

## Peran PPAT dan Keabsahan APHT Menurut Sistem Hak Tanggungan Elektronik

Dianastuti Damanto<sup>1\*</sup>, Ana Silviana<sup>2</sup>

<sup>1</sup>Summarecon Group sebagai Legal, Kelapa Dua Serpong, Kabupaten Tangerang, Banten

<sup>2</sup>Fakultas Hukum, Universitas Diponegoro, Kota Semarang, Jawa Tengah  
dianastutidamanto27@gmail.com

### ABSTRACT

*The electronic mortgage system (HT-el) is implemented under Regulation Number 5 of 2020 by the Minister of Agrarian Affairs and Spatial Planning/Head of the National Land Agency, concerning Electronic Integrated Mortgage Services. HT-el registration differs significantly from conventional methods. This study aims to analyze the role of Land Deed Officials (PPAT) in HT-el mortgage services and the validity of the Deed of Granting Mortgage (APHT) as the basis for issuing electronic mortgage certificates. Using a normative juridical method, the research concludes that under the HT-el system, the PPAT's role includes granting Mortgage Rights and submitting Deed documents electronically. Mortgage certificates issued based on APHT in electronic form retain executorial powers under Article 14 of the Mortgage Law (UUHT).*

**Keywords:** PPAT; APHT; Electronic Mortgage.

### ABSTRAK

Pemberlakuan sistem HT-el didasari PerMen ATR/KBPN Nomor 5 tahun 2020 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik. proses pendaftaran HT-el, terdapat perbedaan yang sangat esensial dibandingkan dengan pendaftaran secara konvensional. Tujuan penulisan untuk mengetahui dan menganalisis peran PPAT dalam pelaksanaan pelayanan Hak Tanggungan menurut sistem elektronik dan keabsahan APHT yang dijadikan sebagai dasar terbitnya sertipikat Hak Tanggungan. Metode penelitian menggunakan yuridis normatif. Hasil penelitian disimpulkan bahwa menurut HT-el peran PPAT meliputi tahap pemberian Hak Tanggungan hingga penyampaian dokumen Akta berbentuk dokumen elektronik. Sertipikat Hak Tanggungan yang terbit berdasarkan APHT dalam bentuk dokumen elektronik tetap memiliki kekuatan eksekutorial karena mengacu pada Pasal 14 UUHT.

**Kata Kunci:** PPAT; APHT; Hak Tanggungan Elektronik

### A. PENDAHULUAN

Berkembangnya kemajuan dalam bidang teknologi saat ini membawa kemudahan dalam semua kegiatan karena dapat dilakukan dengan cara yang mudah dan efisien. Perkembangan tersebut juga terjadi pada sistem pemerintahan yang saat ini sudah diterapkan di beberapa instansi, suatu sistem berbasis elektronik, yang semuanya dapat dilakukan secara digital, salah satunya adalah penerapan Hak Tanggungan terintegrasi secara elektronik (selanjutnya disebut *HT-el*), hal tersebut merupakan suatu langkah yang baik dari pemerintah khususnya Kementerian Agraria dan Tata Ruang Badan Pertanahan Nasional untuk mempermudah masyarakat dalam mendapatkan pelayanan yang lebih baik dengan memanfaatkan perkembangan teknologi.

Pemberlakuan sistem HT-*el* didasari dengan diterbitkannya Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kelapa Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 2020 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik. Beralihnya peraturan dan sistem penyelenggaraan Hak Tanggungan dari konvensional (sistem Hak Tanggungan menurut Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah) menjadi elektronik menyebabkan beberapa perubahan. Pada proses pendaftaran HT-*el*, terdapat perbedaan yang sangat esensial dibandingkan dengan pendaftaran secara konvensional menurut UUHT, yaitu pergeseran peran PPAT dalam pelaksanaan pembebanan Hak Tanggungan dan penyampaian Akta Pemberian Hak Tanggungan (selanjutnya disebut APHT) dalam bentuk dokumen elektronik oleh PPAT kepada Kantor Pertanahan.

Kerangka teoritis yang digunakan dalam penulisan artikel ini yaitu teori kewenangan dan teori kepastian hukum. Konsep teori kewenangan menurut Philipus M. Hadjon disebutkan bahwa setiap tindakan pemerintahan harus bertumpu atas kewenangan yang sah. Kewenangan itu diperoleh melalui tiga sumber yaitu atribusi, delegasi dan mandate (Suswantoro, 2018). Kewenangan atribusi lazimnya digariskan melalui pembagian kekuasaan negara oleh Undang-Undang, kewenangan delegasi adalah kewenangan yang berasal dari adanya pelimpahan kewenangan secara atributif sedangkan mandat tidak terjadi suatu pelimpahan kewenangan (Remaja, 2017).

Konsep teori kepastian hukum menurut Gustav Radbruch, adanya tiga tujuan dari hukum yaitu keadilan, kemanfaatan dan kepastian hukum. Teori kepastian hukum mengandung dua pengertian (Abdullah, 2017). *Pertama*, adanya aturan yang bersifat umum yang membuat individu mengetahui dan memahami perbuatan-perbuatan apa yang boleh dan tidak boleh dilakukan. *Kedua*, adanya keamanan hukum berupa jaminan kepastian hukum bagi individu dari kesewenangan pemerintah karena adanya aturan hukum yang bersifat umum sehingga individu dapat mengetahui apa yang boleh dilakukan oleh Negara terhadap individu (Manullang, 2019). Teori kepastian yang dimaksud dalam penulisan artikel ini adalah kepastian hukum secara normatif yakni ketika suatu peraturan dibuat dan diundangkan secara pasti karena dapat memberikan pengaturan secara jelas dan logis. Jelas dalam arti tidak menimbulkan keraguan atau multi tafsir dan logis dalam arti hukum tersebut tidak berbenturan atau menimbulkan konflik norma, kekaburan norma dan kekosongan norma (Sari, Wairocana, & Resen, 2018).

Penelitian lain yang memiliki pokok bahasan mengenai Hak Tanggungan elektronik pernah dilakukan sebelumnya, sehingga untuk mencegah adanya kemungkinan plagiarisme, berikut ini

dijelaskan beberapa penelitian yang dilakukan oleh peneliti sebelumnya yaitu: *Pertama*, artikel penelitian yang ditulis oleh Pradesti Elva Rachmayanti dan Ngadino dari Universitas Diponegoro yang berjudul “Peran dan Tanggung Jawab PPAT dalam Penerbitan Sertipikat Hak Tanggungan Elektronik”, yang membahas dan menganalisis mengenai peran PPAT dalam pelaksanaan pendaftaran Hak Tanggungan elektronik menurut ketentuan PerMen ATR/KBPN No. 5 Tahun 2020 dimana PPAT berperan untuk menyampaikan APHT dan pertanggungjawaban PPAT atas kebenaran materiil dokumen yang dikirimkan (Rachmayanti, & Ngadino, 2022) . *Kedua*, artikel yang ditulis oleh Erosa Kristianty dan Luluk Lusiati Cahyarini yang berjudul “Pertanggung Jawaban Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Pendaftaran Hak Tanggungan Elektronik”, yang membahas dan menganalisis mengenai pertanggung jawaban PPAT dalam sistem Hak Tanggungan elektronik hanya meliputi kegiatan pengecekan setipikat hak atas tanah yang hendak dibebankan Hak Tanggungan, membuat APHT, dan menyampaikan APHT tersebut beserta dokumen pelengkap lainnya kepada Kantor Pertanahan (Kristianty, & Cahyarini, 2021). *Ketiga* artikel penelitian yang ditulis oleh Nur Azizah dan Abdul Halim Barkatullah serta Noor Hafidah yang berjudul Pendaftaran Hak Tanggungan Secara Elektronik (Studi di Kantor PPAT Wilayah Banjarmasin Utara) yang membahas mengenai pelaksanaan pendaftaran hak tanggungan menurut Permen ATR/BPN No.5 Tahun 2020 Tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi secara Elektronik di Wilayah Banjarmasin Utara dan kendala pendaftaran hak tanggungan secara Elektronik oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di wilayah Banjarmasin Utara (Azizah, Barkatullah, & Hafidah, 2022).

Perbedaan antara artikel penelitian yang ditulis ini dengan beberapa artikel penelitian yang disebutkan atas adalah artikel penelitian ini pembahasannya lebih focus mengenai peran Pejabat Pembuat Akta Tanah terhadap Hak Tanggungan Elektronik dan keabsahan APHT yang dikirim melalui system HT-el dan kekuatan eksekutorial sertipikat Hak Tanggungan Elektronik yang diterbitkan berdasarkan APHT dalam bentuk dokumen elektronik.

Pembaharuan pelayanan Hak Tanggungan yang dilakukan pemerintah dengan mengeluarkan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 2020 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik merupakan langkah dalam upaya menyederhanakan proses pelayanan dan mempermudah masyarakat yang ingin mendapatkan layanan penjaminan tanah Hak Tanggungan guna untuk kebutuhan usahanya sehingga tidak perlu datang ke Kantor Pertanahan setempat. Pencatatan pendaftaran Hak Tanggungan cukup dilakukan secara Elektronik tanpa harus menyerahkan bukti fisik pada loket di Kantor Badan Pertanahan.

Berdasarkan hal tersebut dan latar belakang permasalahan yang telah dijabarkan, maka permasalahan yang akan dibahas yaitu berikut: *Pertama*, bagaimana peran Pejabat Pembuat Akta Tanah terhadap Hak Tanggungan Elektronik dan keabsahan APHT yang dikirim melalui system HT-el, *Kedua*, bagaimana kekuatan eksekutorial sertipikat Hak Tanggungan Elektronik yang diterbitkan berdasarkan APHT dalam bentuk dokumen elektronik.

Tujuan dari penelitian ini untuk mengetahui dan mengkaji peran PPAT terhadap Hak Tanggungan elektronik dan keabsahan APHT yang dikirim melalui sistem HT-el, serta untuk mengetahui dan mengkaji mengenai kekuatan eksekutorial sertipikat Hak Tanggungan elektronik yang diterbitkan berdasarkan APHT dalam bentuk dokumen Elektronik.

## **B. METODE PENELITIAN**

Metode penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah yuridis normatif. Sifat penelitian ini adalah eksploratoris. Jenis data yang digunakan adalah data sekunder yang diperoleh dari buku-buku, literatur, artikel-artikel yang berasal dari surat kabar, tulisan ilmiah dan peraturan perundang-undangan lain yang berkaitan dengan masalah penelitian. Tahap penelitian meliputi kegiatan tinjauan kepustakaan untuk mendapatkan data sekunder dan melakukan wawancara terhadap narasumber untuk mendapatkan data primer.

Metode analisa data yang digunakan adalah metode analisis data deskriptif kualitatif. Metode kualitatif yaitu metode penelitian yang menghasilkan deskripsi analitik yang dinyatakan oleh narasumber dalam pernyataan tertulis atau lisan dan perilaku aktual, dan penelitian dilakukan secara keseluruhan (Abdussamad, 2021). Analisa dilakukan secara deskriptif analitis, artinya data yang ada dideskripsikan terlebih dahulu, kemudian dianalisis, dan teori serta norma kualitas tertentu yang relevan digunakan untuk menyelesaikan masalah dalam penelitian ini.

## **C. HASIL DAN PEMBAHASAN**

### **1. Peran PPAT terhadap Hak Tanggungan Elektronik dan Keabsahan APHT yang Dikirim Melalui Sistem HT-el**

Pembebanan Hak Tanggungan selalu didahului dengan adanya perjanjian pokok, yakni perjanjian utang piutang. Hak Tanggungan hanya akan lahir jika ada perjanjian utang piutang, sifat tersebut disebut sebagai sifat *Accessoir* Hak Tanggungan. Hal tersebut selaras dengan fungsi utama dari jaminan pelunasan utang yaitu sebagai penopang atau pendukung dari perjanjian

pokoknya dimana objek jaminan akan menjamin pelunasan utang debitor jika ia wanprestasi. Pembebanan Hak Tanggungan dilakukan dengan melalui 2 tahap, yakni tahap pemberian Hak Tanggungan dan tahap pendaftaran Hak Tanggungan. Setelah memenuhi keseluruhan syarat dari kedua tahap tersebut, baru lah Hak Tanggungan lahir dengan ditandai diterbitkannya sertifikat Hak Tanggungan oleh Kantor Pertanahan.

*Tahap pertama*, yakni tahap pemberian Hak Tanggungan meliputi kegiatan penandatanganan Akta Pemberian Hak Tanggungan (selanjutnya disebut APHT) yang menurut Undang-Undang wajib dibuat oleh PPAT. Mengenai Pembuatan Akta Hak Tanggungan (APHT), memuat dengan jelas mengenai apa yang menjadi objek Hak Tanggungan, utang mana yang dijamin, berapa banyak utang yang dijamin, nilai tanggungan, serta kesepakatan lainnya dari para pihak. Setelah dilakukan tahap pemberian Hak Tanggungan, maka tahap selanjutnya adalah *tahap kedua*, yakni tahap pendaftaran Hak Tanggungan yang wajib dilakukan dengan tujuan memenuhi asas publisitas yakni agar diketahui oleh pihak ketiga dan umum, sehingga apabila terdapat pihak lain yang hendak memiliki kepentingan dengan tanah yang dijadikan objek jaminan dapat dengan mudah mendapat informasi terkait data yuridis atas tanah tersebut.

Pemerintah mengeluarkan Peraturan Menteri ATR/KBPN Nomor 5 Tahun 2020 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik (selanjutnya disebut Permen ATR/KBPN No. 5/2020) dengan tujuan untuk meningkatkan pelayanan Hak Tanggungan yang memenuhi asas keterbukaan, ketepatan waktu, kecepatan, dan kemudahan dalam rangka pelayanan publik agar prosedur pelayanan Hak Tanggungan menjadi lebih efisien. Sejak dikeluarkannya peraturan ini, sistem penyelenggaraan Hak Tanggungan telah beralih dari sistem konvensional menjadi sistem elektronik dan menyebabkan adanya beberapa perubahan. Pada proses pendaftaran HT-*el*, terdapat perbedaan yang sangat esensial dibandingkan dengan pendaftaran secara konvensional menurut UUHT, yaitu adanya pergeseran peran PPAT. Dalam meninjau perubahan-perubahan esensial dalam pelaksanaan Hak Tanggungan elektronik ini digunakan teori kewenangan yang mana kewenangan bersumber dari kewenangan atribusi yakni melalui pembagian kekuasaan Negara berdasarkan Undang-Undang khususnya Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah dan Benda-Benda Lainnya yang Berkaitan Dengan Tanah (Wiguna, 2020). Pilar Utama negara hukum adalah legalitas. Atas prinsip dasar tersebut wewenang pemerintahan berasal dari perundang-undangan. Wewenang pemerintah yaitu atribusi, delegasi dan mandat. Setiap perbuatan pemerintah diisyaratkan harus

bertumpu pada kewenangan yang sah. Tanpa adanya kewenangan yang sah pejabat atau badan tata usaha negara tidak dapat melaksanakan suatu perbuatan pemerintah. Kewenangan yang sah

Teori kewenangan menurut Philipus M. Hadjon, bahwa setiap tindakan pemerintahan harus bertumpu atas kewenangan yang sah. Kewenangan itu diperoleh melalui tiga sumber yaitu atribusi, delegasi dan mandate (Suswantoro, 2018). Kewenangan atribusi lazimnya digariskan melalui pembagian kekuasaan negara oleh Undang-Undang, kewenangan delegasi adalah kewenangan yang berasal dari adanya pelimpahan kewenangan secara atributif sedangkan mandat tidak terjadi suatu pelimpahan kewenangan (Remaja, 2017).

Pada dasarnya PPAT memiliki tugas dan kewenangan menjalankan proses pendaftaran tanah dengan penerbitan akta otentik sebagai perbuatan hukum terhadap hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun. Menurut Peraturan Pemerintah (PP) Tahun 2016 No. 24 tentang Peraturan Jabatan PPAT, ada beberapa perbuatan hukum PPAT antara lain: hibah, jual beli tanah, tukar menukar tanah, pemasukan ke dalam perusahaan, pemberian Hak Pakai atas Tanah Hak Milik serta Hak Guna atas Bangunan, pemberian kuasa tas pembebanan Hak Tanggungan, pembagian atas hak bersama terhadap tanah, dan Pembuatan APHT (Akta Pemberian Hak Tanggungan).

Sesuai dengan Pasal 54 ayat (1) Perkebun No. 1 tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah disebutkan bahwa :

“Sebelum pembuatan akta mengenai perbuatan hukum seperti jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan ke dalam perusahaan, pembagian hak bersama, pemberian Hak Guna Bangunan/Hak Pakai atas tanah Hak Milik, pemberian Hak Tanggungan, dan pemberian kuasa membebaskan Hak Tanggungan. PPAT wajib melakukan pemeriksaan kesesuaian/keabsahan sertipikat dan catatan lain pada Kantor Pertanahan setempat dengan menjelaskan maksud dan tujuannya”. Pasal 97 Permen ATR/BPN No. 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan PP No. 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menyatakan bahwa “Sebelum melaksanakan pembuatan akta mengenai pemindahan atau pembebanan hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, PPAT wajib terlebih dahulu melakukan pemeriksaan pada Kantor Pertanahan mengenai kesesuaian sertipikat hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang bersangkutan dengan daftar-daftar yang ada di Kantor Pertanahan setempat dengan memperlihatkan sertipikat asli”

Terkait dengan pengecekan sertipikat untuk keperluan pembuatan akta oleh PPAT, terlebih dulu harus dilakukan secara elektronik sesuai dengan Surat Edaran Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor DI.01.01/361-100/II/2020 tanggal 17 Februari 2020 tentang pengecekan secara

elektronik terhadap bidang tanah, PPAT diwajibkan untuk melakukan pengecekan sertipikat tanah secara elektronik sehingga pengecekan sertipikat tanah secara manual ditutup pada tanggal 30 Juli 2020. Pengecekan kesesuaian sertipikat tanah terkait pembebanan hak tanggungan secara elektronik bersifat imperatif bagi PPAT karena apabila PPAT tidak melakukan pengecekan kesesuaian sertipikat tanah elektronik, maka kantor pertanahan setempat akan menolak Hal ini tercantum dalam Pasal 24 Permen ATR/BPN No. 5 Tahun 2020 menyatakan bahwa Kepala Kantor Pertanahan dapat menolak Pelayanan HT-el.

Ada beberapa hal yang perlu dipersiapkan PPAT dalam penyelenggaraan Pelayanan HT-el, yaitu PPAT wajib terdaftar dan terverifikasi pada aplikasi mitra kerja PPAT, PPAT wajib mengamankan akun sistem elektronik agar tidak dimanfaatkan oleh pihak yang tidak bertanggung jawab. Selain itu dalam pelaksanaan penyelenggaraan Pelayanan HT-el, beberapa hal yang perlu diperhatikan bagi PPAT antara lain :

- a. PPAT diwajibkan untuk melakukan pengecekan Sertipikat Hak Atas Tanah/Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun sebelum pembuatan APHT. Pengecekan tersebut dapat dilakukan baik secara manual atau elektronik. PPAT dapat segera membuat APHT setelah hasil pengecekan diterbitkan oleh Kantor Pertanahan;
- b. Pelaporan APHT dilakukan secara online melalui Aplikasi Mitra Kerja PPAT yang dapat diakses melalui <https://mitra.atrbpn.go.id>;
- c. Pelaporan akta diawali dengan membuat kode akta yang digunakan sebagai salah satu pengenal akta yang terdiri dari 6 (enam) digit alfanumerik berbeda dengan nomor akta;
- d. PPAT menginput data akta yang meliputi: nomor akta, tanggal akta, pemegang hak tanggungan, nilai tanggungan, objek hak tanggungan, benda lainnya, dan/atau lainnya, apabila diperlukan;
- e. Apabila di dalam APHT terdapat dua nilai yakni nilai pelunasan utang Debitor dan Nilai Tanggungan, maka yang diinput adalah Nilai Tanggungan;
- f. Nilai Tanggungan adalah nilai dalam mata uang rupiah atau valuta asing tanpa pecahan sen;
- g. PPAT mengunggah APHT dan data pendukungnya dengan ukuran resolusi minimal 100 DPI dalam format file PDF, yang meliputi asli dari: NPWP Debitor Perorangan/Badan Hukum, KTP Saksi Pembuatan APHT, KTP Pihak Persetujuan (jika ada), jika tidak ada maka mengunggah surat pernyataan tidak memerlukan persetujuan (Petunjuk Teknis Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 2/JUKNIS400.HR.02/IV/2020 Tahun 2020), SPPT PBB tahun berjalan atau SPPT PBB tahun sebelumnya apabila SPPT PBB tahun berjalan belum keluar, Sertipikat Hak Atas Tanah atau HM Sarusun, Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan apabila dikuasakan, dan Formulir pernyataan dan pertanggungjawaban keabsahan dan kebenaran dokumen;
- h. PPAT mengunduh surat pengantar akta yang berisi nama PPAT, nomor akta dan kode akta. Surat pengantar akta dicetak sebanyak 3 rangkap dan ditandatangani serta di bubuhi stempel PPAT, dengan ketentuan: Satu Lembar menjadi satu kesatuan dengan asli APHT lembar pertama dan lembar kedua untuk disimpan di kantor PPAT, Satu lembar disampaikan kepada

- Kreditor berikut Salinan APHT dan data pendukung pembuatan APHT, Satu lembar berikut Salinan APHT disampaikan kepada Debitor;
- i. PPAT memindai (*scan*) dan mengunggah (*upload*) surat pengantar akta yang telah ditandatangani dan dibubuhi stempel yang berfungsi sebagai tanda bukti penyampaian asli APHT dan data pendukungnya secara elektronik kepada Kepala Kantor Pertanahan melalui Aplikasi Mitra Kerja PPAT pada <https://mitra.atrbpn.go.id>;
  - j. Apabila ada perbaikan/pencoretan/penggantian/penambahan (*renvoi*) APHT yang sudah diunggah (*upload*) dan mempunyai kode akta dapat dilakukan perubahan sebelum APHT didaftarkan dalam Sistem HT-el oleh Kreditor;
  - k. Selanjutnya APHT yang direnvoi, diunggah (*upload*) melalui Aplikasi Mitra Kerja PPAT sebagai satu kesatuan dari laporan APHT yang telah mendapatkan kode akta;
  - l. Untuk Layanan Peralihan Hak Tanggungan berupa akta cession, akta subrograsi, akta penggabungan/peleburan perseroan/koperasi yang dibuat oleh Notaris atau pewarisan yang dibuat oleh pejabat yang berwenang, PPAT membuat surat pengantar akta dan melaporkan akta dimaksud disertai surat pengantar akta melalui Aplikasi Mitra Kerja PPAT sebagaimana mekanisme laporan APHT;
  - m. Untuk Kreditor Perorangan, PPAT mengajukan APHT dan memilih Kreditor Perorangan dengan mengisi informasi NIK dan email Kreditor Perorangan yang digunakan dalam Aplikasi Sentuh Tanahku

Pasal 5 ayat (1) huruf c PerMen ATR/KBPN No. 5 Tahun 2020 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik menyatakan bahwa peran PPAT dalam sistem HT-el adalah sebagai pengguna, artinya bahwa PPAT merupakan pihak yang memanfaatkan sistem HT-el yang disediakan oleh pihak penyelenggara yaitu Kementerian Agraria dan Tata Ruang. Dalam suatu sistem layanan berbasis online, seluruh kegiatan pelayanan HT-el diimplementasikan mulai dari validasi dan verifikasi data pengguna layanan (Kreditor dan PPAT) dan proses pendaftaran sampai penerbitan Sertipikat HT-el dengan berbasis online. Sistem HT-el ini telah meniadakan interaksi langsung antara pengguna dan pelaksana layanan Hak Tanggungan (Gunarta, Nurasa, & Pinuji, 2020). Berbeda dari sistem Hak Tanggungan konvensional menurut UUHT, mekanisme pelayanan Hak Tanggungan terintegrasi secara elektronik menempatkan PPAT sebagai pihak yang hanya berperan pada tahap pemberian Hak Tanggungan saja yakni berwenang membuat APHT. PPAT tidak lagi berperan sebagai pihak yang wajib mendaftarkan Hak Tanggungan ke Kantor Pertanahan, melainkan setelah bertugas membuat APHT, selanjutnya PPAT hanya perlu menyampaikan APHT dan dokumen pelengkap melalui sistem elektronik mitra kerja yang terintegrasi dengan sistem HT-el kepada Kantor Pertanahan. Penyampaian Akta dan dokumen tersebut disampaikan dalam bentuk dokumen elektronik yang disertai dengan adanya Surat Pernyataan mengenai pertanggungjawaban keabsahan dan kebenaran data Dokumen Elektronik. Penyampaian Akta dan dokumen oleh PPAT kepada Kantor Pertanahan dilakukan setelah pihak

kreditor mengajukan permohonan pelayanan pendaftaran Hak Tanggungan melalui sistem yang telah disediakan oleh Kementerian Agraria dan Tata Ruang.

Permohonan pelayanan pendaftaran HT-*el* yang sudah diterima oleh sistem HT-*el* selanjutnya akan diberikan tanda bukti pendaftaran permohonan yang diterbitkan oleh sistem dan akan diproses setelah data permohonan pembayaran terkonfirmasi oleh sistem. Dalam hal dokumen telah sesuai, Kepala Kantor Pertanahan atau pejabat yang ditunjuk memberikan persetujuan atas unggahan dokumen persyaratan dan konsep sertipikat HT-*el*. Dalam jangka waktu 7 hari kerja akan diterbitkan hasil pelayanan HT-*el* sebagai tanda lahirnya Hak Tanggungan, yakni berupa penerbitan sertipikat Hak Tanggungan elektronik dalam sistem HT-*el* untuk selanjutnya harus dicetak oleh kreditor dan ditempelkan pada sertipikat hak atas tanah. Dengan demikian Hak Tanggungan telah lahir, sehingga sertipikat HT-*el* bisa dipertanggungjawabkan secara administratif (Imadia, 2020).

Peran PPAT dalam pelaksanaan HT-*el* diperluas tanggung jawabnya dengan adanya ketentuan Pasal 20 ayat (4) PerMen ATR/KBPN No. 5 Tahun 2020 yang mengatur dengan jelas bahwa apabila terdapat dokumen palsu yang mengakibatkan terbitnya sertipikat Hak Tanggungan, maka terhadap akibat yang timbul merupakan sepenuhnya tanggung jawab pengirim dokumen (PPAT) baik secara perdata maupun pidana. Ketentuan tersebut lah yang mewajibkan PPAT membuat Surat Pernyataan yang mengandung pertanggungjawaban keabsahan dan kebenaran data yang dikirimkan bersamaan dengan pengiriman APHT. Pada dasarnya jika dilihat dari ketentuan Putusan Mahkamah Agung Nomor 702K/Sip/1973, PPAT hanya mencatat apa yang diterangkan oleh para pihak berdasarkan data formil yang disampaikan kepadanya. Di dalam ruang lingkup Notaris kita mengenal adagium bahwa “Setiap orang yang datang menghadap telah benar berkata”. Sehingga artinya apabila pihak yang menghadap mengatakan suatu kebohongan atau memberikan keterangan palsu, terhadap kepaluan tersebut akan menjadi tanggungjawab yang bersangkutan.

Tidak ada kewajiban terhadap PPAT untuk menyelidiki kebenaran materiil atas apa yang dikemukakan oleh para pihak sehingga PPAT tidak dapat menjamin bahwa hal-hal tersebut adalah benar adanya. Pertanggungjawaban PPAT secara pidana barulah muncul jika PPAT melakukan pelanggaran dalam melaksanakan tugasnya dan timbul kerugian terhadap orang lain karena perbuatan tersebut diatur dalam hukum pidana. Menurut penulis peneanan sanksi pidana dan/atau perdata terhadap PPAT selaku pengirim dokumen tidak tepat. Pihak yang seharusnya

bertanggungjawab atas palsunya sebuah dokumen adalah yang mempunyai dokumen itu sendiri. Apabila dalam pembuatan APHT, PPAT telah bertindak sesuai prosedur yang diatur oleh peraturan perundang-undangan khususnya Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 8 Tahun 2012 tentang perubahan atas PerMen ATR/KBPN No. 3 Tahun 1997 tentang ketentuan pelaksanaan Permen No. 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran Tanah (selanjutnya disebut PERKABAN No. 8 Tahun 2012), namun ternyata terdapat dokumen palsu yang disampaikan oleh penghadap, maka PPAT tidak bertanggungjawab atas pemalsuan tersebut.

Dalam pelaksanaan sistem HT-*el* juga berdampak pada bertambahnya peran PPAT dalam penyimpanan dokumen kelengkapan persyaratan sebagaimana disebutkan di atas termasuk juga penyimpanan APHT Lembar Pertama dan Lembar Kedua. Jika ditinjau dari ketentuan Pasal 21 ayat (3) PP No. 37 Tahun 1998 tentang Jabatan PPAT, Akta PPAT dibuat dalam bentuk asli dalam 2 lembar, yaitu Lembar Pertama yang disimpan oleh PPAT dan Lembar Kedua disampaikan kepada Kantor Pertanahan untuk keperluan pendaftaran. Ketentuan tersebut dibuat dengan tujuan agar masing-masing pihak baik PPAT maupun Kantor Pertanahan sama-sama memiliki bukti konkrit secara fisik sebagai bukti telah dilakukan suatu perbuatan hukum terhadap objek jaminan Hak Tanggungan tersebut. Namun, karena Pasal 9 ayat (4) Permen ATR/KBPN No. 5 Tahun 2020 menentukan bahwa seluruh dokumen disampaikan kepada Kantor Pertanahan dalam bentuk dokumen elektronik, mengakibatkan PPAT bertanggungjawab menyimpan Lembar kedua APHT.

Pengiriman APHT dalam bentuk dokumen elektronik menimbulkan kekhawatiran akan keabsahannya karena hal ini akan berpengaruh pada kekuatan eksekutorial sertipikat Hak Tanggungan yang diterbitkan berdasarkan APHT tersebut. Kekhawatiran ini timbul karena Pasal 5 ayat (4) huruf b Undang-Undang Nomor 19 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2008 Tentang Informasi dan Transaksi Elektronik (UUITE) menyatakan bahwa informasi elektronik dan/atau dokumen elektronik berupa surat beserta dokumennya yang menurut Undang-Undang harus dibuat dalam bentuk akta notariil atau akta yang dibuat oleh pejabat pembuat akta, dikecualikan untuk dijadikan sebagai alat bukti hukum yang sah.

Pada dasarnya untuk menganalisis keabsahan APHT dapat kita lihat dari pelaksanaan pembuatan APHT tersebut. Kenyataannya pembuatan APHT masih dilakukan sesuai dengan ketentuan PERKABAN No. 8 Tahun 2012, dimana pemberi Hak Tanggungan dan penerima Hak Tanggungan harus datang dan hadir di hadapan PPAT untuk menandatangani APHT sebagai bentuk kesepakatan, adapun saksi-saksi yang menghadiri proses penandatanganan, masih

dilakukannya kewajiban PPAT untuk melakukan pengecekan sertipikat hak atas tanah sebelum melakukan perbuatan hukum pembebanan Hak Tanggungan sesuai dengan ketentuan Pasal 97 Permen ATR/BPN No. 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (Aufima, 2020). Dilihat dari rangkaian tersebut artinya bahwa prinsip kehati-hatian PPAT tetap dilaksanakan sesuai dengan ketentuan perundang-undangan. Artinya, APHT tersebut sepenuhnya sah sebagai akta autentik.

## **2. Kekuatan Eksekutorial Sertipikat Hak Tanggungan Elektronik Yang Diterbitkan Berdasarkan APHT Dalam Bentuk Dokumen Elektronik**

Langkah pemerintah dalam upaya memberikan pelayanan publik yang lebih baik kepada masyarakat dengan memberikan kemudahan yang menyesuaikan dengan perkembangan zaman salah satunya diimplementasikan dengan adanya upaya merubah sistem pelayanan menjadi terintegrasi secara elektronik. Dikeluarkannya PerMen ATR/KBPN No. 5 Tahun 2020 mengubah sistem pendafatran Hak Tanggungan menjadi secara elektronik dan mengakibatkan perubahan yang sangat signifikan, baik dalam bentuk pelayanannya, maupun bentuk hasil pelayanannya yakni berupa sertipikat Hak Tanggungan yang diterbitkan dalam bentuk dokumen elektronik atau disebut Sertipikat Hak Tanggungan Elektronik.

Keresahan akan keabsahan APHT dalam sistem Hak Tanggungan elektronik karena dikirimkan oleh PPAT dalam bentuk dokumen elektronik kepada Kantor Pertanahan timbul karena Pasal 5 UUIITE mengecualikan dokumen elektronik berupa surat yang menurut Undang-Undang harus dibuat dalam bentuk akta notariil atau dibuat oleh pejabat pembuat akta sebagai alat bukti yang sah. Munculnya keresahan ini juga mengakibatkan timbulnya pertanyaan mengenai kekuatan eksekutorial dari sertipikat Hak Tanggungan elektronik yang diterbitkan berdasarkan APHT yang keabsahannya diragukan tadi. Jawaban dari keabsahan APHT adalah dengan menelusuri dari proses pelaksanaan pembuatannya yang ternyata masih tunduk pada peraturan PERKABAN No. 8 Tahun 2012, dimana dalam proses pembuatan APHT masih dilakukannya pengecekan sertipikat hak atas tanah sebelum dilakukannya perbuatan hukum pembebanan Hak Tanggungan, dipertemukannya para pihak bersama dengan PPAT dan saksi-saksi nya, disaat itu juga bentuk penerapan prinsip kehati-hatian PPAT diimplementasikan, sehingga APHT masih memenuhi kriteria sebagai akta autentik.

Pada dasarnya kemudahan dari pelayanan publik yang terdapat dalam proses pendaftaran Hak Tanggungan Elektronik saat ini hanyalah kemudahan yang dibuat untuk keperluan administrasi Negara saja, bukan bagi kepentingan pembuktian. Apabila UUTE mengecualikan surat yang menurut Undang-Undang harus dibuat dalam bentuk akta notariil atau dibuat oleh pejabat pembuat akta, maka terhadap APHT dalam sistem Hak Tanggungan elektronik tetap dibuat dalam bentuk akta notariil dan dibuat oleh PPAT, namun penyampaian hanya dalam bentuk dokumen elektronik. Hal ini merupakan wujud kemudahan yang diberikan Kementerian ATR BPN dalam meningkatkan pelayanan Hak Tanggungan untuk lebih efisien baik dari sisi waktu maupun biaya. Dengan demikian sertipikat Hak Tanggungan yang diterbitkan berdasarkan APHT dalam bentuk dokumen elektronik tidak lagi dipertanyakan kekuatan eksekutorialnya karena pada dasarnya APHT tersebut tetap sebagai akta autentik yang sah.

Sertipikat Hak Tanggungan elektronik juga dapat dijadikan sebagai alat bukti hukum yang sah karena sertipikat HT-*el* itu sendiri merupakan hasil/produk hukum akhir yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan dan merupakan bagian yang terpisah dari akta yang mendahuluinya (Puspitasari, 2021). Sertipikat Hak Tanggungan yang diterbitkan dalam bentuk dokumen elektronik ini menurut hukum perdata memiliki kekuatan hukum dan akibat hukum yang sama dengan dokumen tertulis (surat), karena di dalam sertipikat Hak Tanggungan elektronik juga mencantumkan adanya tanda tangan elektronik atau *digital signature* (Arkisman & Lafitri, 2020). Tanda tangan elektronik inilah juga memiliki kekuatan hukum yang sama dengan tanda tangan basah. Peraturan mengenai bukti elektronik saat ini telah memberikan perlindungan hukum terhadap pihak-pihak yang terkait.

Kekuatan eksekutorial yang terdapat pada sertipikat Hak Tanggungan elektronik pada dasarnya tetap mengacu pada ketentuan UUHT, dasar hukumnya adalah Pasal 14 UUHT yang menyatakan bahwa sertipikat Hak Tanggungan memiliki kekuatan eksekutorial seperti putusan pengadilan yang telah *inkracht*. Tata cara dilakukannya eksekusi terhadap objek jaminan Hak Tanggungan diatur dalam Pasal 20 UUHT, yaitu:

- a. Kreditor atas kekuasaannya sendiri diberikan kewenangan untuk melakukan eksekusi objek jaminan hak tanggungan dengan cara menjual melalui pelelangan umum dan berhak mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut;
- b. Eksekusi atas titel eksekutorial yang tercantum pada bagian kepala sertipikat hak tanggungan, yang isinya berbunyi “DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA

ESA”. Dengan demikian kreditor pemegang hak tanggungan dapat menggunakan sertipikat hak tanggungan yang telah memuat kekuatan titel eksekutorial sebagai dasar melaksanakan eksekusi karena artinya sertipikat hak tanggungan tersebut telah memiliki kekuatan yang sama dengan putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap. Eksekusi yang demikian wajib dilakukan melalui pelelangan umum;

c. Eksekusi di bawah tangan, merupakan cara eksekusi yang bertujuan untuk menguntungkan kedua belah pihak dimana kreditor dan debitur sepakat untuk melakukan eksekusi dengan menjual objek jaminan kepada pihak ketiga dengan harga tertinggi. Dengan demikian kreditor bisa mendapatkan pelunasan atas piutangnya, dan jika harga tertinggi yang didapatkan lebih besar jumlahnya dibandingkan jumlah utang debitur, maka sisanya akan diserahkan kembali kepada debitur. Namun ada syarat yang harus dipenuhi untuk melakukan eksekusi di bawah tangan, yaitu:

- 1) Harus adanya kesepakatan antara kreditor dan debitur untuk memilih cara ini dalam melaksanakan eksekusi objek jaminan hak tanggungan;
- 2) Bentuk kesepakatan tersebut dituangkan secara tertulis;
- 3) Diperkirakan untuk mendapat harga tertinggi;
- 4) Pelaksanaan penjualan dilakukan setelah lewat waktu 1 bulan dari tanggal pemberitahuan secara tertulis oleh pemberi dan/atau pemegang hak tanggungan;
- 5) Diumumkan paling sedikit dalam 2 surat kabar; dan
- 6) Tidak ada pihak yang menyatakan keberatan.

Seluruh cara eksekusi yang ditentukan tersebut, penjualan objek Hak Tanggungan wajib dilakukan melalui lembaga lelang, kecuali penjualan bawah tangan yang telah disepakati para pihaknya. Ketentuan penjualan melalui lembaga lelang bertujuan untuk memberikan kemudahan bagi pihak kreditor dalam melakukan eksekusi guna mendapatkan pelunasan atas piutangnya apabila debitornya cidera janji/wanprestasi. Pasal lain yang mengatur mengenai eksekusi Hak Tanggungan adalah Pasal 6 UUHT, yang menyatakan: “Apabila debitur cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut”.

Berdasarkan ketentuan tersebut pemegang Hak Tanggungan pertama berhak menjual objek Hak Tanggungan berdasarkan kekuasaannya sendiri yang diperkuat dengan adanya janji yang

disebut dalam Pasal 11 ayat (2) huruf c UUHT, dimana hak tersebut diperjanjikan terlebih dahulu oleh para pihak dan dituangkan ke dalam APHT. Berbagai ketentuan yang mengatur tata cara eksekusi objek Hak Tanggungan tersebut merupakan ciri khas lembaga jaminan Hak Tanggungan yaitu kemudahan dan kepastian dalam pelaksanaan eksekusinya karena telah diatur dalam Undang-Undang Hak Tanggungan. Sebelum adanya lembaga Hak Tanggungan, permasalahan wanprestasi pada perjanjian kredit yang dijamin dengan objek berupa benda tidak bergerak, diselesaikan dengan melakukan eksekusi yang hanya dapat dilakukan berdasarkan adanya fiat eksekusi dari Pengadilan. Hal tersebut tentu tidak menguntungkan bagi kreditor karena proses untuk mendapatkan fiat eksekusi Pengadilan membutuhkan waktu yang cukup lama dan biaya yang tidak sedikit, sehingga sejak lahirnya Hak Tanggungan, kreditor sangat diuntungkan karena UUHT telah mengatur mengenai ketentuan eksekusi objek Hak Tanggungan dan dengan jelas menyatakan bahwa sertipikat Hak Tanggungan memiliki kekuatan eksekutorial yang sama seperti putusan pengadilan yang telah *inkracht*, artinya bahwa dalam melakukan eksekusi objek Hak Tanggungan tidak diperlukan lagi campur tangan Pengadilan atau disebut sebagai Parate Eksekusi. Dengan demikian jika debitor wanprestasi maka kreditor dapat langsung melakukan eksekusi dengan menjual objek Hak Tanggungan melalui kantor lelang (Bimantara, 2019).

UUHT mengatur dengan jelas mengenai Parate Eksekusi dengan tujuan untuk memberi kemudahan bagi pihak kreditor dalam hal melakukan eksekusi terhadap objek Hak Tanggungan guna mendapat pelunasan piutangnya jika debitornya wanprestasi. Nyatanya dari sisi lain ternyata kemudahan tersebut terkendala dengan adanya ketentuan pada penjelasan umum angka 9 UUHT yang berbunyi:

“Salah satu ciri Hak Tanggungan yang kuat adalah mudah dan pasti dalam pelaksanaan eksekusinya, jika debitor cidera janji, walaupun secara umum ketentuan tentang eksekusi telah diatur dalam Hukum Acara Perdata yang berlaku, dipandang perlu untuk memasukkan secara khusus ketentuan tentang eksekusi Hak Tanggungan dalam Undang-Undang ini, yaitu yang mengatur lembaga Parate Eksekusi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 224 Reglemen Indonesia yang diperbaharui (*Het Herziene Indonesisch Rglement*) dan Pasal 285 Reglemen Acara Hukum Perdata Untuk daerah Luar Jawa dan madura (*Reglement tot Regeling van het Rechtswezen in de Gewesten Buiten Java en Madura*)”

Dengan demikian penjelasan umum angka 9 UUHT menyatakan bahwa Parate Eksekusi dilaksanakan berdasarkan ketentuan Pasal 224 HIR yang berbunyi:

“Surat asli dari pada surat hipotik dan surat utang, yang dibuat di hadapan notaris di Indonesia dan yang memakai perkataan: atas nama keadilan di kepalanya, kekuatannya sama dengan surat putusan hakim. Dalam hal menjalankan surat yang demikian, jika tidak

dipenuhi dengan jalan damai, maka dapat diperlakukan peraturan pada bagian ini, akan tetapi pengertian, bahwa paksa badan hanya boleh dilakukan sesudah diijinkan oleh putusan hakim, jika hak menjalankan putusan itu harus dijalankan sama sekali atau sebagian di luar daerah hukum Pengadilan Negeri, yang ketuanya memerintahkan menjalankan itu, maka peraturan-peraturan Pasal 195 ayat (2) dan berikutnya dituruti”. Dengan demikian penjelasan umum angka 9 UUHT mengatur bahwa eksekusi atas *Grosse Akta* dan Akta Pengakuan Hutang harus terlebih dahulu meminta ijin atau persetujuan hakim (fiat dari pengadilan). Ketentuan lain yang mendukung ketentuan pada penjelasan umum angka 9 UUHT adalah Pasal 26 UUHT, yang berbunyi “Selama belum ada peraturan perundang-undangan yang mengaturnya, dengan memperhatikan ketentuan dalam Pasal 14, peraturan mengenai eksekusi *hypotheek* yang ada pada mulai berlakunya Undang-Undang ini berlaku terhadap eksekusi Hak Tanggungan”.

Artinya yang dimaksud dengan peraturan mengenai eksekusi *hypotheek* dalam Pasal 26 adalah ketentuan Pasal 224 HIR karena sampai saat ini ketentuan eksekusi dengan Parate Eksekusi belum ada. Pelaksanaan Parate Eksekusi yang masih tunduk pada ketentuan Pasal 224 HIR inilah yang menjadikan adanya kerancuan atau konflik norma antara ketentuan Pasal 6 UUHT dan Pasal 224 HIR.

Dikaitkan dengan teori kepastian hukum menurut Gustav Radbruch, maka ada tiga tujuan yang ingin dicapai dari hukum, yaitu keadilan, kemanfaatan dan kepastian hukum. Teori kepastian hukum mengandung dua pengertian (Abdullah, 2017) yaitu adanya aturan yang bersifat umum yang membuat individu mengetahui dan memahami perbuatan-perbuatan apa yang boleh dan tidak boleh dilakukan. Adanya keamanan hukum berupa jaminan kepastian hukum bagi individu dari kesewenang-wenangan pemerintah karena adanya aturan hukum yang bersifat umum, sehingga individu dapat mengetahui apa yang boleh dilakukan oleh Negara terhadap individu (Manullang, 2019).

Teori kepastian hukum dalam penelitian ini memberikan suatu kejelasan mengenai aturan hukum tentang kekuatan eksekutorial yang dimiliki oleh sertipikat Hak Tanggungan elektronik. Dalam pelaksanaan Hak Tanggungan menurut sistem elektronik, APHT sebagai dasar penerbitan sertipikat Hak tanggungan elektronik disampaikan dalam bentuk dokumen elektronik. Dalam hal ini tidak perlu diragukan keabsahannya karena tidak bertentangan dengan apa yang ditentukan oleh Pasal 5 Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2008 tentang Informasi dan Transaksi Elektronik (UUITE). Dengan demikian, sertipikat Hak Tanggungan elektronik tetap memiliki kekuatan eksekutorial yang sama dengan yang ditentukan oleh Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996. Ditinjau berdasarkan teori kepastian hukum, Pasal 5 ayat (2) UUITE merupakan dasar hukum

yang terang dan jelas yang telah memberikan kepastian hukum mengenai kekuatan eksekutorial sertipikat Hak Tanggungan elektronik. Didalamnya dinyatakan bahwa Informasi Elektronik dan/atau Dokumen Elektronik dan/atau hasil cetaknya merupakan perluasan dari alat bukti hukum yang sah sesuai dengan hukum acara yang berlaku di Indonesia. Urgensi diketahuinya kekuatan eksekutorial dari sertipikat Hak Tanggungan elektronik dianggap sangat penting karena sertipikat Hak Tanggungan merupakan tanda bukti dimana pembebanan suatu Hak Tanggungan telah tertuang kepada suatu sertipikat Hak Tanggungan yang saat ini berbentuk Dokumen Elektronik.

Akibat hukum yang timbul dari adanya konflik tersebut adalah tidak adanya kepastian hukum, hal ini juga dapat mengakibatkan banyaknya gugatan secara perdata dari pihak debitor yang merasa tidak puas dengan pelaksanaan parate eksekusi tersebut karena debitor dapat mendalilkan bahwa pelaksanaan parate eksekusi yang dilakukan oleh kreditor berdasarkan Pasal 6 UUHT bertentangan dengan ketentuan Pasal 224 HIR. Dengan demikian pihak kreditor pemegang Hak Tanggungan mengalami kendala dalam pelaksanaan Parate Eksekusi terhadap objek Hak Tanggungan, karena apabila pemegang Hak Tanggungan memohon untuk melakukan pelelangan objek Hak Tanggungan secara langsung kepada Kantor Lelang, permohonan tersebut akan ditolak dengan alasan pelaksanaan Parate Eksekusi objek Hak Tanggungan dilaksanakan berdasarkan ketentuan Pasal 224 HIR dimana harus adanya fiat eksekusi dari Pengadilan. Pelaksanaan ini tentu tidak sesuai dengan tujuan dibentuknya lembaga Hak Tanggungan, karena pihak kreditor pun tidak terlindungi keutamaan pelunasan piutangnya dengan mudah dan pasti.

Akibat hukum lainnya dari konflik tersebut adalah dalam praktek peradilan yang masih terjadi dualisme pendapat dari kalangan Hakim mengenai eksekusi Hak Tanggungan. Ada hakim yang berpendapat bahwa pelaksanaan parate eksekusi harus tetap mendapatkan fiat dari Pengadilan Negeri terlebih dahulu, dan ada pula hakim yang berpendapat bahwa pelaksanaan parate eksekusi tidak perlu lagi adanya fiat pengadilan guna tercapai adanya kepastian hukum.

#### **D. SIMPULAN DAN SARAN**

Peran PPAT dalam sistem pelayanan Hak Tanggungan secara elektronik menurut PerMen ATR/KBPN No. 5 Tahun 2020 meliputi tahap pemberian Hak Tanggungan saja karena tidak lagi diberi kewenangan menjadi pihak yang mendaftarkan Hak Tanggungan dan PPAT diberi kewenangan untuk melakukan penyampaian dokumen Akta dan dokumen persyaratan lainnya dalam bentuk dokumen elektronik melalui mitra kerja pada sistem HT-*el*. Dikarenakan PPAT menyampaikah APHT

dalam bentuk dokumen elektronik, maka tanggungjawabnya bertambah untuk menyimpan Lembar Kedua APHT di dalam warkah. Penyampaian APHT yang dikirim kepada Kantor Pertanahan dalam bentuk dokumen elektronik tidak perlu diragukan keabsahannya karena bertentangan dengan ketentuan UUITE. APHT dalam sistem Hak Tanggungan elektronik tetap dibuat berdasarkan ketentuan PERKABAN No. 8 Tahun 2012, sehingga APHT tersebut telah memenuhi kualifikasi prosedur, substansi dan wewenang PPAT yang meresmikannya (Nurwulan, 2021). Artinya APHT tersebut tetap memenuhi kriteria akta autentik. Hanya saja menurut sistem Hak Tanggungan Elektronik penyampaiannya diwajibkan dalam bentuk dokumen elektronik, sehingga APHT yang demikian tetap sah untuk dijadikan sebagai dasar penerbitan sertipikat Hak Tanggungan elektronik.

Kepastian keabsahan APHT sebagai akta autentik dalam sistem Hak Tanggungan elektronik mengakibatkan tidak adanya permasalahan untuk dijadikannya APHT tersebut sebagai dasar penerbitan sertipikat Hak Tanggungan elektronik. Perubahan hasil pelayanan Hak Tanggungan elektronik berupa sertipikat Hak Tanggungan yang dikeluarkan dalam bentuk dokumen elektronik (selembar kertas dengan dibubuhi barcode) tetap memiliki kekuatan eksekutorial. Terhadap sertipikat Hak Tanggungan elektronik tersebut juga dapat diajukan sebagai alat bukti yang sah dalam peradilan menurut Hukum Acara Perdata. Pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan elektronik pada dasarnya tetap tunduk pada ketentuan Pasal 14 UUHT, bahwa sertipikat Hak Tanggungan memiliki kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memiliki kekuatan hukum tetap.

Berdasarkan pada kesimpulan yang ditarik dari pembahasan di atas, maka diberikan saran sebagai berikut: a. untuk memberi kepastian hukum terhadap pihak pemberi maupun penerima Hak Tanggungan di dalam sistem Hak Tanggungan elektronik yang pelaksanaannya diatur dalam ketentuan PerMen ATR/KBPN No. 5 Tahun 2020 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik, perlu diperjelas di dalam peraturan pelaksanaan Hak Tanggungan Elektronik terkait keabsahan APHT yang dikirim dalam bentuk dokumen elektronik karena menurut asas *lex specialis derogat legi generali* PerMen merupakan peraturan khusus dari UUHT sebagai peraturan yang bersifat umum; dan b. Untuk memberikan perlindungan hukum bagi kedudukan penerima Hak Tanggungan dalam sistem elektronik sebagai kreditor preference, walaupun tujuan dikeluarkannya sertipikat Hak Tanggungan dalam bentuk dokumen elektronik adalah guna memberi kemudahan untuk keperluan administrasi Negara saja, bukan bagi kepentingan pembuktian, tetapi akan lebih baik jika adanya hukum formil yang mengatur mengenai bukti elektronik sebagai alat bukti yang sah untuk diajukan ke pengadilan guna tercapainya kepastian hukum dan menghindari adanya kekosongan hukum. Dengan

demikian dikeluarkannya sertipikat Hak Tanggungan dalam bentuk dokumen elektronik semakin jelas kekuatan eksekutorialnya

## DAFTAR PUSTAKA

- Abdullah, F. (2017). *Kartel dalam Persaingan Usaha Bidang Penerbangan Menurut UU NO. 5 Tahun 1999 (Berdasarkan Putusan Mahkamah Agung No.613.K/PDT.Sus/2011)*. Universitas Medan Area.
- Abdussamad, Z. (2021). *Metode Penelitian Kualitatif*. Makasar: Syakir Media Press
- Arkisman., & Lafitri, Nandatama Ayu. (2020). Kepastian Hukum Sertipikat Hak Tanggungan Elektronik Dalam Hukum Pembuktian Di Peradilan Menurut Hukum Acara Perdata. *Jurnal Pro Hukum: Jurnal Penelitian Bidang Hukum Universitas Gresik, Vol. 9*, (No. 2), p.1-11. <https://doi.org/10.55129/jph.v9i2.1193>.
- Aufima, Z. (2020). Peran PPAT Selaku Pengguna Layanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik. *Journal of Judicial Review, Vol. 22*, (No. 2), p. 259-270. <https://doi.org/10.37253/jjr.v22i2.1224>
- Azizah, Nur., Barkatullah, Abdul Halim., & Hafidah, Noor. (2022). Pendaftaran Hak Tanggungan Secara Elektronik (Studi di Kantor PPAT Wilayah Banjarmasin Utara). *Notary Law Journal, Vol. 1*, (No. 2), p. 84-99. <https://doi.org/10.32801/nolaj.v1i2.12>.
- Bimantara, R. (2019). Penyelesaian Kredit Macet Perseroan Melalui Eksekusi Jaminan Hak Tanggungan Atas Nama Pribadi. *Jurnal Bina Mulia Hukum, Vol. 3*, (No. 2), p.242-258. <https://doi.org/10.23920/jbmh.v3n2.19>.
- Gunarta, I Made Dwi., Nurasa, Akur., & Pinuji, Sukmo. (2020). Persepsi Kreditur Dan PPAT Terhadap Kualitas Layanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik. *Jurnal Tunas Agraria, Vol.3*, (No. 3), p.76-92. <https://doi.org/10.31292/jta.v3i3.123>
- Imanda, N. (2020). Lahirnya Hak Tanggungan Menurut Peraturan Pemerintah Agraria Tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik. *Notaire, Vol. 3*, (No. 1), p.151-164. <https://doi.org/10.20473/ntr.v3i1.17536>

- Kristianty, Erosa, & Cahyarini, Luluk Lusiaty. (2021). Pertanggung Jawaban Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Pendaftaran Hak Tanggungan Elektronik. *Notarius, Vol. 14*, (No. 2), p.867-874. <https://doi.org/10.14710/nts.v14i2.43755>
- Manullang, E. Fernando M. (2019). *Legisme, Legalitas dan Kepastian Hukum Edisi kedua*. Jakarta: Prenadamedia Group.
- Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 2020 tentang pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik
- Puspitasari, A. (2021). Kekuatan Eksekutorial Sertipikat Hak Tanggungan Elektronik Terhadap Jaminan Kredit Perbankan. *Jurnal Hukum dan Kenotariatan, Vol. 5*, (No. 4), p.621-638. <https://doi.org/10.33474/hukeno.v5i4.13878>.
- Rachmayanti, Pradesti Elva., & Ngadino. (2022). Peran Dan Tanggung Jawab PPAT Dalam Penerbitan Sertifikat Hak Tanggungan Elektronik. *Notarius, Vol, 15*, (No. 1), p.230-238. <https://doi.org/10.14710/nts.v15i1.46037>.
- Remaja, I.N.G. (2017). *Hukum Administrasi Negara. Singaraja*. Universitas Panji Sakti.
- Sari, I Gusti Agung Dhenita., Wairocana, I Gusti Ngurah., & Resen, Made Gde Subha Karma. (2018). Kewenangan Notaris dan PPAT dalam Proses Pemberian Hak Guna Bangunan Atas Tanah Hak Milik. *Acta Comitas, Vol. 3*, (No. 1), p.41-58. <https://doi.org/10.24843/AC.2018.v03.i01.p04>.
- Suswanto, S. (2018). *Perlindungan Hukum Bagi Tersangka Dalam Batas Waktu Penyidikan Tindak Pidana Umum Berdasarkan Perspektif Hak Asasi Manusia*. Universitas 17 Agustus Surabaya.
- Undang-Undang Nomor 19 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2008 Tentang Informasi Dan Transaksi Elektronik.
- Wiguna, I.W.J.B. (2020). Tinjauan Yuridis Terkait Pendaftaran Hak Tanggungan Secara Elektronik. *Acta Comitas, Vol. 5*, (No. 1), p.79-88. <https://doi.org/10.24843/AC.2020.v05.i01.p07>.