



KEPASTIAN HUKUM PENDAFTARAN HAK TANGGUNGAN BERDASARKAN PERATURAN MENTERI AGRARIA DAN TATA RUANG/KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL 5 TAHUN 2020 TENTANG PELAYANAN HAK TANGGUNGAN TERINTEGRASI SECARA ELEKTRONIK

Ni Putu Yunika Sulistyawati, Sang Ayu Made Ary Kusumardhani, I Komang Indra Witara Murti

Universitas Dwijendra

E-mail : putu_yunika@yahoo.com

Info Artikel

Masuk: 1 Juni 2022

Diterima: 12 Juli 2022

Terbit: 1 Agustus 2022

Keywords:

Legal Assurance,
Registration,
Collateral,
Electronics

Abstract

Mortgage registration is a procedure and requirement that must be passed by the registrant until it is realized by the issuance of a mortgage certificate. The problem of this research is how is the legal certainty of electronic mortgage registration based on the Regulation of the Minister of Agrarian Affairs and Spatial Planning/Head of the National Land Agency Number 5 of 2020 concerning Electronically Integrated Mortgage Services. Electronically Integrated Mortgage Services called the HT-El System is a service process mortgage rights in the context of maintaining land registration data organized through an integrated electronic system. The legal certainty of Electronic Mortgage registration based on the Regulation of the Minister of Agrarian and Spatial Planning / Head of the National Land Agency Number 5 of 2020 concerning Electronic Integrated Mortgage Services guarantees legal certainty for both Mortgage Providers, Mortgage Recipients and third parties. The implementation follows the rules in the implementation of electronic mortgage registration in accordance with the provisions of Article 10 regarding the role of land certificate making officials (PPAT) in the electronic mortgage registration process, for the sake of the integrity and authenticity

Kata kunci:

*Kepastian Hukum,
Pendaftaran, Hak
Tanggungan, Elektronik*

Corresponding Author:

Ni Putu Yunika Sulistyawati

of electronic documents, the mortgage certificate issued by the electronic mortgage system is marked electronic hand used as a means of verification and authentication. Of course, legal certainty is guaranteed for all parties, both the official for making land deeds (PPAT), and the Agrarian and Spatial Planning Office/National Land Agency.

Abstrak

Pendaftaran hak tanggungan merupakan prosedur dan persyaratan yang harus dilalui oleh pendaftar hingga diwujudkan dengan terbitnya sertipikat hak tanggungan. Permasalahan penelitian ini adalah Bagaimanakah kepastian hukum pendaftaran Hak Tanggungan secara Elektronik berdasarkan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 2020 Tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik yang disebut Sistem HT-El adalah proses pelayanan hak tanggungan dalam rangka pemeliharaan data pendaftaran tanah yang diselenggarakan melalui sistem elektronik yang terintegrasi. Kepastian hukum pendaftaran Hak Tanggungan secara Elektronik berdasarkan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 2020 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik menjamin kepastian hukum baik bagi pemberi Hak Tanggungan, Penerima Hak Tanggungan maupun pihak ketiga. Penyelenggaraannya mengikuti aturan dalam pelaksanaan pendaftaran Hak Tanggungan secara Elektronik sesuai ketentuan Pasal 10 mengenai peran pejabat pembuatan akta tanah (PPAT) dalam proses pendaftaran Hak Tanggungan secara Elektronik, demi keutuhan dan keautentikan dokumen elektronik maka sertipikat Hak Tanggungan yang diterbitkan oleh sistem Hak Tanggungan Elektronik diberikan tanda tangan elektronik yang digunakan sebagai alat verifikasi dan autentifikasi. Tentunya kepastian hukum terjamin bagi semua pihak baik, pejabat pembuatan akta tanah (PPAT), dan Kantor Agraria dan Tata Ruang / Badan Pertanahan Nasional.

@Copyright 2022.

PENDAHULUAN

Dengan meningkatnya kegiatan pembangunan, meningkat juga keperluan akan tersedianya dana, yang sebagian besar diperoleh melalui kegiatan perkreditan (Adrian Sutedi: 2010). Pada dasarnya bank mempunyai peran dalam dua sisi yaitu menghimpun

dana yang berasal dari masyarakat yang sedang kelebihan dana dan menyalurkan dana kepada masyarakat yang membutuhkan dana untuk memenuhi kebutuhannya (Ismail : 2010). Bagi masyarakat, perorangan atau badan usaha yang berusaha meningkatkan kebutuhan konsumtif atau produktif sangat membutuhkan pendanaan dari bank sebagai salah satu sumber dana untuk mendukung peningkatan usahanya. Sehingga bank sangat strategis perannya dalam masyarakat, menghimpun dana dari masyarakat baik dalam bentuk tabungan, deposito, atau lainnya dan menyalurkannya kembali dalam bentuk penyaluran kredit kepada masyarakat.

Pihak bank dalam menyalurkan dananya dalam bentuk kredit kepada masyarakat sangat mementingkan adanya penyerahan jaminan (agunan) guna memperkecil risiko dalam menyalurkan kredit. Jaminan adalah sesuatu yang diberikan debitur kepada kreditur bahwa debitur akan membayar hutangnya sesuai dengan yang diperjanjikan (Sri Soedewi Masjchoen Sofwan: 2003). Jaminan kredit berfungsi untuk mengamankan pelunasan kredit ketika debitur cidera janji atau disebut wanprestasi. Dalam praktik perbankan jaminan kredit yang digunakan umumnya jaminan khusus yaitu jaminan kebendaan berupa tanah (Herowati Poesoko: 2008).

Tanah merupakan benda tidak bergerak yang bisa dijadikan jaminan dan sangat diminati oleh pihak bank dalam memberikan dana pinjaman kepada masyarakat yang menjadi hak milik kreditur. Hak milik dalam ilmu hukum merupakan hak privat/ perdata yang bersifat mutlak/absolut, terletak pada hak kebendaan yang dapat dinilai dengan uang. Hak kebendaan dibedakan atas barang berwujud dan barang tidak berwujud (I Dewa Gede Atmaja, I Nyoman Putu Budiarta: 2019). Jaminan tanah sering digunakan untuk agunan kepada pihak bank, karena pada umumnya tanah mudah dijual dan harga tanah dari tahun ke tahun terus mengalami peningkatan, selain itu tanah juga memiliki tanda bukti hak yang dapat dibebani dengan Hak Tanggungan. Hak tanggungan merupakan lembaga jaminan dengan tanah sebagai obyeknya (J.Satrio : 1997). karena memberikan kedudukan yang lebih tinggi (didahulukan) bagi kreditur pemegang Hak Tanggungan dibandingkan dengan kreditur lainnya. Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah selanjutnya disebut dengan (UUHT) merupakan wujud kepastian hukum dalam pengikatan jaminan atas benda-benda yang berkaitan dengan tanah (Suyatno Anton : 2016). Pasal 1 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan disebutkan pengertian Hak Tanggungan adalah :

“Hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana yang dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang peraturan dasar pokok-pokok agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu,

yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lain.”

Sifat yang melekat pada Hak Tanggungan adalah tidak dapat dibagi-bagi, artinya tetap melekat pada seluruh benda yang dijadikan obyek hak sebagian dari hutang yang dilunasi oleh debitur (Suyatno Anton : 2016). Dalam kondisi hutang yang dimiliki oleh debitur belum dilunasi secara keseluruhan maka debitur tidak berhak meminta agunan yang telah dijaminkan, kreditur selaku pemegang Hak Tanggungan tetap mempunyai hak untuk menahan benda yang menjadi objek Hak Tanggungan karena hutang debitur baru dibayarkan sebagian.

METODE PENELITIAN

Untuk memecahkan rumusan masalah tersebut dilakukan penelitian dengan metode penelitian hukum empiris. Pengolahan data dilakukan dengan menguraikan dan menganalisis hasil wawancara dengan informan yang kemudian disempurnakan dengan data sekunder baik dengan bahan hukum primer maupun bahan hukum sekunder maupun tersier serta pengumpulan data.

PEMBAHASAN

Kepastian Hukum Pendaftaran Hak Tanggungan Berdasarkan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional 5 Tahun 2020 Tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik

Pemberian Hak Tanggungan didahului dengan adanya perjanjian pokok, yakni perjanjian utang piutang (Kartini Muljadi, Gunawan Widjaja : 2006). Pasal 10 ayat (2) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah yaitu pemberian Hak Tanggungan dilakukan dengan penandatanganan akta pemberian Hak Tanggungan oleh pejabat pembuatan akta tanah (PPAT) yang harus sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan untuk berlakunya suatu Hak Tanggungan telah diatur didalam Pasal 13 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah yakni pemberian Hak Tanggungan wajib didaftarkan pada kantor pertanahan. Dari kedua peraturan tersebut diatas sudah merupakan syarat mutlak bagi kreditur yang dalam hal ini adalah bank dalam memberikan kredit kepada debitur dengan jaminan Hak Tanggungan, maka harus dibuatkan akta pemberian Hak Tanggungan sebagai jaminan pelunasan utang debitur dikemudian hari dimana kreditur dalam hal ini bank mempunyai hak didahulukan (*preferen*) dari kreditur-kreditur lainnya.

Asas publisitas yakni “pengumuman” kepada masyarakat mengenai status kepemilikan. Pengumuman hak atas benda tetap (tanah) terjadi melalui pendaftaran dalam buku tanah, sedangkan pengumuman benda bergerak melalui penguasaan nyata benda itu. Asas publisitas membawa pengaruh penting terhadap perjanjian jaminan kebendaan yang dibuat oleh debitur dan kreditur. Pemenuhan asas publisitas mengakibatkan bahwa perjanjian jaminan kebendaan tersebut tidak sekedar berlaku dan mengikat para pihak saja, tetapi juga akan mengikat pihak ketiga sehingga ada suatu kewajiban yang terpikul di pundaknya yakni keharusan menghormati hak kebendaan yang dimaksud. Asas publisitas ini menjadi penting agar supaya perjanjian jaminan kebendaan yang dibuat oleh kreditur dan debitur,

juga mempunyai kekuatan mengikat terhadap pihak ketiga (Isnaeni Moch : 2016) Atas ketentuan tersebut diatas, pendaftaran Hak Tanggungan agar memberikan kepastian hukum kepada para pihak yang berkepentingan sehingga perlu dilakukan pendaftaran ke kantor pertanahan oleh pihak kreditur.

Pendaftaran terhadap objek jaminan Hak Tanggungan pada kantor pertanahan selanjutnya akan menerbitkan sertipikat Hak Tanggungan. Sertipikat Hak Tanggungan memuat irah-irah dengan kata "Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa". Sertipikat Hak Tanggungan mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan (Salim Hs, 2004) Artinya pemegang Hak Tanggungan sekaligus bisa melakukan eksekusi atas objek Hak Tanggungan apabila debitur wanprestasi. Pasal 13 ayat (4) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, kantor pertanahan akan melakukan pendaftaran apabila semua surat-surat lengkap dan apabila hari ketujuh libur maka buku tanah diberikan pada hari kerja berikutnya. Kenyataannya sangat sulit memberikan hak prioritas kreditur karena waktu yang cukup lama.

Adanya keluhan dari lembaga keuangan terkait pendaftaran Hak Tanggungan secara manual, Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional membuat terobosan baru agar pendaftaran Hak Tanggungan dapat dilakukan untuk meningkatkan pelayanan Hak Tanggungan yang memenuhi asas keterbukaan, ketetapan waktu, kecepatan, kemudahan, efektifitas, dan efisiensi dengan meluncurkan pendaftaran Hak Tanggungan yang terintegrasi secara elektronik sebagai pengganti sistem manual.

Pada tanggal 21 Juni 2019 Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional telah resmi menerbitkan Sistem Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 2019 tentang pelayanan Hak Tanggungan terintegrasi secara elektronik yang dilakukan secara digital (*Online System*) dengan tujuan meningkatkan pelayanan kepada masyarakat. Pemerintah terus melakukan penyempurnaan terhadap sistem layanan Hak Tanggungan secara elektronik, tidak lama kemudian karena Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 2019 tentang pelayanan Hak Tanggungan terintegrasi secara elektronik masih terdapat kekurangan dan kelemahan, maka pada bulan April 2020 kembali diterbitkan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 2020 tentang pelayanan Hak Tanggungan terintegrasi secara elektronik yang berlaku mulai tanggal 8 April 2020 dan secara resmi pendaftaran Hak Tanggungan secara manual ditutup.

Adanya perubahan terhadap sistem pendaftaran Hak Tanggungan secara manual menjadi pendaftaran Hak Tanggungan secara elektronik tentu saja tidak hanya memberikan perubahan pelaksanaan di lapangan saja, melainkan juga memberikan perubahan terhadap kepastian hukum bagi para pihak didalamnya. Kepastian hukum itu sendiri adalah alat atau syarat untuk memberikan perlindungan bagi mereka yang berhak.

Selain itu, pelaksanaan suatu program maupun pelayanan yang melibatkan banyak pihak, ditambah lagi sebagai layanan yang baru dilakukan oleh Kantor

Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Kota Denpasar tentunya tidak bisa terlepas dari adanya permasalahan dalam pelaksanaan maupun prosedurnya. Bagaimanakah kepastian hukum pendaftaran Hak Tanggungan secara Elektronik berdasarkan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 2020 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik .

Dengan kata lain Hak Tanggungan adalah hak jaminan atas tanah untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor lain, dengan objek jaminannya berupa hak-hak atas tanah yang diatur dalam UUPA (Suardi: 2005). Ada beberapa unsur pokok dari hak tanggungan yang termuat di dalam definisi tersebut, yaitu:

1. Hak Tanggungan adalah hak jaminan untuk pelunasan hutang.
2. Objek Hak Tanggungan adalah hak atas tanah sesuai UUPA.
3. Hak Tanggungan dapat dibebankan atas tanahnya (hak atas tanah) saja, tetapi dapat pula dibebankan berikutan benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu.
4. Hutang yang dijamin harus suatu hutang tertentu.
5. Memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain.

Sebagai bagian dari Hak Jaminan, Hak Tanggungan memberikan kedudukan diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor lainnya (*droit de preference*), Hak Tanggungan mempunyai beberapa ciri-ciri pokok, yaitu (Waskito: 2018):

1. Memberikan kedudukan diutamakan (preferensi) kepada kreditor-kreditor nya.
2. Selalu mengikuti objeknya dalam tangan siapapun berada.
3. Memenuhi asas spesialisitas dan publisitas.
4. Mudah serta pasti pelaksanaan eksekusinya.

Pemberian Hak Tanggungan dilakukan dengan pembuatan akta pembebanan hak tanggungan (APHT) oleh pejabat pembuatan akta tanah (PPAT) sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku untuk membuat akta pemindahan hak atas tanah dan akta lain dalam rangka pembebanan hak atas tanah, yang bentuk aktanya ditetapkan, sebagai bukti dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai tanah yang terletak dalam daerah kerjanya masing-masing (Arie S Hutagalung: 2002).

Pejabat umum adalah seseorang yang diangkat oleh Pemerintah dengan tugas dan kewenangan memberikan pelayanan kepada umum dibidang tertentu. Kegiatan tertentu yang dimaksud salah satunya adalah untuk membuat akta otentik. Pejabat pembuatan akta tanah (PPAT) adalah pejabat yang berwenang membuat akta daripada perjanjian-perjanjian yang bermaksud memindahkan hak atas tanah, memberikan sesuatu hak baru atas tanah, menggadaikan tanah atau meminjam uang dengan hak atas tanah sebagai tanggungan (Effendi Perangin :2007).

Pada pasal 1 angka 1 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia nomor 24 Tahun 2016 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Bunyi dari Pasal tersebut sebagai berikut:

“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 Atas Satuan Rumah Susun”.

Menurut Pasal 1 angka Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 2020 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi secara Elektronik menyebutkan:

“Pejabat Pembuat Akta Tanah yang selanjutnya disingkat PPAT adalah pejabat umum yang diberi wewenang untuk membuat akta pemindahan hak atas tanah, akta pembebanan hak atas tanah, dan akta pemberian kuasa membebankan Hak Tanggungan menurut ketentuan peraturan perundang-undangan”.

Pembuatan akta tanah (PPAT) mendapatkan satu dari sekian kewenangan yaitu terkait dengan Hak Tanggungan. Jenis jasa pejabat pembuatan akta tanah (PPAT) antara lain membuat akta terkait tanah dan bangunan seperti: jual beli, hibah, pemasukan kedalam perusahaan, pembagian hak bersama, pemberian hak tanggungan, pemberian hak guna bangunan diatas hak milik, pemberian hak pakai diatas hak milik, dan tukar menukar (Sulhan, Irwansyah Lubis, dan Anhar Syahnel: 2018)

Penjelasan pada Pasal 7 ayat (2) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 2020 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik bahwa pejabat pembuatan akta tanah (PPAT) sebagai salah satu pengguna layanan Hak Tanggungan Secara elektronik. Sebagai pihak yang berwenang menjalankan proses pendaftaran layanan Hak Tanggungan secara elektronik, pejabat pembuatan akta tanah (PPAT) diwajibkan terdaftar dalam Aplikasi Mitra Kerja yaitu aplikasi yang digunakan oleh Kementerian Agraria dan Tata Ruang / Badan Pertanahan Nasional dengan pejabat pembuatan akta tanah (PPAT) sebagai mitra kerjanya.

Pasal 10 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 2020 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik memberikan penjelasan sebagai berikut:

- (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.

Meski demikian, berlakunya Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 2020 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik merupakan upaya pemerintah untuk memudahkan masyarakat. Peraturan Menteri HT-*el* ini mengatur pendaftaran Hak

Tanggung dapat dilakukan oleh perorangan atau lembaga pembiayaan (badan hukum). Jika sebelumnya pendaftaran Hak Tanggungan banyak dilakukan oleh pejabat pembuat akta tanah (PPAT), maka dalam Peraturan Menteri HT-*el* ini, kreditur yang sudah diverifikasi, dapat melakukan pendaftaran Hak Tanggungan secara elektronik.

Pendaftaran Hak Tanggungan secara Elektronik dilakukan oleh pejabat pembuatan akta tanah (PPAT) dan kreditur dengan kewenangan yang dimiliki. pejabat pembuatan akta tanah (PPAT) yang dapat menggunakan sistem Hak Tanggungan Elektronik ini adalah pejabat pembuatan akta tanah (PPAT) yang sudah terdaftar di aplikasi mitra kerja pejabat pembuatan akta tanah (PPAT) pada <http://www.mitra.atrbpn.go.id> dan sudah melakukan validasi data serta telah diverifikasi oleh kantor pertanahan setempat. Selanjutnya kreditur yang dapat menggunakan sistem Hak Tanggungan Elektronik adalah kreditur yang terdaftar di aplikasi mitra jasa keuangan pada <http://www.mitra.atrbpn.go.id> dan sudah melakukan validasi data serta telah diverifikasi oleh Kementerian Agraria dan Tata Ruang / Badan Pertanahan Nasional.

Kepastian Hukum Pendaftaran Hak Tanggungan Secara Elektronik

Istilah atau perkataan akta dalam bahasa Belanda disebut "*acte*" atau "akta" dan dalam bahasa Inggris disebut "*act*" atau "*deed*". Akta menurut Sudikno Mertokusumo merupakan surat yang diberi tanda tangan yang memuat peristiwa-peristiwa yang menjadi dasar suatu hak atau perikatan, yang dibuat sejak semula dengan sengaja untuk pembuktian (Sudikno Mertokusumo : 2006). Akta autentik sebagai alat bukti yang terkuat dan mempunyai peranan penting, karena melalui akta autentik ini ditentukan secara jelas hak dan kewajiban, menjamin kepastian hukum dan juga diharapkan untuk menghindari adanya sengketa. Menurut pasal 1868 KUH Perdata menyatakan :

"Suatu akta autentik ialah suatu akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan undang-undang oleh atau dihadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu di tempat akta itu dibuat".

Berdasarkan ketentuan Pasal 1868 KUH Perdata, maka ada tiga unsur akta autentik, yaitu :

- a. Dibuat dalam bentuk tertentu;
- b. Di hadapan pejabat yang berwenang untuk itu; dan
- c. Tempat dibuatnya akta.

Akta autentik tidak saja dapat dibuat oleh notaris tapi juga oleh pejabat pembuatan akta tanah (PPAT), Pejabat Lelang dan Pegawai Kantor Catatan Sipil. Autentik tidaknya suatu akta tidaklah cukup apabila akta tersebut dibuat oleh atau dihadapan pejabat umum saja. Namun membuat akta autentik haruslah sesuai dengan ketentuan yang ditetapkan oleh undang-undang. Suatu akta yang dibuat oleh seorang pejabat tanpa ada wewenang dan tanpa adanya kemampuan untuk membuatnya atau tidak memenuhi syarat, tidaklah dapat dianggap sebagai akta autentik.

Akta autentik merupakan akta yang kekuatan pembuktian yang sempurna, karena akta itu dibuat oleh pejabat yang berwenang. Ada tiga kekuatan pembuktian akta autentik, yaitu kekuatan pembuktian lahir, kekuatan pembuktian formal dan

kekuatan pembuktian materiil (Salim HS, 2016). Ketiga hal tersebut dijelaskan sebagai berikut :

1. Kekuatan Pembuktian Lahir

Akta itu sendiri mempunyai kemampuan untuk membuktikan dirinya sebagai akta autentik, sebagaimana diatur dalam Pasal 1875 KUH Perdata. Kemampuan ini tidak dapat diberikan kepada akta yang dibuat dibawah tangan.

2. Kekuatan Pembuktian Formal

Dalam arti formal, akta itu membuktikan kebenaran dari apa yang disaksikan, yakni yang dilihat, didengar, dan juga dilakukan oleh Notaris sebagai pejabat umum di dalam menjalankan jabatannya. Dalam arti formal terjamin kebenaran tanggal akta itu, kebenaran yang terdapat dalam akta itu, kebenaran identitas dari orang-orang yang hadir dan kebenaran tempat dimana akta di buat.

3. Kekuatan Pembuktian Materiil

Isi dari akta dianggap sebagai benar terhadap setiap orang. Isi keterangan yang termuat dalam akta itu berlaku sebagai yang benar diantara para pihak dan para ahli waris serta para penerima hak mereka.

Dalam bidang pemerintahan, internet memicu tumbuhnya transparansi dalam pelaksanaan pemerintahan. Banyak inovasi yang dilakukan pemerintah, di antaranya melalui *e-government* dan birokrasi digital. Layanan *online* ini akan memaksa birokrasi berlaku transparan dan akuntabel, ini juga akan membantu terbentuknya budaya berbagai data dan informasi di antara instansi pemerintah dalam pengambilan keputusan. Tak hanya transparansi, ini juga menjadi perbaikan dan penyempurnaan layanan publik untuk meningkatkan pelayanan dan efisiensi (Yasonna H. Laoly : 2019). Dalam proses pendaftaran Hak Tanggungan juga tak luput merasakan perubahan tersebut, dimana sekarang ini tata cara pendaftaran Hak Tanggungan sudah beralih dari yang dulunya dilakukan secara manual atau konvensional menjadi secara elektronik atau *online system*.

Dapat kita lihat dalam Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 2020 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi secara Elektronik, bahwa pelayanan hukum khususnya pendaftaran Hak Tanggungan sudah meninggalkan cara manual dan sekarang sudah beralih secara elektronik (*Online System*), banyak anggapan bahwa beralihnya pendaftaran Hak Tanggungan yang semula dilakukan secara manual menjadi secara Elektronik tidak hanya akan memberikan perubahan terhadap pelaksanaan di lapangan saja namun juga berpengaruh pada kepastian hukum bagi para pihak didalamnya. Peraturan ini tentunya kepastian hukum tetap dijamin baik itu bagi pemberi Hak Tanggungan, penerima Hak Tanggungan, dan bagi pihak ketiga.

Memberikan kepastian hukum sebagai tujuan dari dilakukannya pendaftaran Hak Tanggungan secara elektronik, maka proses mengenai pendaftaran Hak Tanggungan dibedakan atau dipisahkan antara permohonan pendaftaran diajukan oleh kreditur, sedangkan dokumen kelengkapan persyaratan pendaftaran disampaikan oleh pejabat pembuatan akta tanah (PPAT) dalam bentuk dokumen elektronik melalui sistem elektronik mitra kerja Kementerian Agraria dan Tata Ruang / Badan Pertanahan Nasional, sebelum adanya Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 2020

tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik kedua kegiatan tersebut dilakukan oleh pejabat pembuatan akta tanah (PPAT), namun dalam Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang / Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 5 Tahun 2020 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik ini dipisahkan kedua kegiatan tersebut menjadi :

1. Penyampaian akta dan dokumen kelengkapan kepada kantor pertanahan tetap menjadi tugas pejabat pembuatan akta tanah (PPAT), dimana akta pembebanan hak tanggungan (APHT) berbentuk dokumen elektronik disampaikan melalui sistem elektronik mitra kerja yang terintegrasi dengan Sistem Hak Tanggungan Elektronik dilengkapi dengan surat pernyataan keabsahan dan kebenaran data dokumen elektronik yang diajukan.
2. Permohonan pendaftaran Hak Tanggungan Elektronik menjadi kewajiban kreditur, sehingga apabila kreditur lalai dalam pendaftarannya atau tidak mendaftarkannya ke sistem mitra kerja, maka segala risiko dan akibat hukumnya terhadap jaminan yang diberikan oleh debitur tersebut tidak memberikan hak-hak istimewa yang diberikan oleh Undang-Undang Hak Tanggungan.

Pembuatan akta pembebanan hak tanggungan (APHT) seperti yang disebutkan dalam Pasal 11 ayat 1 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, tidak mencantumkan antara lain nama pemberi dan penerima Hak Tanggungan, domisili pihak-pihak (termasuk domisili pilihan), penunjukan secara jelas utang, atau utang-utang yang dijamin, nilai tanggungan, dan uraian secara jelas mengenai obyek Hak Tanggungan. Ketentuan ini merupakan isi yang sifatnya wajib untuk sahnya akta pembebanan hak tanggungan (APHT). Tidak dicantumkan secara lengkap hal-hal seperti disebutkan maka akan mengakibatkan akta pembebanan hak tanggungan (APHT)-nya batal demi hukum, karena syarat ini untuk memenuhi syarat spesialisasi dari Hak Tanggungan yang bersangkutan, baik mengenai subyek, obyek, maupun utang yang dijamin.

Terkait dalam lebih jelasnya kepastian hukum dari masing-masing pihak, pejabat pembuatan akta tanah (PPAT) dan kreditur yang akan melakukan proses pendaftaran Hak Tanggungan secara Elektronik dengan melakukan pendaftaran ke sistem mitra kerja, pejabat pembuatan akta tanah (PPAT) melakukan penginputan akta dalam bentuk dokumen elektronik sesuai dengan semua kelengkapan dan kebenaran data, kreditur akan melakukan akses permohonan pendaftaran dalam bentuk dokumen elektronik sesuai dengan kebenaran data debitur.

Ketentuan Pasal 16 ayat (1) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 2020 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik berbunyi :“Hasil Pelayanan HT-*e*/ sebagaimana dimaksud dalam Pasal 15 disahkan dengan Tanda Tangan Elektronik oleh Kepala Kantor Pertanahan atau pejabat yang diberi kewenangan, untuk menjaga keutuhan dan keautentikan Dokumen Elektronik”.

Untuk menjaga keutuhan dan keautentikan dokumen elektronik, sertifikat Hak Tanggungan yang diterbitkan oleh sistem Hak Tanggungan Elektronik diberikan tandatangan elektronik yang digunakan sebagai alat verifikasi dan autentifikasi. Tanda tangan elektronik tersebut digunakan untuk memberikan persetujuan dan/atau pengesahan suatu dokumen elektronik pertanahan dalam

penyelenggaraan tugas dan fungsi Kementerian Agraria dan Tata Ruang / Badan Pertanahan Nasional.

Sebagaimana tercantum dalam Undang-Undang Nomor 19 Tahun 2016 tentang informasi dan transaksi elektronik, pengguna tanda tangan elektronik memiliki kekuatan dan akibat hukum yang sah. Bentuk sertipikat HT-*el* berupa lembar print out yang terdapat tanda tangan elektronik dan *Qrcode* (barcode) untuk membuktikan keautentikannya, yang dapat dicetak sendiri oleh kreditur. Untuk membuktikan kebenaran sertipikat HT-*el* maka dilakukan scan pada kode barcode dan akan muncul konfirmasi dari BSSN (Badan Siber dan Sandi Negara) bahwa benar sertipikat HT-*el* diterbitkan dan ditanda tangani oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional. Waktu penerbitannya juga sudah dipastikan, yakni pada hari ketujuh setelah pendaftaran terkonfirmasi. Konfirmasi atas penerbitan sertipikat Hak Tanggungan Elektronik ini disampaikan melalui domisili elektronik (*e-mail*) pemohon.

Pendaftaran Hak Tanggungan secara Elektronik tentunya dapat dengan mudah mengetahui informasi mengenai objek yang dibebani Hak Tanggungan, peringkat Hak Tanggungan, nama pejabat pembuatan akta tanah (PPAT), nilai total Hak Tanggungan, nama kreditur, dan kedudukan kreditur sesuai dengan akta yang dibuat pejabat pembuatan akta tanah (PPAT) dalam dokumen elektronik. Selain itu dengan disahkannya Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 2020 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik dengan beralihnya pendaftaran hak tanggungan ke sistem elektronik semakin menandakan pemerintah selalu mengupayakan kepastian hukum bagi para pihak. Kepastian hukum pendaftaran Hak Tanggungan secara Elektronik berdasarkan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 2020 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik menjamin kepastian hukum baik bagi pemberi Hak Tanggungan, penerima Hak Tanggungan maupun pihak ketiga. Penyelenggaraannya mengikuti aturan dalam pelaksanaan pendaftaran Hak Tanggungan secara Elektronik sesuai ketentuan Pasal 10 mengenai peran pejabat pembuatan akta tanah (PPAT) dalam proses pendaftaran Hak Tanggungan secara elektronik, demi keutuhan dan keautentikan dokumen elektronik maka sertipikat Hak Tanggungan yang diterbitkan oleh sistem Hak Tanggungan Elektronik diberikan tanda tangan.

PENUTUP

Simpulan

Kepastian hukum pendaftaran Hak Tanggungan secara Elektronik berdasarkan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 2020 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik menjamin kepastian hukum baik bagi pemberi Hak Tanggungan, Penerima Hak Tanggungan maupun pihak ketiga. Penyelenggaraannya mengikuti aturan dalam pelaksanaan pendaftaran Hak Tanggungan secara Elektronik sesuai ketentuan Pasal 10 mengenai peran pejabat pembuatan akta tanah (PPAT) dalam proses pendaftaran Hak Tanggungan secara Elektronik, demi keutuhan dan keautentikan dokumen elektronik maka sertipikat Hak Tanggungan yang

diterbitkan oleh sistem Hak Tanggungan Elektronik diberikan tanda tangan elektronik yang digunakan sebagai alat verifikasi dan autentifikasi. Tentunya kepastian hukum terjamin bagi semua pihak baik , pejabat pembuatan akta tanah (PPAT), dan Kantor Agraria dan Tata Ruang / Badan Pertanahan Nasional.

Saran

Besar harapan melalui penelitian Kepastian Hukum Pendaftaran Hak Tanggungan Berdasarkan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional 5 Tahun 2020 Tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik menjadi pedoman serta acuan untuk mengetahui kepastian hukum pendaftaran hak tanggungan sebagai dokumen elektronik maka sertipikat Hak Tanggungan yang diterbitkan oleh sistem Hak Tanggungan Elektronik diberikan tanda tangan elektronik yang digunakan sebagai alat verifikasi dan autentifikasi.

DAFTAR PUSTAKA

- Adrian Sutedi. 2010. *Hukum Hak Tanggungan*, Sinar Grafika, Jakarta.
- Arie S Hutagalung. 2002. *Serba Aneka Masalah Tanah Dalam Kegiatan Ekonomi*, Badan Penerbit Fakultas Hukum Indonesia, Depok.
- Effendi Perangin. 1991. *Praktek Penggunaan Tanah Sebagai Jaminan Kredit*, Rajawali pers, Jakarta.
- I Dewa Gede Atmaja, I Nyoman Putu Budiarta. 2019. *Sistematika Filsafat Hukum Perspektif Persoalan-Persoalan Pokok*, Cet.1, Setara Press, Malang.
- Ismail. 2010. *Manajemen Perbankan dan Teori Menuju Aplikasi*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta.
- Isnaeni Moch. 2016. *Pengantar Hukum Jaminan Kebendaan*, PT. Revka Petra Media.
- J.Satrio. 1997. *Hukum Jaminan, Hukum Jaminan Kebendaan, Hak Tanggungan*, PT.Citra Aditya Bakti, Bandung.
- Salim Hs. 2004. *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*, Raja Grafindo Persada, Jakarta.
- Suardi. 2005. *Hukum Agraria*, Badan Penerbit IBLAM, Jakarta.
- Sudikno Mertokusumo. 2006. *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Liberty, Yogyakarta.
- Sulhan, Irwansyah Lubis, dan Anhar Syahnel. 2018. *Profesi Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah*, Mitra Wacana Media, Jakarta.

Suyatno Anton. 2016. *Kepastian Hukum Dalam Penyelesaian Kredit Macet Melalui Eksekusi Jaminan Hak Tanggungan Tanpa Proses Gugatan Pengadilan*, PT Fajar Interpratama Mandiri, Jakarta.

Waskito. 2018. *Pertanahan, Agraria, dan Tata Ruang*, Kencana, Surabaya.

Yasonna H. Laoly. 2019. *Birokrasi Digital*, PT. Pustaka Alvabet, Jakarta.

Peraturan Perundang - Undangan

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah beserta Benda-benda yang berkaitan dengan Tanah.

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 19 Tahun 2016 tentang Informasi dan Transaksi Elektronik

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 tahun 2016 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 2020 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik.