

BAB I

PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang

Dalam perkembangannya masyarakat untuk menjamin kehidupan ekonominya maka memerlukan biaya atau modal, untuk memenuhi kebutuhan hidupnya berupa sandang, pangan dan papan dengan melakukan usaha-usaha seperti perdagangan. Dalam melakukan usaha masyarakat membutuhkan biaya atau modal sehingga masyarakat melakukan peminjaman modal usaha atau modal kerja kepada lembaga keuangan yaitu bank. Berdasarkan Pasal 1 ayat (2) Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 perubahan dari Undang-undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan, Bank adalah badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkan kepada masyarakat dalam bentuk kredit atau bentuk-bentuk lainnya dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat banyak. Pengertian kredit di jelaskan dalam Pasal 1 ayat (11) Undang-undang Perbankan, kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam-meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi utangnya dalam jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga.

Dalam hal kredit atau pinjam-meminjam, seorang debitur harus memberikan jaminan karena merupakan hal umum yang dilakukan, sebagaimana diatur dalam Pasal 1 ayat (23) Undang-undang Perbankan agunan adalah jaminan tambahan yang diserahkan nasabah debitur kepada bank dalam rangka pemberian fasilitas kredit atau pembiayaan berdasarkan prinsip syariah. Jaminan Kredit

adalah segala sesuatu yang mempunyai nilai mudah untuk diuangkan yang diikat dengan janji sebagaimana untuk pembayaran dari hutang debitur berdasarkan perjanjian kredit yang dibuat kreditur dan debitur. Kredit yang diberikan selalu diamankan dengan jaminan kredit dengan tujuan untuk menghindari resiko debitur tidak membayar hutangnya.¹

Prinsipnya menurut undang-undang seluruh harta kekayaan seseorang merupakan jaminan untuk semua utang-utangnya. Dasar hukum dari pernyataan itu diatur dalam Pasal 1131 KUHPerduta:²

“segala kebendaan si berutang, baik yang bergerak maupun yang tidak bergerak, baik yang sudah ada maupun yang baru akan ada di kemudian hari, menjadi tanggungan untuk segala perikatan perseorangan.”

Sedangkan bedasrkan Pasal 1132 KUHPerduta: “kebendaan tersebut menjadi jaminan bersama-sama bagi semua orang yang menghutangkan padanya, pendapata penjualan benda-benda itu dibagi-bagikan menurut keseimbangan, yaitu menurut besar kecilnya piutang masing-masing, kecuali apabila diantara berpiutang itu ada alasan-alasan yang sah untuk di dahulukan.

Hak untuk didahulukan tersebut maksudnya diberikan kepada kreditur pemegang hak gadai (*Pand*) atau *pandnemer*, kreditur pemegang hipotek, Hak Tanggungan. Hal ini di tegaskan oleh Pasal 1133 KUHPerduta yang menyatakan

¹ Sutarno, *Aspek-Aspek hukum Perkreditan Pada Bank*, ALFABETA, Bandung, 2005, hlm 142

² I Ketut Oka Setiawan, *Hukum Pendaftaran Tanah dan Hak Tanggungan*, Sinar Grafika, Jakarta, 2019, hlm 85

bahwa hak untuk didahulukan di anatar orang-orang berpiutang terbit dari hak istimewa dari gadai dan dari hipotek.³

Hak-hak atas tanah yang dimiliki oleh seseorang dapat dibebankan Hak Tanggungan atas Tanah yang merupakan hak-hak yang bersifat sementara, untuk kepentingan pemegang hak atas tanah. Menurut Pasal 1 ayat (1) Undang-undang Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah beserta Benda-benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, Hak Tanggungan adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (UUPA), berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu-kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kreditur-kreditur lain.

Hak Tanggungan menurut Boedi Harsono adalah “Penguasaan hak atas tanah, berisi kewenangan bagi kreditur untuk berbuat sesuatu mengenai tanah yang dijadikan agunan. Tetapi bukan untuk dikuasai secara fisik dan digunakan, melainkan untuk menjualnya jika debitur cedera janji dan mengambilnya dari hasilnya seluruhnya atau sebagian sebagai pembayaran lunas hutang debitur kepadanya”.⁴ Persyaratan bagi objek hak jaminan atas tanah, untuk dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani Hak jaminan atas tanah, benda yang bersangkutan harus memenuhi berbagai syarat, yaitu:⁵

1. Dapat dinilai dengan uang, karena utang yang dijamin berupa uang;

³ *Ibid.*, hlm 101

⁴ H.Salim HS, *Perkembangan Hukum Jaminan Di Indonesia*. Rajawali Press, Jakarta, 2004, hlm.97

⁵ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-undang Pokok Agraria isi dan Pelaksanaannya (Jilid I)*, Penerbit Univesitas Trisakti, Jakarta, 2015, hlm 422

2. Mempunyai sifat dapat di pindah-tanggankan, karena apabila debitur cidera janji benda yang dijadikan jaminan akan dijual;
3. Termasuk hak yang didaftar menurut peraturan tentang pendaftaran tanag yang berlaku, karena harus dipenuhi “ syarat publisitas;
4. Memerlukan penunjukan khusus oleh suatu undang-undang.

Pasal 4 UUHT, Hak atas tanah yang dapat dibebani Hak tanggungan adalah:⁶

1. Hak Milik atas Tanah;
2. Hak Guna Usaha atas Tanah;
3. Hak Guna Bangunan atas Tanah Negara; di atas Hak Pengelolaan atau di atas Tanah Hak Milik;
4. Hak Pakai atas Tanah Negara yang didaftarkan sifatnya dapat dipindah tanggankan atau di atas Tanah Hak Milik.

Pemberian Hak Tanggungan didahului dengan janji untuk memberikan Hak Tanggungan sebagai jaminan pelunasan utang tertentu, yang dituangkan di dalam dan merupakan bagain tak terpisahkan dari perjanjian utang-piutang yang bersangkutan atau perjanjian lainnya yang menimbulkan utang tersebut.⁷ Hak Tanggungan yang diberikan itu adalah untuk menjamin pelunasan piutang kreditur. Dengan kata lain bahwa Hak Tanggungan adalah *accessoir* pada piutang

⁶ Rusmadi Murad, *Administrasi Pertanahan Pelaksanaan Hukum Pertanahan dalam Praktek*, Mandar Maju, Bandung, 2013, hlm. 160

⁷ H.Salim HS, *Teknik Pembuatan Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)*, Rajawali Press, Jakarta, 2016, hlm. 320

tertentu. Tanpa adanya piutang yang dijamin pelunasannya, menurut hukum tidak ada Hak Tanggungan.⁸

Perjanjian utang piutang merupakan perjanjian yang memuat dan mengatur hak dan kewajiban kreditur dengan debitur, dimana debitur berkewajiban untuk membayar utang pokok dan Bunga, sedangkan kreditur berhak menerimanya. Dalam Praktik perbankan, maka ada dua macam perjanjian yang dibuat antara debitur dengan kreditur, yang meliputi Perjanjian Pokok dan Perjanjian Tambahan (*accessoir*). Perjanjian utang piutang dalam Praktik perbankan, yang dibuat antara debitur dengan kreditur terdiri atas dua bentuk, yang meliputi akta perjanjian kredit dan perjanjian kredit.⁹

Perjanjian adalah suatu peristiwa di mana dua orang atau dua pihak saling berjanji untuk suatu hal atau setuju yang dibuat oleh dua pihak atau lebih masing-masing bersepakat akan menaati apa yang tersebut dalam persetujuan itu. Perjanjian Kredit adalah perjanjian pokok (*prinsipil*) yang bersifat riil. Sebagai perjanjian prinsipil, maka perjanjian jaminannya adalah *accessoir*-nya. Ada dan berakhirnya perjanjian jaminan tergantung pada perjanjian pokok. Arti riil ialah bahwa perjanjiannya kredit ditentukan oleh penyerahan uang oleh bank kepada debitur.¹⁰

Sutan Remy Sahdeini mengartikan Perjanjian Kredit adalah Perjanjian bank sebagai kreditur dengan nasabah sebagai debitur mengenai penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu yang diwajibkan nasabah

⁸ I Ketut Oka Setiawan, *Op.cit.*, hlm. 105

⁹ H.Salim HS, *Teknik Pembuatan Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)*,. *Op.cit* hlm. 320-321

¹⁰ Hermansyah, *Hukum Perbankan Nasional Indonesia*, Kencana, Jakarta, 2008, hlm. 71

debitur untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan jumlah bunga. Imbalan atau pembagian hasil keuntungan.¹¹

Dalam praktik bank ada dua bentuk perjanjian kredit, yaitu Perjanjian kredit yang dibuat dibawah tangan dinamakan akta dibawah tangan artinya perjanjian yang disiapkan dan dibuat sendiri oleh bank kemudian ditawarkan oleh debitur untuk disepakati. Untuk mempermudah dan mempercepat kerja bank.¹² Akta dibawah tangan menurut Subekti adalah tiap akta yang tidak dibuat oleh atau dengan perantara seseorang pejabat umum. Dengan demikian, akta dibawah tangan adalah akta yang tidak dibuat dihadapan pejabat umum dan hanya di tandatangani oleh para pihak.¹³

Perjanjian Kredit yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris yang dinamakan akta otentik atau akta Notariil. Yang menyiapkan dan membuat perjanjian ini adalah seorang Notaris namun dalam praktik semua syarat dan ketentuan perjanjian kredit disiapkan oleh bank kemudian diberikan kepada Notaris untuk dirumuskan dalam akta Notariil. Memang Notaris dalam membuat perjanjian hanyalah merumuskan apa yang diinginkan para pihak dalam bentuk akta notarial atau akta otentik.¹⁴

Menurut Pasal 1 angka 1 Undang-undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang perubahan atas Undang-undang Nomor 30 tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik dan

¹¹ H.Salim HS, *Teknik Pembuatan Akta Perjanjian (TPA DUA)*, Rajawali Press, Jakarta, 2017, hlm 184

¹² Sutarno, *Op.cit*, hlm 100

¹³ P.N.H Simanjuntak, *Pokok-pokok Hukum Perdata Indonesia*, Djambatan, Jakarta, 2009 hlm 376-377

¹⁴ Sutarno, *Op.cit.*, hlm. 100

memiliki kewenangan lainnya sebagaimana di maksud dalm undang-undang ini atau berdasarkan undang-undang lainnya.¹⁵

Menurut Pasal 1868 Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUHPerdata), menjelaskan akta otentik ialah suatu akta yang dalam bentuknya yang ditentukan oleh undang-undang. Dibuat oleh atau dihadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa untuk itu di tempat di mana akta dibuatnya. Syarat-syarat akta otentik ada 3 syarat yang harus dipenuhi oleh akta otentik, yaitu :¹⁶

- a. Dibuat oleh atau dihadapan pejabat umum.
- b. Dibuat dalm bentuk yang ditentukan undang-undang.
- c. Dibuat oleh pejabat umum atau dihadapan siapa akta itu dibuat mempunyai kewenangan untuk itu. Sedangkan pejabat umum yang berwenang membuat akta otentik adalah Notaris, kecuali akta-akta yang ditunjuk lain oleh undang-undang.

Kekuatan pembuktian akta otentik, yaitu mempunyai kekuatan bukti yang sempurna dan tidak perlu dilengkapi oleh alat-alat bukti lainnya. Pada dasarnya, kekuatan pembuatan akta otentik adalah sempurna, mengikat, formil, dan materil.¹⁷ Pembuktian itu termasuk hukum acara (*Procesrecht*) dan tidak pada tempatnya dimasukan dalam B.W. yang pada dasarnya hanya mengatur hal-hal yang termasuk hukum materil. Tetapi memang ada suatu pendapat, bahwa hukum acara itu dapat dibagi lagi dalam hukum acara materil dan hukum acara formil. Peraturan tentang alat-alat pembuktian, termasuk dalam bagian pertama, yang dapat juga dimasukan dalam Kitab Undang-undang Hukum Perdata Materil.

¹⁵ H. Salim HS, *Peraturan Jabatan Notaris*, Sinar Grafik, Jakarta, 2018, hlm 15.

¹⁶ P.N.H Simanjuntak, *Op.cit.*, hlm 376

¹⁷ *Ibid.*,

Pendapat ini rupanya dianut pembuat undang-undang pada waktu B.W. dilahirkan.¹⁸

Pengurusan kredit pada dunia perbankan, tidak hanya dapat dilakukan oleh calon debitur sendiri, namun debitur itu dapat meminta kepada orang lain untuk mengurus kepentingannya. Untuk mengurus kepentingannya maka debitur harus memberikuasa kepada pihak lainnya. Salah satu objek yang diurusnya, yaitu membebankan Hak Tanggungan untuk jaminan utang pengurusan kepentingan itu dilakukan dengan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan.¹⁹

Pasal 1792 KUHPerdota dalam pasal ini, surat kuasa, dikonsepsikan sebagai perjanjian pemberian kuasa. Perjanjian pemberian kuasa adalah “suatu perjanjian yang berisikan pemberian kekuasaan kepada orang lain menerimannya untuk melaksanakan sesuatu atas nama orang memberi kuasa.”²⁰

Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan, disingkat SKMHT dibuat karena belum dapat dibuatnya atau di tandatangannya Akta Pembebanan Hak Tanggungan disingkat APHT, dikarenakan yang bersangkutan berhalangan hadir menghadap Notaris atau Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) atau objek yang menjadi jaminan sedang pengecekan atau penghapusan roya, dalam pembuatan APHT-nya maka ia dapat menguasakan kepada pihak lain.

Dalam keadaan tersebut, maka pemberian kuasanya itu harus dilakukan dihadapan pejabat umum, Notaris atau PPAT yang disebut dengan SKMHT. Isi dari kuasa ini ditentukan pada Peraturan Menteri Agraria Kepada BPN Nomor 3

¹⁸ Subekti, Pokok-pokok Hukum Perdata,, PT.Intermasa, Jakarta 2001, hlm. 176

¹⁹ H.Salim HS, *Teknik Pembuatan Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)*,. *Op.cit* hlm. 273

²⁰ *Ibid.*, hlm 274

Tahun 1996 (Pasal 15 ayat 1). SKMHT yang dibuat oleh Notaris/PPAT tersebut dibuat dalam dua rangkap yang semuanya asli (*in original*), yang ditanda tangani oleh pemberi kuasa, penerima kuasa, dua orang saksi dan Notaris atau PPAT yang membuatnya.²¹

SKMHT merupakan perjanjian yang bersifat *accessoir* artinya SKMHT yang dibuat mendahului perjanjian pokok (perjanjian kredit atau yang sejenisnya) adalah batal demi hukum. Dalam akta SKMHT wajib di isi perjanjian pokoknya atau perjanjian utang piutang atau perjanjian kredit anatar Bank dengan Debitur dengan menyebutkan nomor dan tanggal .²²

Pendaftaran Hak Tanggungan merupakan salah satu kegiatan pendaftaran tanah, pengertian dari pendaftaran tanah dimuat dalam Pasal 1 angka 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yaitu serangkaian kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan, dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan, dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.²³

Kegiatan pendaftaran tanah untuk membebaskan Hak Tanggungan atas tanah tidak terlepas dari peran Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

²¹ I Ketut Oka Setiawan, *Op.Cit*, hlm. 136

²² Pieter Latumeten, *Dasar-Dasar Pembuatan Akta Kuasa Otentikberikut Contoh Berbagai Akta Kuasa Diri Sendiri Dan Accessoir*, Badan Penerbit Fakultas Hukum Univesitas Indonesia, Depok 2018, hlm 24

²³ Urip Santoso, *Hukum Agraria Kajian Komprehensif*, Kencana, Jakarta, 2013, hlm.287

Notaris yang dalam bahasa Inggris disebut dengan *notary*, sedangkan dalam bahasa Belanda disebut dengan *van notaris*, mempunyai peranan yang sangat penting dalam lalu lintas hukum, khususnya dalam bidang hukum keperdataan, karena Notaris berkedudukan sebagai pejabat publik, yang mempunyai kewenangan lainnya. Secara yuridis, pengertian Notaris tercantum dalam peraturan perundang-undangan.²⁴

PPAT memiliki peran dalam pelaksanaan pembebanan hak tanggungan, PPAT menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 2016 tentang perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah Pasal 1 angka 1, Pejabat Pembuat Akta Tanah, selanjutnya disebut PPAT adalah Pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik satuan rumah susun.

Sedangkan menurut UUHT Pasal 1 angka 4 PPAT adalah pejabat umum yang diberi wewenang untuk membuat akta pemindahan hak atas tanah, akta pembebanan hak atas tanah, dan akta pemberian kuasa membebaskan hak tanggungan menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku. PPAT dalam pelaksanaan Hak Tanggungan berwenang membuat Akta Pemberian Hak Tanggungan atau APHT merupakan akta PPAT yang berisi pemberian Hak Tanggungan kepada kreditor tertentu sebagai jaminan untuk pelunasan piutangnya.

²⁴ H. Salim HS, *Op.cit.*, hlm 14

Perkembangan zaman menuju era digital atau era 4.0 (*four point O*) dimana keterbukaan informasi dan transparansi informasi mudah didapat, sehingga Hak Tanggungan mengikuti perkembangan menuju era digital sehingga pelaksanaan pembebanan hak tanggungan atas tanah dilakukan dengan cara elektronik atau yang lebih dikenal dengan Hak Tanggungan Elektroni (HT-*el*). Sehingga dikeluarkan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang (ATR) Nomor 9 Tahun 2019 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi secara Elektronik dalam hal ini pendaftaran Hak Tanggungan atas Tanah dilakukan secara elektronik. Menurut PERMEN ATR No. 9 Tahun 2019 Pasal 1 angka 6 adalah pelayanan hak tanggungan dalam rangka pemeliharaan data pendaftaran tanah yang diselenggarakan melalui sistem elektronik yang terintegrasi dengan memberikan data-data atau dokumen secara digital untuk dilakukan pendaftaran hak tanggungan belum berlaku efektif dan hanya dilakukan disebagian Kantor Pertanahan di Indonesia. Dengan dikeluarkan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang (ATR) Nomor 5 Tahun 2020 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi secara Elektronik maka PERMEN ATR No 9 Tahun 2019 dicabut dan berlaku efektif diseluruh Kantor Pertanahan di Indonesia mulai tanggal 08 Juli 2020.

Dengan perkembangan zaman menuju era digitan dan peraturan baru yang menunjang dalam pelaksanaan Hak Tanggungan secara elektronik dengan bertujuan mempermudah dan mempersingkat alur pelaksanaan tersebut. Notaris dan PPAT sebagai pejabat publik yang memiliki peran dan kewenangan yang hampir sama dalam melakukan tindakan hukum untuk membuat akta otentik

mengenai pelaksanaan pembebanan Hak Tanggungan secara elektronik atau yang lebih dikenal dengan HT-*el* akan tetapi PPAT memiliki peran yang lebih dalam pelaksanaan HT-*el* yaitu melaksanakan permohonan pendaftaran.

Objek dari penelitian ini sendiri adalah peran dan kendala Notaris dan PPAT dalam membebankan Hak Tanggungan setelah berlakunya Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang Nomor 5 Tahun 2020 Tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara elektronik. Dalam pelaksanaan pembebanan Hak Tanggungan Notaris dan PPAT berperan penting dalam pembuatan akta dan pendaftaran Hak Tanggungan di Kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN). Sebagaimana Kantor Herry Sosiawan, S.H.,MH selaku Notaris dan PPAT di Kota Tangerang dalam pelaksanaan pembebanan Hak Tanggungan untuk didaftarkan Di Badan Pertanahan Nasional (BPN) sebelum didaftarkan Notaris dan PPAT tersebut pertama-tama pihak Notaris dan PPAT mendapatkan Surat Permintaan atau Surat Order bank untuk melakukan tindakan membuat Akta-akta yang berhubungan dengan pengikatan Jaminan kredit seperti Akta Perjanjian Kredit atau Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) apabila tanah tersebut dalam keadaan proses pengecekan di Badan Pertanahan Nasional (BPN) dan melakukan *legalisasi* atau *Waarmerking* terhadap Perjanjian Kredit di bawah tangan yang dibuat oleh Bank atau surat-surat yang berkaitan dengan perjanjian kredit.

Pembuatan Akta-akta yang berhubungan tersebut telah dibuat maka, PPAT akan membuat Akta Pemberian Hak Tanggungan dan mendaftarkannya ke Kantor Badan Pertanahan Nasional untuk dibebankan Hak Tanggungan Terhadap

Objek Jaminan tersebut. sehingga pihak bank atau kreditur memperoleh kepastian hukum sebagai kreditur sparatis atau kreditur preferen.

Sebelum berlakunya PERMEN ATR No. 5 Tahun 2020 pelaksanaan Pendaftaran Hak Tanggungan dilakukan secara manual dengan datang ke Kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) dengan membawa syarat-syarat dan kelengkapan dokumen sebagaimana diatur dalam UUHT. Pelaksanaan pendaftaran Hak Tanggungan sebagaimana PERMEN ATR Nomor 5 Tahun 2020 pendaftaran dilakukan PPAT secara online, melalui web atau aplikasi Mitra kerja BPN-ATR, kesulitan dalam pelaksanaan pendaftaran yang seharusnya selambat-lambat 7 (tujuh) hari sejak penandatanganan akta APHT terkadang terjadi karena masalah teknis seperti WEB dari sever tersebut tidak dapat diakses dengan cepat atau data-data para pihak yang akan di daftarkan kurang valid atau data yang diunggah oleh PPAT mendapatkan disposisi dan harus diperbaiki dalam waktu 5 (lima) hari kerja, seperti E-KTP yang belum mendapat aktifasi dari Dinas Kependudukan dan Pencatatan Sipil (DISDUKCAPIL), dan dalam hal pengecekan sertipikat hasil dari pendaftaran program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) banyak yang belum membayar pajak Pembeli atau Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) dan validasi pajak lainnya, sehingga pendaftaran Hak Tanggungan terhambat dalam waktu yang cukup lama dan berdampak pada tidak terdaftarnya Hak Tanggungan tersebut yang dapat mengakibatkan kerugian pada kreditur apabila terjadi wanprestasi.

Berdasarkan latar belakang masalah tersebut maka penulis bermaksud untuk menulis Karya Ilmiah dengan judul **“PERAN NOTARIS DAN**

PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT) DALAM PEMBEBANAN HAK TANGGUNGAN SECARA ELEKTRONIK (HT-el)”.

1.2. Rumusan Masalah.

Berdasarkan beberapa uraian yang telah di paparkan maka penulis akan membatasi Karya Ilmiah ini dengan pertanyaan-pertanyaan sebagai berikut :

1. Bagaimana peran Notaris Dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam pembebanan Hak Tanggungan secara elektronik (ht-el)?
2. Bagaimana kendala Notaris Dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam pembebanan Hak Tanggungan secara elektronik (ht-el)?

1.3. Tujuan Penelitian

Berdasarkan Identifikasi masalah diatas, penulis mengadakan penelitian ini dengan tujuan:

1. Untuk menggambarkan peran Notaris Dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam pembebanan Hak Tanggungan secara elektronik (ht-el)
2. Untuk menggambarkan kendala Notaris Dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam pembebanan Hak Tanggungan secara elektronik (ht-el)

1.4. Manfaat Penelitian

Kegunaan dan manfaat yang diharapkan dapat diperoleh dari penyusunan ini, antara lain :

1.4.1 Manfaat Teoritis

- a. Menerapkan teori yang didapatkan di dalam perkuliahan Kenotariatan sehingga dapat menambah ilmu pengetahuan dan memberikan sumbangan pemikiran teori-teori yang telah diperoleh dengan melakukan pengkajian

fakta hukum dan peraturan-peraturan atau undang-undang mengenai peran Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam pembebanan Hak Tanggungan secara Elektronik (HT-*el*).

- b. Pengembangan ilmu pengetahuan dan wawasan bagi peneliti mengenai peran Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam pembebanan Hak Tanggungan secara Elektronik (HT-*el*).

1.4.2 Manfaat Praktis

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat bagi peneliti dan pembaca serta menjadi masukan yang berarti, bagi Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan juga masyarakat.

- a. Memberi masukan bagi Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam pembebanan Hak Tanggungan secara Elektronik (HT-*el*).
- b. Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dapat lebih dikenal oleh masyarakat dalam peran sebagai pejabat publik dan dapat memperkenalkan Hak Tanggungan secara elektronik sehingga masyarakat lebih mengenal dan mengetahui peranan Notaris dan PPAT.
- c. Memberikan dan menambahkan informasi kepada masyarakat terkait tentang objek penelitian yang sedang dikaji di bidang Hukum perdata, Hukum agraria dan Hukum Jaminan.

1.5. Sistematika Penulisan

Sistematika penyusunan skripsi ini tertuang dalam lima (5) bagian yang tersusun dalam bab-bab dan terdiri dari sub bab yang saling berkaitan satu sama lain. Penulis memberi gambaran sebagai berikut :

BAB I PENDAHULUAN.

Dalam bab ini berisikan suatu rincian yang mengemukakan apa yang menjadi dorongan penulis untuk mengambil dan merumuskan permasalahan, yang secara umum berisi latar belakang permasalahan, perumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, serta sistematika penulisan.

BAB II TINJAUAN PUSTAKA

Dalam bab ini menjelaskan tentang tinjauan umum mengenai Notaris berisikan pengertian Notaris, kewenangan Notaris, kewajiban dan Larangan Notaris, tinjauan umum mengenai Pejabat Umum Pembuat Akta Tanah (PPAT), pengertian Pejabat Umum Pembuat Akta Tanah (PPAT), tugas dan kewenangan Pejabat Umum Pembuat Akta Tanah (PPAT), kewajiban Pejabat Umum Pembuat Akta Tanah (PPAT), tinjauan umum mengenai Perjanjian Kredit, berisikan asas-asas dan Syarat Perjanjian, unsur kredit, perjanjian kredit, bentuk perjanjian kredit, tinjauan umum mengenai Hak Tanggungan berisikan pengertian Hak Tanggungan, obyek Hak Tanggungan, ciri-ciri dan karakteristik Hak Tanggungan pemberian Hak Tanggungan, dan Pendaftaran Hak Tanggungan.

BAB III METODE PENELITIAN

Dalam bab ini menjelaskan mengenai metode penelitian, yang terdiri dari jenis penelitian, jenis data yang terdiri dari penelitian pustaka dan penelitian lapangan, cara memperoleh data yaitu dengan cara teknik studi dokumen dan teknik wawancara, melakukan pendekatan dan analisis.

BAB IV PEMBAHASAN DAN ANALISIS

Dalam Bab ini menjelaskan hasil dari penelitian dan pembahasan peran Notaris Dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam pembebanan Hak Tanggungan secara elektronik (*ht-el*) dan kendala Notaris Dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam pembebanan Hak Tanggungan secara elektronik (*ht-el*) setelah berlakunya Peraturan Menteri Agraria Nomor 5 Tahun 2020 Tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik.

BAB V PENUTUP

Dalam bab ini terdiri dari kesimpulan yang berkaitan dengan hasil penelitian dan pembahasan yang dilakukan disertai dengan saran-saran yang memiliki daya guna bagi pihak-pihak yang berkaitan.

