

## BAB I

### PENDAHULUAN

#### 1.1.Latar Belakang Masalah

Perkembangan zaman di bidang teknologi sangat cepat dan dibutuhkan di lingkungan masyarakat untuk memenuhi asas keterbukaan, ketepatan waktu, kecepatan, kemudahan dan keterjangkauan dalam rangka pelayanan publik seperti halnya pelayanan Hak Tanggungan terintegrasi secara elektronik (selanjutnya disebut pelayanan Sistem HT-*el*). Sehubungan dibuatnya pelayanan Sistem HT-*el* dengan ditetapkannya Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang / Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 2020 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik (selanjutnya disebut PMATR Nomor 5 Tahun 2020) yang mencabut ketentuan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang / Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 9 Tahun 2019 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik.

Pada metode hak tanggungan manual, pendaftaran hak tanggungan dilakukan sepenuhnya oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (selanjutnya disebut PPAT) berdasarkan kuasa dari kreditor. Dengan ditetapkan pelayanan Sistem HT-*el* tersebut maka mekanisme terkait pendaftaran Hak Tanggungan yang biasanya dilakukan oleh PPAT berdasarkan kuasa dari Kreditor pun harus berubah karena berdasarkan Pasal 9 PMATR Nomor 5 Tahun 2020 kreditor juga berperan dalam pendaftaran hak tanggungan yaitu mengajukan permohonan pelayanan HT-*el* melalui Sistem HT-*el*.

Tata cara pendaftaran hak tanggungan secara konvensional diatur dalam Pasal 13-14 Undang Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (selanjutnya disebut UUHT) yang secara sistematis diuraikan sebagai berikut:

1. Pendaftaran dilakukan di Kantor Pertanahan;
2. PPAT dalam waktu 7 (tujuh) hari setelah ditandatanganinya pemberian Hak Tanggungan wajib mengirimkan Akta Pemberian Hak Tanggungan (selanjutnya disebut APHT) dan warkah lainnya kepada Kantor Pertanahan beserta membawa berkas berupa:
  - a. Surat Pengantar dari PPAT yang memuat daftar jenis surat apa saja yang disampaikan;
  - b. Surat Permohonan Pendaftaran Hak Tanggungan dari penerima Hak Tanggungan;
  - c. *Fotocopy* surat identitas pemberi dan pemegang Hak Tanggungan;
  - d. Sertipikat Asli hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun yang menjadi objek Hak Tanggungan;
  - e. Lembar kedua APHT;
  - f. Salinan APHT yang telah diparaf oleh PPAT yang bersangkutan untuk disahkan sebagai salinan oleh Kepala Kantor Pertanahan sebagai dasar pembuatan Sertipikat Hak Tanggungan; dan
  - g. Bukti pembayaran pendaftaran hak tanggungan.

Dari penjelasan di atas, maka dapat dilihat bahwa PPAT turut serta dalam proses pendaftaran hak tanggungan berdasarkan kuasa dari Kreditor. Dalam UUHT tidak secara tegas menyebutkan siapa yang berkewajiban melakukan pendaftaran Hak Tanggungan. Lain halnya dengan Undang-Undang Nomor 42 Tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia, disebutkan secara tegas pada Pasal 13 ayat (1) bahwa Penerima Fidusia atau kuasa yang berwenang melakukan pendaftaran fidusia.

Lain halnya terkait tata cara pendaftaran yang diatur dalam PMATR Nomor 5 Tahun 2020, pihak yang dapat mengajukan permohonan layanan Hak Tanggungan secara elektronik melalui Sistem HT-*el* berdasarkan Pasal 7 PMATR

Nomor 5 Tahun 2020 adalah pengguna terdaftar, yang dimaksud dengan pengguna terdaftar adalah:

1. Kreditor, yang merupakan perseorangan atau badan hukum sebagaimana yang diatur dalam peraturan perundang-undangan; dan
2. PPAT atau pihak lain yang ditentukan oleh Kementerian.

Dari penjelasan di atas, pihak yang dapat mengajukan permohonan layanan hak tanggungan dengan menggunakan sistem HT-*el* disebutkan secara jelas yaitu Kreditor dan PPAT. Sehingga PMATR Nomor 5 Tahun 2020 memberi penjelasan dan kepastian tentang siapa yang berhak dan berwenang dalam proses pendaftaran hak tanggungan.

Fungsi adanya jaminan Hak Tanggungan itu untuk memberikan kedudukan istimewa bagi Kreditor sebagaimana disebutkan Pasal 1 angka 1 UUHT bahwa 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 (selanjutnya disebut UUPA), berikud atau tidak berikud 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. Dalam arti, bahwa jika Debitor wanprestasi atau cidera janji, maka Kreditor sebagai pemegang hak tanggungan berhak menjual melalui pelelangan umum tanah yang dijadikan jaminan menurut

ketentuan peraturan perundang-undangan yang bersangkutan, dengan hak mendahului daripada Kreditor lainnya.<sup>1</sup>

Berdasarkan Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan (Selanjutnya disebut Undang-Undang Perbankan) pengertian dari kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga. Dalam kegiatan pembiayaan atau kredit tersebut selalu diikuti dengan adanya risiko salah satunya adalah risiko kredit. Risiko kredit yang ditimbulkan dari Debitor, yaitu ada beberapa keadaan yang membuat Debitor tidak dapat membayar kredit tersebut atau dapat dikatakan sebagai kredit macet. Oleh karena itu, sebagai upaya meminimalkan risiko kredit maka bank dalam menyalurkan kredit wajib menerapkan prinsip kehati-hatian, salah satu dari prinsip kehati-hatian adalah prinsip 5 C. Menerapkan prinsip 5C adalah untuk mengetahui kemauan dan kemampuan nasabah dalam pelunasan kreditnya. Prinsip 5C dalam pengajuan kredit, dapat diketahui dengan melihat ketentuan sebagai berikut:<sup>2</sup>

- a) *Character*: Penilaian terhadap karakter ini dilakukan untuk mengetahui tingkat kejujuran, integritas, dan kemauan diri calon Debitor untuk memenuhi kewajiban dan menjalankan usahanya.
- b) *Capacity*: Yang dimaksud dengan *Capacity* adalah kemampuan calon Debitor untuk mengelola kegiatan usahanya dan mampu melihat prospektif masa depan, sehingga usahanya akan dapat berjalan dengan baik dan

---

<sup>1</sup>Adrian Sutedi, *Implikasi Hak Tanggungan Terhadap Pemberian Kredit Oleh Bank dan Penyelesaian Kredit Bermasalah*, BP Cipta Jaya, Jakarta, 2006, h.3.

<sup>2</sup>Hermansyah, *Hukum Perbankan Nasional Indonesia*, Kencana Prenada Media Grup, Jakarta, 2011, h.64.

- memberikan keuntungan, yang menjamin bahwa ia mampu melunasi utang kreditnya dalam jumlah dan jangka waktu yang telah ditentukan.
- c) *Capital*: Penilaian ini difokuskan kepada bagaimana distribusi modal ditempatkan oleh pengusaha tersebut, sehingga segala sumber yang telah ada dapat berjalan secara efektif.
  - d) *Collateral*: Adalah jaminan untuk persetujuan pemberian kredit yang merupakan sarana pengamanan (*back up*) atas risiko yang mungkin terjadi atas wanprestasinya Debitor dikemudian hari.
  - e) *Condition of Economy*: Dalam pemberian kredit oleh bank, kondisi ekonomi secara umum dan kondisi sektor usaha pemohon kredit perlu memperoleh perhatian dari bank untuk memperkecil risiko.

Salah satu objek jaminan berupa benda-benda (tanah) merupakan objek Hak Tanggungan, maka harus memenuhi syarat-syarat sebagai berikut:<sup>3</sup>

- a. Dapat dinilai dengan uang, karena utang yang dijamin berupa uang;
- b. Termasuk hak yang terdaftar dalam daftar umum, karena harus memenuhi syarat publisitas;
- c. Mempunyai sifat dapat dipindah tangankan, karena apabila Debitor cidera janji, benda yang dijadikan jaminan akan dapat dijual di muka umum;
- d. Perlu ditunjuk oleh Undang-Undang sebagai hak yang dapat dibebani dengan Hak Tanggungan.

Pelayanan yang diberikan dalam Sistem HT-*el* (Selanjutnya disebut Pelayanan HT-*el*) berdasarkan ketentuan dalam Pasal 6 PMATR Nomor 5 Tahun 2020 terbagi atas 5 (lima) jenis Pelayanan HT-*el*, yaitu:

- a. Pendaftaran Hak Tanggungan;
- b. Peralihan Hak Tanggungan;
- c. Perubahan Nama Kreditor;
- d. Penghapusan Hak Tanggungan; dan
- e. Perbaikan data

Pelayanan HT-*el* tersebut di atas diberlakukan pada objek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam UUHT.

---

<sup>3</sup>Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan UUPA, Isi dan Pelaksanaannya*, Djambatan, Jakarta, 1999, h.422.

Dalam pelaksanaan Pendaftaran Hak Tanggungan yang merupakan salah satu jenis Pelayanan HT-*el*, secara administratif menjadi tanggung jawab Kepala Kantor Pertanahan. Sedangkan kebenaran materiil dokumen yang menjadi dasar hasil Pelayanan HT-*el* dalam Pendaftaran Hak Tanggungan bukan merupakan tanggung jawab dari Kantor Pertanahan seperti halnya terdapat dokumen kelengkapan yang dinyatakan palsu. Dokumen yang dinyatakan palsu sepenuhnya menjadi tanggung jawab PPAT selaku pengirim dokumen dalam Pendaftaran Hak Tanggungan. Tanggung jawab yang dimaksud adalah tanggung jawab baik pidana maupun perdata sebagaimana dituangkan dalam Pasal 20 ayat (4) PMATR Nomor 5 Tahun 2020.

Definisi dari Pemalsuan Surat adalah membuat sebuah surat yang seluruh atau sebagian isinya palsu. Makna palsu sendiri yaitu tidak benar atau bertentangan dengan yang sebenarnya. Pemalsuan surat dapat berupa:<sup>4</sup>

1. Membuat surat yang sebagian atau seluruh isi surat bertentangan dengan fakta atau kebenarannya. Sehingga pemalsuan surat yang demikian disebut pemalsuan intelektual;
2. Membuat surat yang seolah-olah surat itu berasal dari orang lain selain si pembuat surat;
3. Membuat surat palsu yang ketidakbenarannya terletak pada si pembuat surat. Pemalsuan ini disebut dengan pemalsuan materiil.

Menurut Pasal 263 Kitab Undang-Undang Hukum Pidana (selanjutnya disebut KUHP), ketentuan mengenai tindak pidana berupa pemalsuan surat adalah sebagai berikut:

- (1) Barang siapa memalsukan surat yang dapat menimbulkan suatu hak, perikatan atau pembebasan hutang, atau yang diperuntukkan sebagai

---

<sup>4</sup> Adami Chazawi, *Kejahatan Terhadap Pemalsuan*, Grafindo Persada, Jakarta, 2002, h.100.

bukti daripada sesuatu hal dengan maksud untuk memakai atau menyuruh orang lain menggunakan surat tersebut seolah-olah isinya benar dan tidak dipalsu, diancam jika pemakaian tersebut dapat menimbulkan kerugian, karena pemalsuan surat, dengan pidana penjara paling lama enam tahun;

- (2) Diancam dengan pidana penjara yang sama apabila barang siapa dengan sengaja menggunakan surat palsu atau dipalsukan seolah-olah sejati, jika pemakaian surat itu dapat menimbulkan kerugian.

Terdapat unsur-unsur tindak pidana dalam Pasal 263 KUHP di atas adalah sebagai berikut:

#### **Pasal 263 ayat (1)**

- Unsur Objektif
  - 1) Perbuatan, yaitu:
    - a. Membuat surat palsu, atau
    - b. Memalsukan surat.
  - 2) Objeknya adalah “Surat”:
    - a. Yang menimbulkan suatu hak;
    - b. Yang menimbulkan suatu perikatan;
    - c. Yang menimbulkan pembebasan hutang;
    - d. Yang digunakan sebagai bukti dari pada suatu hal.
- Unsur Subjektif
 

Dengan maksud untuk memakai atau menyuruh orang lain menggunakan surat tersebut seolah-olah isinya benar dan tidak dipalsukan.

#### **Pasal 263 ayat (2)**

- Unsur Objektif
  - 1) Perbuatan, yaitu: “memakai”
  - 2) Objeknya adalah:
    - a. Surat Palsu
    - b. Surat yang dipalsukan
  - 3) Pemakaian surat tersebut dapat menimbulkan kerugian
- Unsur Subjektif: “Dengan Sengaja”

Apabila ditemukan terdapat Dokumen Palsu dan digunakan sebagai dasar penerbitan Sertipikat Hak Tanggungan, maka konsekuensinya adalah Sertipikat Hak Tanggungan tersebut dapat dilakukan pembatalan sesuai dengan ketentuan perundang – undangan sebagaimana tertuang dalam Pasal 23 PMATR Nomor 5

Tahun 2020. Selain pembatalan Sertipikat Hak Tanggungan yang telah diajukan, PPAT selaku pengirim dokumen dalam pendaftaran Hak Tanggungan bertanggung jawab penuh baik secara pidana maupun perdata.

Pertanggungjawaban PPAT secara pidana dan perdata dalam kapasitasnya sebagai pengirim data yang bukan merupakan miliknya bertentangan dengan asas pertanggungjawaban hukum, baik dalam hukum pidana maupun hukum perdata. Dalam hukum pidana unsur utama timbulnya pertanggungjawaban adalah kesalahan (*Schuld*), berdasarkan asas pertanggungjawaban dalam hukum pidana dikatakan bahwa “Tidak dipidana jika tidak ada kesalahan”.Kemampuan PPAT dalam mempertanggungjawabkan dalam rangka penerbitan hak tanggungan dengan sistem HT – *el* secara penuh menimbulkan keadaan *overlapping responsibility*. Kekhawatiran timbul dengan adanya kemungkinan terjadi kasus kredit fiktif dimana pelaku atau oknum adalah pegawai dari bank itu sendiri. Pemalsuan dapat terjadi mulai dari pemalsuan dokumen seperti SIUPP atau KTP, tanda tangan dan dapat dimungkinkan terdapat debitor fiktif. Sedangkan kewenangan dan kewajiban PPAT berdasarkan Pasal 20 PMATR Nomor 5 tahun 2020 adalah terbatas dan tidak mencakup pemeriksaan materiil setiap dokumen pendukung yang harus dikirimkan ke dalam sistem HT-*el*.

## **I.2 Rumusan Masalah**

Berdasarkan uraian di atas maka rumusan masalah yang dibahas dalam dalam tesis ini antara lain:

1. Keabsahan Kewenangan PPAT dalam UUHT dan PMATR Nomor 5 Tahun 2020.



2. Akibat Hukum Bagi PPAT sebagai Pengirim Dokumen pada Pendaftaran Hak Tanggungan Atas Dokumen Palsu Dalam Sistem HT-*el*.

### **I.3 Tujuan Penelitian**

1. Untuk menjelaskan dan menganalisa Keabsahan Kewenangan PPAT dalam UUHT dan PMATR Nomor 5 Tahun 2020.
2. Untuk menjelaskan dan menganalisa Akibat Hukum Bagi PPAT sebagai Pengirim Dokumen Terhadap Dokumen Palsu Dalam Sistem HT-*el*.

### **I.4 Manfaat Penelitian**

#### **1.4.1 Manfaat Teoritis**

Untuk memberikan masukan melalui analisa terkait pendaftaran hak tanggungan dalam Sistem HT-*el* beserta tanggung jawab PPAT apabila terdapat dokumen palsu yang menjadi dasar penerbitan sertipikat hak tanggungan.

#### **1.4.2 Manfaat Praktis**

Untuk memberikan kontribusi antara lain kepada bank sebagai Kreditor dan PPAT dalam hak tanggungan berdasarkan teori dan asas hukum bagi perkembangan ilmu pengetahuan, khususnya pertanggungjawaban apabila terdapat dokumen palsu yang dijadikan dasar untuk penerbitan Sertipikat Hak Tanggungan pada Sistem HT-*el*.

## 1.5 Tinjauan Pustaka

### a. Kewenangan PPAT dalam Pendaftaran Hak Tanggungan dalam Sistem HT-*el*.

Berdasarkan Pasal 1 angka 24 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 (yang selanjutnya disebut PP Nomor 24 th 1997) tentang Pendaftaran Tanah disebutkan bahwa PPAT adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta tanah tertentu. Akta-akta tanah yang dimaksud adalah akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Satuan Rumah Susun. Pernyataan tersebut sesuai dalam Pasal 1 ayat (1) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 37 tahun 1998 Juncto Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 tahun 1999 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Pasal 1 angka 4 UUHT disebutkan bahwa PPAT adalah pejabat umum yang diberi wewenang untuk membuat akta pemindahan hak atas tanah, akta pembebanan Hak Tanggungan dan akta pemberian kuasa pembebanan Hak Tanggungan menurut peraturan perundangan-undangan yang berlaku<sup>5</sup>. Terkait aturan tentang PPAT mengalami perubahan, dan diubah sebagian dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 Tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

---

<sup>5</sup>Sri Hajati, Sri Winarsi, Agus Sekarmadji, Oemar Moechthar, *Politik Hukum Pertanahan*, Airlangga University Press, Surabaya, 2018, h.303.

Kewenangan PPAT antara lain adalah :

1. Membuat dan mengurus akta-akta mengenai peralihan hak:
  - a. Jual beli
  - b. Hibah
  - c. Tukar menukar
  - d. Pembagian hak bersama
2. Membuat dan mengurus akta-akta tentang pembebanan hak:
  - a. Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (Selanjutnya disebut SKMHT)
  - b. Akta Pembebanan Hak Tanggungan (Selanjutnya disebut APHT).

Dalam hal permohonan layanan berupa pendaftaran Hak Tanggungan dalam Sistem HT-*el* berdasarkan Pasal 10 PMATR Nomor 9 Tahun 2019, tugas atau wewenang PPAT adalah menyampaikan APHT sebagai persyaratan permohonan dalam bentuk Dokumen elektronik kepada Kantor Pertanahan. APHT wajib memenuhi Asas Spesialitas dan Asas Publisitas seperti yang tercantum dalam Pasal 11 UUHT, yaitu:

- Identitas pemegang dan pemberi Hak Tanggungan;
- Domisili pemegang dan pemberi Hak Tanggungan;
- Jumlah utang-utang yang dijamin;
- Nilai tanggungan;
- Benda atau yang menjadi objek Hak Tanggungan.

Sedangkan pemenuhan Asas Publisitas dengan cara wajib didaftarkannya Hak Tanggungan pada kantor pertanahan setempat.

Ketentuan-ketentuan di atas, apabila tidak dicantumkan secara lengkap, maka APHT yang bersangkutan batal demi hukum sebagaimana diatur dalam Penjelasan Pasal 11 ayat (1) UUHT. Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT), yang tidak didaftarkan ke Kantor Pertanahan, akan mengakibatkan kedudukan

Kreditor hanya sebagai Kreditor konkuren.<sup>6</sup> Selain itu, ada pula janji yang dilarang untuk dilakukan yaitu dilarang diperjanjikan pemberian kewenangan kepada Kreditor untuk memiliki objek Hak Tanggungan apabila Debitur cidera janji karena untuk melindungi Debitur dan pemberi Hak Tanggungan lainnya jika nilai objek Hak Tanggungan melebihi besarnya utang yang dijamin.<sup>7</sup>

Dalam melaksanakan tugas dan tanggung jawabnya, PPAT telah mendapat kepastian hukum sejak diundangnya Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang selanjutnya disebut Perkaban No. 1 Tahun 2006) yaitu berupa pedoman dalam membuat akta pertanahan sebagaimana diatur dalam Pasal 54, bahwa:

1. Sebelum pembuatan akta mengenai perbuatan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 huruf a sampai dengan huruf g, PPAT wajib melakukan pemeriksaan kesesuaian atau keabsahan sertifikat dan catatan lain pada kantor pertanahan setempat dengan menjelaskan maksud dan tujuannya;
2. Dalam pembuatan akta sebagaimana dimaksud dalam ayat (1), PPAT tidak diperbolehkan memuat kata-kata “sesuai atau menurut keterangan para pihak” kecuali didukung data formil;
3. PPAT berwenang menolak pembuatan akta, yang tidak didasari data formil;
4. PPAT tidak diperbolehkan membuat akta sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 huruf a sampai dengan huruf g, atas sebagian bidang tanah yang sudah terdaftar, atau tanah milik adat, sebelum diukur oleh Kantor Pertanahan dan diberikan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB); dan
5. Dalam pembuatan akta, PPAT wajib mencantumkan NIB atau nomor hak atas tanah, nomor Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang (SPPT), Pajak

---

<sup>6</sup> Abdul Kholiq Imron dan Moch Najib Imanullah, *Pembebanan Hak Tanggungan Terhadap Objek Tanah Yang Belum Terdaftar Beramaan Permohonan Pendaftaran Tanah Pertama Kali*, Jurnal, Jurnal, Fakultas Hukum Universitas Negeri Solo, 2017, h.9.

<sup>7</sup> Habib Adjie, *Hak Tanggungan Sebagai Lembaga Jaminan Atas Tanah*, Edisi Revisi, Mandar Maju, Bandung, 2018, h.17.

Bumi dan Bangunan (PBB), penggunaan dan pemanfaatan tanah sesuai dengan keadaan lapangan.

**b. Sistem Hak Tanggungan Elektronik (HT-*el*) dalam hal Pendaftaran Hak Tanggungan.**

Dikeluarkannya PMATR Nomor 9 Tahun 2019 yang kemudian dicabut dengan PMATR Nomor 5 Tahun 2020 yang mengatur Sistem Hak Tanggungan Elektronik dengan pertimbangan untuk meningkatkan pelayanan hak tanggungan yang memenuhi asas keterbukaan, ketepatan waktu, kecepatan, kemudahan dan keterjangkauan dalam rangka pelayanan publik, serta untuk menyesuaikan perkembangan hukum, teknologi dan kebutuhan masyarakat maka perlu memanfaatkan teknologi informasi agar prosedur pelayanan hak tanggungan dapat terintegrasi secara elektronik sehingga menjadi lebih efektif dan efisien.

Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik yang selanjutnya disebut Pelayanan HT-*el* adalah serangkaian proses pelayanan hak tanggungan dalam rangka pemeliharaan data pendaftaran tanah yang diselenggarakan melalui Sistem HT-*el* yang terintegrasi. Sedangkan Sistem HT-*el* adalah Serangkaian perangkat dan prosedur elektronik yang berfungsi mempersiapkan, mengumpulkan, mengolah, menganalisis, menyimpan, menampilkan, mengumumkan, mengirimkan, dan/atau menyebarkan informasi elektronik. Ruang lingkup PMATR 5 Tahun 2020 ini meliputi:

- a. penyelenggaraan Sistem HT-*el*;
- b. mekanisme Pelayanan HT-*el*;

- c. penolakan/ pembatalan layanan; dan
- d. persiapan pelaksanaan.

Sistem HT-*el* diselenggarakan oleh Kementerian Agraria dan Tata Ruang/ Badan Pertanahan Nasional selaku penanggung jawab, dan dibantu oleh Kantor Pertanahan selaku komponen pelaksana yang berwenang untuk memeriksa dan mengesahkan hasil Pelayanan HT-*el*, atau dengan kata lain Kepala Kantor Pertanahan adalah penanggung jawab atas penyelenggaraan Pelayanan HT-*el* sebagaimana ditegaskan pada Pasal 20 PMATR Nomor 5 Tahun 2020.

Definisi Kreditor dalam PMATR Nomor 5 Tahun 2020 adalah pihak yang berpiutang dalam satu hubungan utang-piutang tertentu yang dalam penelitian ini Kreditor adalah bank. Jenis layanan Hak Tanggungan yang dapat diajukan melalui Sistem HT-*el* itu terdiri dari 4 (empat) kegiatan, yaitu:

1. Pendaftaran Hak Tanggungan;
2. Peralihan Hak Tanggungan;
3. Perubahan Nama Kreditor;
4. Penghapusan Hak Tanggungan.

Pada permohonan pendaftaran Hak Tanggungan syarat yang harus disampaikan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah yang selanjutnya disebut PPAT adalah Akta Pemberian Hak Tanggungan yang selanjutnya disebut APHT. Ketentuan APHT ini dibuat oleh PPAT dan disampaikan dalam bentuk dokumen elektronik. Pengertian dokumen elektronik berdasarkan ketentuan umum dalam PMATR Nomor 5 Tahun 2020 adalah:

Dokumen Elektronik adalah setiap informasi elektronik yang dibuat, diteruskan, dikirimkan, diterima, atau disimpan dalam bentuk analog, digital, elektromagnetik, optikal, atau sejenisnya, yang dapat dilihat,

ditampilkan dan/atau didengar melalui komputer atau Sistem Elektronik, termasuk tetapi tidak terbatas pada tulisan, suara, gambar, peta, rancangan, foto atau sejenisnya, huruf, tanda, angka, kode akses, simbol atau perforasi yang memiliki makna atau arti atau dapat dipahami oleh orang yang mampu memahaminya.

Serangkaian proses pelayanan hak tanggungan dalam Sistem HT-*el* ini melalui beberapa tahap sebagai berikut:

1. Pencatatan Hak Tanggungan pada buku tanah yang dilakukan oleh pihak Kantor Pertanahan;
2. Pencatatan Hak Tanggungan pada Sertipikat Hak Atas Tanah atau Hak Milik Satuan Rumah Susun dapat dilakukan oleh Kreditor selaku pemohon atau pengguna terdaftar Sistem HT-*el* dengan mencetak catatan yang diterbitkan oleh Sistem HT-*el* tersebut;
3. Terhadap catatan yang telah dicetak oleh Kreditor selaku pemohon atau pengguna terdaftar kemudian dilekatkan pada Sertipikat Hak Atas Tanah atau Hak Milik Satuan Rumah Susun sehingga menjadi satu kesatuan dengan Sertipikat Hak Tanggungan.

Adapun hasil layanan Hak Tanggungan melalui Sistem HT-*el* berupa Sertipikat Hak Tanggungan dan catatan hak tanggungan pada buku tanah dan sertipikat hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun. Dengan adanya, sertipikat hak tanggungan maka hak tanggungannya telah lahir sehingga memberikan kedudukan dari pemegang hak tanggungan sebagai Kreditor preferen.

## **I.6 Metode Penelitian**

### **1.6.1 Tipe Penelitian Hukum**

Berdasarkan pada rumusan masalah dan tujuan dari penelitian ini, maka penelitian ini lebih cenderung merupakan penelitian “normatif” yang dilakukan

dengan mengumpulkan bahan hukum primer.<sup>8</sup> Untuk mengetahui sebuah aturan hukum yang ada, maka diperlukan mengumpulkan bahan-bahan hukum yang relevan untuk dijadikan pertimbangan dalam mengkaji suatu rumusan masalah tentang akibat hukum yang akan terjadi kepada PPAT beserta dengan tanggung jawabnya terhadap isu hukum tersebut.

Dalam penelitian ini menggunakan *doctrinal research*, yang merupakan suatu proses untuk menemukan aturan hukum, prinsip-prinsip hukum, maupun doktrin-doktrin hukum guna menjawab isu hukum yang dihadapi.<sup>9</sup> Dari pengumpulan aturan hukum, prinsip-prinsip dan doktrin tersebut akan dijadikan dasar dalam penyelesaian isu hukum dalam penelitian ini. Seperti halnya pada rumusan masalah pertama yaitu tentang Keabsahan Kewenangan PPAT dalam UUHT dan PMATR Nomor 5 Tahun 2020 yang nantinya akan dikaji istilah kewenangan dalam konsep hukum publik.

### 1.6.2 Pendekatan Masalah

Pendekatan pertama dalam penelitian ini adalah *statute approach* atau pendekatan peraturan perundang-undangan. *Statute approach* adalah suatu *legal research* yang menempatkan pendekatan peraturan perundang-undangan sebagai salah satu pendekatan. Pendekatan perundang-undang (*statute approach*) dilakukan dengan menelaah semua undang-undang dan regulasi

---

<sup>8</sup>Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, Edisi Pertama, Cet. VII, Kencana, Jakarta, 2005, h. 35.

<sup>9</sup> *Ibid.*



yang ada sangkut pautnya dengan isu hukum yang sedang ditangani.<sup>10</sup> Dalam penelitian ini akan ditelaah peraturan perundang-undangan khususnya UUHT, PMATR Nomor 5 Tahun 2020 dan peraturan lainnya yang terkait dengan pertanggungjawaban atas pemalsuan dokumen dalam sistem HT-*el* beserta dengan akibat hukum bagi PPAT terhadap dokumen palsu tersebut.

Pendekatan kedua yang digunakan adalah Pendekatan konseptual (*conceptual approach*) dilakukan dengan mencari teori serta doktrin yang telah ada untuk dijadikan suatu acuan agar dapat memahami suatu pandangan-pandangan dan doktrin-doktrin dalam membangun suatu argumentasi hukum dalam memecahkan isu yang sedang dihadapi.<sup>11</sup> Pendekatan *conceptual approach* dilakukan untuk menganalisa dan menemukan konsep kewenangan yang dikaitkan dengan keabsahan kewenangan PPAT itu sendiri dalam UUHT dan PMATR Nomor 5 Tahun 2020.

### 1.6.3 Sumber Bahan Hukum

Bahan hukum yang digunakan dalam menyusun tesis ini terdiri dari bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder.

#### 1. Bahan Hukum Primer

Bahan hukum yang bersifat mengikat dan mutlak dipergunakan untuk menyelesaikan permasalahan yang dikemukakan dalam tesis ini,

---

<sup>10</sup>*Ibid.*, h.133.

<sup>11</sup>*Ibid.*, h. 136.

yaitu berasal dari peraturan perundang-undangan dan ketentuan yang terkait dalam isu hukum dalam penelitian ini. Bahan hukum yang mengikat dan wajib digunakan untuk menyelesaikan permasalahan yang dikemukakan dalam tesis ini, yaitu Pertanggung Jawaban Atas Dokumen Palsu Dalam Sistem HT-*el* beserta dengan akibat hukum yang timbul dari permasalahan tersebut.

## 2. Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum yang sifatnya menjelaskan bahan hukum primer, bahan hukum sekunder terdiri dari bahan hukum yang diperoleh dari literatur maupun karya ilmiah lainnya yang bersifat pendukung. Sehingga dapat memberikan acuan dan memperluas penelitian dalam tesis ini.

### **1.6.4 Teknik Pengumpulan dan Pengolahan Bahan Hukum**

Metode pengumpulan bahan hukum yang digunakan dalam tesis ini adalah dengan cara mencari dan mengumpulkan bahan hukum yang relevan dengan permasalahan yang dibahas, kemudian diuraikan, dikaitkan dan dianalisis dengan peraturan perundang-undangan serta ketentuan-ketentuan hukum yang berlaku. Selanjutnya ditarik suatu kesimpulan dalam bentuk argumentasi yang menjawab pokok-pokok permasalahan tentang akibat hukum yang akan terjadi kepada PPAT beserta dengan tanggung jawabnya terhadap isu hukum tersebut.

### **1.6.5 Analisis Bahan Hukum**

Analisis bahan hukum yang digunakan adalah sistematik-gramatikal, yaitu membuat klasifikasi terhadap bahan-bahan hukum tersebut untuk memudahkan pekerjaan analisis. Selanjutnya, terhadap hasil dari klasifikasi terhadap bahan-bahan hukum tersebut, bertujuan agar diperoleh suatu gambaran yang menyeluruh namun tetap sistematik terutama mengenai permasalahan tentang akibat hukum yang akan terjadi kepada PPAT dan tanggung jawab terhadap isu hukum tersebut.

### **1.7 Sistematika Penulisan**

Untuk sistem penulisan dan pembahasan dalam penulisan hukum ini, dibagi dalam lima bab dengan sub-bab dimana masing-masing bab terdapat keterkaitan antara satu dengan yang lainnya. Adapun gambaran yang jelas mengenai penulisan hukum ini akan diuraikan dalam sistematika sebagai berikut:

Bab I, adalah bagian yang akan diantarkan untuk memahami dari gambaran awal atau gambaran umum. Bab pendahuluan ini dibagi dalam beberapa sub bab yaitu latar belakang penelitian, perumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, tinjauan pustaka, metode penelitian dan sistematika penulisan hukum yang merupakan gambaran singkat dari penulisan hukum.

Bab II, untuk menjawab permasalahan pertama yaitu mengenai keabsahan kewenangan PPAT dalam UUHT dan PMATR 5 Tahun 2020. Dalam hal ini menganalisis tentang perbandingan kewenangan PPAT berdasarkan sistem

konvensional dengan Sistem HT-*el* dalam kegiatan pendaftaran Hak Tanggungan serta dikaitkan dengan istilah kewenangan dalam hukum publik

Bab III, disusun untuk menjawab permasalahan kedua yaitu Akibat Hukum Bagi PPAT sebagai Pengirim Dokumen Terhadap Dokumen Palsu Dalam Sistem HT-*el*. Dalam hal ini akan dibahas terkait akibat hukum bagi PPAT apabila terdapat dokumen palsu akan dibahas dari segi pertanggungjawaban secara pidana dan perdata oleh PPAT tersebut.

Bab IV, memuat kesimpulan dan saran dari permasalahan-permasalahan yang telah dibahas pada bab II dan bab III. Pembahasan dalam tiap bab diharapkan memperoleh kesimpulan yang akan disusun secara sistematis dan obyektif. Kemudian, saran yang dihasilkan setelah proses kesimpulan diharapkan dapat dijadikan bahan rujukan maupun pertimbangan dalam pemberian beban tanggung jawab PPAT dalam Sistem HT-*el*.