

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Pemerintah Indonesia saat ini sedang melakukan pembangunan dengan tujuan untuk meningkatkan taraf hidup masyarakat Indonesia dan untuk terwujudnya masyarakat yang adil dan makmur. Salah satu upaya pemerintah untuk mendukung pembangunan tersebut adalah dengan menyediakan berbagai sarana dan prasarana, termasuk upaya untuk mendukung permodalan usaha atau sumber dana dengan memberikan fasilitas berupa kredit baik oleh bank maupun perusahaan finansial lainnya agar mampu mencukupi dalam mendukung peningkatan usahanya.¹

Untuk memenuhi kebutuhan modal guna melaksanakan kegiatan usaha maka diperlukan peran penting dari lembaga perkreditan. Lembaga perkreditan ini yang nantinya akan bertugas untuk menghimpun dana dari masyarakat dan memberikan pinjaman dana kepada masyarakat. Untuk menghindari pengembalian dana wanprestasi, diperlukan adanya lembaga penjaminan yang kuat yang mampu memberikan kepastian pelunasan utang debitur.² Dari sini dapat dipahami bahwa dikarenakan dana yang disediakan oleh lembaga perkreditan adalah milik, dari dan untuk masyarakat, maka pemberian kredit perlu untuk dilindungi yakni dengan memberikan jaminan.

¹ Herowati Poesoko, *"Parate Executie Obyek Hak Tanggungan (Inkonsistensi, Konflik Norma dan Kesesatan Penalaran dalam UUHT)"*, Yogyakarta: Lakbang Presindo, 2007, hlm.1.

² ST. Nurjannah, *"Eksistensi Hak Tanggungan sebagai lembaga jaminan hak atas tanah (Tinjauan Filosofis)"*, Jurisprudentie, Universitas Islam Negeri (UIN) Alauddin Makassar, Volume 5 Nomor 1, 2018, hlm.198

Dalam hukum jaminan di Indonesia, dikenal beberapa lembaga penjaminan. Jaminan itu sendiri dibedakan menjadi dua jenis, yaitu jaminan umum dan jaminan khusus. Jaminan umum adalah jaminan yang timbul karena undang-undang dan berlaku umum bagi semua kreditur sebagaimana diatur dalam Pasal 1131 dan Pasal 1132 KUHPerdara (selanjutnya disebut dengan KUHPerdara).³ Pasal 1131 KUHPerdara mengatur ketentuan-ketentuan tentang jaminan yang bersifat umum yang berlaku bagi setiap debitur dan kreditur dan berlaku menurut hukum tanpa harus diperjanjikan terlebih dahulu dan menetapkan bahwa jika semua barang debitur, baik bergerak dan tidak bergerak, baik yang sudah ada maupun yang akan datang di kemudian hari, menjadi tanggungan untuk segala perikatan perseorangan. Ditegaskan pula dalam Pasal 1132 KUHPerdara bahwa benda-benda tersebut menjadi jaminan bersama bagi semua orang yang berutang padanya, hasil penjualan benda-benda itu dibagi menurut keseimbangan, yaitu menurut besar kecilnya piutang masing-masing, kecuali diberikan alasan-alasan yang sah untuk didahulukan kepada para kreditur. Mengacu pada kedua pasal tersebut, seluruh harta kekayaan debitur, baik harta yang sudah ada maupun yang akan ada di kemudian hari, akan dijadikan jaminan atas utangnya. Namun demikian terdapat kelemahan yakni jika hasil dari penjualan harta kekayaannya tidak mencukupi untuk melunasi semua piutang kreditur, maka kreditur hanya mendapat sebagian dari pembayaran itu seimbang dengan jumlah masing-masing piutang

³ Djaja S. Meliala, *Hukum Perdata Dalam Perspektif BW*, Nuansa Aulia, Bandung: 2014, hlm. 128.

Berbeda dengan jaminan umum, jaminan khusus adalah jaminan yang timbul dari suatu perjanjian, misalnya gadai, hipotek, hak tanggungan, fidusia, dan jaminan penanggungan.⁴ Jaminan khusus dibagi menjadi jaminan perorangan dan jaminan kebendaan. Hakikat penjaminan perorangan adalah kesanggupan pihak ketiga sebagai penjamin untuk memenuhi kewajiban apabila debitur tidak memenuhi kewajibannya, sehingga hak kreditur terhadap pemenuhan kewajibannya hanya dapat dituntut kepada penjamin (bersifat *persoonlijk*).⁵ Jaminan kebendaan adalah jaminan yang memberikan hak kepada kreditur untuk memanfaatkan suatu benda milik debitur dalam hal debitur ingkar janji.⁶ Jaminan kebendaan memberikan kedudukan yang lebih tinggi kepada kreditur karena ada benda berharga tertentu milik debitur yang dipegang atau diikat oleh kreditur sehingga debitur berusaha sebaik mungkin untuk melunasi utangnya dan kedudukan kreditur didahulukan dan akan dimudahkan dalam melunasi hutangnya dari penjualan atas benda yang dijamin.⁷ Dalam hal ini berbeda dengan jaminan umum, jaminan khusus lahir karena disepakati dan memberikan kedudukan yang lebih kepada kreditur dimana pelunasan piutangnya dapat diprioritaskan dan dipermudah.

Pengikatan suatu benda atau seseorang sebagai obyek jaminan atau penjamin dinyatakan dalam suatu perjanjian tersendiri yang terpisah dari perjanjian pokok, perjanjian ini disebut perjanjian jaminan, Sehingga dalam

⁴ J. Satrio, *Hukum Jaminan Hak Jaminan Kebendaan*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung: 2007, hlm.10.

⁵ Astuti Abubakar, "Telaah Yuridis Perkembangan Lembaga dan Objek Jaminan (Gagasan Pembaruan Hukum Jaminan Nasional)", *Buletin Hukum Kebanksentralan*, Volume 12, Nomor 1, 2015, hlm.2.

⁶ Frieda Husni Hasbullah, *Hukum Kebendaan Perdata Hak-Hak yang Memberi Jaminan, Jilid II*, Indhill Co, Jakarta: 2005, hlm. 17.

⁷ J. Satrio, *Op.cit.*, (Note 5), hlm. 12.

suatu peristiwa utang piutang yang disertai dengan jaminan, timbul dua perjanjian, yaitu perjanjian utang piutang dan perjanjian jaminan. Perjanjian utang piutang adalah perjanjian pokok (prinsipil) yang bersifat riil, sedangkan perjanjian jaminan adalah perjanjian tambahan (*accessoire*) yang merupakan perjanjian yang dibuat berdasarkan suatu perjanjian atau berkaitan dengan perjanjian pokok. Perjanjian *accessoire* ini muncul karena telah ada pokok-pokok perjanjian yang mendasarinya. Karena perjanjian *accessoire* lahir dari perjanjian pokok, jika perjanjian pokok (utang piutang) hapus maka perjanjian *accessoire* (jaminan) juga hapus, tetapi jika perjanjian *accessoire* (jaminan) dihapus, belum tentu perjanjian pokoknya (utang piutang) juga akan dihapus.⁸

Di antara berbagai lembaga penjaminan di Indonesia, hak tanggungan dianggap paling disukai oleh para kreditur karena paling aman dan efektif, mempertimbangkan kepemilikan tanah sebagai objek 'hak tanggungan' memiliki properti yang mudah dijual, dan harganya relatif meningkat dari waktu ke waktu, memiliki bukti hak dan sulit untuk digelapkan, juga memberikan hak istimewa kepada kreditur.⁹

Hak Tanggungan diatur dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-benda Yang Berkaitan Dengan Tanah ("UUHT"), dimana dalam Pasal 1 ayat (1) Undang-Undang Hak Tanggungan diartikan sebagai hak jaminan yang dibebankan kepada hak atas tanah berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu yang digunakan untuk pelunasan utang tertentu,,

⁸ Adrian Sutedi, *Hukum Hak Tanggungan*, Jakarta: Sinar Grafika 2010. hlm. 16.

⁹ Effendi Perangin, *Praktek Penggunaan Tanah Sebagai Jaminan Kredit*, Rajawali Pers, Jakarta: 1987, hlm. ix

yang memberikan kedudukan diutamakan kepada kreditur tertentu di atas kreditur lainnya.

Fungsi pengikatan jaminan Hak Tanggungan adalah untuk memberikan kedudukan istimewa bagi kreditur sebagaimana tersebut di atas dalam Pasal 1 angka 1 UUHT bahwa Hak Tanggungan adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-pokok Agraria (selanjutnya disebut UUPA), termasuk atau tidak termasuk benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah, untuk pelunasan utang-utang tertentu, yang memberikan kedudukan diutamakan kepada kreditur tertentu atau kreditur lainnya. Dalam arti jika Debitur wanprestasi atau cidera janji, maka Kreditur selaku pemegang hak tanggungan berhak menjual melalui pelelangan umum atas tanah yang dijadikan jaminan menurut ketentuan perundang-undangan yang bersangkutan, dengan hak mendahului daripada Kreditur lainnya.¹⁰

Hak tanggungan memiliki empat ciri utama, yaitu:¹¹

- a. *Droit de preference*, yaitu pemberian kedudukan diutamakan kepada pemegang tanggungan yang diatur dalam Pasal 1 angka 1 UUHT.
- b. *Droit de suite*, yaitu hak tanggungan mengikuti objek yang digadaikan di tangan siapapun benda itu berada, sebagaimana diatur dalam Pasal 7 UUHT.

¹⁰ Adrian Sutedi, Implikasi Hak Tanggungan Terhadap Pemberian Kredit Oleh Bank dan Penyelesaian Kredit Bermasalah, BP Cipta Jaya, Jakarta, 2006, hal. 3.

¹¹ Indonesia, *Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda Yang Berkaitan Dengan Tanah ("UU Hak Tanggungan")*, Penjelasan Umum Nomor 3.

- c. Memenuhi asas spesialisitas dan publisitas. Prinsip spesialisitas diatur dalam Pasal 11 ayat (1) UUHT, yang mengatur bahwa identitas para pihak, objek tanggungan Hak tanggungan dan besarnya nilai tanggungan harus dicantumkan secara jelas dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan (selanjutnya disebut APHT). Asas publisitas diatur dalam Pasal 13 UUHT bahwa pemberian hak tanggungan harus didaftarkan pada kantor pertanahan sehingga mengikat pihak ketiga dan memberikan kepastian hukum kepada seluruh pihak yang berkepentingan.
- d. Pelaksanaan eksekusi yang mudah dan pasti, diatur dalam Pasal 26 UUHT.

Keempat ciri utama hak tanggungan itu hanya akan berlaku dan mengikat semua pihak yang berkepentingan apabila hak tanggungan itu telah dilaksanakan dengan sempurna yang dibuktikan dengan diterbitkannya sertifikat hak tanggungan. Lahirnya hak tanggungan dilakukan melalui 2 (dua) tahap kegiatan, yaitu tahap pemberian hak tanggungan dan tahap pendaftaran hak tanggungan. Pemberian hak tanggungan diatur dalam Pasal 10 ayat (1) UUHT yang berbunyi:

“Pemberian Hak Tanggungan didahului dengan janji untuk memberikan Hak Tanggungan sebagai jaminan pelunasan utang tertentu, yang dituangkan di dalam dan merupakan bagian tidak terpisahkan dari perjanjian utang piutang yang bersangkutan atau perjanjian lainnya yang menimbulkan utang tersebut.”

Berdasarkan uraian pasal di atas, maka pembebanan hak tanggungan bersifat *accessoir*, dan harus didahului dengan suatu perjanjian kredit atau perjanjian pinjam meminjam yang menimbulkan hubungan utang antara kreditur dengan debitur, untuk ditindaklanjuti dengan penandatanganan Akta

Pemberian Hak Tanggungan (“APHT”). Sebagaimana diatur dalam Pasal 2 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 (“PP Peraturan Jabatan PPAT”), pembuatan APHT merupakan salah satu tugas pokok dari PPAT setelah dilakukannya perbuatan hukum terhadap hak atas tanah. Hal ini sejalan dengan UUHT dimana PPAT didefinisikan sebagai pejabat umum yang diberi wewenang untuk membuat akta pemindahan hak atas tanah, akta pembebanan hak atas tanah, dan akta pemberian kuasa membebankan Hak Tanggungan menurut hukum dan peraturan perundang-undangan yang berlaku.¹² PP Peraturan Jabatan PPAT selanjutnya mengatur bahwa akta PPAT dibuat dalam bentuk aslinya dalam dua lembar, yaitu lembar pertama disimpan oleh PPAT yang bersangkutan dan lembar kedua diserahkan ke kantor pertanahan untuk pendaftaran PPAT, selanjutnya kepada pihak-pihak yang berkepentingan diberikan salinan akta. Tata cara pendaftaran Hak Tanggungan secara konvensional diatur dalam Pasal 13-14 UUHT yang secara sistematis diuraikan sebagai berikut:

1. 1. Pendaftaran dilakukan di Kantor Pertanahan;
2. PPAT dalam waktu 7 (tujuh) hari setelah penandatanganan Akta Pemberian Hak Tanggungan wajib mengirimkan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) dan Warkah lainnya ke Kantor Pertanahan dengan membawa dokumen-dokumen sebagai berikut:
 - a. Surat Pengantar dari PPAT yang memuat daftar jenis surat apa saja yang disampaikan;

¹² Indonesia, UU Hak Tanggungan, Pasal 1 ayat 4.

- b. Surat Permohonan Pendaftaran Hak 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 objek Hak Tanggungan;
- e. Lembar kedua APHT;
- f. Salinan APHT yang telah diparaf oleh PPAT yang bersangkutan untuk disetujui sebagai Salinan oleh Kepala Kantor Pertanahan sebagai dasar pembuatan Sertifikat Hak Tanggungan; dan
- g. Bukti pembayaran pendaftaran hak tanggungan.

Dari ketentuan di atas terlihat bahwa setelah penandatanganan APHT oleh para pihak, sebagaimana diatur dalam Pasal 13 UUHT bahwa hak tanggungan wajib didaftarkan pada kantor pertanahan dengan cara PPAT mengirimkan asli lembar kedua APHT ke kantor pertanahan paling lambat 7 (tujuh) hari setelah penandatanganan APHT. Hal ini untuk memenuhi asas publisitas dan memperoleh kepastian mengenai waktu pendaftaran. Dalam hal PPAT terlambat melaksanakan proses pendaftaran Hak Tanggungan, maka dapat mengakibatkan PPAT yang bersangkutan dikenakan sanksi sebagaimana diatur dalam Pasal 23 UUHT dan akan mengakibatkan kerugian bagi kreditur. Dalam proses pembebanan hak tanggungan, PPAT sebagai perpanjangan tangan pemerintah dalam hal ini kantor pertanahan mempunyai tugas penuh dalam keseluruhan rangkaian termasuk pembuatan APHT, pendaftaran hak tanggungan sampai dengan penerbitan sertifikat hak tanggungan.

Dalam rangka meningkatkan pelayanan di bidang pertanahan, khususnya terkait hak tanggungan, Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan

Pertahanan Negara ("ATR/BPN") memanfaatkan perkembangan teknologi, yaitu dengan meluncurkan layanan Hak Tanggungan Elektronik ("HT -el") sebagaimana tertuang dalam Peraturan Menteri ATR/KBPN Nomor 9 Tahun 2019 Tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik (selanjutnya disebut Peraturan Menteri ATR/KBPN Nomor 9 Tahun 2019), yang telah dicabut dan dinyatakan tidak berlaku lagi berdasarkan Pasal 37 Peraturan Menteri ATR/BPN No. 5 Tahun 2020 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik ("PMATR Nomor 5 Tahun 2020").

Pasal 1 angka 7 PMATR Nomor 5 Tahun 2020 menerangkan bahwa pelayanan hak tanggungan elektronik merupakan serangkaian proses pelayanan hak tanggungan yang dilakukan secara elektronik. Merujuk Pasal 6 PAMTR Nomor 5 Tahun 2020, pelayanan yang diberikan dalam sistem HT-el terbagi menjadi 5 jenis pelayanan HT-el, yaitu:¹³

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

Pelayanan HT elektronik di atas berlaku untuk objek Hak tanggungan sebagaimana dimaksud dalam UUHT.

¹³ Indonesia, *Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 2020 Tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik ("Permen ATR/BPN 5/2020 tentang Hak Tanggungan Elektronik")*, Pasal 6 Ayat (1).

Penerapan HT-el merupakan suatu perubahan yang dibuat untuk memberikan kemudahan dan efektivitas dalam proses pendaftaran hak tanggungan, dimana pendaftarannya dapat dilakukan secara elektronik, dari yang sebelumnya pendaftaran hak tanggungan dilakukan secara konvensional dengan melakukan penyampaian dokumen langsung ke kantor pertanahan. Pelayanan produk pertanahan dan penataan ruang, khususnya HT elektronik, juga menjadi salah satu upaya pemerintah untuk mewujudkan Kemudahan Berusaha yang selanjutnya disebut EoDB (*Ease of Doing Business*), yaitu mempermudah pengurusan Izin Mendirikan Bangunan (IMB), pendaftaran kepemilikan tanah, memperoleh kredit, kepemilikan tanah, memperoleh kredit, hingga untuk membayar pajak secara elektronik. Dengan layanan elektronik ini, diharapkan Anda dapat mulai memperbaiki EoDB (Kemudahan Berusaha) yang terus menjadi perhatian. Sekarang ini yang paling mahal adalah biaya pendaftaran properti di Indonesia yang menghalangi kita untuk terus mendapatkan peringkat yang lebih baik di EoDB (Kemudahan Berusaha).¹⁴

HT-el menyangkut hubungan pendaftaran dari PPAT dan/atau kreditor kepada Kantor Pertanahan setempat, sedangkan hubungan antara PPAT, kreditor dan debitur 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:

¹⁴<https://infopublik.id/kategori/sorot-ekonomi-bisnis/406718/beri-layanan-terpadu-atr-bpn-luncurkan-layanan-elektronik>, keterangan Menteri Agraria Sofyan A Djajil dalam peluncuran layanan elektronik Kementerian ATR/BPN, diakses pada 28 Setepmber 2021, pukul 21.55WIB

- (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.

Dalam pendaftaran Hak Tanggungan secara elektronik, permohonan pendaftaran diajukan oleh Kreditur, sedangkan kelengkapan dokumen persyaratan pendaftaran diajukan oleh PPAT dalam bentuk dokumen elektronik melalui sistem elektronik mitra kerja Kementerian ATR/BPN yang terintegrasi dengan sistem hak tanggungan elektronik.¹⁵ Dokumen elektronik pertama kali dikenal di bidang pertanahan melalui Peraturan Menteri ATR/KBPN Nomor 7 Tahun 2019 tentang Perubahan Kedua Atas Peraturan Menteri ATR/KBPN Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (“Peraturan Menteri ATR/KBPN Nomor 7 Tahun 2019”). Dalam Pasal 102 Peraturan Menteri ATR/KBPN Nomor 7 Tahun 2019, diatur bahwa untuk keperluan pendaftaran, akta PPAT yang diajukan dapat berupa dokumen elektronik, dan dalam hal akta PPAT disampaikan dalam bentuk dokumen elektronik, maka lembar kedua yang asli disimpan di kantor PPAT sebagai warkah. Yang dimaksud dengan dokumen elektronik adalah setiap informasi elektronik yang dibuat atau disimpan dalam bentuk digital yang dapat

¹⁵ Indonesia, *PerMen ATR/BPN 5/2020 tentang Hak Tanggungan Elektronik*, Pasal 9 dan 10 Ayat (1).

ditampilkan melalui komputer atau sistem elektronik.¹⁶ Dari rumusan pasal tersebut, penyampaian persyaratan pendaftaran hak tanggungan diajukan oleh PPAT dalam bentuk *scan* dokumen yang kemudian diunggah ke sistem elektronik yang telah disediakan oleh kantor pertanahan.

Dari uraian pendaftaran hak tanggungan tersebut dapat dilihat adanya perbedaan mekanisme penyampaian dokumen akta dan warkah pendukung pendaftaran HT oleh PPAT ke kantor pertanahan. UUHT, PP Pendaftaran Tanah dan PP Peraturan Jabatan PPAT mewajibkan PPAT untuk mengirimkan dokumen asli (fisik) yang dipersyaratkan, termasuk lembar kedua APHT dan SKMHT (jika pembebanan hak tanggungan dilakukan dengan surat kuasa), ke kantor pertanahan dan dengan demikian kantor pertanahan harus menerima dan menyimpan asli dokumen pendaftaran tersebut. Dengan berlakunya peraturan pelayanan HT-el, dokumen pendaftaran tidak lagi diserahkan secara fisik ke kantor pertanahan, hanya diserahkan dalam bentuk *scan* dokumen melalui sistem hak tanggungan elektronik dan kantor pertanahan tidak lagi menerima dan menyimpan dokumen asli pendaftaran hak tanggungan.

Setelah efektif berjalannya layanan HT-el, terdapat beberapa PPAT yang kemudian memberikan minuta akta lembar kedua SKMHT dan APHT kepada penerima hak tanggungan, mengingat dokumen lembar kedua SKMHT dan APHT dalam pendaftaran HT-el diberikan dalam bentuk *scan copy* melalui sistem layanan HT-el, contoh konkretnya dalam kegiatan penjaminan kredit di PT Bank UOB Indonesia. Pada saat pendaftaran HT secara konvensional,

¹⁶ Ibid, Pasal 1 angka 11

penerima hak tanggungan dalam hal ini Bank selalu menerima dokumen SKMHT dan APHT dalam bentuk salinan akta, namun setelah berlakunya HT-el terdapat beberapa PPAT yang memberikan minuta akta lembar kedua kepada penerima hak tanggungan untuk tujuan penyimpanan. Hal tersebut kemudian menimbulkan pertanyaan apakah dokumen minuta lembar kedua SKMHT dan APHT dapat disimpan oleh pihak selain PPAT?

Selain itu, Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 5 Tahun 2020 dalam Pasal 10 ayat 2 memberikan persyaratan baru dalam pendaftaran HT-El yakni kewajiban mengunggah surat pernyataan pertanggungjawaban keabsahan dokumen, yang mana harus ditandatangani oleh pengirim dokumen dalam hal ini PPAT. Selanjutnya dalam Pasal 20 ayat (4) Peraturan Menteri ATR/KBPN No. 5 Tahun 2020 diatur akibat hukum bahwa dalam hal penerbitan sertifikat HT elektronik berasal dari dokumen palsu, maka pengirim dokumen (dalam hal ini PPAT) bertanggung jawab baik dalam pidana dan perdata karena pengirim dokumen telah menjamin kebenaran materi dalam sistem. Artinya PPAT bertanggung jawab atas keabsahan dan kebenaran setiap dokumen yang diunggah dalam proses pendaftaran hak tanggungan elektronik, meliputi APHT dan juga warkah pendukungnya seperti salinan identitas dan dokumen pajak.

Atas tanggung jawab memastikan keabsahan dokumen HT-el, pada dasarnya PPAT dalam menjalankan tugasnya adalah menuangkan dan mencatatkan dalam akta kehendak dari para pihak sesuai dengan dokumen-dokumen yang diberikan para pihak kepadanya. Namun demikian, dalam menjalankan tugas jabatannya PPAT harus menerapkan prinsip kehati-hatian

antara lain dengan melakukan uji tuntas untuk memastikan dan mengidentifikasi subjek tindakan hukum dan objek tanah, penggunaan akta blanko, pemeriksaan kesesuaian sertifikat dan catatan lainnya di Kantor Pertanahan, serta adanya 2 (dua) orang saksi pada saat pembuatan akta PPAT. Asas kehati-hatian PPAT dalam menjalankan tugasnya juga tertuang dalam Pasal 54 Perkebunan Nomor 1 Tahun 2006 yang mengatur bahwa sebelum proses pembuatan akta, PPAT wajib memeriksa kecocokan atau keabsahan akta dan catatan lain di Kantor Pertanahan setempat dengan menjelaskan maksud dan tujuannya dan PPAT tidak diperkenankan memuat kata-kata “sesuai atau menurut keterangan para pihak” kecuali didukung oleh data formil, oleh karena itu PPAT wajib memeriksa semua data yang mendasari pembuatan hukum penghadap. Kendati demikian, meskipun PPAT telah menerapkan prinsip kehati-hatian dalam menjalankan jabatannya, namun hal ini tidak menjamin bahwa tidak terdapat dokumen yang tidak sah/dipalsukan oleh pihak penghadap. Karenanya perlu dianalisa lebih jauh mengenai pemberian tanggung jawab penuh kepada PPAT atas keabsahan dan kebernaran dokumen HT elektronik yang diunggah dalam sistem HT elektronik.

Berdasarkan latar belakang di atas, penulis tertarik untuk melakukan kajian dan penelitian yang lebih mendalam mengenai penyampaian dokumen pendaftaran Hak Tanggungan secara elektronik dan tanggung jawab PPAT dalam memastikan keabsahan dokumen serta menyimpan lembar kedua APHT milik Badan Pertanahan Nasional setelah berlakunya Peraturan Menteri ATR/KBPN No. 5 Tahun 2020. Oleh karena itu, dalam penulisan ini, penulis mengangkat tulisan ini dengan judul **“Tanggung Jawab Pejabat Pembuat**

Akta Tanah Terhadap Penyampaian dan Penyimpanan Dokumen Pendaftaran Hak Tanggungan Setelah Berlakunya Layanan Hak Tanggungan Elektronik”.

1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian latar belakang di atas, maka permasalahan dalam penelitian ini terletak pada penyimpanan asli Akta Pemberian Lembaran Hak Tanggungan milik Badan Pertanahan Nasional setelah berlakunya Peraturan Menteri ATR/KBPN Nomor 5 Tahun 2020 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik, penulis dapat merumuskan permasalahan sebagai berikut:

1. Bagaimana akibat hukum dari penyampaian Akta Pemberian Hak Tanggungan secara elektronik bagi Pejabat Pembuat Akta Tanah setelah berlakunya Peraturan Menteri ATR/KBPN Nomor 5 Tahun 2020 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik?
2. Bagaimana tanggung jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah terhadap perubahan penyampaian dan penyimpanan Dokumen Pemberian Hak Tanggungan setelah berlakunya Peraturan Menteri ATR/KBPN Nomor 5 Tahun 2020 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik?

1.3 Tujuan Penelitian

Dalam suatu penelitian terbuka tentunya mempunyai tujuan untuk mengkaji suatu masalah dengan maksud untuk memecahkan masalah tersebut dan bagaimana mencari penyelesaiannya, maka berdasarkan rumusan masalah di atas, penulis ingin mencapai tujuan sebagai berikut:

1. Mengetahui dan menganalisis akibat hukum penyampaian Akta Pemberian Hak Tanggungan kepada Badan Pertanahan Nasional setelah berlakunya Peraturan Menteri ATR/KBPN Nomor 5 Tahun 2020 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik.
2. Mengetahui dan menganalisis tanggung jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah terhadap perubahan penyampaian dan penyimpanan Dokumen Pemberian Hak Tanggungan setelah berlakunya Peraturan Menteri ATR/KBPN Nomor 5 Tahun 2020 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik

1.4 Manfaat Penelitian

Dalam penelitian yang dilakukan harus dapat memberikan manfaat yang jelas. Adapun beberapa manfaat yang ingin penulis capai dalam kaitannya dengan melakukan penelitian adalah sebagai berikut:

1.4.1 Manfaat Teoritis

Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat dan kontribusi bagi perkembangan ilmu hukum pada umumnya dan bagi mahasiswa hukum pada khususnya mengenai Hak Tanggungan Elektronik dan hal-hal yang perlu diperbaiki, dalam hal ini terkait

dengan penyampaian dan penyimpanan lembar Akta Pemberian Hak Tanggungan milik Badan Pertanahan Nasional setelah berlakunya Peraturan Menteri ATR/KBPN No. 5 Tahun 2020 Tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik, sebagai tambahan bahan literatur atau informasi ilmiah yang dapat digunakan untuk melakukan kajian yang terkait dengan penelitian ini.

1.4.2 Manfaat Praktis

Hasil penelitian ini juga diharapkan dapat menjadi acuan atau memberikan solusi yang tepat untuk:

- a. para *stakeholders* atau pengambil kebijakan dalam upaya penyempurnaan peraturan terkait Hak Tanggungan Elektronik untuk menciptakan harmonisasi hukum serta menghindari ketidakpastian hukum dalam praktik kerja para Pejabat Pembuat Akta Tanah.
- b. Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam menjalankan tugas dan jabatannya agar pelaksanaan Hak Tanggungan Elektronik berjalan dengan baik dan efektif serta sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

1.5 Sistematika Penulisan

Penulis akan menguraikan secara singkat bab demi bab agar dapat memberikan gambaran yang lebih jelas tentang arah pembahasan. Penulisan penelitian ini dibagi menjadi lima bab, yang memiliki sistematika sebagai berikut:

BAB I PENDAHULUAN

Dalam bab ini, penulis memaparkan latar belakang penelitian, rumusan masalah, tujuan penelitian, kegunaan penelitian, dan sistematika penulisan.

BAB II TINJAUAN PUSTAKA

Dalam bab ini, penulis memaparkan tinjauan teoritis mengenai Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), Hak Tanggungan sebagai hak jaminan atas tanah ditinjau dari Undang-Undang Hak Tanggungan dan PP Pendaftaran Tanah, teori kepastian hukum, teori tanggung jawab serta prinsip kehati-hatian PPAT dalam menjalankan tugasnya. Selain itu, penulis juga memaparkan tinjauan konseptual dengan mengulas pengaturan layanan Hak Tanggungan Elektronik berdasarkan Permen ATR/BPR Nomor 5 Tahun 2020.

BAB III METODE PENELITIAN

Jenis penelitian ini adalah penelitian hukum normatif yang dilakukan dengan cara meneliti bahan pustaka atau data sekunder. Data yang dikumpulkan dalam penelitian ini adalah data sekunder, yaitu data yang sudah tersedia dalam bentuk tertulis, baik berupa peraturan perundang-undangan, buku, jurnal, internet, maupun tulisan lain yang berkaitan dengan topik penelitian. Penelitian ini dilakukan dengan pendekatan Undang-undang dan konseptual

khususnya ketentuan perundang-undangan mengenai penyampaian Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) setelah berlakunya Peraturan Menteri ATR/KBPN Nomor 5 Tahun 2020 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik. Analisis yang dilakukan penulis dalam penelitian ini adalah analisis deduktif.

BAB IV HASIL PENELITIAN DAN ANALISIS

Bab ini akan mengulas pembahasan rumusan masalah penelitian beserta solusinya berdasarkan peraturan perundang-undangan, teori, asas, maupun prinsip hukum yang terkait dengan topik penelitian.

BAB V KESIMPULAN DAN SARAN

Bab ini berisi tentang kesimpulan penulis mengenai masalah yang telah dibahas dan saran sebagai solusi pemecahan masalah yang menjadi topik penelitian.