

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **1.1 Latar Belakang Masalah**

Perkembangan teknologi yang sangat pesat di era globalisasi saat ini sangat memberikan banyak perubahan dan kemajuan dalam berbagai aspek kehidupan manusia. Penggunaan teknologi juga sangat membantu manusia dalam menyelesaikan masalah yang ada dalam kegiatan sehari-hari.

Manusia harus mampu beradaptasi dengan cepatnya perkembangan teknologi. Hampir segala aspek dan ilmu di kehidupan manusia sudah berdampak kepada perkembangan teknologi digital. Mulai dari ekonomi, hukum, seni dan budaya, pendidikan, dan lain-lain.

Teknologi merupakan fasilitas atau sarana yang dipergunakan untuk membantu menyediakan kebutuhan manusia demi terwujudnya kehidupan yang lebih mudah. Informasi merupakan kumpulan dari data yang dapat berisi ucapan atau simbol yang bernilai yang kemudian diolah agar dapat dipahami oleh penerimanya. Sehingga dapat dikatakan, Teknologi Informasi adalah suatu teknologi yang digunakan untuk mengolah data, termasuk memproses, mendapatkan, menyusun, menyimpan, memanipulasi data dalam berbagai cara untuk menghasilkan informasi yang berkualitas, yaitu informasi yang relevan, akurat dan tepat waktu, yang digunakan keperluan pribadi, bisnis, dan pemerintahan dan merupakan informasi yang strategis untuk pengambilan keputusan.<sup>1</sup>

---

<sup>1</sup> Tata Sutabri, *Pengantar Teknologi Informasi*, (Yogyakarta: Andi Offset, 2014), hal. 3

Kehadiran teknologi informasi menjadikan segala jenis kebutuhan manusia dapat terselesaikan dengan cepat dan mudah. Sejauh ini, internet merupakan perkembangan teknologi informasi yang terpesat dan paling berpengaruh terhadap kehidupan manusia. Salah satu bentuk kehidupan manusia yang dimudahkan oleh internet adalah komunikasi jarak jauh dan kemudahan dalam mencari informasi. Komunikasi sekarang dapat dilakukan antar kota, provinsi, maupun negara. Bila dibandingkan dengan komunikasi pada 20 sampai 50 tahun lalu yang dimana manusia masih mengalami kesulitan dalam berkomunikasi antara satu sama lain. Teknologi informasi meliputi segala hal yang berkaitan dengan proses (penggunaan sebagai alat bantu), manipulasi, dan pengelolaan informasi. Sumber informasi adalah data. Data adalah kenyataan yang menggambarkan kesatuan yang nyata.<sup>2</sup>

Pesatnya perkembangan teknologi dimulai dari abad ke-20 hingga sekarang. Hal ini dapat dibuktikan dari pengembangan teknologi informasi dalam aspek digitalisasi, perubahan dari teknologi analog ke digital memungkinkan komunikasi memuat informasi yang sangat kaya dari segala jenis (data, teks, suara, gambar, warna, gerak) secara bersama dengan teknologi informasi tersebut dapat pula digabung, dikonversikan, diputar, dan disajikan dalam berbagai bentuk.<sup>3</sup>

Apabila kita kembali melihat masa lalu, ide-ide atau konsep dari perkembangan teknologi itu sendiri muncul karena adanya masalah-masalah

---

<sup>2</sup> Imam Lubis dan Mohammad Safii, *Smart Economy*, (Tangerang Selatan: PT. Karya Abadi Mitra Indo, 2018), hal. 7

<sup>3</sup> Kasiyanto Kasemin, *Agresi Perkembangan Teknologi Informasi*, (Jakarta: Prenadamedia Group, 2015), hal. 10

atau tantangan-tantangan yang dihadapi pada kehidupan sosial manusia dalam sehari-hari. Contohnya ialah disaat kita ingin membayar atau mengirim uang, maka kita harus langsung datang menjumpai orang tersebut. Tetapi dikarenakan perkembangan teknologi yang ada, maka sekarang kita dapat dengan mudah mengirim uang/dana yang dibutuhkan kepada siapapun dan kapanpun dengan adanya internet. Contoh konkritnya ialah dunia perbankan, hanya dengan menekan tombol di *smartphone* saja kita sudah bisa mengirim dana ke berbagai belahan dunia manapun.

Manfaat lainnya dari lahirnya teknologi internet pada kehidupan manusia ialah dapat meningkatkan efektifitas dan efisiensi kerja dari berbagai aspek kehidupan, seperti aspek bisnis dan ekonomi, aspek pendidikan, aspek sosial, aspek kesehatan aspek pemerintahan, dan bahkan aspek hukum. Selain itu, teknologi juga dapat menghemat waktu dan membuat data lebih pasti dan akurat dikarenakan teknologi bersifat tidak terbatas dan selalu berkembang. Di satu sisi juga perkembangan teknologi bisa membuat kita cepat berbagi informasi dan bisa melihat dunia luar lebih luas lagi.

Kehadiran teknologi ditengah-tengah kehidupan masyarakat merupakan suatu hal yang tidak dapat kita hindari keberadaannya dan kita harus mampu beradaptasi ataupun menyesuaikan diri. Kita harus mencontoh negara-negara maju yang ada. Negara-negara maju tersebut tidak hanya beradaptasi, melainkan berlomba-lomba untuk menciptakan teknologi yang lebih maju dan menciptakan sesuatu yang belum ada. Sebagai contoh negara *super power* dan negara matahari terbit. Kedua negara tersebut dapat kita katakan sebagai dua

negara terbaik dalam hal segi teknologi. Setiap tahun bahkan setiap hari mereka selalu berusaha mengembangkan teknologi yang tidak pernah kita pikirkan sebelumnya.

Terkhususnya perkembangan teknologi di dalam ilmu hukum. Banyak perkembangan teknologi yang masuk ke dalam ranah hukum. Contohnya ialah persidangan sudah bisa dilaksanakan dengan *online* (zoom), tanda tangan digital, materai digital, berita/koran digital, sertifikat elektronik dan masih banyak lainnya.

Perwujudan nyata dari perkembangan teknologi yang akan kita bahas ialah perubahan dokumen yang dikeluarkan oleh PPAT. Dokumen yang biasa bersifat fisik telah beralih menjadi dokumen elektronik. Contohnya ialah surat menyurat yang biasa dikirim melalui kantor pos sekarang dapat dikirim melalui surat elektronik atau *e-mail*. Contoh lainnya ialah dokumen yang biasa dikeluarkan oleh PPAT bersifat fisik, tetapi sekarang PPAT dapat mengeluarkan surat yang bersifat elektronik.

Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia, dokumen ialah surat yang tertulis atau tercetak yang dapat dipakai sebagai bukti keterangan (seperti akta kelahiran, surat nikah, surat perjanjian); barang cetakan atau naskah karangan yang dikirim melalui pos; rekaman suara, gambar dalam film, dan sebagainya yang dapat dijadikan bukti keterangan;<sup>4</sup> Pada umumnya, dokumen masih sering diartikan sebagai surat yang tertulis secara fisik. Sangat jarang dokumen

---

<sup>4</sup> Kemdikbud, Kamus Besar Bahasa Indonesia Online, (2023), <https://kbbi.web.id/dokumen>

diartikan sebagai dokumen yang bersifat elektronik, terkhususnya dokumen yang dikeluarkan oleh PPAT.

Terkhususnya dokumen elektronik dalam guna meningkatkan pelayanan dalam masyarakat juga sejalan dengan perkembangan teknologi, maka diterbitkan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 2020 (Permen ATR/BPN No. 5/2020) yang bertujuan untuk meningkatkan pelayanan publik di bidang pertanahan, dapat dipastikan akan ada perubahan dalam pelaksanaan pelayanan pendaftaran tanah hak tanggungan pada kantor pertanahan, dalam melakukan pendaftaran hak tanggungan secara elektronik (selanjutnya disebut HT-el). Hal ini sesuai dengan salah satu tren era digital ini yaitu *paperless*, dimana penggunaan kertas menjadi lebih sedikit. Sehingga pendaftaran HT-el hanya dilakukan melalui website/aplikasi khusus dari kementerian ATR/BPN, menghemat biaya pencetakan sertifikat hak tanggungan dan ditandai dengan dikeluarkannya Peraturan Menteri Agraria Nomor 5 Tahun 2020 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik (Permen ATR/BPN No. 5/2020). Pelayanan Hak Tanggungan secara Elektronik selanjutnya dikenal dengan istilah Sistem Ht-el sebagaimana yang dimaksud dalam Permen ATR/BPN No. 5/2020 merupakan serangkaian proses pelayanan hak tanggungan dalam rangka pemeliharaan data pendaftaran tanah yang diselenggarakan melalui sistem elektronik yang terintegrasi.

Dokumen yang dikeluarkan oleh PPAT disebut juga akta autentik. Akta autentik menurut kamus hukum adalah akta yang sejak awal dibuat dengan

sengaja dan resmi untuk pembuktian apabila terjadi sengketa di kemudian hari.<sup>5</sup> Akta autentik menurut Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata) adalah suatu akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan undang-undang oleh atau di hadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu di tempat akta itu dibuat. Berdasarkan definisi akta autentik menurut Pasal 1868 KUH Perdata tersebut maka dapat diketahui bahwa ada 2 (dua) bentuk akta autentik yaitu akta yang dibuat oleh pejabat umum yang berwenang (disebut sebagai akta pejabat/*ambtelijke acte*) dan akta yang dibuat di hadapan pejabat umum yang berwenang (disebut sebagai *party acte*/akta para pihak).

Kebutuhan akan akta autentik dan tugas PPAT yang vital dalam usaha negara untuk melakukan pengolahan sumber daya negara untuk kesejahteraan dan kemakmuran negara. Kemungkinan akan terjadinya sengketa ataupun permasalahan yang berkaitan dengan tanah akan mungkin banyak terjadi, sehingga pemerintah perlu melakukan penegakan peraturan yang berkaitan dengan pengolahan sumber daya berkaitan dengan pertanahan dan pengaturan kewajiban dan hak yang dimiliki oleh PPAT.

Menurut Sjaifurrachman, perbedaan sifat dua macam akta itu adalah sebagai berikut: “Dalam akta pejabat (*ambtelijke acte* atau *verbal acte*), akta ini masih sah sebagai suatu alat pembuktian apabila ada satu atau lebih di antara penghadapnya tidak menandatangani akta, sepanjang Notaris menyebutkan alasan pihak yang tidak menandatangani akta tersebut,” sedangkan tidak

---

<sup>5</sup> M. Marwan & Jimmy P, Kamus Hukum (*Dictionary of Law Complete Edition*), (Surabaya: Reality Publisher, 2009), hal. 31

ditandatanganinya akta di dalam *party acte* akan menimbulkan akibat yang lain. Apabila salah satu pihak tidak membubuhkan tanda tangannya dalam *party acte* maka dapat diartikan pihak tersebut tidak menyetujui isi akta yang dibuatnya, kecuali apabila tidak menandatangani akta itu didasarkan atas alasan yang kuat. Alasan yang dapat diterima untuk tidak membubuhkan tanda tangan di dalam *party acte*. Alasan-alasan pihak yang tidak dapat membubuhkan tanda tangannya tersebut harus dicantumkan dengan jelas oleh Notaris/PPAT dalam akta yang bersangkutan.

Akta autentik memiliki peranan yang sangat vital dan berkaitan erat dengan aspek hukum. Terkait dengan kegunaan dari akta autentik, bukti tertulis seperti akta autentik telah semakin banyak dibutuhkan pada berbagai macam bidang di antaranya adalah bidang perbankan, sertifikat tanah, kegiatan sosial. Akta autentik merupakan salah satu bentuk kepastian hukum dalam hubungan sosial maupun ekonomi pada tingkat nasional maupun internasional. Akta autentik yang memiliki kepastian hukum memiliki beberapa syarat dan juga fungsi. Syarat dari akta autentik yang harus dipenuhi diantaranya dalam bentuk yang sesuai dengan Undang-undang, dilakukan pembuatan harus dilakukan oleh maupun di hadapan pejabat umum yang memiliki kewenangan terhadap tempat akta yang bersangkutan dibuat. Akta autentik sebagai kepastian hukum juga memiliki beberapa fungsi bagi pihak yang membuat, di antaranya sebagai bukti bahwa pihak yang bersangkutan telah mengadakan perjanjian, sebagai bukti bagi para pihak yang bersangkutan bahwa apa yang telah tertulis dalam perjanjian merupakan tujuan dan keinginan dari para pihak, dan yang terakhir

dapat digunakan sebagai tanda bukti kepada pihak lain atau pihak ketiga bahwa di tanggal yang ditentukan telah terjadi perjanjian antar para pihak yang bersangkutan dengan isi perjanjian sesuai dengan tujuan para pihak (asas kebebasan berkontrak).

Apabila suatu akta merupakan akta autentik, maka akta tersebut akan mempunyai 3 (tiga) fungsi terhadap para pihak yang membuatnya yaitu:

1. Sebagai bukti bahwa para pihak yang terkait telah membuat suatu perjanjian tertentu.
2. Sebagai bukti para pihak bahwa apa yang ada tertera dalam perjanjian adalah menjadi tujuan dan keinginan para pihak tanpa adanya paksaan apapun.
3. Sebagai bukti kepada pihak ketiga bahwa pada tanggal tertentu kecuali jika ditentukan sebaliknya para pihak telah mengadakan perjanjian dan bahwa isi perjanjian adalah sesuai dengan kehendak para pihak.

Jadi syarat otensitas suatu akta yaitu: 1. Dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang. 2. Oleh atau dihadapan pejabat umum 3. Pejabat tersebut harus berwenang di tempat di mana akta tersebut dibuat.<sup>6</sup>

Notaris sebagai pejabat umum yang memiliki kewenangan untuk melakukan tugas-tugas sebagai pejabat pembuat akta tanah adalah merupakan tambahan kewenangan yang diberikan oleh undang-undang untuk melakukan pengesahan/legalisasi atas pengikatan-pengikatan hukum yang dilakukan oleh masyarakat, khususnya di bidang pertanahan. Berkaitan dengan proses

---

<sup>6</sup> Habib Adjie, *Kebatalan dan Pembatalan Akta Notaris*, (Bandung: Refika Aditama, 2011)

pendaftaran tanah, Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 2016 Pasal 1 Ayat 1 yang menggantikan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 mengenai Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah mendefinisikan “Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta autentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah, maupun hak milik atas satuan rumah susun.”

Prasyarat yang ditetapkan oleh Peraturan Perundang-undangan diatur dalam ketentuan Pasal PP No. 37 Tahun 1998, yang berbunyi :

Bahwa syarat untuk dapat diangkat menjadi PPAT adalah :

- a. berkewarganegaraan Indonesia;
- b. berusia sekurang-kurangnya 30 (tiga puluh) tahun;
- c. berkelakuan baik yang dinyatakan dengan surat keterangan yang dibuat oleh Instansi Kepolisian setempat;
- d. belum pernah dihukum penjara karena melakukan kejahatan berdasarkan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap;
- e. sehat jasmani dan rohani;
- f. lulusan program pendidikan spesialis notariat atau program pendidikan khusus PPAT yang diselenggarakan oleh lembaga pendidikan tinggi;
- g. lulus ujian yang diselenggarakan oleh Kantor Menteri Negara Agraria/Badan Pertanahan Nasional. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) memiliki tugas pokok melaksanakan kegiatan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah

dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Rumah Susun, yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu

PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) adalah profesi yang pelakunya orang hukum serta berkaitan erat dengan dokumen-dokumen resmi mengenai pertanahan. Secara umum PPAT diberikan kewenangan untuk membuat akta autentik perihal hak atas tanah atau hak milik satuan rumah susun. PPAT berdasarkan pengelompokannya, maka dapat dibagi menjadi tiga kelompok yaitu PPAT Umum, PPAT Khusus, dan PPAT Sementara. Hal yang membedakan antara PPAT Khusus dan PPAT Sementara jika dibandingkan dengan PPAT Umum adalah PPAT Khusus adalah PPAT yang ditunjuk khusus berkaitan dalam program milik pemerintah, maupun mengerjakan tugas pemerintahan. Sedangkan pada PPAT Sementara adalah PPAT yang menjalankan tugasnya pada daerah yang kurang jumlah PPAT. Jumlah PPAT berdasarkan hasil pencatatan bulan Februari 2019 terdapat 15.138 orang PPAT di Indonesia. Sehingga PPAT dapat membantu berperan dalam masyarakat untuk membantu melakukan pendaftaran tanah di Indonesia.

Hak Tanggungan adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah, untuk pelunasan hutang tertentu.<sup>7</sup> Mengenai pengertian Hak

---

<sup>7</sup> M. Khoidin, *Hukum Jaminan (Hak-Hak Jaminan, Hak Tanggungan, dan Eksekusi Hak Tanggungan)*, (Surabaya: Laksbang Yustitia, 2017), hal. 75

Tanggungan berdasarkan dalam pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan selanjutnya disebut (UUHT) menyatakan bahwa:

“Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, yang selanjutnya disebut 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, berikut atau tidak berikut benda-benda yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain.”

Dalam hal ini, peran Notaris dalam Hak Tanggungan adalah untuk mencocokkan sesuai dengan surat aslinya serta membuat Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) sedangkan PPAT dalam Hak Tanggungan menurut UUHT ditunjuk sebagai pejabat untuk membuat APHT. Dalam Peraturan Perundang-undangan yang berlaku, PPAT merupakan pejabat yang berwenang untuk membuat akta pemindahan hak atas tanah serta akta-akta lainnya yang bentuk aktanya sudah ditetapkan. Akta PPAT merupakan alat untuk membuktikan telah dilakukannya suatu perbuatan hukum.<sup>8</sup> Dalam pemberian Hak Tanggungan, pemberi Hak Tanggungan wajib secara fisik hadir di hadapan PPAT, apabila pemberi Hak Tanggungan tidak dapat hadir sendiri maka pemberi Hak Tanggungan harus memberikan kuasa kepada pihak lain

---

<sup>8</sup> Setyaningsih dan Anis Mashdurohatun, "Peranan Notaris dalam Pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) Terhadap Perjanjian Kredit Antara Kreditor dan Debitur dengan Jaminan Hak Tanggungan di Purwokerto", Jurnal Akta, Vol. 5, No. 1

sebagai kuasanya dengan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) dan surat ini dibuat dengan akta Notaris.<sup>9</sup>

Adanya pembaharuan mengenai pelayanan Hak Tanggungan maka pemerintah menerbitkan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 2020 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik selanjutnya disebut (Permen ATR/BPN Nomor 5 Tahun 2020). Perubahan yang terjadi dengan dikeluarkannya Permen ATR/BPN Nomor 5 Tahun 2020 adalah penyederhanaan proses pelayanan Hak Tanggungan yang didaftarkan secara elektronik, dengan adanya pembaharuan peraturan mengenai pelayanan Hak Tanggungan Elektronik merupakan upaya pemerintah untuk mempermudah masyarakat yang ingin mendapatkan layanan penjaminan tanah Hak Tanggungan guna untuk kebutuhan usahanya sehingga tidak perlu datang ke kantor pertanahan setempat. Di dalam Permen ATR/BPN No. 5 Tahun 2020 pencatatan pendaftaran Hak Tanggungan tersebut dilakukan secara elektronik tanpa perlu menyampaikan bukti fisik pada loket di Kantor Pertanahan.

Pengaturan pembebanan hak tanggungan saat ini telah mengalami transformasi guna menyelesaikan berbagai problematika yang lahir seiring dengan perkembangan zaman. Hal ini sejalan dengan salah satu adagium hukum yang berbunyi: *het recht hink achter de feiten aan*, yang berarti hukum selalu berjalan tertatih-tatih mengejar perubahan dalam masyarakat. Perkembangan hukum dalam pembebanan hak tanggungan di Indonesia ditandai dengan

---

<sup>9</sup> Adrian Sutedi, *Hukum Hak Tanggungan*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2010), hal. 51

adanya pengaturan layanan hak tanggungan secara elektronik. Selain layanan hak tanggungan secara elektronik, terdapat pula 3 (tiga) layanan pertanahan lainnya di Indonesia yang juga telah berbasis elektronik. Layanan tersebut seperti Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT), Informasi Zona Nilai Tanah (ZNT), dan Pemeriksaan Sertifikat Tanah.<sup>10</sup>

Layanan hak tanggungan elektronik dilatarbelakangi oleh upaya pemerintah untuk meningkatkan peringkat *Ease of Doing Business* (EODB) Indonesia.<sup>11</sup> Layanan hak tanggungan elektronik merupakan persiapan untuk menuju kantor pertanahan dengan *e-office* dan *zero* warkah.<sup>12</sup> Layanan hak tanggungan elektronik didasarkan kepada Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 2019 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik (selanjutnya disebut Permen ATR/KBPN 9/2019). Akan tetapi, Permen ATR/KBPN 9/2019 belum mengatur hak tanggungan secara komprehensif. Oleh karena itu, pada tanggal 8 April 2020 diundangkan dan diberlakukan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 2020 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik (selanjutnya disebut Permen ATR/KBPN 5/2020). Permen ATR/KBPN 5/2020 mencabut dan menyatakan Permen ATR/KBPN 9/2019 tidak berlaku. Akan

---

<sup>10</sup> I G. N. Guntur dkk, *Berbenah Untuk Masa Depan Indonesia: Menuju Pelayanan Pertanahan yang Inovatif*, (Yogyakarta: STPN Press, 2021)

<sup>11</sup> D. Waluyo, "Beri Layanan Terpadu, ATR/BPN Luncurkan Layanan Elektronik". <https://infopublik.id/kategori/sorot-ekonomi-bisnis/406718/beri-layanan-terpadu-atr-bpn-luncurkan-layanan-elektronik>. diakses pada 27 November 2023

<sup>12</sup> H. B. Alexander, "Layanan Hak Tanggungan Elektronik tembus 50 Persen". <https://properti.kompas.com/read/2020/04/18/110000821/layanan-hak-tanggungan-elektronik-tembus-50-persen> diakses pada 27 November 2023

tetapi, pelayanan hak tanggungan elektronik baru diterapkan di seluruh Kantor Pertanahan Indonesia pada tanggal 8 Juli 2020. Kepala Biro Hubungan Masyarakat Kementerian ATR/BPN, Yulia Jaya Nirmawati menyatakan bahwa pada tanggal tersebut pula hak tanggungan konvensional secara resmi ditutup.<sup>13</sup>

Kewenangan PPAT dalam pendaftaran Hak Tanggungan Elektronik yaitu dalam hal permohonan pendaftaran Hak Tanggungan, persyaratan permohonan yang berupa APHT disampaikan oleh PPAT dalam bentuk dokumen elektronik berupa *scan*. Sertifikat yang dikeluarkan dalam Hak Tanggungan elektronik berupa Sertifikat Hak Tanggungan elektronik dengan tanda tangan elektronik.<sup>14</sup>

Pasal 1 angka 7 Permen ATR/KBPN 5/2020 memberikan pengertian pelayanan hak tanggungan elektronik, serangkaian proses pelayanan hak tanggungan dalam rangka pemeliharaan data pendaftaran tanah yang diselenggarakan melalui sistem elektronik yang terintegrasi. Pelayanan hak tanggungan elektronik terdiri dari beberapa jenis sebagaimana disebutkan dalam Pasal 6 ayat (1) Permen ATR/KBPN 5/2020, diantaranya pendaftaran hak tanggungan, peralihan hak tanggungan, perubahan nama kreditur, penghapusan hak tanggungan, dan koreksi data. Objek Hak Tanggungan yang dapat diproses dengan Pelayanan HT-el merupakan objek Hak Tanggungan sebagaimana diatur dalam peraturan perundang-undangan.

---

<sup>13</sup> S. Bahfein, "Hak tanggungan Elektronik Resmi Berlaku di Indonesia". <https://properti.kompas.com/read/2020/07/09/102149221/populer-properti-hak-tanggungan-elektronik-resmi-berlaku-di-indonesia> diakses pada 27 November 2023

<sup>14</sup> Bernadetha Aurelia Oktavira, "Mekanisme Pendaftaran Hak Tanggungan Secara Elektronik". <https://m.hukumonline.com/klinik/detail/ulasan/lt5d78bcd61c63c/mekanisme-pendaftaran-hak-tanggungan-secara-elektronik> diakses pada 27 November 2023

Berikut tabel perbandingan pendaftaran hak tanggungan secara konvensional dan elektronik.<sup>15</sup>

Tabel 1.1  
Perbandingan Pendaftaran Hak Tanggungan

<b>Faktor Perbandingan</b>	<b>Hak Tanggungan Konvensional</b>	<b>Hak Tanggungan Elektronik</b>
Dasar Hukum	Permen ATR/KBPN 3/1997	Permen ATR/KBPN 5/2020
Peranan Para Pihak	1. PPAT 2. Kantor Pertanahan 3. Debitur	1. PPAT 2. Kantor Pertanahan 3. Kreditur
Metode Pendaftaran	Interaksi secara fisik dengan cara datang langsung ke Kantor Pertanahan	Sama sekali tidak ada interaksi secara fisik, metode pendaftaran menggunakan sistem elektronik hak tanggungan
Dokumen Persyaratan	Dokumen asli dan fotocopy yang diserahkan langsung oleh PPAT ke kantor pertanahan	Dokumen asli yang di- <i>scan</i> dan diunggah melalui sistem elektronik
PNBP	1. Dibayar secara langsung oleh PPAT di loket pembayaran kantor pertanahan; 2. Tarif PNBP diatur dalam PP 128/2015	1. Dibayar oleh PPAT melalui sistem elektronik dengan terlebih dahulu menerima kode billing dari kreditur; 2. Tarif PNBP diatur dalam PP 128/2015
Waktu	1. Pendaftaran hanya dapat dilakukan pada hari dan jam kerja; 2. Hasil pendaftaran hak tanggungan biasanya diperoleh lebih dari 7 (tujuh) hari, biasanya berbulan-bulan.	1. Pendaftaran dapat dilakukan kapan saja dan dimana saja; 2. Hasil pendaftaran hak tanggungan langsung dapat diakses kreditur pada hari ke-7 (tujuh) setelah permohonan pendaftaran terkonfirmasi.
Hasil Pendaftaran	1. Hasil pendaftaran hak tanggungan berupa sertifikat hak tanggungan dan catatan pada sertifikat hak atas tanah dan buku tanahnya; 2. Hasil pendaftaran diketik atau ditulis tangan oleh petugas kantor pertanahan;	1. Hasil pendaftaran hak tanggungan berupa sertifikat hak tanggungan dan catatan pada sertifikat hak atas tanah dan buku tanahnya; 2. Hasil pendaftaran diterbitkan secara otomatis oleh sistem elektronik berdasarkan data-

<sup>15</sup> Shinta Pangesti dan Prilly Priscilia Sahetapy, "Pendaftaran Hak Tanggungan Sebelum dan Setelah Berlakunya Peraturan Menteri Agraria/Kepala BPN Nomor 5 Tahun 2020", *Tunas Agraria*, (2023)

	<p>3. Kantor Pertanahan menerbitkan hasil pendaftaran secara fisik dalam bentuk kertas;</p> <p>4. Kreditur menerima hasil pendaftaran yang telah diterbitkan Kantor Pertanahan melalui PPAT, tanpa berperan apapun.</p>	<p>data yang telah diunggah oleh PPAT dan kreditur</p> <p>3. Kantor Pertanahan menerbitkan hasil pendaftaran dan mencetak dan menempel catatan hak tanggungan pada buku tanah hak atas tanah;</p> <p>4. Kreditur mengakses dan mencetak hasil pendaftaran secara mandiri, serta menempel catatan hak tanggungan pada sertifikat hak atas tanah;</p>
Roya	<p>1. Permohonan diajukan oleh debitur dengan datang langsung ke kantor pertanahan;</p> <p>2. Proses roya dilakukan secara fisik;</p> <p>3. Hasil roya secara fisik, dalam bentuk kertas</p>	<p>1. Permohonan diajukan oleh kreditur melalui sistem elektronik hak tanggungan;</p> <p>2. Proses roya dilakukan melalui sistem elektronik;</p> <p>3. Hasil roya berupa dokumen elektronik. Catatan roya dicetak dan ditempel oleh kreditur (pada sertifikat hak atas tanah) dan oleh Kantor Pertanahan (pada buku tanah hak atas tanah).</p>

Sumber : *Peraturan Menteri Agraria/Kepala BPN Nomor 5 (2010)*

Terkait dengan pendaftaran Hak Tanggungan sendiri untuk saat ini berlaku secara online atau melalui sistem HT-el. Pendaftaran Hak Tanggungan sebelum berlakunya PMA Nomor 2 Tahun 2020 yaitu diatur dalam Pasal 13 dan Pasal 14 Undang Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang UUHT di mana “PPAT berperan dan ikut serta dalam proses pendaftaran hak tanggungan berdasarkan kuasa dari Kreditur. Dalam UUHT tidak secara tegas menyebutkan siapa yang berkewajiban melakukan pendaftaran Hak Tanggungan”. Berbeda dengan pendaftaran hak Tanggungan secara elektronik di mana yang diatur dalam Peraturan Menteri Agraria/ Tata Ruang Nomor 5 Tahun 2020 di mana pihak yang dapat mengajukan permohonan layanan Hak Tanggungan secara

elektronik sesuai dengan “Peraturan Menteri Agraria/ Tata Ruang Nomor 5 Tahun 2020 adalah pengguna terdaftar, yang dimaksud dengan pengguna terdaftar yaitu meliputi yang pertama kreditor, yang merupakan perseorangan atau badan hukum sebagaimana yang diatur dalam peraturan perundang-undangan; dan yang kedua PPAT atau pihak lain yang ditentukan oleh Kementerian. Berdasarkan pernyataan tersebut dapat disimpulkan bahwa pihak yang dapat mengajukan permohonan layanan hak tanggungan dengan menggunakan sistem HT-el disebutkan secara jelas yaitu Kreditor dan PPAT.”

Sebagaimana dijelaskan diatas tentunya akan menjadi tidak adanya kepastian hukum dan keautentikan akta minuta yang diubah sebagai dokumen elektronik yang dibuat oleh Notaris/PPAT dalam Hak Tanggungan Elektronik akan ada ketidakjelasan serta ketimpangan dalam keabsahan akta tersebut, karena akta itu dikatakan autentik kalau dibuat secara tertulis serta dibuat di hadapan pejabat yang berwenang seperti Notaris dan untuk keperluan legalitas maka para penandatangan akta harus datang menghadap Notaris/PPAT dan membacakan akta dihadapan para pihak untuk menjelaskan isi dan maksud akta tersebut agar para pihak mengerti dan tidak menjadi multitafsir setelah dibacakan akta oleh Notaris/PPAT.<sup>16</sup> Namun, di dalam Permen ATR/BPN No. 5 Tahun 2020 penyampaian APHT dan dokumen kelengkapan persyaratan melalui sistem elektronik dengan menggunakan dokumen elektronik.

---

<sup>16</sup> Dwi Merlayani dkk, "Kewajiban Membacakan Akta Otentik Oleh Notaris Dihadapan Penghadap Dengan Konsep *Cyber Notary*", Jurnal Ilmiah Hukum Kenotariatan, Vol. 9, No. 01, (2020), hal. 20

Penyelenggaraan sistem HT-el saat ini masih terbatas dan diselenggarakan secara bertahap menyesuaikan data pendukung yang ada pada kantor pertanahan, dalam melakukan pendaftaran HT-el adapun salah satu syarat wajib yaitu klien atau pemohon harus membuat surat pernyataan mengenai pertanggungjawaban keabsahan dan kebenaran data dokumen elektronik yang diajukan dan dibuat dalam bentuk dokumen elektronik dan hanya dapat dikeluarkan oleh seorang Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), dalam hal ini PPAT bertanggung jawab besar dan harus sangat berhati-hati sebelum mengeluarkan surat pernyataan tersebut, PPAT memiliki peran yang sangat penting karena PPAT mengeluarkan surat pernyataan yang berisi pernyataan PPAT sendiri didalamnya dimana menyatakan bahwa dokumen-dokumen yang diterima oleh PPAT adalah benar dan sesuai aslinya, jika hal tersebut benar adanya.<sup>17</sup>

Surat pernyataan tersebut menyatakan bahwa dalam hal ini PPAT bertanggung jawab atas dokumen-dokumen yang telah diupload dalam proses pendaftaran hak tanggungan dan PPAT menjamin dengan benar bahwa dokumen yang mereka terima keseluruhan adalah benar. Namun dalam praktiknya apakah nantinya pihak yang melimpahkan pertanggungjawaban terhadap PPAT berargumen sebagaimana mestinya tanggungjawab PPAT atau tidak, kecuali apabila perbuatan tersebut memang dapat dibuktikan adanya dan harus benar-benar dibuktikan juga dengan teori pembuktian atau pembuktian

---

<sup>17</sup> Dinar Fatmawati , "Analisis *Heurmeunitika Good Governance* dalam Layanan Publik Terhadap Perkaban ATR/BPN Nomor 1 Tahun 2010 Tentang Standart Pelayanan dan Pengaturan Pertanahan", *Jurnal Indonesia Sosial Teknologi*, Vol. 2, No. 5, (2021)

dengan hukum acara perdata, serta mengenai kedudukan dan fungsi serta tanggung jawab PPAT dalam perbuatan hukumnya dan PPAT yang menjalankan sebagian wewenang pemerintah dan suatu jabatan kepercayaan yang telah diberikan.

Pada penelitian sebelumnya yaitu pada penelitian Pratama, dkk<sup>18</sup> yaitu penelitian ini bertujuan untuk mengetahui dan menganalisa tentang pertanggungjawaban Notaris/PPAT akibat pembatalan sertifikat karena adanya unsur pemalsuan dalam Putusan Pengadilan Nomor 2717 K/Pdt/2013. Lalu, penelitian selanjutnya Pipit Saputri Utami yaitu, Notaris/PPAT harus memastikan bahwa penghadap telah membayar pajak, karena pajak sebagai sumber penerimaan dana yang penting bagi negara dalam rangka menciptakan kemakmuran dan kesejahteraan rakyat. Penelitian terakhir yang di kemukakan Pribadi Bombong Fiqtian Pintoko<sup>19</sup> yaitu, Notaris/PPAT merupakan jabatan kepercayaan yang diberikan oleh negara dan masyarakat, oleh karena itu Notaris/PPAT harus memberikan pelayanan jasa hukum dengan jujur dan profesional sesuai kewenangan yang diatur.

Adanya perbedaan peranan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam proses pendaftaran Hak Tanggungan sebelum adanya Peraturan Menteri Agraria/ Tata Ruang Nomor 5 Tahun 2020 dan sesudah adanya Peraturan Menteri Agraria tersebut maka menimbulkan perbedaan pula terkait dengan

---

<sup>18</sup> Arfian Nanda Yogi Pratama dkk, "Pertanggungjawaban Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam Pembatalan Sertifikat Karena Adanya Unsur Pemalsuan", *Notarius*, Vol. 12, No. 1, (2019)

<sup>19</sup> Pribadi Bombong fiqtian Pintoko, "Pertanggungjawaban Notaris/PPAT Sebagai *Intelectual Dader* dibidang Perpajakan dalam Melaksanakan Tugas Jabatan", *Jurnal Education and Development*, Vol. 9, No. 4, (2021)

tanggung jawab PPAT dalam melakukan atau menjalankan perannya terkait dengan pendaftaran Hak Tanggungan khususnya pendaftaran Hak Tanggungan secara elektronik atau HT-el.

Berdasarkan latar belakang yang telah dijelaskan dan diuraikan diatas, maka penulis sangat tertarik untuk meneliti dan mengkaji dalam bentuk skripsi dengan judul “**Analisis terhadap Pembuatan Surat Pernyataan Keabsahan dan Kebenaran Dokumen Elektronik pada Akta Pemberian Hak Tanggungan**”.

### **1.2 Rumusan Masalah**

Berdasarkan latar belakang yang telah dijelaskan, maka rumusan masalah dalam penelitian ini yaitu :

1. Bagaimana syarat keabsahan dan kebenaran dokumen elektronik yang dikeluarkan oleh PPAT?
2. Bagaimana perlindungan hukum terhadap PPAT selaku penanggung jawab keabsahan dan kebenaran dokumen elektronik?

### **1.3 Tujuan Penelitian**

Berdasarkan rumusan masalah diatas, maka tujuan dalam penelitian ini yaitu :

1. Untuk mengetahui bagaimana syarat keabsahan dan kebenaran dokumen elektronik yang dikeluarkan oleh PPAT.
2. Untuk mengetahui bagaimana perlindungan hukum terhadap PPAT selaku penanggung jawab keabsahan dan kebenaran dokumen elektronik.

## **1.4 Manfaat Penelitian**

Manfaat yang diperoleh dari hasil penelitian ini adalah sebagai berikut :

### **1.4.1 Manfaat Teoritis**

- a. Hasil dari penelitian ini diharapkan dapat menjadi sumbangan informasi mengenai pertanggungjawaban PPAT terhadap pembuatan surat pernyataan keabsahan dan kebenaran dokumen elektronik
- b. Penelitian ini diharapkan dapat menjadi literatur ilmiah dalam bidang hukum, sehingga dapat dijadikan sebagai bahan penunjang penelitian selanjutnya.

### **1.4.2 Manfaat Praktis**

- a. Bagi mahasiswa atau akademisi, penelitian ini diharapkan bisa menjadi berguna sebagai bahan referensi kepustakaan tentang pertanggungjawaban PPAT terhadap pembuatan surat pernyataan keabsahan dan kebenaran dokumen elektronik.
- b. Bagi penulis atau peneliti, penelitian ini diharapkan bisa menjadi berguna sebagai pelaksanaan tugas akademik yaitu untuk melengkapi salah satu syarat memperoleh gelar Sarjana Hukum (S.H) pada Fakultas Hukum (FH) Universitas Pelita Harapan (UPH).

## **1.5 Sistematika Penelitian**

Sistematika memuat uraian secara garis besar isi dalam tiap bab, yaitu :

### **BAB I PENDAHULUAN**

Bab ini berisi tentang latar belakang, rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian serta sistematika penelitian.

## **BAB II TINJAUAN PUSTAKA**

Bab ini menjelaskan tentang teori dasar yang menjadi acuan penulis sebelum melakukan penelitian, dimana teori ini dikutip dari buku, jurnal, peraturan perundang-undangan serta karya ilmiah lain yang berhubungan dengan penelitian.

## **BAB III METODE PENELITIAN**

Bab ini menguraikan metode penelitian yang digunakan oleh penulis, menjelaskan jenis penelitian, jenis data, teknik pengumpulan data, bagaimana pendekatan dilakukan, serta teknik analisa data yang dilakukan.

## **BAB IV HASIL PENELITIAN DAN ANALISIS**

Bab ini menjelaskan hasil penelitian dan analisis penelitian terkait rumusan masalah pada judul penelitian Analisis terhadap Pembuatan Surat Pernyataan Keabsahan dan Kebenaran Dokumen Elektronik pada Akta Pemberian Hak Tanggungan.

## **BAB V KESIMPULAN DAN SARAN**

Bab ini menjelaskan tentang kesimpulan yang didapatkan peneliti setelah melakukan penelitian dan menyusun hasil penelitian, serta saran yang diberikan peneliti kepada suatu lembaga atau instansi tertentu dan masyarakat