

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Tinjauan Umum Tentang Kepastian Hukum

Kepastian hukum secara umum telah diatur dalam UUD 1945 pada pasal 28D ayat 1 pada intinya mengatakan tiap warga Negara Republik Indonesia memiliki hak atas pengakuan, jaminan, perlindungan dan kepastian hukum yang adil serta perlakuan yang sama di hadapan hukum. Undang-undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan, khususnya dalam Pasal 10 ayat (1) huruf a, menjelaskan tentang Asas Kepastian Hukum. Asas ini merupakan prinsip dasar dalam negara hukum yang menekankan pentingnya kejelasan aturan dalam setiap kebijakan pemerintahan. Dalam konteks ini, setiap keputusan atau tindakan pemerintah harus sesuai dengan peraturan perundang-undangan dan Asas Umum Pemerintahan yang Baik (AUPB).²⁶

Dalam pengaturan di atas tentu memerlukan perwujudan yang idealnya perwujudan tersebut berupa rumusan-rumusan norma, tidak hanya berupa uraian-uraian dalam bentuk pernyataan. Berbicara mengenai kepastian hukum sendiri merupakan suatu perwujudan dari penerapan yaitu asas legalitas, di mana asas legalitas sendiri dijelaskan di dalam pasal 1 ayat 1 KUHP menyatakan pada intinya tidak ada tindak pidana yang dapat dipidana kecuali berdasarkan ketentuan hukum pidana yang telah ada sebelum tindak

²⁶ J. Satrio, 1998, *Hukum Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian*, Citra Aditya Bakti, Bandung, hlm. 5

pidana itu dilakukan.

Hemat penulis, asas legalitas merupakan fundamental atau dasar dalam hukum pidana karena sangat penting dan vital dalam menentukan peraturan hukum pidana dan dapat diterapkan pada kejahatan yang dilakukan. Jika ada tindak pidana, itu bisa dilihat dalam peraturan apakah sudah terdapat aturan yang mengatur tentang tindak pidana yang terjadi pada saat itu. Hal ini berhubungan dan berkaitan dengan asas *lex certa* (asas yang digunakan di dalam hukum harus jelas), asas *lex stricaar* (asas yang digunakan di dalam hukum harus tanpa samar-samar) dan asas *lex scripta* (asas yang digunakan di dalam hukum harus tertulis dalam suatu perundang-undangan).

Perwujudan suatu peraturan perundang-undangan tidak hanya sebatas dalam bentuk pernyataan namun tetap harus terdapat rumusan-rumusan norma yang digunakan dalam perwujudan suatu peraturan khususnya di sini yaitu pasal 28D ayat 1 UUD 1945 yang nantinya hasil dari rumusan norma tersebut dapat dijadikan pedoman bagi masyarakat secara jelas tanpa mengurangi hak dan kewajibannya sebagai warga negara.

Jadi hemat penulis jika dilihat penjelasan dan penguraian alur berfikir, pengaturan terkait kepastian hukum ringkasnya harus dilakukan melalui tahapan rumusan norma yang matang serta mengandung kewajiban hukum yang bersifat terukur agar kepastian hukum benar-benar tercapai sebagai wujud pengejawantahan dari pasal 28D ayat 1 UUD 1945.

a. Teori Kemanfaatan Hukum

Teori Kemanfaatan menurut Jeremy Bentham (Teori Utilitis) adalah

Hukum bertujuan untuk mencapai kemanfaatan. Artinya hukum menjamin kebahagiaan bagi sebanyak-banyaknya orang atau masyarakat. Sedangkan menurut Prof. Subekti S.H, Tujuan hukum adalah menyelenggarakan keadilan dan ketertiban sebagai syarat untuk mendatangkan kemakmuran dan kebahagiaan. Sejalan dengan teori diatas, teori kemanfaatan menurut Jeremy Bentham yaitu hukum bertujuan untuk mencapai kemanfaatan yang berarti hukum menjamin kebahagiaan bagi sebanyak banyaknya orang atau masyarakat, suatu karya cipta dapat dilindungi dengan adanya perlindungan hukum yang mengatur. Dengan adanya peraturan perlindungan suatu karya cipta, dapat mencapai kemanfaatan yang menjamin kebahagiaan bagi masyarakat. Pemanfaatan perlindungan hukum atas ekspresi budaya tradisonal untuk ekonomi kreatif dapat terjamin ketika ada pemabagian keuntungan (*benefit sharing*), yang dilakukan antara pihak yang ingin menggunakan ekspresi budaya tradisonal milik Indonesia dengan masyarakat adat (dapat di wakilkkan oleh Ketua adat atau orang yang dianggap relevan) dan Pemerintah Pusat atau Daerah, dibuat untuk dapat menentukan besarnya royalti yang akan di peroleh oleh pihak yang ekspresi budaya tradisionalnya digunakan untuk kepentingan tertentu. Royalti digunakan sebagai sumber laba untuk melakukan pelestarian terhadap ekspresi budaya tradisional yang dimiliki agar dapat terus dijaga dan dikembangkan demi kemajuan masyarakat adat yang dalam kehidupan sehari-harinya bergantung pada ekspresi budaya tradisional.

Kemanfaatan merupakan hal yang utama dalam sebuah tujuan hukum,

mengenai tujuan hukum terlebih dahulu diketahui apabila diartikan dengan tujuan sendiri dan yang mempunyai tujuan hanyalah manusia akan tetapi hukum bukanlah tujuan manusia, hukum hanyalah alat untuk mencapai tujuan dalam hidup bermasyarakat dan bernegara.

Teori kemanfaatan menyoroti pentingnya teknologi dalam memberikan manfaat bagi masyarakat. Dalam hal hak tanggungan elektronik, penerapan *e-government* harus menghasilkan manfaat konkret, seperti efisiensi dalam pelayanan, kemudahan akses informasi, dan partisipasi publik yang lebih baik. Hak tanggungan elektronik harus mendukung tujuan pemanfaatan teknologi untuk meningkatkan kualitas hidup dan pelayanan kepada masyarakat.

b. Teori Pertanggung jawaban Hukum

Menurut Hans Kelsen dalam teorinya tentang tanggung jawab hukum menyatakan bahwa: “seseorang bertanggung jawab secara hukum atas suatu perbuatan tertentu atau bahwa dia memikul tanggung jawab hukum, subyek berarti bahwa dia bertanggung jawab atas suatu sanksi dalam hal perbuatan yang bertentangan.” Lebih lanjut Hans Kelsen menyatakan bahwa:²⁷

Tanggung jawab dalam kamus hukum dapat distilahkan sebagai *liability* dan *responsibility*, istilah *liability* menunjuk pada pertanggungjawaban hukum yaitu tanggung gugat akibat kesalahan yang

²⁷ Hans Kelsen (a) , 2007, sebagaimana diterjemahkan oleh Somardi, *General Theory Of law and State , Teori Umum Hukum dan Negara, Dasar-Dasar Ilmu Hukum Normatif Sebagai Ilmu Hukum Deskriptif Empirik* ,BEE Media Indonesia, Jakarta, hlm. 81

dilakukan oleh subjek hukum, sedangkan istilah *responsibility* menunjuk pada pertanggungjawaban politik. Teori tanggung jawab lebih menekankan pada makna tanggung jawab yang lahir dari ketentuan Peraturan Perundang-undangan sehingga teori tanggung jawab dimaknai dalam arti *liability*, sebagai suatu konsep yang terkait dengan kewajiban hukum seseorang yang bertanggung jawab secara hukum atas perbuatan tertentu bahwa dia dapat dikenakan suatu sanksi dalam kasus perbuatannya bertentangan dengan hukum. Teori Pertanggung jawaban hukum yang berfungsi mengemban nilai keadilan menurut Radbruch menjadi ukuran bagi adil tidak adilnya tata hukum.

Seseorang dikatakan bertanggung jawab secara hukum atas suatu perbuatan tertentu adalah bahwa ia dapat dikenakan sanksi dalam hal perbuatan sebaliknya. Biasanya dalam hal sanksi yang dijatuhkan kepada seseorang, yang berbuat salah adalah perbuatannya sendiri yang membuat orang tersebut bertanggung jawab. Teori pertanggungjawaban menekankan pada tanggung jawab pemerintah terhadap warganya. Dalam konteks hak tanggungan elektronik, penerapan sistem *e-government* harus memastikan bahwa penggunaan teknologi elektronik untuk memberikan pelayanan publik tetap memenuhi standar pertanggungjawaban pemerintah terhadap masyarakat. Hak tanggungan elektronik harus memberikan jaminan keamanan, privasi, dan kualitas layanan yang diperlukan.

c. Teori Keadilan

Teori Keadilan mencakup prinsip kesetaraan, keadilan distributif, dan

keadilan prosedural. Dalam hal hak tanggungan elektronik, implementasi *e-government* harus memastikan bahwa akses terhadap teknologi dan informasi secara adil didistribusikan kepada seluruh masyarakat, tanpa diskriminasi. Hak tanggungan elektronik harus dirancang dengan memperhatikan prinsip-prinsip keadilan, termasuk penyediaan akses yang setara dan perlindungan hak-hak individu.

Teori keadilan menurut aristoteles di antaranya :

1) Keadilan Komutatif

Yaitu keadilan yang memberikan kepada masing-masing orang apa yang menjadi bagiannya, di mana yang diutamakan adalah obyek tertentu yang merupakan hak dari seseorang. Keadilan komutatif berkenaan dengan hubungan antar orang/antar individu. Di sini ditentukan agar prestasi sama nilainya dengan kontra prestasi.

2) Keadilan Distributif

Yaitu keadilan yang memberikan kepada masing-masing orang apa yang menjadi haknya, dimana yang menjadi subyek hak adalah individu, sedangkan subyek kewajiban adalah masyarakat. Keadilan distributif berkenaan dengan hubungan antar individu dan masyarakat/negara. Di sini yang ditekankan bukan asas kesamaan/kesetaraan (prestasi sama dengan kontra prestasi). Melainkan, yang ditetapkan adalah asas proporsionalitas atau kesebandingan berdasarkan kecakapan, jasa, atau kebutuhan. Keadilan jenis ini berkenaan benda kemasyarakatan seperti jabatan, barang,

kehormatan, kebebasan dan hak-hak.

3) Keadilan Legal

Yaitu keadilan berdasarkan undang-undang. Yang menjadi objek dari keadilan legal adalah tata masyarakat. Tata masyarakat itu dilindungi oleh undang-undang.

4) Keadilan Vindikatif

Yaitu keadilan yang memberikan kepada masing-masing orang hukuman atau denda sebanding dengan pelanggaran atau kejahatan yang dilakukan.

5) Keadilan Reaktif

Yaitu keadilan yang memberikan kepada masing-masing orang bagiannya yaitu berupa kebebasan untuk menciptakan sesuai dengan kreatifitas yang dimilikinya. Keadilan ini memberikan setiap orang untuk mengungkapkan kreatifitasnya di berbagai bidang kehidupan.

6) Keadilan Protektif

Yaitu keadilan yang memberikan proteksi atau perlindungan kepada pribadi-pribadi. Dalam masyarakat, keamanan dan kehidupan pribadi-pribadi warga masyarakat wajib dilindungi dari tindak sewenang-wenang pihak lain.²⁸

1. Definisi Kepastian Hukum

Dalam menjelaskan kepastian hukum ini maka perlu kiranya penulis

²⁸ <http://www.PengertianAhli.Com/2014/01/Pengertian-Keadilan-Apa-Itu-Keadilan>. (diakses pada tanggal 7 September 2022).

menyampaikan bahwa hal itu didasarkan pada adanya pendapat dari Gustav Radbruch di mana dalam bukunya menuliskan bahwasannya dalam hukum terdapat tiga nilai dasar yaitu kepastian hukum (*rechtssicherheit*) di mana dalam kepastian hukum membahas dari sudut yuridis, keadilan hukum (*gerechtigkeits*) di mana dalam keadilan hukum membahas sudut filosofis sebagaimana keadilan adalah persamaan hak bagi semua orang yang memiliki urusan di ranah pengadilan, dan kemanfaatan hukum (*zweckmassigkeit*) di mana dalam kemanfaatan hukum membahas mengenai *utility* atau nilai guna.²⁹ Dalam hal ini dari ketiga hal yang telah disebutkan tersebut memiliki perannya sendiri-sendiri di mana dalam hal kepastian hukum harus dipenuhi terlebih dahulu karena dalam kepastian hukum melihat dari segi yuridis sebelum memberikan keadilan hukum bagi seseorang dan kemanfaatan hukum yang menciptakan nilai guna, maka dari itu penulis di sini dalam penelitiannya akan condong dan fokus pada kepastian hukum namun tetap akan menjelaskan keadilan dan kemanfaatan hukum secara umum.

Kepastian sendiri secara etimologis intinya berasal dari kata pasti di mana memiliki pengertian tidak dapat dirubah. Selain itu juga memiliki pengertian menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) yang pada dasarnya kepastian sendiri adalah dalam hal suatu kondisi yang pasti, seyogyanya hukum juga begitu harus pasti. Selain itu juga dapat dilihat dengan peraturan perundangan yang diciptakan secara pasti dengan begitu

²⁹ Satjipto Rahardjo, 2012, *Ilmu Hukum*, (Bandung: Citra Aditya Bakti), Hlm 19.

akan mengakomodir dengan jelas dan masuk akal. Kepastian sendiri dapat dilihat dengan peraturan perundang-undangan karena kepastian merupakan suatu bentuk penelitian normatif.

Dalam asas kepastian hukum ketika peraturan perundang-undangan tersebut diciptakan serta diundangkan dengan memperhatikan dan mempertimbangkan asas kepastian hukum maka akan terwujud suatu aturan yang jelas, masuk akal atau logis dan nantinya tidak akan terjadi keraguan yang menimbulkan multitafsir yang akan berbenturan dengan berbagai norma atau peraturan yang ada serta sesuai dengan pasal 6 huruf i Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan, yang pada intinya menyatakan bahwa isi daripada muatan dalam peraturan perundangan harus mencerminkan asas kepastian hukum, maka dengan adanya asas kepastian hukum peraturan-peraturan itu dapat menjadi suatu batasan bagi masyarakat dalam melakukan suatu hal tindakan dari satu orang terhadap orang yang lainnya.³⁰ Adanya batasan di dalam suatu peraturan hukum artinya tidak boleh mengandung substansi yang cenderung mengarah dan memiliki banyak makna atau biasa penulis menyebut multitafsir jika dikorelasikan dengan suatu peraturan perundang-undangan yang lainnya atau suatu norma lainnya yang berlaku.

Adapun pendapat para ahli yang digunakan penulis untuk dijadikan dasar berfikir dan referensi yaitu teori yang dikemukakan Gustav Radbruch. Beliau mengatakan bahwasannya pada intinya dalam asas kepastian hukum

³⁰ Peter Mahmud Marzuki, *Pengantar Ilmu Hukum*, (Jakarta: Kencana, 2008), Hlm 158.

yakni suatu yang sangat mendasar di mana hukum harus positif, dilaksanakan dan dipatuhi. Maksud dari pernyataan beliau adalah asas kepastian hukum adalah hal yang mendasar dalam kehidupan masyarakat di mana hukum tersebut harus mengandung hak-hak individu atau kelompok secara merata yang akan diberlakukan dalam suatu waktu dan tempat tertentu sehingga tujuan dari kepastian hukum nantinya dapat tercapai dan dapat diterima serta menjamin kepastian hukum di tengah-tengah kehidupan masyarakat.³¹

Gustav Radbruch juga mengatakan bahwasannya asas kepastian hukum itu memiliki empat faktor yakni :

- a. Faktor berupa perundangan yang bersifat positif (*Gesetzliches Recht*).
- b. Didasarkan pada fakta (*tatsachen*).
- c. Fakta dalam suatu kejadian perlu dijelaskan dan diuraikan secara benar supaya tidak menimbulkan kesalahan pada saat dipahami dan dijalankan.
- d. Merupakan hukum positif jadi tidak mudah dirubah.³²

Faktor-faktor di atas tentu tidak bisa terlepas dengan asas kepastian hukum jika ditinjau dan dipahami secara seksama. Dalam empat faktor tersebut memiliki korelasi yang saling berkaitan, pada poin yang pertama perundang-undangan memiliki sifat yang positif di mana dimaksudkan setelah melihat suatu peraturan perundang-undangan juga harus bisa didasarkan pada fakta suatu kejadian dan tidak hanya berhenti pada poin

³¹ O.Notohamidjojo, *Soal-Soal Pokok Filsafat Hukum*, (Salatiga: Griya Media, 2011), Hlm 33.

³² *Ibid*, Hlm. 292.

tersebut namun korelasi masih berlaku pada poin selanjutnya di mana setelah fakta ditemukan tentu harus dijelaskan dan diuraikan secara komprehensif sehingga hukum positif tersebut tidak dapat diubah-ubah.

Tidak hanya Gustav Radbruch namun ada pendapat kedua yang juga disampaikan oleh Utrecht di mana beliau mengatakan bahwasannya asas kepastian hukum memiliki 2 definisi yakni :

- a. Ada suatu peraturan yang memiliki sifat umum yang membuat seseorang tahu perbuatan apa dan bagaimana yang boleh/tidak boleh dilakukan.
- b. Ada suatu keamanan hukum bagi seseorang dari tindak kesewenangan pemerintah.

Dengan adanya penjelasan di atas tersebut maka seseorang dapat tahu apa saja yang dapat dan tidak dapat dibebankan atau dikenakan oleh negara kepada individu.³³ Secara tidak langsung kedua definisi Utrecht memiliki hubungan di mana dengan adanya asas tersebut orang akan mengetahui perbuatan yang diperbolehkan serta dilarang dan ketika seseorang tahu klasifikasi perbuatan yang diperbolehkan dan perbuatan yang dilarang maka nantinya tujuan kepastian hukum akan tercipta suatu keamanan hukum bagi suatu individu terhadap siapapun.

Pendapat ketiga diutarakan oleh Van Apeldoorn di mana beliau

³³ Riduan Syahrani, *Rangkuman Intisari Ilmu Hukum*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 1999), Hlm 23.

menyatakan bahwasannya asas kepastian hukum sendiri diklasifikasikan ke dalam dua bagian, yang pertama yaitu mengenai proses pembentukannya yang konkret dan cepat, dalam hal ini yang dimaksud adalah para pencari keadilan atau masyarakat pada umumnya dan yang kedua adalah hukum harus memiliki batasan secara menyeluruh.³⁴ Penjelasan mengenai pendapat beliau pada poin pertama dimaksudkan dalam asas kepastian hukum mengenai proses pembentukannya harus mengutamakan masyarakat pada umumnya dan ketika masyarakat memerlukan kepastian hukum maka hukum itu telah ada dan dapat menjamin masyarakat tersebut karena proses pembentukannya yang konkret dan cepat. Selanjutnya pada poin kedua menjadi pengingat dalam poin pertama di mana meskipun proses pembentukannya yang konkret dan cepat namun hukum atau pengaturan tersebut harus tetap memiliki batasan-batasan secara jelas, batasan di sini dimaksudkan terkait batasan pemahaman dan penerapan dari pengaturan tersebut.

Maka dari pemaparan dan penjelasan teori dari asas kepastian hukum di atas, dengan adanya asas tersebut maka segala bentuk perbuatan yang dilakukan oleh seseorang dapat terjamin karena orang akan tahu mana yang dapat dan tidak dapat dilakukan.³⁵ Hal ini juga dapat digunakan sebagai landasan berfikir oleh penulis untuk membantu penulis dalam menjawab dan menjelaskan mengenai kepastian hukum dalam unsur subyektif dan obyektif.

³⁴ Van Apeldoorn dalam Shidarta, *Moralitas Profesi Hukum Suatu Tawaran Kerangka Berfikir*, (Bandung: PT. Revlika Aditama, 2006), Hlm 83.

³⁵ Hans Kelsen, *General Theory Of Law And State (Teori Umum Hukum dan Negara-Dasar- dasar Ilmu Hukum Normatif Sebagai Ilmu Hukum Deskriptif-Empirik)* Alih Bahasa Somardi, (Jakarta: Media Indonesia, 2007), Hlm 46.

2. Bentuk-Bentuk Kepastian Hukum

Mengenai bentuk-bentuk kepastian hukum, penulis menggunakan pendapat ahli yaitu Apeldoorn di mana beliau menyampaikan bahwa bentuk kepastian hukum dapat dibagi menjadi dua aspek yaitu :

1. Proses pembuatan dalam kepastian hukum harus bersifat jelas atau detail, pada hal ini ketika dilakukannya pembentukan peraturan hukum harus disesuaikan dengan kenyataan dan dapat menanggapi isu-isu dengan cepat.
2. Sebagai keamanan hukum yang harus dipastikan terlindungi, dapat diartikan bahwasanya dengan adanya peraturan yang jelas dan memiliki batasan yang jelas maka hukum akan memberikan keamanan yang akan melindungi masyarakat yang akan tercipta kepastian hukum.

Jika memilah konsep atas bentuk positivisme yang dijabarkan bahwasanya pada aturan hukum haruslah menaruh batasan secara menyeluruh, artinya dalam rumusan pasal dalam suatu peraturan khususnya di sini pasal 27 ayat 3 Undang-undang No. 19 Tahun 2016 tentang Informasi dan Transaksi Elektronik, harus memiliki batasan secara menyeluruh mengenai rumusan pasalnya.

B. Tinjauan Umum Tentang Hak Tanggungan

Dalam Pasal 1 angka 1 Undang-undang Hak Tanggungan dijelaskan 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, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain.

Dari rumusan Pasal 1 angka 1 Undang-undang Hak Tanggungan tersebut dapat diketahui bahwa pada dasarnya suatu hak tanggungan adalah suatu bentuk jaminan pelunasan utang, dengan hak mendahulu, dengan objek jaminannya berupa hak-hak atas tanah yang diatur dalam UUPA.³⁶

Hak tanggungan adalah satu-satunya hak jaminan atas tanah dalam Hukum Tanah Nasional. Hak Tanggungan menurut UUPA dapat dibebankan pada Hak Milik (Pasal 25), Hak Guna Usaha (Pasal 33), dan Hak Guna Bangunan (Pasal 39). Menurut Pasal 51 UUPA, hak tanggungan lebih lanjut diatur dengan undang-undang. Undang-undang yang dimaksud di sini adalah Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah, atau lebih dikenal dengan sebutan Undang-undang Hak Tanggungan (UUHT).³⁷ Lahirnya Undang-undang Hak Tanggungan sekaligus menjadi dasar hukum lembaga jaminan hak tanggungan di Indonesia. Untuk menjamin kepastian hukum, dalam Pasal 13 Undang-undang Hak Tanggungan disebutkan bahwa

³⁶ Rachmadi Usman, *Hukum Jaminan Keperdataan*. (Jakarta: Sinar Grafik, 2010), hlm 38.

³⁷ Urip Santoso, *Perolehan Hak Atas Tanah*, (Jakarta: Prenadamedia Group, 2015), hlm 18

pemberian hak tanggungan harus didaftarkan pada Kantor Pertanahan, dengan jangka waktu selambat-lambatnya tujuh hari kerja setelah penandatanganan Akta Pemberian Hak Tanggungan, dan PPAT wajib mengirimkan Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan dan warkah lain yang diperlukan kepada Kantor Pertanahan.

Adapun pembagian subjek hak tanggungan diatur dalam Pasal 8 sampai dengan Pasal 9 Undang-undang Hak Tanggungan. Dalam kedua pasal itu ditentukan bahwa yang dapat menjadi subjek hukum dalam pembebanan hak tanggungan adalah pemberi hak tanggungan, dapat perorangan atau badan hukum, yang mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap objek hak tanggungan. Pemegang hak tanggungan terdiri dari perorangan atau badan hukum, yang berkedudukan sebagai pihak berpiutang. Biasanya dalam praktik pemberi hak tanggungan disebut sebagai debitur, yaitu orang yang meminjamkan uang di lembaga perbankan. Habib Adjie mengungkapkan bahwa dengan dicantumkan janji-janji dalam APHT, yang kemudian diikuti dengan pendaftaran hak tanggungan di Kantor Pertanahan, maka terpenuhi asas publisitas, dengan demikian janji-janji tersebut mempunyai kedudukan yang mengikat terhadap pihak ketiga.³⁸

Pada dasarnya tidak setiap hak atas tanah dapat dijadikan jaminan utang, tetapi hak atas tanah yang dapat dijadikan jaminan harus memenuhi

³⁸ Habib Adjie, *Hak Tanggungan Sebagai Lembaga Jaminan Atas Tanah*. (Bandung: MandarMaju, 2000), Hlm 16.

syarat sebagai berikut :³⁹

- a. Dapat dinilai dengan uang, karena utang yang dijamin berupa uang;
- b. Termasuk hak yang didaftarkan dalam daftar umum, karena harus memenuhi syarat publisitas;
- c. Mempunyai sifat dapat dipindahtangankan, karena apabila debitur cidera janji benda yang dijadikan jaminan utang akan dijual di muka umum;
- d. Memerlukan penunjukan dengan undang-undang.

Dalam Pasal 4 sampai dengan Pasal 7 Undang-undang Hak Tanggungan telah ditunjuk secara tegas hak atas tanah yang dapat dijadikan jaminan hutang. Ada lima jenis hak atas tanah yang dapat dijamin dengan hak tanggungan, yaitu :

- a. Hak milik;
- b. Hak guna usaha;
- c. Hak guna bangunan;
- d. Hak pakai, baik hak milik maupun hak atas negara;
- e. Hak atas tanah berikut bangunan, tanaman, dan hasil karya yang telah ada atau akan ada merupakan satu kesatuan dengan tanah tersebut dan merupakan hak milik pemegang hak atas tanah yang pembebanannya dengan tegas dan dinyatakan di dalam akta pemberian hak atas tanah

³⁹ Salim, *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2012), Hlm 104.

yang bersangkutan.

1. Pembebanan Hak Tanggungan

Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) mengatur persyaratan dan ketentuan mengenai pemberian Hak Tanggungan dari debitor kepada kreditor sehubungan dengan hutang yang dijamin dengan Hak Tanggungan. Pemberian hak ini dimaksudkan untuk memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor yang bersangkutan. Hal ini diatur dalam pasal 1 Undang-undang No.4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan Dengan Tanah. Jadi, Pemberian Hak Tanggungan adalah sebagai jaminan pelunasan hutang debitor kepada kreditor sehubungan dengan perjanjian pinjaman/kredit yang bersangkutan.

Tanah sebagai obyek Hak Tanggungan dapat meliputi benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu. Hal itu dimungkinkan karena sifatnya secara fisik menjadi satu kesatuan dengan tanahnya, baik yang sudah ada maupun yang akan ada, yang berupa bangunan permanen, tanaman keras dan hasil karya, dengan ketentuan bahwa benda-benda tersebut milik pemegang hak maupun milik pihak lain (bila benda-benda itu milik pihak lain, yang bersangkutan/pemilik harus ikut menandatangani APHT).

Tata cara pemberian hak tanggungan diatur dalam Pasal 10 sampai dengan Pasal 12 Undang-undang Hak Tanggungan, sedangkan dalam Pasal 15 Undang-undang Hak Tanggungan diatur tentang pemberian kuasa pembebanan hak tanggungan oleh kepada penerima kuasa.

Prosedur pemberian hak tanggungan yaitu:⁴⁰

- a. Didahului janji untuk memberikan hak tanggungan sebagai jaminan pelunasan utang tertentu, yang merupakan tak terpisahkan dari perjanjian utang piutang;
- b. Dilakukan dengan pembuatan akta pemberian hak tanggungan (APHT) oleh PPAT sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku;
- c. Objek hak tanggungan berupa hak atas tanah yang berasal dari konversi hak lama yang telah memenuhi syarat didaftarkan, akan tetapi belum dilakukan, pemberian hak tanggungan dilakukan bersamaan dengan permohonan pendaftaran hak atas tanah yang bersangkutan.

Prosedur pembebanan hak tanggungan yang menggunakan surat kuasa membebankan hak tanggungan, sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 15 Undang-Undang Hak Tanggungan yaitu:

- a. wajib dibuatkan dengan akta notaris atau akta PPAT;
- b. tidak dapat ditarik kembali atau tidak dapat berakhir oleh sebab apapun kecuali karena kuasa tersebut telah dilaksanakan atau karena telah habis jangka waktunya;
- c. surat kuasa membebankan hak tanggungan mengenai hak atas tanah yang sudah terdaftar wajib diikuti dengan pembuatan APHT selambat-lambatnya 1 (satu) bulan sesudah diberikan;
- d. surat kuasa membebankan hak tanggungan mengenai hak atas tanah yang belum terdaftar wajib diikuti dengan pembuatan APHT selambat-

⁴⁰ Adrian Sutedi, *Hukum Hak Tanggungan*, (Jakarta: Sinar Grafika. 2010), Hlm 89.

lambatnya 3 (tiga) bulan sesudah diberikan.

2. Pendaftaran Hak Tanggungan

Dalam pendaftaran hak tanggungan konvensional, terlibat tiga pihak yang memiliki peran berbeda, yaitu PPAT, Kantor Pertanahan, dan debitur. Pertama, PPAT mewakili kreditur dan mengurus segala proses pendaftaran hak tanggungan hingga pengambilan sertifikat. PPAT datang ke Kantor Pertanahan dengan berkas-berkas yang diperlukan, membayar biaya PNBPN, dan kembali untuk mengambil sertifikat hak tanggungan.

Kedua, Kantor Pertanahan memberikan layanan terkait hak tanggungan, memeriksa dokumen pendaftaran, mencatat pembebanan hak tanggungan, dan menerbitkan sertifikat hak tanggungan. Ketika hak tanggungan dihapus, Kantor Pertanahan membuat catatan penghapusan pada sertifikat dan buku tanah, menyatakan ketidakberlakuan sertifikat hak tanggungan, serta mengembalikan sertifikat hak tanggungan.

Ketiga, peran debitur dimulai dari pengajuan kredit kepada bank. Debitur harus memberikan dokumen persyaratan, yang juga digunakan dalam perjanjian kredit antara debitur dan kreditur. Biaya pengurusan hak tanggungan (biaya PPAT) diatur dalam perjanjian kredit. Debitur memberikan dokumen untuk pembuatan APHT kepada PPAT, dan setelah tandatangan dari debitur dan kreditur, APHT tersebut dihasilkan. Jika hak tanggungan dihapus, debitur mengajukan permohonan royalti ke Kantor Pertanahan dengan membawa dokumen yang dibutuhkan dan membayar

PNBP.⁴¹

Pendaftaran hak tanggungan diatur dalam Pasal 13 sampai dengan Pasal 14 Undang-undang Hak Tanggungan. Akta pemberian hak tanggungan yang dibuat oleh PPAT wajib didaftarkan. Secara sistematis tata cara pendaftaran dikemukakan sebagai berikut:

- a. Pendaftaran dilakukan di kantor pertanahan.
- b. PPAT dalam waktu 7 (tujuh) hari setelah penandatanganan APHT wajib mengirimkan akta pemberian hak tanggungan dan warkah lainnya kepada kantor pertanahan serta berkas yang diperlukan di antaranya:
 - a) Surat pengantar dari PPAT yang dibuat rangkap 2 (dua) dan memuat daftar jenis surat-surat yang disampaikan;
 - b) Surat permohonan pendaftaran hak tanggungan dari penerima hak tanggungan;
 - c) *Foto copy* surat identitas pemberi dan pemegang hak tanggungan;
 - d) Sertifikat asli hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun yang menjadi objek hak tanggungan;
 - e) Lembar kedua akta pemberian hak tanggungan;
 - f) Salinan akta pemberian hak tanggungan yang sudah diparaf oleh PPAT yang bersangkutan untuk disahkan sebagai salinan oleh kepala kantor pertanahan untuk pembuatan sertifikat hak

⁴¹ Shinta Pangesti, Prilly Priscilia Sahetapy, *Pendaftaran hak tanggungan sebelum dan setelah berlakunya Peraturan Menteri Agraria/Kepala BPN Nomor 5 Tahun 2020*, Tunas Agraria, 6 (2), 71 -92, Mei 2023.

tanggungan;

- g) Bukti pelunasan biaya pendaftaran hak tanggungan (Pasal 1 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 1996 tentang Pendaftaran Hak Tanggungan).
- c. Kantor pertanahan membuatkan buku tanah hak tanggungan dan mencatatnya dalam buku tanah hak atas tanah yang menjadi objek hak tanggungan serta menyalin catatan tersebut pada sertifikat hak atas tanah yang bersangkutan.
- d. Tanggal buku hak tanggungan adalah tanggal hari ketujuh setelah penerimaan secara lengkap surat-surat yang diperlukan bagi pendaftarannya. Jika hari ketujuh itu jatuh pada hari libur, buku tanah yang bersangkutan diberi tanggal hari kerja berikutnya.
- e. Hak tanggungan lahir pada hari tanggal buku tanah hak tanggungan dibuatkan.
- f. Kantor pertanahan menerbitkan sertifikat hak tanggungan.

Apabila diperhatikan prosedur pendaftaran di atas, tampak bahwa momentum lahirnya pembebanan hak tanggungan atas tanah adalah pada saat hari buku tanah hak tanggungan dibuatkan di Kantor Pertanahan.⁴²

⁴² Salim, *Perkembangan Jaminan Hukum Indonesia*, (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2012), hlm. 179.

3. Pelaksanaan Pembuatan Hak Tanggungan Konvensional & Elektronik

Proses pelayanan hak tanggungan kini terdapat tambahan peraturan yakni dengan diberlakukannya sistem secara elektronik. Hal itu dikarenakan seiring dengan perkembangan teknologi di zaman sekarang, fasilitas- fasilitas yang berbasis digital disuguhkan dengan sangat mudah untuk menjangkau kebutuhan masyarakat. Tidak hanya itu, dengan kemajuan teknologi seperti sekarang akan mempermudah masyarakat dalam melakukan tugas dan pekerjaan apapun. Pemanfaatan teknologi informasi, media dan komunikasi telah mengubah baik perilaku masyarakat maupun peradaban manusia secara global. Perkembangan teknologi informasi dan komunikasi juga telah menyebabkan hubungan dunia menjadi tanpa batas (*borderless*) dan menyebabkan perubahan sosial, ekonomi, dan budaya secara signifikan berlangsung demikian cepat.⁴³

Masyarakat Indonesia secara umum antusias mengadopsi hidup mendigital terutama dipicu oleh penetrasi internet dan penggunaan ponsel pintar yang terus meningkat setiap tahunnya. Dunia digital membuat seluruh aktivitas para penghuninya menjadi tanpa batas ruang dan waktu. Payung hukum untuk mengatur segala bentuk aktivitas tersebut seperti Undang-undang Informasi dan Transaksi Elektronik dari tahun 2008 terus disempurnakan, sampai pada akhirnya diberlakukan Undang-undang Nomor

⁴³ Putri Fauzia dkk, *Undang-Undang Informasi Dan Transaksi Elektronik Nomor II Tahun 2008*, (Yogyakarta;Jogja Bangkit Publisher, 2009), Hlm 47

19 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Undang-undang Nomor 11 Tahun 2008 tentang Informasi Elektronik, menjadi pijakan dalam pelaksanaan sistem Elektronik di Indonesia.⁴⁴

Pada dasarnya untuk menggunakan sistem HT-el, pengguna harus terdaftar terlebih dahulu dengan ketentuan sebagai berikut : ⁴⁵

- a. Pengguna layanan sistem HT-el terdiri dari perseorangan/badan hukum selaku kreditur dan Aparatur Sipil Negara Kementerian yang bertugas melayani hak tanggungan;
- b. Terhadap perseorangan/badan hukum sebagaimana dimaksud sebelumnya harus menjadi pengguna terdaftar pada sistem HT-el, dengan memenuhi persyaratan:
 - a) Mempunyai domisili elektronik;
 - b) Surat keterangan terdaftar di otoritas jasa keuangan;
 - c) Pernyataan pemenuhan persyaratan dan kriteria serta persetujuan ketentuan sebagai pengguna terdaftar;
 - d) Syarat lainnya yang ditentukan oleh kementerian.
- c. Kementerian melakukan verifikasi atas pendaftaran dan berhak menolak pendaftaran dimaksud.

Mekanisme pendaftaran hak tanggungan melalui sistem HT-el sebagai

⁴⁴ Wawan Setiawan, *Era Digital dan Tantangannya*, (Universitas Pendidikan Indonesia; ISBN.978-602-50088-0-1; Seminar Nasional Pendidikan, 2017), hlm 3

⁴⁵ Nur Azizah, Abdul Halim Barkatullah, Noor Hafidah, *Pendaftaran Hak Tanggungan Secara Elektronik (Studi di Kantor PPAT Wilayah Banjarmasin Utara)*. Lambung Mangkurat Universit Volume 1 Issue 2, April 2022: pp. 84-99

berikut :⁴⁶

- a. Pengguna terdaftar mengajukan permohonan layanan hak tanggungan secara elektronik melalui sistem HT-el.
- b. Selain berkas persyaratan permohonan pendaftaran dalam bentuk dokumen elektronik, pemohon juga membuat surat pernyataan mengenai pertanggungjawaban keabsahan dan kebenaran data dokumen elektronik yang diajukan. Khusus persyaratan berupa sertifikat hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun harus atas nama debitur.
- c. Permohonan layanan yang diterima oleh sistem HT-el akan mendapatkan tanda bukti pendaftaran permohonan yang diterbitkan oleh sistem, dengan paling sedikit memuat nomor berkas pendaftaran permohonan, tanggal pendaftaran permohonan, nama pemohon, dan kode pembayaran biaya layanan.
- d. Layanan hak tanggungan ini dikenakan biaya sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan mengenai penerimaan negara bukan pajak yang berlaku pada kementerian. Setelah mendapatkan bukti pendaftaran permohonan, pemohon melakukan pembayaran biaya melalui bank persepsi paling lambat tiga hari setelah tanggal pendaftaran permohonan.
- e. Setelah data permohonan dan biaya pendaftaran permohonan

⁴⁶ Nur Azizah, Abdul Halim Barkatullah, Noor Hafidah, *Pendaftaran Hak Tanggungan Secara Elektronik (Studi di Kantor PPAT Wilayah Banjarmasin Utara)*. Lambung Mangkurat Universit Volume 1 Issue 2, April 2022: pp. 84-99

terkonfirmasi oleh sistem elektronik, sistem HT-el akan memproses pencatatan hak tanggungan pada buku tanah. Pencatatan pada buku tanah dilakukan oleh kepala kantor pertanahan. Sementara kreditur dapat melakukan pencatatan hak tanggungan pada sertifikat hak atas tanah atau hak milik satuan rumah susun dengan mencetak catatan yang diterbitkan oleh sistem HT-el dan melekatkannya pada sertifikat hak atas tanah atau hak milik satuan rumah susun.

- f. Setelah seluruh tahapan selesai, hasil layanan hak tanggungan yang dikeluarkan berupa sertifikat hak tanggungan dan catatan hak tanggungan pada buku tanah dan sertifikat hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun. Dokumen ini diterbitkan pada hari ketujuh setelah pengajuan permohonan terkonfirmasi. Dalam rangka menjaga keutuhan dan keautentikan dokumen elektronik, sertifikat hak tanggungan yang diterbitkan oleh sistem HT-el diberikan tanda tangan elektronik.
- g. Sebelum hasil layanan hak tanggungan diterbitkan, kepala kantor pertanahan atau pejabat yang ditunjuk harus memeriksa konsep sertifikat HT-el dan dokumen kelengkapan permohonan. Kepala kantor pertanahan atau pejabat yang ditunjuk bertanggung jawab secara administratif atas hasil layanan hak tanggungan. Dalam hal kepala kantor pertanahan atau pejabat yang ditunjuk tidak melakukan pemeriksaan, kepala kantor pertanahan atau pejabat yang ditunjuk dianggap memberikan persetujuan.

Untuk menjaga keutuhan dan keautentikan dokumen elektronik, sertifikat hak tanggungan yang diterbitkan oleh sistem HT-el diberikan tanda tangan elektronik. Tandatangan elektronik adalah tanda tangan yang terdiri atas informasi elektronik yang dilekatkan, terasosiasi atau terkait dengan informasi elektronik lainnya yang digunakan sebagai alat verifikasi dan autentikasi sebagaimana dimaksud dalam Undang-undang Informasi dan Transaksi Elektronik.

Pada Pasal 2 ayat (1) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 2019 tentang Penerapan Tanda Tangan Elektronik, dijelaskan bahwa tandatangan elektronik dapat digunakan untuk memberikan persetujuan dan/atau pengesahan suatu dokumen elektronik pertanahan dalam penyelenggaraan tugas dan fungsi Kementerian Agraria dan Tata Ruang.

Adapun hal yang perlu digarisbawahi yaitu tanda tangan elektronik hanya dapat dilakukan setelah penandatangan memiliki sertifikat elektronik. Untuk mendapatkan sertifikat elektronik tersebut, setiap pejabat mengajukan permohonan pendaftaran tanda tangan elektronik kepada otoritas pendaftaran pada unit kerja yang mempunyai tugas di bidang pengelolaan data dan informasi pertanahan dan tata ruang.

4. Peralihan Hak Tanggungan

Pada dasarnya hak tanggungan dapat dialihkan kepada pihak lain. Jaminan yang bersifat kebendaan merupakan jaminan yang berupa hak

mutlak atas suatu benda, yang berarti mempunyai hubungan langsung atas benda tertentu dari debitur, dapat dipertahankan terhadap siapapun, selalu mengikat bendanya dan dapat diperalihkan.⁴⁷

Peralihan hak tanggungan ini diatur dalam Pasal 16 sampai dengan Pasal 17 Undang-undang Hak Tanggungan. Peralihan hak tanggungan dapat dilakukan dengan cara *cessi*, subrogasi, pewarisan, dan sebab-sebab lainnya.

Cessi adalah perbuatan hukum mengalihkan piutang oleh kreditur pemegang hak tanggungan kepada pihak lain. *Cessi* harus dilakukan dengan akta autentik dan akta dibawah tangan., apabila secara lisan maka tidak sah.

Subrograsi adalah penggantian kreditur oleh pihak ketiga yang melunasi hutang debitur. Ada dua cara terjadinya subrograsi, yaitu perjanjian (kontraktual) dan Undang-Undang. Subrograsi kontraktual dilakukan dengan cara:

- a. Kreditur menerima pembayaran baik untuk sebagian maupun untuk seluruhnya dari pihak ketiga, dan serta merta mengalihkan hak dan tuntutan yang dimilikinya terhadap orang ketiga tersebut;
- b. Pihak ketiga membantu debitur. Debitur meminjamkan uang dari pihak ketiga yang dipergunakan untuk membayar hutang kepada kreditur, dan sekaligus menempatkan pihak ketiga tadi menggantikan kedudukan semula terhadap diri debitur.

⁴⁷ Rachmadi Usman, *Hukum Jaminan Keperdataan*, (Jakarta: Sinar Grafik, 2010), hlm 49.

Supaya subrogasi ini dianggap sah, maka harus diikuti dengan tata cara sebagai berikut:

- a. Pinjaman uang mesti ditetapkan dengan akta autentik;
- b. Dalam akta autentik mesti dijelaskan besarnya jumlah pinjaman dan diperuntukkan melunasi hutang debitur;
- c. Tanda pelunasan berisi pernyataan, bahwa uang pembayaran hutang yang diserahkan kepada kreditur adalah uang yang berasal dari pihak ketiga. Sedangkan subrogasi karena undang-undang terjadi karena adanya pembayaran yang dilakukan pihak ketiga untuk kepentingannya sendiri. Seorang kreditur melunasi hutang kepada kreditur yang sifat hutangnya mendahului.

Subrogasi yang timbul karena undang-undang, terjadi disebabkan oleh adanya pembayaran yang dilakukan pihak ketiga untuk kepentingannya sendiri dan seorang kreditur melunasi utang kepada kreditur lain yang sifat utangnya mendahului. Oleh karena itu subrogasi menurut undang-undang terjadi tanpa perlu persetujuan antara pihak ketiga dengan kreditur lama, maupun antara pihak ketiga dengan debitur dan persyaratannya ditentukan dari jenis peristiwa hukum.

Hubungan yang terjadi antara para pihak diatur oleh hukum yang sekaligus hukum meletakkan hak pada satu pihak lain, apabila salah satu pihak melakukan pelanggaran terhadap hubungan tersebut, maka hukum akan memaksa supaya hubungan tersebut dipenuhi. Hal tersebut berlaku juga untuk

perjanjian kerjasama antara penilai dengan perbankan. Perjanjian yang dilakukan antara jasa penilai publik dengan pemakai jasa yang dalam hal ini adalah bank memberikan sebuah tanggung jawab kepada masing-masing pihak.⁴⁸

Hal-hal yang perlu dilakukan dalam peralihan hak tanggungan adalah melakukan:⁴⁹

- a. Pencatatan pada buku tanah hak tanggungan;
- b. Buku-buku hak atas tanah yang menjadi objek hak tanggungan;
- c. Menyalin catatan tersebut pada sertifikat hak tanggungan, buku-buku hak atas tanah yang bersangkutan (Pasal 2 ayat (2) dan ayat (3) Undang-undang Hak Tanggungan). tanggal pencatatan pada buku tanah adalah tanggal hari ketujuh setelah diterimanya secara lengkap surat-surat yang diperlukan bagi pendaftaran beralihnya hak tanggungan dan jika pada hari ketujuh itu jatuh pada hari libur, catatan itu diberi tanggal hari kerja berikutnya. Sedangkan momentum berlakunya peralihan hak tanggungan bagi pihak ketiga, yaitu pada hari tanggal pencatatan pada buku tanah oleh kantor pertanahan.

5. Hapusnya Hak Tanggungan

Hapusnya hak tanggungan diatur dalam Pasal 18 sampai dengan Pasal

⁴⁸ M. D. Kashadi, Siti Malikhatun Badriyah, *Tanggung Jawab Jasa Penilai Publik Dalam Menentukan Nilai Agunan Terhadap Tanah Dan Bangunan Yang Dibebani Hak Tanggungan*, Diponegoro Law Journal, Vol 5 No 2 Tahun 2016. Hlm 5-6

⁴⁹ Urip Santoso, *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*, (Jakarta: Kencana Prenada, 2015), hlm 59.

19 Undang-undang Hak Tanggungan. Yang dimaksud dengan hapusnya hak tanggungan adalah tidak berlakunya lagi hak tanggungan. Ada 4 sebab hapusnya hak tanggungan yaitu⁵⁰:

- a. Hapusnya utang yang dijamin dengan hak tanggungan;
- b. Dilepaskan hak tanggungan oleh pemegang hak tanggungan;
- c. Pembersihan hak tanggungan dengan berdasarkan penetapan peringkat oleh Ketua Pengadilan Negeri;
- d. Hapusnya hak atas tanah yang dibebani hak tanggungan.

Perbedaan Roya Elektronik dan manual adalah berkas dari pemohon di-*scan* dan didaftarkan melalui website dan langsung dikoreksi oleh pelaksana roya, tidak melalui loket pertanahan. Sehingga Notaris/PPAT tidak harus datang ke Kantor Pertanahan karena dapat di *online*-kan dari kantor Notaris. Setelah diroya sertifikat hak atas tanah kemudian diberikan kembali kepada Pemegang hak tanggungan.

Berikut prosedur mengurus surat roya *online* :

- a. Buka website.atrbpn.go.id dari *smartphone* atau PC;
- b. Login dengan masukkan nama pengguna dan password;
- c. Setelah masuk, klik menu "Pelayanan" dan Pilih opsi "Roya" lalu Pilih kantor wilayah, lalu pilih kantor pertanahan, diakhiri dengan klik tombol "buat berkas baru".

⁵⁰ Fenti Anita Sari, Fitika Andraini *Pelaksanaan Roya Melalui Sistem Elektronik Terhadap Hak Tanggungan Akibat Kredit Macet Di Kantor Pertanahan Kabupaten Batang*, 2021 (Batang:Junal Ilmiah Dinamika).

Apabila berhasil, akan muncul menu kelengkapan informasi. Masukkan nomor hak tanggungan, tahun, dan kode hak tanggungan di kolom. Kemudian klik "Cari hak tanggungan" dan klik "unggah" untuk melanjutkan:

- a. Kemudian akan muncul sertifikat hak tanggungan, jika sudah benar klik "unggah"
- b. Setelah proses diatas selesai maka akan muncul menu jenis dan nomor hak yang akan diroya. Lalu pilih tambah sertifikat roya, pilih sertifikatnya dan klik "Unggah". Periksa informasi sertifikat, informasi pemilik dan informasi detail lainnya. Jika sudah benar, klik Simpan;
- c. Kemudian Anda akan masuk ke menu upload file, tempat Anda dapat mengunduh surat keterangan roya dari kreditur, formulir permohonan, dan nomor keterangan roya, setelah selesai klik unggah untuk menyelesaikan proses.

C. Tinjauan Umum Tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah

Jabatan PPAT pertama kali dikenal dalam PP No 10 Tahun 1961, yang merupakan pelaksanaan langsung dari Pasal 19 UUPA. Pada tahun 1998 berkaitan dengan PPAT diatur khusus dalam PP No 37 Tahun 1998 dan perubahannya dalam PP No. 24 Tahun 2016. Sedangkan berkaitan dengan akta dituangkan dalam Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional No 3 Tahun 1997 beserta perubahannya dituangkan dalam Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional No.8 Tahun 2012. Lahirnya jabatan PPAT sendiri merupakan implikasi dari sistem hukum pertanahan di Indonesia,

yang mencabut segala ketentuan berkaitan dengan pertanahan, baik AW, AB, maupun BW, sehingga diperlukan jabatan khusus untuk menuangkan perjanjian perbuatan hukum khusus tentang pertanahan dalam suatu akta, di samping jabatan notaris yang telah lebih dahulu lahir sebelum PPAT.

Pasal 1 angka 24 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menyebutkan bahwa yang dimaksud dengan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akat-akta tanah tertentu. Pasal 1 angka 1 Peraturan Jabatan PPAT menyebutkan bahwa yang dimaksud dengan PPAT adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun. Pasal 1 angka 1 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006 menyebutkan bahwa PPAT adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta autentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak-hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun. Pejabat Pembuat Akta Tanah merupakan pejabat umum yang menjadi mitra instansi Badan Pertanahan Nasional guna membantu menguatkan atau mengukuhkan setiap perbuatan hukum atas bidang tanah yang dilakukan oleh subjek hak yang bersangkutan yang ditungkan dalam suatu akta autentik. PPAT dibagi ke dalam tiga kategori:⁵¹

⁵¹ Budi Untung, 22 *Karakter Pejabat Umum (Notaris dan PPAT) Kunci Sukses Melayani*, (Yogyakarta: Andi Offset), hlm 27.

- a. PPAT Biasa, yaitu PPAT yang diangkat untuk melayani masyarakat dalam pembuatan akta, yang memenuhi syarat tertentu (dapat merangkap sebagai notaris, konsultan atau penasihat hukum);
- b. PPAT sementara, yaitu PPAT yang diangkat untuk melayani pembuatan akta di daerah yang belum cukup terdapat PPAT (camat atau kepala desa);
- c. PPAT Khusus, yaitu PPAT yang diangkat untuk melayani pembuatan akta tertentu atau untuk golongan masyarakat tertentu (Kepala Kantor Petanahan).

1. Kewenangan PPAT

Menurut konsep teori kewenangan, Philipus M.Hadjon berpendapat bahwa: setiap tindakan pemerintahan diisyaratkan harus bertumpu atas kewenangan yang sah. Kewenangan itu diperoleh melalui tiga sumber yaitu atribusi, delegasi dan mandat. 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.⁵²

Dalam kaitan dengan permasalahan penelitian, Teori Kewenangan ini

⁵² Philipus M.Hadjon, 1997, *Penataan Hukum Administrasi, Tentang Wewenang*, Fakultas Hukum Unair, Surabaya, hlm.2

digunakan untuk membahas dan menganalisis masalah tentang Pembatasan Kewenangan Notaris terhadap Kewenangan PPAT dalam Proses Pemberian Hak Tanggungan Elektronik. Dengan mengetahui wewenang tersebut memberikan kejelasan bahwa jabatan Notaris dan PPAT sama-sama memiliki kewenangan untuk membuat akta yang berkaitan dengan pertanahan namun memiliki batasan pada masing-masing jabatan.

PPAT diberi wewenang untuk membuat akta-akta autentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik satuan rumah susun, atau membuat alat bukti mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah yang akan dijadikan dasar pendaftarannya (Pasal 1 angka 1 PP Nomor 37 Tahun 1998 jo Pasal 1 angka 24 PP 24 Tahun 1997). PPAT berwenang membuat akta mengenai hak atas tanah yang terletak di dalam daerah kerjanya. Selain itu kewenangan PPAT sebagai pejabat yang berwenang untuk mendaftarkan hak tanggungan secara elektronik sebagaimana diatur dalam Pasal 10 Permen ATR/BPN 5/2020 adalah untuk mengunggah persyaratan permohonan dalam bentuk dokumen elektronik yang terdiri dari Kartu Tanda Penduduk (KTP) Debitur, Kartu Keluarga (KK) Debitur, Kartu Tanda Penduduk (KTP) Pemberi Persetujuan, Kartu Keluarga (KK) Pemberi Persetujuan, Kartu Tanda Penduduk (KTP) Saksi-Saksi, Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT), Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT), Perjanjian Kredit, Sertifikat Hak Atas Tanah, dan *fotocopy* Pajak Bumi dan Bangunan. Mengenai kewenangan khusus PPAT diatur dalam Pasal 9 ayat (5) Permen ATR/BPN 5/2020 di mana untuk

menggunakan layanan sistem hak tanggungan secara eelektronik, PPAT hanya berwenang mendaftarkan pemberian hak tanggungan oleh pemberi hak tanggungan.⁵³

2. Tugas PPAT

Adapun tugas dari PPAT dituangkan dalam Pasal 2 ayat (1) PP Nomor 24 Tahun 1997, yakni membantu sebagian kegiatan pendaftaran dalam kaitannya dengan pembuatan akta sebagai bukti telah dilakukan perbuatan hukum hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun.

PPAT antara lain juga bertugas untuk membuat akta hak tanggungan, yang wewenangnya bersumber dari ketentuan-ketentuan di bidang hukum pertanahan dan Undang-undang Hak Tanggungan. Dalam konteks ini PPAT dapat berupa notaris yang juga diangkat sebagai PPAT ataupun PPAT yang diangkat dari bukan notaris. Bahkan, terdapat pula PPAT sementara yakni camat wilayah kecamatan dari tempat tanah yang dialihkan atau dijaminakan tersebut berada. Para camat secara *ex officio* menjadi PPAT sementara.⁵⁴

3. Peran PPAT dalam Pendaftaran Hak Tanggungan dan Tanah

Pejabat Pembuat Akta Tanah berperan penting dalam proses pendaftaran tanah. Peran dari Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah membantu

⁵³ Shirley Zerlinda Anggraeni dan Marwanto, *Kewenangan dan Tanggung Jawab Hukum Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Pelaksanaan Pendaftaran Hak Tanggungan Secara Elektronik*, Jurnal Acta Comitatus Vol 5 No 2 Agustus 2020, hlm 207

⁵⁴ Winahyu Erwiningsih dan Fakhriyasa Zalili Sailan, *Hukum Agraria Dasar-Dasar Dan Penerapannya Di Bidang Pertanahan*, (Yogyakarta: FH UII Press), 2019, hlm 190.

Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten atau Kota untuk melaksanakan kegiatan dalam proses pendaftaran tanah. Ketentuan yang mengatur mengenai Pejabat Pembuat Akta Tanah terdapat dalam Pasal 7 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yaitu pada Pasal 1 Pejabat Pembuat Akta Tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 ayat (2) diangkat dan diberhentikan oleh menteri. Pada Pasal 2 untuk desa-desa dalam wilayah yang terpencil, menteri dapat menunjuk Pejabat Pembuat Akta Tanah sementara. Selain itu peran PPAT memiliki peranan penting yang diberikan oleh undang-undang untuk membuat akta autentik yang diperlukan dalam pendaftaran hak tanggungan, yang mana peranan PPAT dalam hak tanggungan ialah membuat Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT). Mengenai akta autentik untuk pembebanan hak tanggungan yaitu Akta Pemberian Hak Tanggungan yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah dengan suatu tujuan untuk pembebanan hak tanggungan pada jaminan. Sesuai dengan sifat *Accecoir* dari hak tanggungan, maka pembebanan hak tanggungan didahului dengan perjanjian yang menimbulkan hubungan hukum hutang piutang yang dijamin pelunasannya, yang merupakan perjanjian pokoknya. Sebagaimana disebutkan dalam Pasal 10 ayat (1) Undang-undang Hak Tanggungan yang menyatakan bahwa “Pemberian Hak Tanggungan didahului dengan janji untuk memberikan Hak Tanggungan sebagaimana jaminan pelunasan hutang tertentu, yang dituangkan di dalam dan merupakan bagian tidak terpisahkan dari perjanjian hutang piutang yang bersangkutan”. Menurut ketentuan Pasal 10 ayat (2) Undang-undang Hak

Tanggungan menyatakan bahwa “Pemberian Hak Tanggungan dilakukan dengan pembuatan APHT yang dibuat oleh PPAT sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku”. Pemberian Hak Tanggungan wajib dihadiri oleh pemberi Hak Tanggungan, pemegang Hak Tanggungan dan dua orang saksi. APHT yang dibuat oleh PPAT tersebut merupakan akta autentik (Penjelasan Umum angka 7 Undang-undang Hak Tanggungan).⁵⁵

⁵⁵ I Gede Etha Prianjaya, *Pemberian Kredit Bank Dengan Jaminan Hak Guna Bangunan Yang Jangka Waktunya Telah Berakhir Sedangkan Perjanjian Kreditnya Belum Berakhir*, Jurnal Acta Comitas (2017) 1, hlm 134