

## BAB I

### PENDAHULUAN

#### 1.1. Latar Belakang

Kemajuan perekonomian serta perdagangan dan akibat globalisasi yang melanda dunia usaha baru-baru ini, mengingat kapital yang dimiliki oleh pengusaha biasanya sebagian besar adalah pinjaman bermula dari bank, *investasi* modal, penerbitan *obligasi* maupun cara-cara lain yang diperbolehkan berlandaskan aturan, sudah mengakibatkan banyak konflik penyelesaian utang piutang pada masyarakat perbankan.

Pemberian kredit yang dilakukan oleh bank sebagai suatu lembaga keuangan harus bisa memberikan perlindungan hukum bagi pemberi serta penerima kredit dan pihak yang terkait mendapat perlindungan melalui suatu lembaga hak jaminan yang kuat, serta bisa memberikan kepastian hukum bagi seluruh pihak yang memiliki kepentingan. Hak jaminan yang dimaksud tersebut merupakan Hak Tanggungan.

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Perihal Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda Yang Berkaitan Dengan Tanah Pasal 1 angka 1 mendefinisikan “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 benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain.<sup>1</sup>

Ciri-ciri pokok Hak Tanggungan sebagai satu-satunya lembaga Hak Jaminan atas tanah untuk pelunasan utang tertentu yaitu, memberikan kedudukan istimewa (*preferent*) kepada kreditornya pemegang hak tanggungan, Selalu mengikuti objeknya dalam tangan siapa pun objek itu berada, perlindungan yang seimbang bagi debitur, pemberi Hak

---

<sup>1</sup> Arba, *Hukum Agraria Indonesia*, Sinar Grafika, Jakarta, 2015, hlm. 207

Tanggung dan pihak ketiga, memenuhi asas spesialisasi dan publisitas, mudah serta pasti pelaksanaan eksekusinya.<sup>2</sup>

Undang-Undang Hak Tanggungan pada pasal 4 disebutkan hak atas tanah yang menjadi objek dari hak tanggungan, antara lain:<sup>3</sup>

1. Hak-hak atas tanah sebagaimana diatur pada Undang-Undang pokok Agraria (Hak Milik, Hak Guna usaha, serta Hak Guna Bangunan);
2. Hak Pakai atas tanah negara yang menurut ketentuan yang berlaku wajib didaftar dan menurut sifatnya dapat dipindahtangankan dapat juga dibebani hak tanggungan;
3. Pembebanan hak tanggungan pada Hak Pakai atas Hak Milik;
4. Hak atas tanah berikut bangunan, tanaman dan hasil karya yang telah ada atau akan ada yang merupakan satu kesatuan dengan tanah tersebut, yang merupakan milik pemegang hak atas tanah yang pembebanannya dengan tegas dinyatakan di dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan.

Adanya pemberian hak tanggungan itu diawali dengan perjanjian utang piutang yang dilakukan oleh debitur dengan kreditornya, dimana bila debitur tidak mampu melunasi utangnya tepat pada waktunya, ia menunjuk kebendaan yang bersifat tetap milik sendiri atau orang lain sebagai jaminan pelunasannya. Janji yang menyebabkan adanya jaminan pelunasan piutang yang demikian itu lazim disebut “perjanjian pokok utang piutang”.<sup>4</sup>

Proses penjaminan Hak Tanggungan ada 2 (dua) tahap, yaitu *pertama* tahap pemberian Hak Tanggungan yang diawali dengan dibuatnya perjanjian utang atau perjanjian kredit sebagai perjanjian pokok. Tahap pemberian Hak Tanggungan dengan dibuatnya Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT)

---

<sup>2</sup> Ibid, hlm. 210.

<sup>3</sup> Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah.

<sup>4</sup> I Ketut Oka Setiawan, *Hukum Pendaftaran Tanah dan Hak Tanggungan*, Sinar grafika, Jakarta, 2019, hlm.114

oleh dan di hadapan PPAT, yang bentuk dan isinya ditetapkan dengan “Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1996. Di dalam APHT dapat dicantumkan janji oleh para pihak, sebagaimana dimaksud dalam ketentuan Pasal 11 ayat (2) UUHT”. *Kedua* tahap pendaftaran Hak Tanggungan dengan didaftarkannya Hak Tanggungan ke Kantor Pertanahan setempat, maka lahirlah Hak Tanggungan.<sup>5</sup>

Terhadap Hak Tanggungan berlaku asas publisitas atas asas keterbukaan. Hal ini ditentukan dalam Pasal 13 Undang-Undang Hak Tanggungan (selanjutnya disingkat “UUHT”). Menurut Pasal 13 UUHT tersebut, pemberian Hak Tanggungan wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan. Pendaftaran pemberian Hak Tanggungan merupakan syarat mutlak untuk lahirnya Hak Tanggungan tersebut dan mengikatnya Hak Tanggungan terhadap pihak ketiga.<sup>6</sup>

APHT berisi janji-janji mengenai pembebanan hak tanggungan. APHT ialah akta yang dirancang oleh Pejabat pembuat Akta Tanah (selanjutnya disebut dengan PPAT) yang berisi pemberian hak tanggungan pada kreditor tertentu menjadi jaminan untuk pelunasan piutangnya. Pasal 2 angka (2) Peraturan Jabatan PPAT Pembuatan APHT menyebutkan salah satu tugas PPAT adalah membuat APHT. PPAT merupakan institusi yang dibentuk sesuai peraturan perundang-undangan yang ditetapkan oleh lembaga yang berwenang untuk itu. Pasal 1 angka 1 Peraturan Pemerintah nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah angka 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah menjelaskan :

---

<sup>5</sup> Iga Gangga Santi Dewi, dkk, *Kebijakan Penjaminan Tanah Melalui Hak Tanggungan di Indonesia*, Law, Development and Justice Review, Vol. 3 No. 1, Mei 2021, hlm. 59

<sup>6</sup> Remy Sjahdeini, *Hak Tanggungan Asas-Asas, Ketentuan-Ketentuan Pokok Dan Masalah Yang Dihadapi Oleh Perbankan (Suatu kajian Mengenai Undang-Undang Hak Tanggungan)*, Alumni, Bandung, 2019, hlm.43-44.

“PPAT adalah Pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta autentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun.”<sup>7</sup>

Undang-Undang nomor 4 Tahun 1996 perihal Hak Tanggungan Atas Tanah beserta Benda-benda yang berkaitan dengan Tanah. ada enam Pasal yang mengatur PPAT pada undang-undang ini, yang mencakup:<sup>8</sup>

1. Pasal 1 angka 4 memuat tentang pengertian PPAT;
2. Pasal 1 angka 5 yang memuat pengertian APHT;
3. Pasal 10 ayat (2) yang memuat tentang pemberian APHT;
4. Pasal 11 memuat tentang janji-janji dalam APHT;
5. Pasal 13 memuat tentang kewajiban PPAT untuk mengirimkan akta PPAT kepada yang bersangkutan dan Kantor Badan Pertanahan; dan
6. Pasal 15 memuat tentang pejabat yang membuat SKMHT adalah PPAT.

Dari sudut Hukum Islam masalah hutang-piutang adalah salah satu jenis muamalah yang tak jarang ditemui dalam kehidupan masyarakat. Islam mengatur masalah ini dengan rinci baik melalui nas Al-Qur'an maupun hadis. pada Surah

---

<sup>7</sup> Lihat Pasal 1 angka 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

<sup>8</sup> Salim HS, *Peraturan Jabatan dan Kode Etik Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)*, PT. RajaGrafindo Persada, Depok, 2019, hlm.6.

Allah SWT bersabda:<sup>9</sup>

بِالْعَدْلِ كَاتِبٌ بَيْنَكُمْ وَلِيكُنْتُمْ ۖ فَكْتُبُوهُ مُسَمًّى أَجَلٍ إِلَىٰ يَدَيْنِ تَدَايِنْتُمْ إِذَا ءَامَنُوا الَّذِينَ يَأْتِيهَا  
وَلَا رَبَّهٗ اللَّهُ وَلِيَتَّقِ الْحَقَّ عَلَيْهِ الَّذِي وَلِيْمَلِّ فَلْيَكْتُبْ ۖ اللَّهُ عَلَّمَهُ كَمَا يَكْتُبُ أَنْ كَاتِبٌ يَأْبُ وَلَا  
هُوَ يَمِلُ أَنْ يَسْتَطِيعَ لَا أَوْ ضَعِيفًا أَوْ سَفِيهًا الْحَقُّ عَلَيْهِ الَّذِي كَانَ فَإِنْ شَيْءٌ مِنْهُ يَبْخَسُ  
فَرَجُلٌ رَجُلَيْنِ يَكُونَا لَمْ فَإِنْ ۖ رَجَالِكُمْ مِنْ شَهِيدَيْنِ وَأَسْتَشْهَدُوا ۖ بِالْعَدْلِ وَلِيَّهٗ فَلْيَمَلِّ  
يَأْبُ وَلَا ۖ الْأُخْرَىٰ إِحْدَاهُمَا فَتَذَكَّرَ إِحْدَاهُمَا تَضِلَّ أَنْ الشُّهَدَاءِ مِنْ تَرْضَوْنَ مِمَّنْ وَأَمْرَاتَانِ  
عِنْدَ أَقْسَطُ دَلِكُمْ ۖ أَجَلَةٍ إِلَىٰ كَبِيرًا أَوْ صَغِيرًا تَكْتُبُوهُ أَنْ تَسْمُوا وَلَا ۖ دُعُوا مَا إِذَا الشُّهَدَاءُ  
فَلَيْسَ بَيْنَكُمْ تُدِيرُونَهَا حَاضِرَةً تَجْرَةً تَكُونُ أَنْ إِلَّا ۖ تَرْتَابُوا إِلَّا وَأَذْنَىٰ لِلشَّهَدَةِ وَأَقْوَمُ اللَّهُ  
تَفْعَلُوا وَإِنْ ۖ شَهِيدٌ وَلَا كَاتِبٌ يُضَارُّ وَلَا ۖ تَبَايَعْتُمْ إِذَا وَأَشْهَدُوا ۖ تَكْتُبُوهَا إِلَّا جُنَاحٌ عَلَيْكُمْ  
عَلَيْمٌ شَيْءٍ بِكُلِّ وَاللَّهِ ۖ اللَّهُ وَيُعَلِّمُكُمْ ۖ اللَّهُ وَاتَّقُوا ۖ بِكُمْ فَسَوْفَ فَإِنَّهُ

Artinya: “Hai orang-orang yang beriman, apabila kamu bermuamalah tidak secara tunai (berutang) untuk waktu yang ditentukan, hendaklah kamu menuliskannya. Dan hendaklah seorang penulis di antara kamu menuliskannya dengan benar. Dan janganlah penulis enggan menuliskannya sebagaimana Allah mengajarkannya, maka hendaklah ia menulis, dan hendaklah orang yang berutang itu mengimlakkan (apa yang akan ditulis itu), dan hendaklah ia bertakwa kepada Allah Tuhannya, dan janganlah ia mengurangi sedikitpun daripada utangnya. Jika yang berutang itu orang yang lemah akal nya atau lemah (keadaannya) atau dia sendiri tidak mampu mengimlakkan, maka hendaklah walinya mengimlakkan dengan jujur. Dan persaksikanlah dengan dua orang saksi dari orang-orang lelaki (di antaramu). Jika tak ada dua orang lelaki, maka (boleh) seorang lelaki dan dua orang perempuan dari saksi-saksi yang kamu ridai, supaya jika seorang lupa maka yang seorang mengingatkannya. Janganlah saksi-saksi itu enggan (memberi keterangan) apabila mereka dipanggil; dan janganlah kamu jemu menulis utang itu, baik kecil maupun besar sampai batas waktu membayarnya. Yang demikian itu, lebih adil di sisi Allah dan lebih menguatkan persaksian dan lebih dekat kepada tidak (menimbulkan) keraguanmu. (Tulislah muamalahmu itu), kecuali jika muamalah itu perdagangan tunai yang kamu jalankan di antara kamu, maka tidak ada dosa bagi kamu, (jika) kamu tidak menulisnya. Dan persaksikanlah apabila kamu berjual beli; dan janganlah penulis dan saksi saling sulit menyulitkan. Jika kamu lakukan (yang demikian), maka sesungguhnya hal itu adalah

<sup>9</sup> Lihat Al-Qur'an Al-Baqarah (2) ayat 282-283

suatu kefasikan pada dirimu. Dan bertakwalah kepada Allah; Allah mengajarmu; dan Allah Maha Mengetahui segala sesuatu,” (QS. Al-Baqarah [2]: 282).<sup>10</sup>

الَّذِي فَلْيُؤَدِّ بَعْضًا بِبَعْضِكُمْ أَمِينَ فَإِنَّ مَفْبُوضَةً فَرِهَانٌ كَاتِبًا تَجِدُوا وَلَمْ سَفَرٍ عَلَى كُنْتُمْ وَإِنْ  
بِمَا وَاللَّهُ قَلْبُهُ أَنْتُمْ فَإِنَّهُ مُهَابِكْتُمْ وَمَنْ الشَّهَادَةَ تَكْتُمُوا وَلَا رَبِّهِ اللَّهُ وَلِيَّتِي أَمَانَتَهُ أَوْثَمِينَ  
عَلَيْمٌ تَعْمَلُونَ

Artinya: “Jika kamu dalam perjalanan (dan bermuamalah tidak secara tunai) sedang kamu tidak memperoleh seorang penulis, maka hendaklah ada barang tanggungan yang dipegang (oleh yang berpiutang). Akan tetapi jika sebagian kamu mempercayai sebagian yang lain, maka hendaklah yang dipercayai itu menunaikan amanatnya (utangnya) dan hendaklah ia bertakwa kepada Allah Tuhannya; dan janganlah kamu (para saksi) menyembunyikan persaksian. Dan barangsiapa yang menyembunyikannya, maka sesungguhnya ia adalah orang yang berdosa hatinya; dan Allah Maha Mengetahui apa yang kamu kerjakan,” (QS. Al-Baqarah [2]: 283).<sup>11</sup>

Dari dalil Al-Qur’an tersebut diatas Allah SWT telah memerintahkan ummatnya, apabila seorang muslim berhutang secara tunai hendaklah dilakukan pencatatan terhadap hutang tersebut dengan disaksikan oleh dua orang saksi dari laki-laki atau jika tidak ada maka boleh satu orang laki-laki dan dua orang perempuan sebagai bentuk muamalah.

Globalisasi telah menjadi pendorong lahirnya era perkembangan teknologi informasi. Fenomena kecepatan perkembangan teknologi informasi ini telah merebak di seluruh belahan dunia. Tidak hanya negara maju saja, namun negara berkembang juga telah memacu perkembangan teknologi

<sup>10</sup> <https://tirto.id/ayat-al-quran-tentang-utang-piutang-pinjaman-dosa-tak-melunasinya-gleP>, diakses pada 04 Desember 2021, pukul 07.15’ WIB

<sup>11</sup> Ibid

informasi pada masyarakat, sehingga teknologi informasi mendapatkan kedudukan yang penting bagi kemajuan sebuah bangsa.<sup>12</sup>

Perkembangan teknologi informasi mendorong permintaan atas produk-produk teknologi informasi itu sendiri, selain itu memudahkan transaksi bisnis terutama bisnis keuangan disamping bisnis-bisnis lainnya. Sehingga teknologi informasi telah berhasil memicu dan memacu perubahan tatanan kebutuhan hidup masyarakat di bidang sosial dan ekonomi, yang sebelumnya bertransaksi ataupun bersosialisasi secara konvensional menuju transaksi ataupun sosialisasi secara elektronik. Cara ini dinilai lebih efektif dan efisien.<sup>13</sup>

Dalam rangka memanfaatkan teknologi yang dinilai dapat meningkatkan layanan pertanahan, khususnya mengenai hak tanggungan, Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (selanjutnya disebut Kementerian ATR/BPN) menetapkan Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 9 Tahun 2019 Tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik (selanjutnya disebut dengan Peraturan Menteri ATR/KBPN Nomor 9 Tahun 2019), yang baru-baru ini telah dicabut dan dinyatakan tidak berlaku lagi berdasarkan Pasal 37 Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 5 Tahun 2020 Tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik (selanjutnya disebut dengan Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 5 Tahun 2020 Tentang HT-el). Menurut Pasal 1 angka 7 Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 5 Tahun 2020 Tentang HT-el, pelayanan hak tanggungan secara elektronik adalah sekumpulan proses pelayanan hak tanggungan yang dilakukan dengan cara elektronik. Proses pelayanan hak tanggungan yang dimaksud berupa pemeliharaan data pendaftaran tanah yang meliputi

---

<sup>12</sup> Budi Suhariyanto, *Tindak Pidana Teknologi Informasi (Cybercrime)*, PT. RajaGrafindo Persada, Jakarta, 2014, hlm.1.

<sup>13</sup> Ibid.

pendaftaran hak tanggungan, peralihan hak tanggungan, perubahan nama kreditor, penghapusan hak tanggungan dan perbaikan data.<sup>14</sup>

Sejak berlakunya Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 5 Tahun 2020 Tentang HT-el, yaitu 8 Juli 2020, seluruh pelayanan Hak Tanggungan secara konvensional ditutup dan digantikan pelayanan Hak Tanggungan secara elektronik.

Terjadi perbedaan peran PPAT dalam mekanisme pendaftaran hak tanggungan secara konvensional dan hak tanggungan secara elektronik. Pada pendaftaran hak tanggungan secara konvensional PPAT selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja setelah penandatanganan Akta Pembebanan Hak Tanggungan (selanjutnya disebut APHT) wajib mengirimkan APHT yang bersangkutan dan warkah lain yang diperlukan Kepada Kantor Pertanahan setempat melalui loket Pendaftaran. Proses selanjutnya Kantor Pertanahan meneliti berkas dan APHT, pembuatan buku tanah hak tanggungan dan menuliskan atau mencatatkan beban utang pada buku tanah dan kemudian menerbitkan sertipikat hak tanggungan.

Sementara pendaftaran hak tanggungan secara elektronik berdasarkan Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 5 Tahun 2020 tentang Hak Tanggungan Elektronik, yang menjadi pengguna layanan Sistem Hak Tanggungan Elektronik adalah yang pertama PPAT selaku pejabat yang membuat Akta Pembebanan Hak Tanggungan (APHT). Dalam pelaksanaannya hanya PPAT yang telah terdaftar di Aplikasi Mitra Kerja PPAT pada [mitra.atrbpn.go.id](http://mitra.atrbpn.go.id) dan sudah melakukan validasi data serta telah diverifikasi oleh Kantor Pertanahan setempat yang dapat menggunakan sistem Hak Tanggungan Elektronik. Jika dalam verifikasi terdapat data PPAT yang tidak sesuai, maka kantor pertanahan menghapus data PPAT dari database Mitra Kerja PPAT dan

---

<sup>14</sup> Dwi Natania, Lastuti Abubakar, Nanda A. Lubis, Penyampaian Akta Pemberian Hak Tanggungan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah Setelah Diberlakukannya Peraturan Menteri ATR/KBPN Nomor 5 Tahun 2020 Tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik, *Jurnal Ilmu Hukum Kenotariatan Fakultas Hukum Unpad*, 2020, hlm. 278.



melaporkan ke Dirjen Hubungan Hukum Keagrariaan cq Direktur Pengaturan dan Pendaftaran Hak Tanah, Ruang dan PPAT.

Pengguna layanan Sistem Hak Tanggungan Elektronik yang kedua adalah Kreditor. Kreditor merupakan institusi keuangan, perbankan dan perorangan. Dalam pelayanan Hak Tanggungan Elektronik kreditor bertindak selaku pihak yang berpiutang dalam suatu hubungan utang piutang tertentu. Sama halnya dengan PPAT, kreditor yang dapat menggunakan Sistem Hak Tanggungan Elektronik adalah kreditor yang terdaftar di aplikasi Mitra Jasa Keuangan pada [mitra.atrbpn.go.id](http://mitra.atrbpn.go.id) dan sudah melakukan validasi data serta telah diverifikasi oleh kementerian ATR/BPN.<sup>15</sup>

Pemberlakuan layanan Hak Tanggungan secara serentak diseluruh Indonesia tentu memunculkan berbagai macam persoalan terutama kendala/problematik yang dihadapi oleh para pengguna layanan hak tanggungan secara elektronik. Persoalan yang banyak diperhatikan diantaranya:

1. Pengembalian PNBP (Penerimaan Negara Bukan Pajak, dalam hal adanya koreksi atas kelengkapan berkas ataupun renvoi APHT dibatasi waktunya yaitu, 5 (lima) hari kerja sejak didaftarkannya Hak Tanggungan oleh Kreditor. Apabila dalam waktu 5 (lima) hari kerja tersebut revisi belum diselesaikan maka PNBP yang harus dibayar menjadi hangus dan harus membayar ulang dengan proses mengulang dari awal dan prosedurnya pengembaliannya belum ada.
2. Ketentuan Pasal 10 ayat (3) Undang-Undang Hak Tanggungan tidak bisa dilaksanakan dikarenakan Hak Tanggungan Elektronik berbasis data tanah yang sudah bersertipikat dan telah terdaftar pada kantor pertanahan setempat.
3. Masih banyaknya PPAT yang mengoperasikan akun layanan Mitra Jasa Keuangan yang seharusnya dioperasikan oleh Kreditor.

---

<sup>15</sup> [www.krjogja.com/opini/hak-tanggungan-elektronik-berlaku-nasional-ppat-dan-kreditor-siapkah/](http://www.krjogja.com/opini/hak-tanggungan-elektronik-berlaku-nasional-ppat-dan-kreditor-siapkah/), diakses tanggal 19 September 2021 pukul 11.19 WIB

Penelitian penulis merupakan penelitian yang dapat dipertanggungjawabkan, penulis sudah membandingkan penelitian dengan menggunakan beberapa penelitian sebelumnya. Adapun penelitian yang mirip dengan penelitian ini diantaranya:

1. Jurnal Ilmiah yang berjudul “Implementasi Pelayanan Hak Tanggungan Elektronik Bagi Kreditor dan Pejabat Pembuat Akta Tanah” oleh Pandam Nurwulan, Jurnal Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia 2021, focus penelitian pada jurnal ini adalah mekanisme implementasi pelayanan hak tanggungan elektronik dan penyelesaian kendala yang dihadapi oleh Pengguna Hak Tanggungan Hak Tanggungan Elektronik yang mengacu pada petunjuk teknis yang dibuat Kementerian ATR tanggal 29 April 2020.
2. Jurnal Ilmiah yang berjudul “Kedudukan Sertipikat Hak Tanggungan Elektronik Sebagai Alat Bukti Dalam Pelaksanaan Eksekusi Langsung Berdasarkan UU No. 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah dan Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah” oleh Yuyut Prayuti, Yulia Anggraeni, Nurul Amalia, Jurnal Universitas Islam Nusantara 2019, Nomor 1 Volume 2, penelitian ini terfokus pada kekuatan mengikat titel eksekutorial yang melekat pada sampul Sertipikat Hak Tanggungan Elektronik yang tidak dilakukan secara manual (bertentangan dengan UU No. 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan dan Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah) dan Implikasi Yuridis terhadap pembuktian baik dalam pelaksanaan eksekusi langsung maupun sebagai alat pembuktian di pengadilan.
3. Jurnal Ilmiah yang berjudul “Penyampaian Akta Pemberian Hak Tanggungan Oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah Setelah DIberlakukannya Peraturan Menteri ATR/KBPN Nomor 5 Tahun 2020 Tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik” oleh Dwina Natania, Lastuti Abubakar, Nada A. Lubis, Jurnal Ilmiah Universitas Padjajaran 2020, Volume 3, Nomor 2, hasil dari penelitian ini adalah penyampaian APHT yang tidak lagi dilakukan secara fisik kepada kantor pertanahan membawa akibat hukum bagi PPAT yaitu PPAT diberi kewajiban baru untuk menyimpan asli lembar kedua

APHT sebagai warkah, selain itu penyampaian APHT secara elektronik membatasi tugas PPA yang semula bertugas dalam seluruh rangkaian proses pendaftaran hak tanggungan menjadi terhenti di tahap penyampaian dokumen ke dalam sistem HT-el.

Berdasarkan uraian yang telah disampaikan maka penting diadakan penelitian terkait hal tersebut, serta penulis tertarik menuangkannya ke dalam karya ilmiah berbentuk tesis dengan judul **“ANALISIS PERAN DAN TANGGUNG JAWAB PPAT DALAM PELAKSANAAN KEBIJAKAN PENDAFTARAN HAK TANGGUNGAN SECARA ELEKTRONIK DI WILAYAH KABUPATEN BEKASI”**.

## **1.2. Rumusan Masalah**

1. Bagaimanakah Peran PPAT dalam Pendaftaran Hak Tanggungan Elektronik di Wilayah Kabupaten Bekasi?
2. Bagaimanakah bentuk kebijakan perlindungan hukum bagi PPAT terhadap pelaksanaan pendaftaran Hak Tanggungan Elektronik di Wilayah Kabupaten Bekasi?

## **1.3. Tujuan Penelitian**

1. Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis peran PPAT pada pendaftaran Hak Tanggungan elektronik di Wilayah Kabupaten Bekasi.
2. Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis bentuk kebijakan perlindungan hukum bagi PPAT terhadap pelaksanaan pendaftaran Hak Tanggungan elektronik di Wilayah Kabupaten Bekasi.

## **1.4. Manfaat Penelitian**

### **1.4.1. Manfaat Teoritis**

Penelitian ini diharapkan untuk dapat memberikan informasi mengenai peran PPAT dalam pendaftaran Hak Tanggungan elektronik serta bentuk kebijakan perlindungan hukum bagi PPAT terhadap pelaksanaan pendaftaran Hak Tanggungan elektronik di Kabupaten Bekasi.

#### 1.4.2. Manfaat Praktis

1. Menambah wawasan peneliti dalam hal hukum pertanahan di Indonesia, khususnya dalam hukum Jaminan.
2. Sebagai salah satu syarat kelulusan program Magister Kenotariatan Universitas Yarsi.

### 1.5. Kerangka Konsep

Kerangka Konsep dan Kerangka Teori dalam Penelitian Ilmu Hukum, konsep adalah bahan baku ilmu pengetahuan, dalam arti sempit/ sederhana, konsep adalah pengertian yang diwujudkan dalam sebuah istilah, lambang, suara, dan lain-lain. Adapun kerangka konsep yang digunakan penulis dalam penelitian ini adalah:

#### 1. Hak Tanggungan

Hak Tanggungan adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Undang-Undang Pokok Agraria, berikut atau tidak benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain.

#### 2. PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah)

PPAT (Pejabat pembuat Akta Tanah) merupakan Pejabat umum yang diberi wewenang untuk membuat akta-akta autentik tentang perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun.

#### 3 APHT (Akta Pemberian Hak Tanggungan)

Akta pemberian Hak Tanggungan merupakan akta PPAT yang berisi pemberian hak tanggungan pada kreditor tertentu menjadi jaminan untuk pelunasan piutangnya.

#### 4 Sertipikat Hak Tanggungan

Surat tanda bukti adanya Hak Tanggungan yang memuat irah-irah menggunakan kata-kata “Demi Keadilan berdasarkan Ketuhanan yang Maha Esa”.

#### 5. Badan Pertanahan Nasional

Badan Pertanahan Nasional (disingkat BPN) adalah lembaga pemerintah non Kementerian di Indonesia yang mempunyai tugas melaksanakan tugas pemerintahan di bidang Pertanahan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

#### 6. Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik

Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik adalah sistem elektronik terintegrasi yang dikembangkan oleh unit teknis yang mempunyai tugas di bidang data dan informasi untuk memproses Pelayanan HT-el.

### 1.6. Metode Penelitian

#### 1. Jenis Penelitian

Jenis Penelitian yang digunakan penulis dalam penelitian ini adalah metode penelitian yuridis normatif, yaitu sebuah metode penelitian hukum dilakukan dengan cara meneliti bahan pustaka atau data sekunder, penelitian hukum normatif ini merupakan proses untuk menemukan suatu aturan hukum, prinsip-prinsip hukum ataupun doktrin-doktrin hukum guna menjawab isu hukum yang dihadapi.<sup>16</sup>

Penulis dalam melakukan riset penelitian ini menggunakan pendekatan undang-undang (*statute approach*) yaitu pendekatan yang menalaah semua peraturan undang-undang dan regulasi terkait pendaftaran Hak Tanggungan secara elektronik di wilayah Kabupaten Bekasi dan pendekatan Analisis (*analytical approach*) merupakan bentuk

---

<sup>16</sup> <http://repository.uib.ac>, di akses 11 November 2021

pendekatan dengan menganalisa bahan hukum untuk mengetahui makna yang terkandung dalam istilah-istilah yang digunakan dalam peraturan perundang-undangan secara konseptual yaitu mengenai pendaftaran Hak Tanggungan Secara Elektronik di wilayah Kabupaten Bekasi.

## 2. Sumber Data

Penulis dalam penelitiannya menggunakan Data sekunder, yaitu data yang diperoleh dari kepustakaan sebagai sumber-sumber bahan penelitian.

Data sekunder merupakan data primer yang telah diolah lebih lanjut dan disajikan baik oleh pihak pengumpul data primer atau pihak lain”. Kegunaan data sekunder adalah untuk mencari data awal atau informasi, mendapatkan landasan teori atau landasan hukum, mendapatkan batasan, defenisi, arti suatu istila. Data sekunder dapat dikategorikan menjadi 2 (dua) kelompok:

- a. Data sekunder yang bersifat pribadi, contohnya adalah dokumen pribadi atau data pribadi yang disimpan dilembaga dimana seseorang bekerja atau pernah bekerja.
- b. Data sekunder yang bersifat publik, contohnya adalah data arsip, data resmi instansi pemerintah, atau data lain yang dipublikasikan.

## 3. Bahan Hukum

Bahan Hukum Primer yaitu, bahan-bahan hukum yang mengikat, yang terdiri dari peraturan perundang-undangan, adapun bahan hukum primer yang digunakan oleh penulis diantaranya :

1. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Pokok Agraria.
2. Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan
3. Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 2016 Tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun

1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

4. Peraturan Pemerintah Nomor 5 Tahun 2020 Tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik.
5. Keputusan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia No. 112/KEP-4.1/IV/2017 tentang Pengesahan Kode Etik Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.
6. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Bahan hukum sekunder: yaitu bahan yang erat kaitannya dengan bahan hukum primer, yang memberikan penjelasan, menganalisa, dan memahami, mengenai bahan hukum primer, seperti buku-buku, artikel, jurnal, makalah, dan pendapat para pakar-pakar hukum.

Bahan hukum tersier yaitu, bahan hukum yang menyebutkan bahan hukum primer atau sekunder. diantaranya kamus dan ensiklopedia.

### **1.7. Sistematika Penulisan**

Tesis ini disusun berdasarkan buku "Panduan Penyusunan Tesis program Studi Magister Kenotariatan Sekolah Pascasarjana Universitas Yarsi" menggunakan sistematika yang terbagi dalam empat Bab, masing-masing terdiri atas beberapa sub Bab sesuai pembahasan serta materi yang diteliti adapun perincian sebagai berikut ialah:

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

Memaparkan mengenai latar belakang masalah, perumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, keaslian penelitian, kerangka teoritis dan konseptual, metode penelitian, serta sistematika penulisan.

#### **BAB II : TINJAUAN KEPUTAKAAN**

Menguraikan tentang tinjauan umum yang berkaitan dengan PPAT, peran PPAT, Kewajiban PPAT, Akta Pemberian Hak Tanggungan, pendaftaran Hak Tanggungan, serta Hak Tanggungan Elektronik.

### BAB III : PERAN PPAT DAN TANGGUNG JAWAB PPAT DALAM PELAKSANAAN KEBIJAKAN PENDAFTARAN HAK TANGGUNGAN ELEKTRONIK

Bab ini penulis akan menjabarkan tentang peran dan tanggung jawab PPAT dalam pelaksanaan kebijakan pendaftaran hak tanggungan secara elektronik di Kabupaten Bekasi.

### BAB IV : BENTUK PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PPAT TERKAIT DENGAN PELAKSANAAN HAK TANGGUNGAN ELEKTRONIK DI KABUPATEN BEKASI

Bab ini menjabarkan bentuk perlindungan hukum bagi PPAT dengan menganalisis dengan teori-teori hukum yang relevan, dalam pelaksanaan hak tanggungan di Kabupaten Bekasi.

### BAB V : KESIMPULAN DAN SARAN

Bab ini akan memuat kesimpulan dari seluruh pembahasan pada bab-bab sebelumnya. Selain itu juga memuat saran-saran dari penulis yang berhubungan dengan masalah yang dibahas.