas Pelaksanaan Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik di Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional berkoordinasi dengan tim di tingkat Kementerian untuk mendapat alternatif penyelesaian. Dengan kata lain, selama ini Kantor Pertanahan Kabupaten Majalengka dalam memberikan pertanggungjawaban yang diakibatkan karena kendala sistem pada HT-el hanya secara teknis saja yaitu dengan memberikan solusi kepada PPAT maupun Bank selaku kreditur untuk dapat berkomunikasi secara langsung kepada pegawai Kantor Pertanahan setempat bagian pelayanan pendaftaran Hak Tanggungan Elektronik melalui aplikasi

Whatsaap dan bisa juga datang langsung ke-kantor pertanahan menghadap bagian IT pelayanan Hak Tanggungan Elektronik dengan jadwal yang sudah ditentukan oleh Kantor Pertanahan dan apabila terdapat permasalahan yang masih bisa diselesaikan melalui aplikasi Kantor Pertanahan akan menyelesaikan permasalahan tersebut melalui sistem HT-el yang kemudian pemberitahuan akan terkirim secara otomatis ke-email PPAT maupun Bank.

Maka, Pelaksanaan Hak Tanggungan Elektronik (HT-el) Kabupaten Majalengka dalam praktiknya masih menghadapi berbagai permasalahan yang cukup kompleks, di mana salah satu permasalahan utamanya adalah terjadinya ketidaksesuaian antara Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 2019 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik dengan ketentuan dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah yang menimbulkan dualisme pengaturan dan ketidakpastian hukum dalam pelaksanaannya, terutama terkait bentuk dan keabsahan dokumen hak tanggungan. Selain itu, permasalahan lain yang muncul adalah lemahnya sistem pembuktian terhadap dokumen elektronik yang dihasilkan dalam sistem HT-el apabila terjadi sengketa hukum, di mana dokumen-dokumen elektronik tersebut masih diragukan kekuatan pembuktiannya di hadapan hukum, terutama jika tidak didukung oleh sistem keamanan dan otentikasi yang kuat. Dalam sistem HT-el juga

diberlakukan ketentuan mengenai Surat Pernyataan Keabsahan Dokumen yang wajib dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah Kabupaten Majalengka sebagai bentuk pertanggungjawaban atas keabsahan dan kebenaran data yang disampaikan kepada Kantor Pertanahan, namun hal ini justru menimbulkan keberatan dari para PPAT dan Notaris karena dinilai membebani tanggung jawab secara sepihak, yang dapat berimplikasi hukum apabila di kemudian hari ditemukan ketidaksesuaian dokumen. Permasalahan terakhir yang tidak kalah penting adalah masih rendahnya tingkat kesiapan sarana dan prasarana penunjang, baik dari segi fasilitas teknologi informasi maupun dari sisi kualitas dan kuantitas sumber daya manusia, baik di lingkungan Kantor Pertanahan maupun para pengguna eksternal seperti PPAT dan pihak perbankan, yang mengakibatkan pelaksanaan layanan HT-el belum dapat berjalan secara optimal dan merata di Wilayah Kabupaten Majalengka.

Kepastian hukum dalam pendaftaran hak tanggungan secara elektronik yang masih menimbulkan beberapa kendala dalam penerapan layanan di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Majalengka merupakan aspek krusial dalam menjamin perlindungan hukum bagi para pihak yang berkepentingan serta mendukung terciptanya pelayanan pertanahan yang transparan, efisien dan akuntabel. Implementasi HT-el di Majalengka serta daerah-daerah yang lain memiliki potensi kuat untuk meningkatkan kepastian hukum, mempercepat pelayanan, mengurangi birokrasi dan mengurangi sengketa. Namun kepastian hukum tidak

otomatis tercapai kecuali dengan penanganan serius terhadap kendala teknis, administratif, sumber daya, regulasi dan sosialisasi. Oleh karena itu, dibutuhkan peningkatan infrastruktur, pelatihan SDM, penyempurnaan regulasi lokal, dan sosialisasi yang masif agar pelayanan Hak Tanggungan berbasis elektronik dapat berjalan efektif serta menjamin kepastian dan perlindungan hukum bagi seluruh pihak yang terlibat.



BAB IV

PENUTUP

A. KESIMPULAN

1. Penerapan layanan Hak Tanggungan yang terintegrasi secara elektronik pada Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Majalengka menjadi aspek strategis dalam rangka peningkatan efisiensi, transparansi dan akuntabilitas pelayanan pertanahan sesuai dengan amanat Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang hak tanggungan atas tanah Jo. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Jo. Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2020 tentang penyelenggaraan pelayanan hak tanggungan secara elektronik, efektivitas pendaftaran hak tanggungan secara elektronik menjadi aspek utama dalam percepatan pendaftaran, pengajuan dan pengesahan Hak Tanggungan secara tepat dan transparan, meminimalisasi intervensi manual yang menimbulkan penyimpangan atau praktik korupsi serta memberikan kemudahan akses layanan kepada masyarakat dan pelaku usaha tanpa harus hadir secara fisik ke kantor pertanahan hal ini selaras dengan ketentuan Undang-Undang Nomor 25 Tahun 2009 tentang Pelayanan Publik yang menegaskan pentingnya pelayanan yang cepat, tepat, transparan dan akuntabel sebagai bagian dari tata kelola pemerintahan yang baik.
2. Pelaksanaan Hak Tanggungan Elektronik (HT-el) di Kabupaten Majalengka masih menghadapi berbagai permasalahan kompleks,

terutama terkait ketidaksesuaian antara PERMEN ATR/BPN No. 9 Tahun 2019 dengan Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan yang menimbulkan dualisme pengaturan dan ketidakpastian hukum khususnya dalam hal bentuk dan keabsahan dokumen. Selain itu, kekuatan pembuktian dokumen elektronik dalam sistem HT-el masih diragukan jika terjadi sengketa, apalagi jika tidak dilengkapi sistem keamanan dan otentikasi yang memadai. Kewajiban PPAT membuat surat pernyataan keabsahan dokumen juga menjadi sorotan karena dianggap membebani tanggung jawab hukum secara sepihak. Permasalahan lainnya adalah rendahnya kesiapan sarana, prasarana dan SDM baik di Kantor Pertanahan Kabupaten Majalengka maupun pengguna eksternal seperti PPAT dan perbankan yang menghambat optimalisasi penerapan HT-el secara menyeluruh di Wilayah Kabupaten Majalengka.

B. SARAN

1. Bagi Pemerintah, khususnya Kementerian ATR/BPN bersama dengan lembaga legislatif, perlu melakukan revisi dan harmonisasi terhadap Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang hak tanggungan agar selaras dengan perkembangan digitalisasi layanan pertanahan, termasuk mengakomodasi keberadaan dokumen elektronik, tanda tangan elektronik dan sistem HT-el secara keseluruhan. Hal ini bertujuan untuk menciptakan.

2. Pentingnya sebagai PPAT perlu meningkatkan literasi digital, khususnya dalam penggunaan sistem HT-el yang disediakan oleh Kementerian ATR/BPN, agar dapat melaksanakan pendaftaran Hak Tanggungan secara elektronik dengan tepat dan efisien serta memastikan bahwa dokumen yang diunggah ke sistem HT-el memenuhi persyaratan formal, termasuk penggunaan tanda tangan elektronik tersertifikasi sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.



DAFTAR PUSTAKA

A. Al-Qur'an

Qur'an Surat Al-Baqarah ayat 282;

B. Buku

- Adrian Sutedi, 2012, *Hukum Hak Tanggungan*, Jakarta: Sinar Grafika.
- A. P. Parlindungan, 1999, *Pendaftaran Tanah Di Indonesia*, Bandung: Penerbit Mandar Maju.
- Asmuni A. Rahmad, 2007, *Ilmu Fiqh 3*, Direktorat Pemberdayaan Wakaf Direktorat Jendral Bimbingan Masyarakat Islam, Jakarta.
- Adrian Sutedi, 2007, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, Jakarta: Sinar Grafika.
- , 2012, *Sertifikat Hak Atas Tanah*, Jakarta Timur: Sinar Grafika.
- A.P Parlindungan, 2012, *Bunga Rampai Hukum Agraria Serta Landreform*, Bandung: Bagian I.
- Akur Nurasa dan Dian Aries Mujiburohman, 2020, *Tuntunan Pembuat Akta Tanah*, Yogyakarta: STPN Press.
- Ahmad Wardi Muslich, 2010, *Fiqh Muamalah*, Jakarta: Amzah.
- Anton Suyatno. 2016. *Kepastian Hukum Dalam Penyelesaian Kredit Macet Melalui Eksekusi Jaminan Hak Tanggungan Tanpa Proses Gugatan Pengadilan*. Jakarta: Kencana.
- Boedi Harsono, 2016, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi Dan Pelaksanaannya*, Jilid I, Edisi Revisi, Cetakan Kesebelas, Jakarta: Djambatan.
- , 2007. *Hukum Agraria Indonesia: Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah*. Jakarta: Djambatan.
- Chadidjah Dalimunthe, 2002, *Pelaksanaan Landreform di Indonesia dan Permasalahannya*, , Medan: FH USU Press.
- Chandra, S. 2005, *Sertifikat Kepemilikan Hak Atas Tanah "Persyaratan. Permohonan Di Kantor Pertanahan*, Jakarta: Grasindo.

- Dosminikus Rato, 2010, *Filsafat Hukum Mencari dan Memahami Hukum*, Yogyakarta: PT Presindo.
- Dyara Radhite Oryza Fea, 2018, *Panduan Mengurus Tanah dan Perizinannya*, Yogyakarta: Legality.
- Daeng Naja, 2012, *Teknik Pembuatan Akta*, Yogyakarta: Pustaka Yustisia.
- Darmawan Napitupulu, et al, 2020, *E-Government: Implementasi, Strategi dan Inovasi*, Yayasan Kita Menulis.
- Effendi Perangin, 1989, *Hukum Agraria di Indonesia Suatu Telaah dari Sudut Pandang Praktisi Hukum*, Jakarta: Rajawali.
- , 1994, *Hukum Agraria di Indonesia*, Jakarta: Raja Grafindo Persada.
- Eugenia Liliawati Mulyono, 2003, *Tinjauan Yuridis Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Dalam Kaitannya Dengan Pemberian Kredit Oleh Perbankan*, Harvarindo, Jakarta: Sinar Grafika.
- Gatot Supramono, 1996, *Perbankan dan Masalah Kredit Suatu Tinjauan Yuridis*, Jakarta: Djambatan.
- H.M.Arba, 2020, *Hukum Hak Tanggungan*, Jakarta: Sinar Grafik.
- Herlien Soerojo, (2003), *Kepastian Hukum Hak Atas Tanah di Indonesia*, Arkola, Surabaya: Aekola Surabaya.
- Husni Thamrin, 2011, *Pembuatan Akta Pertanahan oleh Notaris*, Yogyakarta: Laksbang Pressindo.
- Fajar, Mukti, And Yulianto Achmad, 2010. *Dualisme Penelitian Hukum Normatif Dan Hukum Empiris*, Yogyakarta: Pustaka Pelajar.
- Handri Raharjo, 2009, *Hukum Perjanjian Di Indonesia*, Yogyakarta: Pustaka Yustisia.
- Husein Umar, 2002. *Research Methods In Finance And Banking*, Cet Ke-2. Jakarta: PT Gramedia Pustaka Utama.
- Irwansyah, 2022, *Penelitian Hukum*, Yogyakarta: Mirra Buana Media.
- Irawan Soerodjo, 2002, *Kepastian Hukum Pendaftaran Hak Atas Tanah di Indonesia*, Surabaya: Aekola Surabaya.
- I Ketut Oka Setiawan, 2019, *Hukum Pendaftaran & Hak Tanggungan*, Jakarta: Sinar Grafika.
- Irma Devita Purnamasari, 2014, *Kiat-Kiat Cerdas, Mudah, dan Bijak*

- Memahami Masalah Hukum Jaminan Perbankan*, Bandung: PT. Mizan Pustaka Kaifa.
- Jimmy Joses Sembiring, 2010, *Paduan Mengurus Sertifikat Tanah*, Jakarta: Visi Media.
- Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, 2005, *Hak Tanggungan*, Jakarta: Kencana.
- Kartini Muljadi-Gunawan Widjaja, 2005, *Seri Hukum Harta Kekayaan Hak Tanggungan*, Jakarta: Prenada Media.
- Komar Andasasmita, 1983, *Notaris dalam Praktek Hukum*, Bandung: Alumni.
- Lubis, M. Y., & Lubis, A. R. 2008. *Hukum Pendaftaran Tanah*, Bandung: Mandar Maju.
- M.Solly Lubis, 2007, *Filsafat Ilmu Dan Penelitian*, Bandung: Mandar Maju.
- Maria. S.W Sumardjono, 1996, *Prinsip Dasar Dan Beberapa Isu Di Seputar Undang-Undang Hak Tanggungan*, Bandung : PT. Citra Aditya Bakti.
- Mark Fenwick Dan Stefan Wrbka, (Ed.), 2016, *The Shifting Meaning Of Legal Certainty*, Singapore: Springer.
- Maria S.W. Sumardjono, 2017, *Tanah Dalam Perspektif Hak Ekonomo Sosial Dan Budaya*, Jakarta:Penerbit Buku Kompas.
- , 1996, *Hak Tanggungan dan Fidusia*, Bandung: Citra Aditya Bakti.
- Mark Fenwick dan Stefan Wrbka, (ed.), 2016, *The Shifting Meaning of Legal Certainty*, Singapore: Springer.
- , 2005, *Dinamika Pengaturan Pengadaan Tanah*, Yogyakarta: UGM Press.
- M. Yahya Harahap, 2010, *Hukum Acara Perdata*, Jakarta: Sinar Grafika.
- Madziatul Churiyah, 2011, *Mengenal Ekonomi Syariah*, Malang: Surya Pena Gemilang.
- Mudrajad Kuncoro, Suhardjono, 2002, *Manajemen Perbankan: Teori dan Aplikasi*, Yogyakarta, BPFE-Yogyakarta.
- Mulyono Sadyohutomo, 2016, *Tata Guna Tanah Dan Penyerasian Tata Ruang*, Yogyakarta: Pelajar.
- Muwahid, 2016, *Pokok-pokok Hukum Agraria di Indonesia*, Surabaya: UIN Sunan Ampel Press.
- Misalnya J. Gijssels, 1999, *Seperti Dikutip Dari "Bruggink, Refleksi*

- Tentang Ilmu Hukum*, Alih Bahasa, Arief Sidharta, Bandung: Citra Adytya Bakti.
- Notohamidjojo, 1975, *Soal-Soal Pokok Filsafat Hukum*, Jakarta: BPK Gunung Mulia.
- R. Subekti, 2007, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Jakarta:PT. Arga Printing.
- , 1995, *Hukum Pembuktian*, Jakarta: Pradnya Paranita.
- Richard dan Ana Silviana, 2022, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Perkembangan, Hukum Pertanahan, Perolehan Tanah dan Hak Tanggungan*, Bandung: CV. Bimedia Pustaka Utama.
- , 2023, *Hukum Agraria Indonesia (Edisi 2) Cessie, Subrogasi, Inovasi, dan Kompensasi dala Hukum Hak Tanggungan Dilengkapi dengan Contoh-Contoh Draft Akta*, Bandung: CV. Cendeia Press.
- Soedharyo Soimin, 2008, *Status Hak dan Pembebasan Tanah*. Jakarta.
- Sudikno Mertokusumo, 1998, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Yogyakarta: Liberty.
- Supomo, 1971, *Hukum Acara Perdata Pengadilan Negeri*, Jakarta: Pradnya Paramita.
- Samun Ismaya, 2011, *Pengantar Hukum Agraria*, Yogyakarta: Graha Ilmu.
- Sahnan, 2016, *Hukum Agraria Indonesia*, Malang: Setara Press.
- Sjaifurrahchman dan Habib Adjie, 2011, *Aspek Pertanggungjawaban Notaris dalam Pembuatan Akta*, Surabaya: Mandar Maju.
- Sutan Remy Sjahdeini, 2001, *Hak Tanggungan, Asas-Asas, Ketentuan-Ketentuan Pokok Dan Masalah-masalah Yang Di Hadapi Oleh Perbankan*, Surabaya: Air Langga University Press.
- Soerjono Soekanto. 2007. *Pokok-Pokok Sosiologi Hukum*. Jakarta. PT Raja Grafindo Persada.
- Sidharta, 2006, *Karakteristik Penalaran Hukum Dalam Konteks Keindonesiaan*, Bandung: Alumni.
- Suhadi dan Rofi Wahasisa, 2008, *Buku Ajar Pendaftaran Tanah*, Semarang: UNS.
- Urip Santoso, 2008, *Hukum Agraria & Hak-Hak Atas Tanah*, Jakarta: Kencana.
- , 2012, *Hukum Agraria Kajian Komperhensif*, Jakarta: Kencana.

- , 2016, *Pejabat Pembuat Akta Tanah; Perpektif Regulasi, Wewenang, dan Sifat Akta*, Jakarta: Prenadamedia Group.
- Umar Said Sugiarto, Suratman, et.al, 2016, *Pengadaan Tanah Untuk Keperntingan Umum*, Malang: Intrans Publishing.
- Yulianto. 2004. *Tanggung Jawab Notaris dalam Membuat Akta Jaminan Kredit Perbankan*. Surabaya: Mitra Usaha Abadi.
- Wirjono Prodjodikoro, 2012, *Asas-Asas Hukum Perjanjian*, Bandung: Sumur Pustaka.
- Wibisono, Dermawan. 2000. *Teknik Analisis Data Untuk Penelitian*. Penerbit Andi, Yogyakarta.
- Widodo Dwi Putro, 2024, *Filsafat Hukum: Pergulatan Filsafat Barat, Filsafat Timur, Filsafat Islam, Pemikiran Hukum Indonesia Hingga Metajuridika di Metaverse*, Edisi Ke-2, Jakarta: Kencana.
- Zainal Asikin, 2014, *Mengenal Filsafat Hukum*, Bandung: Pustaka Reka Cipta.
- Zamaludin Ali, 2016, *Metode Penelitian Hukum*, Cetakan Ke-7, Jakarta: Sinar Grafika.

C. Jurnal dan Karya Tulis Ilmiah

- Anonim, “Tujuan Pendaftaran Tanah”, [https://id.wikipedia.org/wiki/Penyelesaian masalah](https://id.wikipedia.org/wiki/Penyelesaian_masalah) diakses 25 Agustus 2025 pukul 14.00 WIB
- Ana Usmidiatun,” *Tugas dan Fungsi Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam Pendaftaran Tanah*”, <https://core.ac.uk/download/pdf/11716324.pdf>, (diakses pada 18 Agustus 2025, Pukul 15:44 WIB).
- Denico Doly, 2011, Aspek Hukum Hak Tanggungan Dalam Pelaksanaan Roya, Negara Hukum, Volume 2, Nomor 1, hal. 105.
- Djoko Sukisno, 2008, Pengambilan Fotocopy Minuta Akta dan Pemanggilan Notaris, *Jurnal Mimbar Hukum*, vol.20 nomor 1, hal.52
- Dian Indrawati (et.al), 2022, Analisis Penyelesaian Sengketa Kepemilikan Lahan Antara Masyarakat Lokal Pekon Sukapura dengan Kementerian Lingkungan Hidup & Kehutanan (Studi Kasus: Kelurahan Sukapura, Kecamatan Sumberjaya, Kabupaten Lampung Barat), *Administrativa: Jurnal Birokrat, Kebijakan dan*

- Pelayanan Publik, Vol. 4, No. 1, hal.84
- Dewi Rasda, Muhammad Sabir Rahman dan Bakhtiar Tijjang, 2021, “Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Dalam Pendaftaran Peralihan Hak Milik Atas Tanah” (*Jurnal Litigasi*, Vol.9 No. 1, hal 34. (<https://journalstih.amsir.ac.id/index.php/julia/article/view/55/47>)
- Elisabeth Nurhaini Butarbutar, 2021, “Eksekusi Hak Jaminan Dalam Penyelesaian Kredit Macet Pada Pt Bank Perkreditan Rakyat (Bpr) Solider Pancur Batu Kabupaten Deli Serdang,” *Fiat Iustitia : Jurnal Hukum* Vol. 2, No. 1, hal. 40–52.
- Evelin Wijaya, Fendy Fendy, And Aisyah Aisyah, 2020, “Yuridis Pemberian Kredit Bank Dengan Jaminan Hak Tanggungan Pada PT. Bank Mestika Dharma, Medan,” *Journal Of Education, Humaniora And Social Sciences (JEHSS)* Vol. 3, No. 2, Hal. 412–418.
- Fitriyani, Dwi Nurhayati, 2014 “Perlindungan Hukum Bagi Sertifikat Ganda (Studi Kasus Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 286/Pdt.G/2012/Jkt-sel)”, (*Tesis Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada Yogyakarta*), Hal. 98-100.
- Heather Leawoods, 2000, “*Gustav Radbruch: An Extraordinary Legal Philosopher*,” Wash. UJL & Pol’y 2, hal. 489.
- Heather Leawoods, 2000, “*Gustav Radbruch: An Extraordinary Legal Philosopher*,” Wash. UJL & Pol’y. hal. 2489.
- <https://quran.nu.or.id/al-baqarah/282> Diakses Pada Tanggal 03 Juli 2025 Pukul 14.00 WIB.
- <https://quran.com/id/sapi-betina/283-286> diakses tanggal 01 September 2025 pukul 20.15 WIB.
- <https://quran.nu.or.id/al-baqarah/188> diakses pada tanggal 01 September 2025 pukul 19.19 WIB.
- <https://quran.nu.or.id/al-maidah/1> diakses pada tanggal 01 September 2025 pukul 20.32 WIB.
- <https://www.bpnkabmajalengka.com/layanan/> diakses pada tanggal 01 September 2025 pukul 20.06 WIB.
- <https://tafsirweb.com/9776-surat-al-hujurat-ayat-6.html> diakses pada tanggal 01 September 2025 pukul 20.00 WIB.
- Iga Gangga Santi Dewi dan Mira Novana, 2020, “Kebijakan Penjaminan Tanah Melalui Hak Tanggungan di Indonesia (Studi Penjaminan Hak Tanggungan Elektronik di Kabupaten Badung Provinsi Bali)”, *Jurnal Law Development & Justice Review*, No.1 Vol. 3, hal. 58

- <https://ejournal2.undip.ac.id/index.php/lj/article/view/7835>
- I Made Dwi Gunarta Akur Nurasa Sukmo Pinuji, 2020, Persepsi Kreditur Dan Ppat Terhadap Kualitas Layanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik, *Jurnal Tunas Agraria* Vol. 3 No.3, e-ISSN 2622-9714, hal. 81
<https://jurnaltunasagraria.stpn.ac.id/index.php/JTA/article/view/123/120>.
- James R. Maxeiner, 2008, "Some Realism About Legal Certainty In Globalization Of The Rule Of Law," *Houston Journal Of International Law* 31, No. 1, hal. 36.
- Jan Michiel Otto, 2012. "Real Legal Certainty in Developing Countries," in *Kajian Socio-Legal (Socio-Legal Studies)*, ed. oleh A. W. Bedner, S. Irianto, dan T. D. Wirastru, Pustaka Larasan; Universitas Indonesia; Universitas Leiden; Universitas Groningen, Hal. 122
<https://scholarlypublications.universiteitleiden.nl/access/item%3A2915491/view>
- Jan Michiel Otto, 2009, "Rule of Law Promotion, Land Tenure and Poverty Alleviation: Questioning the Assumptions of Hernando de Soto," *Hague Journal of Rule of Law* 1, no. 1, hal.173–95.
https://www.researchgate.net/publication/37808874_Rule_of_Law_Promotion_Land_Tenure_and_Poverty_Alleviation_Questioning_the_Assumptions_of_Hernando_de_Soto
- Juli Asril, 2020, Beberapa Permasalahan Terkait Hak Tanggungan Sebagai Lembaga Jaminan Atas Tanah, *Jurnal Ilmiah MEA (Management, Ekonomi dan Akuntansi)*, Vol. 4 No. 2, Universitas Islam Nusantara, Bandung, hal.3.
- Kurnia Rheza Randy Adinegoro, 2023, Analisis Transformasi Digital Layanan Publik Pertanahan: Hak Tanggungan Elektronik pada Kementerian Agraria dan Tata Ruang, *Jurnal Administrasi Publik*, Volume XIX, Nomor 1, hal. 35.
- Linda M. Sahono, 2012, "Penerbitan Sertipikat Hak Atas Tanah Dan Implikasi Hukumnya", *Jurnal Perspektif*, Edisi No.2, Vol.17, hal.92.
- Lela Sri Nurlaela, 2020, "Tinjauan Yuridis Terhadap Wanprestasi Dalam Perjanjian Kredit Antara Bank BPR Dengan Nasabah (Studi Di Perumda BPR Majalengka)," *Journal Presumption Of Law*, Vol. 2, No. 1, Hal. 116–136.
- Mirza Satria Buana, 2010, Hubungan Tarik-Menarik Antara Asas Kepastian Hukum (Legal Certainpi) Dengan Asas Keadilan (Substantial Justice) Dalam Putusan-Putusan Mahkamah Konstitusi, Yogyakarta: *Tesis Magister Ilmu Hukum Universitas Islam Indonesia*, hal. 34.
- Mulyana Darusman, 2016, "Kedudukan Notaris sebagai Pejabat Pembuat Akta Otentik dan sebagai Pejabat Pembuatan Akta Tanah", *ADIL: Jurnal Hukum*, Vol.5 No.4, hal. 37

- Mulyana Darusman, 2016, "Kedudukan Notaris sebagai Pejabat Pembuat Akta Otentik dan sebagai Pejabat Pembuatan Akta Tanah", ADIL: *Jurnal Hukum*, hal. 37
- Nurhayati, 2019, "Fungsi Pendaftaran Tanah Terhadap Hak-Hak Atas Tanah Menurut UUPA Tahun 1960", *Jurnal Warta*, Edisi: 60, hal. 59.
- Nailu Vina Amaliadkk, 2020, "Analisis Ketentuan Hak Tanggungan Elektronik Pada Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang Nomor 9 Tahun 2019 tentang Pelayanan Hak Tanggungan", *Jurnal Ilmiah Pendidikan Pancasila Dan Kewarganegaraan*, Volume 5, Nomor 29, hal. 336.
<https://journal2.um.ac.id/index.php/jppk/article/view/12252>
- Ngadenan, 2010, Eksekusi Hak Tanggungan Sebagai Konsekuensi Jaminan Kredit Untuk Perlindungan Hukum Bagi Kepentingan Kreditur di Mungkid, *Jurnal Law Reform*, Volume 5, Nomor 1, hal. 119.
- Nadia Imanda, 2020, "Lahirnya Hak Tanggungan Menurut Peraturan Pemerintah Agraria Tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik", *Jurnal Hukum Kenotariatan, Notaire*, Vol. 3 No. 1, hal. 158.
- Notaris dan PPAT, Peralihan Hak Atas Tanah karena Jual Beli Tanah, diakses melalui <http://www.notarisdanppat.com/2017/08/25/peralihan-hak-atas-tanah-karena-jualbeli-tanah/>, diakses pada tanggal 10 Agustus 2025 pukul 18. 12 WIB.
- Putri Dwi Ramadhani. 2021. Implementasi Jaminan Dalam Pembiayaan Murabahah Pada BMT Mulia Magetan. Tesis, Fakultas Hukum Muhammadiyah Surakarta. hal.8. Retrieved from <https://eprints.ums.ac.id/90088/1/NASKAH%20PUBLIKASI>.
- Pratiwi dan Ahmad Rifai, 2018, "Urgensi Pembentukan Kitab Undang-Undang Hukum Ekonomi Syariah Indonesia", *Journal of Islamic Law Studies*, Vol. 1, No. 2, hal.79.
- Robert Alexy, 2015, "Legal Certainty and Correctness," *Ratio Juris* 28, no. 4, hal.441-451.
- Ramli, M. R., Karim, K., & Syahril, M. A. F. 2021. Polemik Sengketa Hak Atas Tanah. *Jurnal Litigasi Amsir*, Vol. 9 No. (1), hal. 18-25.
- R. Tony Prayogo, 2016, "Penerapan Asas Kepastian Hukum Dalam Peraturan Mahkamah Agung Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Hak Uji Materiil Dan Dalam Peraturan Mahkamah Konstitusi Nomor 06/Pmk/2005 Tentang Pedoman Beracara Dalam Pengujian Undang-Undang ", *Jurnal Legislasi Indonesia*, Volume 13, Nomor 2, hal.194.
- Rasjuddin, "Hubungan Tujuan Hukum Kepastian Hukum" (Online), (<http://Rasjuddin.Blogspot.Com/2013/06/Hubungan-3-Tinjauan-Hukum-Kepastian-Hukum.Html>) diakses pada tanggal 23 Agustus 2025 pukul 13.00 WIB.

- Robert Alexy, 2015, “*Legal Certainty And Correctness*,” *Ratio Juris* 28, No. 4, hal.441-451.
- Sudikno Mertokusumo Dalam Siti Halilah Dan Mhd Fakhurrahman Arif, 2021 , “Asas Kepastian Hukum Menurut Para Ahli,” *Siyasah: Jurnal Hukum Tata Negara* 4, No. 2, Hal. 76.
- Siti Malikhatun Badriyah, R. Suharto & H. Kashadi Muhammad Shafiyuddin Wafi, 2019, Implikasi Hukum Penggunaan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Sebagai Jaminan Dalam Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah, *Law, Development & Justice Review*, Volume 2, Nomor 01, hal. 64.
- Sudirman. 2023. Harmonisasi Akad Pembiayaan Syariah Terhadap Jaminan Hak Tanggungan. *Media Iuris*. Vol.6 No.1. hal. 154. Retrieved from <https://e-journal.unair.ac.id/MI/article/view/40113> hal. 157.
- Selma Azama Shibghatillah, Budi Santoso, 2022, Analisis Yuridis Akibat Hukum Pembatalan Akta Jual Beli Tanah Oleh Hakim Dalam Putusan No. 73/Pdt.G/2013/PN.Btl, *Notarios* Volume 15 Nomor 1, hal.52
- Shinta Novi Wardhani - Rusdianto Sesung, 2018, Kekuatan Hukum Sertifikat Hak Atas Tanah Dikaitkan Dengan Kepastian Hukum Dalam Pendaftaran Tanah, *Jurnal Pemikiran dan Pembaharuan Hukum Islam* Vol. 21, No. 1, Hal.63-64.
- Satrio Wicaksono, Pelaksanaan Pemberian Hak Pengelolaan atas Tanah dan Potensi Timbulnya Monopoli Swasta atas Usaha-usaha dalam Bidang Agraria, Tesis, Program Pascasarjana Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro, Semarang, hal.12.
- Samudra Putra Indratanto, Nurainun, and Kristoforus Laga Kleden, “Asas Kepastian Hukum Dalam Implementasi Putusan Mahkamah Konstitusi Berbentuk Peraturan Lembaga Negara Dan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang,” *Jurnal Imu Hukum* 16, No. 1 (2020): 88–100.
- Tinjauan tentang Akta Jual Beli Tanah*, (Online), (<http://rumah-dan-tanah-dibogor.infokokojual.com/bisnis-lain/jual-tanah-dan-rumah-di-bogor/tinjauan-tentang-akta-jual-beli-tanah/>), diakses pada tanggal 16 Agustus 2025 pukul 15.00 WIB.
- Torben Spaak, 2009, “*Meta-Ethics And Legal Theory: The Case Of Gustav Radbruch*,” *Law And Philosophy* 28, No. 3, hal.261-290.
- Tatu Afifah, 2010, Pelepasan Hak Milik Atas Tanah Dalam Rangka Pembangunan Kawasan Pusat Pemerintahan Provinsi Banten Di Kabupaten Serang, *Tesis Universitas Indonesia*, Depok, hal. 35.
- Utrecht dalam Edwin Buitelaar dan Niels Sorel, 2010, “Between the Rule of Law and the Quest for Control: *Legal Certainty in the Dutch Planning System*,” *Land Use policy* 27, no. 3, hal. 983- 989.
- Yeni Eriana Rizky, 2024, Pengaturan Jaminan Hak Tanggungan Pada Akad Pembiayaan Murabahah Dalam Perspektif Ekonomi Syariah,

Jurnal Risalah Kenotariatan Volume 5, No. 2, E-ISSN 2775-362X, hal. 278-279.
<https://risalah.unram.ac.id/index.php/risalah/article/view/238>.

Yunita Krysna, Jaminan Hak Tanggungan Atas Tanah Milik Pihak Ketiga Dalam Perjanjian Kredit di Lembaga Keuangan Perbankan Berdasarkan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan, *PRIVAT LAW*, Volume IV, Nomor 2, Tahun 2016, hal. 146-147.

D. Peraturan Perundang-Undangan

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;

KUHperdata;

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria;

Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan;

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

Undang-Undang Nomor 25 Tahun 2009 Tentang Pelayanan Publik;

Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 2019 Tentang Penerapan Tanda Tangan Elektronik;

Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 Kegiatan Pendaftaran Tanah;

Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nomor 8 Tahun 2012 Tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah;

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 Yang Merupakan Perubahan Dari Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah;

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