



**TANGGUNG JAWAB PPAT DALAM PENDAFTARAN HAK
TANGGUNGAN ELEKTRONIK UNTUK MENJAMIN
KEPASTIAN HUKUM**

TESIS

**Disusun Dalam Rangka Memenuhi Persyaratan
Program Magister Kenotariatan**

**Disusun Oleh :
Maridza Puspitasari
NIM 11000220410161**

PEMBIMBING :

Dr. Siti Malikhatun Badriyah, S.H., M.Hum.

**PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS DIPONEGORO
SEMARANG**

2024

HALAMAN PERSETUJUAN

**TANGGUNG JAWAB PPAT DALAM PENDAFTARAN HAK
TANGGUNGAN ELEKTRONIK UNTUK MENJAMIN
KEPASTIAN HUKUM**

TESIS

Disusun Dalam Rangka Memenuhi Persyaratan
Program Magister Kenotariatan

Disusun Oleh

Maridza Puspitasari
NIM 11000220410161

Mengetahui,
Ketua Program Studi Magister Kenotariatan
Fakultas Hukum Universitas Diponegoro

Pembimbing



Dr. Siti Malikhatun Badriyah, S.H., M.Hum.
NIP. 19680525 199303 2 011



Dr. Ana Silviana, S.H., M.Hum
NIP. 196411181993032001

HALAMAN PENGESAHAN

Tesis ini diajukan oleh :
Nama : Maridza Puspitasari
NIM : 11000220410161
Program Studi : Magister Kenotariatan
Judul Tesis : **TANGGUNG JAWAB PPAT DALAM
PENDAFTARAN HAK TANGGUNGAN
ELEKTRONIK UNTUK MENJAMIN
KEPASTIAN HUKUM**

Telah Diuji dan Berhasil Dipertahankan di Hadapan Dewan Penguji

Pada Hari Senin, Tanggal 22 Januari 2024

Dewan Penguji Tesis

Pembimbing : Dr. Siti Malikhatun Badriyah, S.H., M.Hum.



()

Penguji I : Dr. Muh. Afif Mahfud, S.H., M.H.



()

Penguji II : Dr. Aminah, S.H., M.Si.



Ditetapkan di Semarang

SURAT PERNYATAAN KEASLIAN TESIS

Saya yang bertanda-tangan di bawah ini :

Nama : Maridza Puspitasari

NIM : 11000220410161

Alamat : Jl. Durian Selatan II C No.99 Banyumanik Semarang

Dengan ini menyatakan hal-hal sebagai berikut :

1. Tesis ini adalah hasil karya saya sendiri dan didalam tesis ini tidak terdapat karya orang lain yang pernah diajukan untuk memperoleh gelar di perguruan tinggi atau lembaga pendidikan manapun. Pengambilan karya orang lain dalam tesis ini dilakukan dengan menyebutkan sumbernya sebagaimana tercantum dalam daftar pustaka.
2. Tidak berkeberatan untuk dipublikasikan oleh Universitas Diponegoro dengan sarana apapun, baik seluruhnya atau sebagian atau kepentingan akademis atau ilmiah yang non komersial sifatnya.

Semarang, 13 Desember 2023

Penulis

Maridza Puspitasari

NIM 11000220410161

KATA PENGANTAR

Assalamu'alaikum Warahmatullahi Wabarakatuh

Puji dan syukur penulis panjatkan kehadirat Allah SWT atas segala berkat dan cinta kasih-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan penulisan Tesis berjudul **“TANGGUNG JAWAB PPAT DALAM PENDAFTARAN HAK TANGGUNGAN ELEKTRONIK UNTUK MENJAMIN KEPASTIAN HUKUM”** ini dengan baik.

Penulisan Tesis ini disusun sebagai persyaratan yang harus dipenuhi untuk menyelesaikan pendidikan Pascasarjana Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro. Dalam penyusunan Tesis ini, penulis menyadari bahwa tidak mungkin dapat terselesaikan tanpa adanya bantuan dan dukungan dari pihak-pihak lainnya. Tidak sedikit pula bantuan dari berbagai pihak yang diberikan kepada Penulis baik dari segi moril maupun materiil. Oleh karena itu, dengan segala ketulusan hati dalam kesempatan ini penulis menyampaikan ucapan terimakasih kepada:

1. Prof. Dr. Yos Johan Utama S.H., M.H., selaku Rektor Universitas Diponegoro;
2. Prof. Dr. Retno Saraswati, S.H., M.Hum., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Diponegoro;
3. Dr. Ana Silviana S.H., M.Hum., selaku Ketua Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Diponegoro yang telah

memberikan dukungan dan doa kepada penulis dalam menyelesaikan tesis ini;

4. Dr. Aju Putrijanti S.H, M.Hum., selaku sekretaris Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Diponegoro yang telah memberikan dukungan dan doa kepada penulis dalam menyelesaikan tesis ini;
5. Dr. Siti Malikhatun Badriyah, S.H., M.Hum., selaku Dosen Pembimbing Utama dalam penulisan Tesis ini yang telah banyak membantu dan memberikan bimbingan dalam menyelesaikan penulisan ini;
6. Dr. Muh. Afif Mahfud, S.H., M.H., selaku Dosen Penguji I yang telah memberi masukan dan koreksi guna mengembangkan penulisan Tesis ini;
7. Dr. Aminah, S.H., M.Si., selaku Dosen Penguji II yang telah memberi masukan dan koreksi guna mengembangkan penulisan Tesis ini;
8. Seluruh dosen pengajar dan civitas akademika Program Studi Magister Kenotariatan, atas segala ilmu yang telah diberikan dan yang telah membantu penulis dalam menyelesaikan Pendidikan di Program Studi Magister Kenotariatan, Universitas Diponegoro;
9. Seluruh teman-teman satu Angkatan 2020 Magister Kenotariatan Undip yang telah memberikan banyak kesan yang tak terlupakan, senang bisa diberi kesempatan untuk kenal kalian semua;
10. Alm. Prof. Dr. Muladi, S.H. dan seluruh keluarga besar, terutama suami dan

anak-anak tercinta, yang selalu memberikan semangat dan dukungan kepada Penulis, sehingga Penulis dapat menyelesaikan perkuliahan hingga Tesis ini dengan baik.

Penulis menyadari bahwa penulisan Tesis ini masih banyak kekurangan dan jauh dari kata sempurna. Oleh karena itu, Penulis berharap akan adanya kritik dan saran yang membangun guna menyempurnakan penulisan Tesis ini. Semoga penulisan Tesis ini dapat bermanfaat bagi penulis maupun bagi banyak pihak lainnya.

Semarang. 13 Desember 2023

Maridza Puspitasari

NIM 11000220410161

ABSTRAK

Pentingnya akses dana bagi individu menegaskan perlunya mitigasi risiko yang efektif dari lembaga perbankan untuk mencegah dampak sistemik terhadap perekonomian. Lembaga jaminan seperti hak tanggungan menjadi solusi dengan memberikan kepastian hukum pada pendaftaran. Namun, untuk meningkatkan keterbukaan, ketepatan waktu, dan efisiensi pelayanan, integrasi teknologi informasi dalam prosedur pendaftaran hak tanggungan secara elektronik diperlukan. Meski demikian, adopsi teknologi ini memunculkan tantangan teknis dan penambahan wewenang kepada PPAT, yang dapat mengurangi jaminan kepastian hukum dalam proses pendaftaran dan pembuatan akta pembebanan hak tanggungan.

Dalam penelitian ini, fokus ditujukan pada kepastian hukum dalam proses pendaftaran Hak Tanggungan Elektronik (HT-el) serta tanggung jawab yang dipikul oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam pelaksanaannya.

Metode pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan yuridis empiris. Tipe penelitian yang digunakan adalah deskriptif analitis. Teknik pengumpulan data yang digunakan adalah studi kepustakaan dan penelitian lapangan. Data yang diperoleh kemudian diolah dan dianalisis dengan metode kualitatif deskriptif.

Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa dengan diterapkannya sistem layanan Hak Tanggungan Elektronik, terdapat perubahan dalam tanggung jawab yang diberikan kepada PPAT sesuai dengan regulasi yang diatur dalam Undang-Undang, khususnya melalui Permen ATR/BPN No. 5 Tahun 2020. Dalam konteks ini, PPAT diharuskan untuk mengelola proses penyampaian akta dan dokumen persyaratan yang terkait dengan hak tanggungan secara elektronik. Tanggung jawab ini tidak hanya mencakup pengiriman dokumen, tetapi juga melibatkan penyampaian surat pernyataan yang menggarisbawahi keabsahan serta kebenaran data yang terdapat dalam dokumen elektronik yang diajukan. Dengan demikian, terdapat pergeseran signifikan dalam proses administratif yang menuntut PPAT untuk memperhatikan aspek keabsahan dan kebenaran dokumen secara lebih teliti sebelum disampaikan dalam konteks pendaftaran hak tanggungan.

Saran agar PPAT / Bank selaku kreditur kreditur harus terampil dalam menggunakan segala perangkat yang dibutuhkan guna menyelesaikan pembebanan Hak Tanggungan sampai keluarnya Sertifikat Hak Tanggungan Secara Elektronik. PPAT dan kreditur haruslah kompak, bekerja sama, berkomunikasi yang baik, dan mengkonfirmasi apabila terjadi problem IT kepada penyelenggara layanan HT Elektronik yaitu Kantor BPN setempat.

Kata Kunci: Perlindungan Hukum, Hak Tanggungan Elektronik.

ABSTRACT

The importance of access to funds for individuals emphasizes the need for effective risk mitigation from banking institutions to prevent systemic impacts on the economy. Guarantee institutions such as mortgage rights are a solution by providing legal certainty in registration. However, to increase openness, timeliness and efficiency of service, integration of information technology in electronic mortgage registration procedures is necessary. However, the adoption of this technology raises technical challenges and adds authority to PPAT, which can reduce the guarantee of legal certainty in the registration process and making deeds of encumbrance of mortgage rights.

In this research, the focus is on legal certainty in the process of registering Electronic Mortgage Rights (HT-el) as well as the responsibilities borne by the Land Deed Making Officer (PPAT) in its implementation.

The approach method used in this research is an empirical juridical approach. The type of research used is analytical descriptive. The data collection techniques used were literature study and field research. The data obtained was then processed and analyzed using descriptive qualitative methods.

The results of this research show that with the implementation of the Electronic Mortgage Service system, there have been changes in the responsibilities given to PPAT in accordance with the regulations stipulated in the Law, especially through the Minister of ATR/BPN Regulation No. 5 of 2020. In this context, PPAT is required to manage the process of submitting deeds and required documents related to mortgage rights electronically. This responsibility not only includes sending documents, but also involves submitting a statement that underlines the validity and correctness of the data contained in the submitted electronic documents. Thus, there is a significant shift in the administrative process which requires PPAT to pay more careful attention to aspects of the validity and correctness of documents before they are submitted in the context of mortgage registration.

Suggestions for PPAT / Banks as creditors must be skilled in using all the tools needed to complete the imposition of Mortgage Rights until the Mortgage Rights Certificate is issued electronically. PPAT and creditors must be united, work together, communicate well, and confirm if an IT problem occurs to the electronic HT service provider, namely the local BPN office.

Keywords: Legal Protection, Electronic Mortgage.

DAFTAR ISI

SAMPUL.....	i
HALAMAN PERSETUJUAN.....	ii
HALAMAN PENGESAHAN.....	iii
SURAT PERNYATAAN KEASLIAN TESIS.....	iv
KATA PENGANTAR.....	v
ABSTRAK	viii
ABSTRACT	ix
DAFTAR ISI.....	x
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang	1
B. Perumusan Masalah	14
C. Tujuan Penelitian	14
D. Manfaat Penelitian	15
E. Kerangka Pemikiran.....	15
F. Metode Penelitian.....	21
G. Teknik Pengumpulan Data.....	24
H. Teknik Analisis Data.....	25
I. Jadwal Penelitian.....	28
J. Sistematika Penelitian	28
K. Orisinalitas	29
BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....	31

A. Tinjauan Umum Tentang Kepastian Hukum	31
1. Definisi Kepastian Hukum	37
2. Bentuk-Bentuk Kepastian Hukum.....	43
B. Tinjauan Umum Tentang Hak Tanggungan.....	43
1. Pembebanan Hak Tanggungan	47
2. Pendaftaran Hak Tanggungan	49
3. Pelaksanaan Pembuatan Hak Tanggungan Konvensional & Elektronik	52
4. Peralihan Hak Tanggungan	56
5. Hapusnya Hak Tanggungan	59
C. Tinjauan Umum Tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah.....	61
1. Kewenangan PPAT	63
2. Tugas PPAT.....	65
3. Peran PPAT dalam Pendaftaran Hak Tanggungan dan Tanah.....	65
BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	68
A. Kepastian Hukum Pendaftaran HT-El	68
B. Tanggung Jawab PPAT Dalam Pendaftaran HT-El.....	87
BAB IV PENUTUP	104
A. Kesimpulan	104
B. Saran.....	105
DAFTAR PUSTAKA	107
A. Buku	107
B. Jurnal.....	110
C. PERUNDANG - UNDANGAN.....	113
D. WEBSITE	113
E. LAMPIRAN.....	115