

# BAB I

## PENDAHULUAN

### 1.1. Latar Belakang

Dunia teknologi dan informasi berkembang pesat, hal ini membawa pengaruh dalam kehidupan masyarakat. Pemerintah melalui Kementerian Agraria dan Tata Ruang/BPN RI memanfaatkan kemajuan teknologi ini dengan memberikan layanan pertanahan khususnya pelayanan Hak Tanggungan, yaitu pelayanan hak tanggungan secara digital/elektronik. Layanan Hak Tanggungan terintegrasi secara elektronik ini yang disebut juga Sistem Hak Tanggungan Elektronik (Sistem HT-*el*). Sistem HT-*el* seperti yang dijelaskan pada “Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 2020 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik (selanjutnya disebut Peraturan Menteri ATR/KBPN Nomor 5 Tahun 2020)”, merupakan suatu serangkaian kegiatan pemberian layanan pelayanan hak tanggungan kepada masyarakat penyimpanan dan upating data pendaftaran tanah dengan menggunakan perangkat lunak/software elektronik yang terintegrasi (*electronic integrated system*).

Kementerian ATR/BPN meluncurkan Pelayanan Sistem HT-*el* pertama pada tanggal 3 September 2019, Peluncuran Pelayanan Sistem HT-*el* pertama ini baru merupakan pilot project dalam penerapan Pelayanan HT-*el*. Sebanyak 42 Kantor Pertanahan diikutsertakan dalam pilot project Pelayanan Sistem HT-*el* ini. Alasan penunjukan 42 Kantor

Pertanahan ini diantaranya adalah kesiapan sistem dan tingkat layanan sertipikat Hak Tanggungan yang tinggi. Dasar dari penerapan Sistem HT-*el* tahun 2019 adalah Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala BPN RI No 9 Tahun 2019 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik (selanjutnya disebut Peraturan Menteri ATR/KBPN No. 9 Tahun 2019) yang diundangkan pada 21 Juni 2019. Kemudian PERMEN ATR/KBPN No. 9 Tahun 2019 kemudian diganti dengan diterbitkannya Peraturan Menteri ATR/KBPN No. 5 Tahun 2020 pada 6 April 2020.

Jika ditinjau dari jangka waktu proses penerbitan Hak Tanggungan, proses penerbitan sertipikat Hak Tanggungan elektronik relatif lebih cepat dan transparan dibandingkan dengan hak tanggungan konvensional. Proses HT-*el* hanya memakan waktu 7 hari sampai dengan penerbitan, apabila semua persyaratan dipenuhi dan tidak ada permasalahan yang harus diperbaiki dari kantor Pertanahan. Disamping itu, kelebihan lain dari Sistem HT-*el* ini adalah bahwa dalam Sistem HT-*el* terdapat informasi atau transparansi tentang persyaratan yang harus dipenuhi, prosedur Hak Tanggungan dan berapa biaya yang dibutuhkan dalam pengurusan HT-*el* ini. Transparansi atas proses HT-*el* ini juga dengan sendirinya akan mengurangi risiko hilang/rusak/musnah/tercecernya dokumen yang disimpan oleh kantor Pertanahan.

Pejabat Pembuat Akta Tanah (selanjutnya disebut PPAT) adalah pejabat umum yang diberi wewenang untuk membuat akta pemindahan hak atas tanah, Akta Pemberian Hak Tanggungan dan akta Surat Kuasa

Membebankan Hak Tanggungan menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku. Terdapat 8 jenis akta yang dibuat oleh PPAT, salah satunya adalah Akta Pemberian Hak Tanggungan (selanjutnya disebut APHT). Dalam prakteknya sampai saat ini, “Akta PPAT dibuat sebanyak 2 (dua) lembar dalam bentuk asli, yaitu 1 (satu) lembar pertama disimpan oleh PPAT yang bersangkutan dan lembar kedua disampaikan kepada Kantor Pertanahan untuk keperluan pendaftaran”. PPAT membuat salinan untuk diberikan kepada pihak yang berkepentingan. Hal ini diatur didalam PP Peraturan Jabatan PPAT. APHT adalah, “Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berisi pemberian Hak Tanggungan kepada kreditur tertentu sebagai jaminan untuk pelunasan piutangnya”.<sup>1</sup>

Blanko format akta PPAT dibuat oleh PPAT sendiri, sesuai dengan format yang telah ditentukan berdasarkan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 8 Tahun 2012 tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Agraria/Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (selanjutnya disebut Peraturan Kepala BPN RI Nomor 8 Tahun 2012). Pihak yang mempunyai objek Hak Tanggungan wajib hadir langsung dihadapan PPAT, artinya pemberi pembebanan hak tanggungan wajib dilakukan langsung oleh pihak yang mempunyai objek Hak Tanggungan tersebut, hanya saja jika dalam suatu keadaan tertentu calon pemberi Hak Tanggungan tersebut berhalangan hadir sendiri, maka diperkenankan untuk membuat surat kuasa yang

---

<sup>1</sup> Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta benda-benda yang berkaitan dengan Tanah, Pasal 1 ayat (5)

dilimpahkan ke pihak lain<sup>2</sup>. Pada saat pemberian kuasa membebaskan Hak Tanggungan wajib dilakukan dihadapan Notaris atau PPAT dengan dituangkan pada akta otentik, yang disebut Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (selanjutnya disebut SKMHT), yang akan dilanjutkan dengan melakukan pendaftaran Hak Tanggungan di Kantor Pertanahan yang mana hak atas tanah tersebut didaftarkan untuk mendapat kekuatan hukum<sup>3</sup>.

APHT yang sudah ditandatangani oleh para pihak, maka kemudian PPAT wajib menyampaikan APHT lembar kedua serta warkah pendukung akta ke Kantor Pertanahan. PPAT diberi kuasa oleh Bank untuk mendaftarkan Hak Tanggungan, membayar bea pendaftaran Hak Tanggungan dan menerima Sertipikat Hak Tanggungan serta Sertipikat Hak atas Tanah yang sudah dibubuhi catatan Hak Tanggungan. Sehubungan dengan hal tersebut di atas PPAT memiliki peran penting dalam kegiatan pendaftaran tanah.

Pendaftaran Hak Tanggungan secara konvensional diatur dalam Pasal 13 Undang-Undang Hak Tanggungan Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan dengan Tanah (selanjutnya disebut UUHT) menyebutkan bahwa:

- (1) “Pemberian Hak Tanggungan wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan”.

---

<sup>2</sup> Habib Adjie, *Hak Tanggungan Sebagai Lembaga Jaminan Atas Tanah*, cetakan pertama, (Bandung: Mandar Maju, 2018), hal 8.

<sup>3</sup> Irma Devita, *Hak Tanggungan dalam praktek*, 25 Februari 2013, <https://irmadevita.com/2013/hak-tanggungan-dalam-praktek/>, diakses pada 01 September 2021

- (2) “Selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja setelah penandatanganan Akta Pemberian Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 10 ayat (2), PPAT wajib mengirimkan Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan dan warkah lain yang diperlukan kepada Kantor Pertanahan”.
- (3) “Pendaftaran Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan oleh Kantor Pertanahan dengan membuat buku-tanah Hak Tanggungan dan mencatatnya dalam buku-tanah hak atas tanah yang menjadi obyek Hak Tanggungan serta menyalin catatan tersebut pada sertifikat hak atas tanah yang bersangkutan”.
- (4) “Tanggal buku-tanah Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) adalah tanggal hari ketujuh setelah penerimaan secara lengkap surat-surat yang diperlukan bagi pendaftarannya dan jika hari ketujuh itu jatuh pada hari libur, buku-tanah yang bersangkutan diberi bertanggal hari kerja berikutnya”.
- (5) “Hak Tanggungan lahir pada hari tanggal buku-tanah Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (4)”.

Sejak diberlakukannya layanan Hak Tanggungan secara elektronik secara Nasional yang dimulai pada tanggal 8 Juli 2020 berdasarkan Peraturan Menteri ATR/KBPN Nomor 5 Tahun 2020, maka sudah tidak ada lagi layanan dari Kantor Pertanahan untuk pendaftaran Hak Tanggungan secara konvensional. Pendaftaran Hak Tanggungan secara konvensional yang dimaksud penulis adalah bahwa pendaftaran Hak Tanggungan disampaikan secara fisik oleh PPAT ke Kantor Pertanahan.

Dalam pelaksanaan pendaftaran Hak Tanggungan secara elektronik, PPAT, Kreditur (Institusi Perbankan atau bisa juga perserorangan) merupakan pengguna sistem Hak Tanggungan elektronik. Mekanisme pelayanan Hak Tanggungan terintegrasi secara elektronik diatur dalam Pasal 10 Peraturan Menteri ATR/KBPN Nomor 5 Tahun 2020 yaitu :

- (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”.

Berdasarkan uraian tersebut di atas, penyampaian dokumen lembar kedua APHT dan warkah pendukung akta untuk pendaftaran Hak Tanggungan disampaikan oleh PPAT dalam bentuk dokumen elektronik, melalui sistem Hak Tanggungan elektronik dan pendaftaran diajukan oleh kreditur. Dokumen elektronik pertama dikenal dalam urusan pertanahan tercantum dalam Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 7 Tahun 2019 tentang Perubahan Kedua Peraturan Menteri Agraria Dan Tata

Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (selanjutnya disebut dengan Peraturan Menteri ATR/KBPN Nomor 7 Tahun 2019). Pasal 102 Peraturan Menteri ATR/KBPN Nomor 7 Tahun 2019 menyebutkan bahwa dalam hal akta PPAT disampaikan dalam bentuk Dokumen Elektronik, asli lembar kedua disimpan di Kantor PPAT sebagai Warkah. Menurut Peraturan Menteri ATR/KBPN Nomor 5 Tahun 2020 menjelaskan bahwa Dokumen Elektronik didefinisikan dengan semua informasi yang dapat dibuat, diteruskan, dikirim, diterima ataupun juga disimpan yang dapat berbentuk optikal, elektromagnetik, digital, analog, dan seterusnya, yang dapat ditampilkan, dilihat serta didengar dengan menggunakan komputer ataupun Sistem Elektronik, yang tidak sebataskan berbentuk dengan simbol, kode akses, angka, tanda, huruf, foto atau sejenisnya, rancangan, peta, gambar, suara, tulisan, ataupun perforasi yang mempunyai arti dan makna yang orang lain dapat mengerti dan pahami. Sesuai dengan Peraturan Kepala BPN RI Nomor 8 Tahun 2012 dalam blanko APHT tersebut masih tertulis bahwa lembar kedua akta disampaikan ke Kantor Pertanahan, berikut dengan penyimpanan lembar pertama APHT di Kantor PPAT.

Dengan pemberlakuan Hak Tanggungan secara elektronik, maka terdapat ketidaksesuaian antara aturan Peraturan Kepala BPN RI Nomor 8 Tahun 2012 dengan Peraturan Menteri ATR/KBPN Nomor 5 Tahun 2020. Berdasarkan latar belakang yang telah dipaparkan tersebut di atas, maka

penulis tertarik untuk meneliti, membahas dan mengkaji permasalahan tersebut di atas dalam sebuah tesis yang berjudul **“KEPASTIAN HUKUM TERHADAP KEWAJIBAN DALAM PENYIMPANAN LEMBAR KEDUA AKTA PEMBERIAN HAK TANGGUNGAN PASCA BERLAKUNYA PELAYANAN HAK TANGGUNGAN TERINTEGRASI SECARA ELEKTRONIK”**.

### **1.2. Rumusan Masalah**

Berdasarkan latar belakang tersebut di atas dan untuk lebih fokus dalam membahas penelitian ini, sehingga mampu menguraikan pembahasan dengan tepat, maka disusun beberapa permasalahan. Adapun perumusan masalah dalam penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Bagaimana pengaturan penyimpanan lembar kedua APHT pada Peraturan Kepala BPN RI Nomor 8 Tahun 2012 dengan Peraturan Menteri ATR/KBPN Nomor 5 Tahun 2020?
2. Bagaimana kewajiban PPAT terhadap penyimpanan Lembar Kedua Akta Pemberian Hak Tanggungan pada kantor PPAT setelah berlakunya Hak Tanggungan secara Elektronik?

### **1.3. Tujuan Penelitian**

Penelitian ilmiah diharuskan memiliki tujuan penelitian yang lugas dan jelas, serta sebagai pedoman dalam melaksanakan suatu penelitian yang dapat menunjukkan kualitas penelitian tersebut. Mengacu pada masalah



penelitian yang dirumuskan tersebut, dengan demikian tujuan penelitian yang peneliti ingin capai ialah sebagaimana di bawah ini:

1. Untuk mengetahui dan menganalisis apakah Peraturan Kepala BPN RI Nomor 8 Tahun 2012 tentang blanko akta PPAT masih sesuai dengan penerapan Hak Tanggungan secara elektronik.
2. Untuk mengetahui kewajiban PPAT terhadap penyimpanan Lembar Kedua Akta Pemberian Hak Tanggungan pada kantor PPAT setelah berlakunya Hak Tanggungan secara Elektronik.

#### **1.4. Kegunaan Penelitian**

##### **1.4.1 Manfaat Teoritis**

Secara Teoritis, diharapkan dapat bermanfaat baik secara teoritis maupun praktis. Dari sisi teoritis penelitian ini diharapkan memberikan sumbangan kajian teoritis mengenai penyimpanan lembar kedua Akta Pemberian Hak Tanggungan .

##### **1.4.2. Manfaat Praktis**

Penulis berharap, penelitian ini dapat memberikan manfaat baik secara praktis maupun akademis sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui apakah Peraturan Kepala BPN RI Nomor 8 Tahun 2012 masih dapat digunakan.
2. Memberikan masukan kepada Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia untuk perbaikan terhadap Akta Pemberian Hak Tanggungan.

3. Memberikan wacana dan bahan bacaan bagi akademisi untuk memperluas penelitian yang telah dilakukan, sehingga menambah kekayaan penelitian dalam bidang ini

### **1.5. Sistematika Penulisan**

Guna memberikan gambaran yang lebih jelas dan terarah, maka penyusunan tesis ini perlu dilakukan secara sistematis. Adapun sistematika penyusunan tesis ini dapat diuraikan sebagai berikut :

#### **BAB I : PENDAHULUAN**

Dalam bab ini menjelaskan tentang pendahuluan yang meliputi latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan penelitian, kegunaan penelitian dan sistematika penulisan.

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

Bab ini berisi uraian atas kerangka teori dan konseptual yang berhubungan dengan Perjanjian, Perikatan, Kepastian Hukum, Hak Tanggungan, PPAT, dan hal-hal lain terkait dengan penelitian ini.

#### **Bab III : Metode Penelitian.**

Dalam Bab III, penulis menguraikan mengenai bentuk dan tujuan penelitian, metode pendekatan, sumber data, bahan hukum, metode penyajian dan analisis data dalam penulisan tesis ini.

#### **Bab IV : Analisis dan Pembahasan**

Bab ini berisi analisis dan pembahasan yang dilakukan oleh penulis untuk menjawab pertanyaan-pertanyaan penelitian yang telah diajukan dalam rumusan masalah.

## Bab V : Kesimpulan dan Saran.

Pada bab ini, penulis menarik kesimpulan dan memberikan jawaban berdasarkan analisis dan pembahasan yang telah dilakukan pada bab IV. Penulis juga memberikan saran-saran perbaikan yang dapat digunakan oleh pihak-pihak yang berkepentingan untuk memperbaiki kondisi yang belum ideal.

