

PENYIMPANAN ASLI LEMBAR KEDUA AKTA PEMBERIAN HAK TANGGUNGAN SETELAH BERLAKUNYA HAK TANGGUNGAN ELEKTRONIK

Anggi Tamamia Septanti, Muhammad Khoidin, Mohammad Ali

Fakultas Hukum Universitas Jember, Jawa Timur, Indonesia

Email: anggitamamias08@gmail.com, khoidin@yahoo.com, ali.fh@unej.ac.id.

Abstrak

Tujuan penelitian ini untuk mengetahui apakah pengaturan pemberian hak tanggungan secara elektronik bagi Pejabat Pembuat Akta Tanah telah memenuhi asas kepastian hukum, mengetahui apakah Pejabat Pembuat Akta Tanah bertanggung jawab atas penyimpanan asli lembar kedua APHT setelah berlakunya pendaftaran HT-el dan mengetahui bagaimana konsep pengaturan kedepan mengenai pembuatan dan penyimpanan asli lembar kedua dalam pendaftaran HT-el. Metode penelitian yang digunakan yakni yuridis normatif (legal research). Pendekatan masalah yang digunakan dalam penelitian ini yaitu pendekatan perundang-undangan (statute approach), pendekatan konseptual (conceptual approach) dan pendekatan analisis (analytical approach). Sumber bahan hukum yang digunakan ialah bahan hukum primer, sekunder dan non hukum. Pengaturan pemberian hak tanggungan secara elektronik berdasarkan ketentuan UUHT, PP Jabatan PPAT dan Permen ATR/BPN No. 5 Tahun 2020 tentang Pelayanan HT-el dalam aturannya menunjukkan asas kepastian hukum yang mana dalam pertauran perundang-undangan tersebut PPAT memiliki peran penting dalam pemberian hak tanggungan baik secara manual dan elektronik. Baik sebelum maupun sesudah berlakunya Permen ATR/BPN No. 5 Tahun 2020 PPAT dalam melaksanakan jabatannya bertanggung jawab atas segala tugas yang dijalankannya. Akan tetapi setelah diundangkannya pengaturan terkait pelayanan HT-el PPAT memiliki tanggung jawab baru yakni dapat menyimpan asli lembar kedua APHT di kantornya sebagai warkah. UUHT dalam hirakie peraturan perundanga-undangan memiliki posisi tertinggi dibandingkan dengan Permen ATR/BPN. Maka dengan digunakannya asas lex superior derogat lex inferior dalam pemberian dan penyimpanan asli lembar kedua APHT berpedoman pada UUHT, sehingga Permen ATR/BPN No. 5 Tahun 2020 dapat dikesampingkan.

Kata Kunci: Kepastian Hukum; Pemberhentian Sementara; Notaris; Pailit.

Abstract

The purpose of this study is to find out whether the arrangements for granting usufructuary rights electronically for Land Deed Officials have complied with the principle of legal certainty, to find out whether the Land Deed Making Officials are responsible for storing the original second sheet of APHT after the HT-el registration comes into effect and to find out how the future regulatory concept regarding creation and storage of original second sheet in HT-el registration. The research method used is legal research. The problem approach used in this research is the statutory approach, the conceptual approach and the analytical approach. The sources of legal materials used are primary, secondary and non-legal legal materials. Arrangements for granting mortgage rights electronically are based on UUHT provisions, PP Position PPAT and Permen ATR/BPN No. 5 of 2020 concerning HT-el

How to cite:	Anggi Tamamia Septanti, Muhammad Khoidin, Mohammad Ali (2023) Penyimpanan Asli Lembar Kedua Akta Pemberian Hak Tanggungan Setelah Berlakunya Hak Tanggungan Elektronik, <i>Volume 5 Issue 2 July 2023</i>
E-ISSN:	2775-0833
Published by:	Politkenik Siber Cerdika Internasional

Services in its regulations shows the principle of legal certainty in which in the legislation PPAT has an important role in granting mortgage rights both manually and electronically. Both before and after the entry into force of Permen ATR/BPN No. 5 of 2020 PPAT in carrying out his position is responsible for all the tasks he carries out. However, after the promulgation of regulations related to HT services, the PPAT has a new responsibility, namely being able to keep the original second sheet of APHT in his office as a document. UUHT in the hierarchy of laws and regulations has the highest position compared to Permen ATR/BPN. So by using the principle of lex superior derogat lex inferior in the administration and storage of the original second sheet of APHT guided by the UUHT, so that Permen ATR/BPN No. 5 of 2020 can be waived.

Keywords: *Deed of Establishment; Limited Company; Business Fields; Gaming and Betting.*

Pendahuluan

Pembangun nasional salah satu usaha yang dilakukan sebagai langkah untuk membangun masyarakat ke arah yang lebih maju (Habib, 2021). Setiap kebijakan yang diambil yang berkaitan dengan pembangunan dan oerkembangan harus berorientasi pada kepentingan masyarakat supaya hasil dari perubahan tersebut dapat dirasakan oleh masyarakat serta dapat berdampak pada perbaikan dan peningkatan. Tujuan pembangunan nasional untuk mewujudkan masyarakat yang adil dan makmur berdasarkan Pancasila dan Undang-Undang Dasar 1945. Salah satu pembangunan nasional yang menjadi faktor penentu kehidupan yakni dibidang ekonomi (Suparmoko, 2020).

Salah satu upaya pemerintah dalam pembangunan nasional di bidang ekonomi yakni dengan diaturnya Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok (selanjutnya disebut UUPA) dalam peraturan ini yang disebutkan terdapat Lembaga hak jaminan yang kuat dan dapat dibebankan pada hak atas tanah yaitu Hak Tanggungan (Adrian Sutedi, 2018).

Hak Tanggungan diatur secara khusus dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Benda-Benda yang berkaitan dengan tanah (selanjutnya disebut UUHT) (Widjaja, Widyantoro, Larasati, Irianti, & Maharani, 2020). Salah satu alasan dibentuknya UUHT ialah dalam proses pembangunan nasional dibutuhkan dana cukup besar yang sebagai besar diperoleh melalui perkreditan. Sehingga dengan adanya UUHT dapat memberikan kepastian hukum terhadap berlakunya lembaga jaminan.

Pada unsur yang ada dalam UUPA dapat dijadikan hak atas tanah yang dapat dijadikan jaminan hutang dengan dibebani Hak Tanggungan sebagaimana disebut dalam Pasal 51 UUPA (Arba, SH, Mulada, & SH, 2021). Secara hukum pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (selanjutnya disebut APHT) diberikan kewenangan kepada PPAT yang diatur dalam Pasal 2 ayat (2) Peraturan Jabatan PPAT serta Pasal 21 ayat (3) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Pada dasarnya pembuatan APHT yang dibuat oleh PPAT dicetak dalam 2 (dua) lembar yang mana lembar pertama sebanyak 1 lembar yang disimpan oleh PPAT sebagai arsip dan lembar kedua sebanyak 1 lembar disampaikan kepada Kantor Pertanahan untuk

keperluan pendaftaran Hak Tanggungan. Sehingga mekanisme pendaftaran Hak Tanggungan dilakukan secara langsung atau manual yang dijalankan oleh PPAT. Peran PPAT terhadap keberlakuan lembar kedua APHT untuk memenuhi asas publisitas yang tujuannya untuk memberikan kedudukan atas benda jaminan sebagaimana Hak Tanggungan tersebut lahir setelah didaftarkan (Baswindro, 2020).

Berkembangan zaman saat ini melahirkan sebuah sistem pelayan terbaru mengenai mekanisme pendaftaran Hak Tanggungan. Lahirnya pelayanan sistem Hak Tanggungan Elektronik (selanjutnya disebut HT-el) dengan tujuan untuk menyederhanakan pelayanan Hak Tanggungan supaya menjadi lebih mudah serta untuk dirasa dapat menjalankan asas keterbukaan, kecepatan, efisiensi, ketepatan waktu. Adanya HT-el dirasa akan memberikan peningkatan terhadap transparansi, akuntabilitas, penyederhaan birokrasi serta guna mewujudkan tata Kelola pemerintahan yang baik (Good Governance) (Napitupulu, 2016).

Lahirnya HT-el menimbulkan pro dan kontra. Sikap pro terhadap lahirnya HT-el untuk mengatasi keterlambatan banyaknya dokumen-dokumen Hak Tanggungan yang belum terselesaikan di Kantor Pertanahan. Kemudian terkait dengan kontra yakni terkait dengan kewenangan PPAT dalam menyampaikan lembaran kedua APHT sebagai syarat pendaftaran kepada Kantor Pertanahan menimbulkan perubahan mekanisme dari manual menjadi elektronik. Adanya pembaharuan HT-el didasari dengan adanya aturan hukum Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 2020 (Zenobia & Lukman, 2023). Sehingga dengan dikeluarkan Peraturan Menteri tersebut maka secara pasti keberluan HT-el dilindungi oleh hukum.

Menimbulkan suatu permasalahan baru terkait dengan keberlakuan HT-el dimana dalam ketentuan Peraturan Menteri sebelumnya menyebutkan bahwa pendaftaran Hak Tanggungan tidak lagi dilakukan oleh PPAT, melainkan kreditor dapat melakukan sendiri proses pendaftaran Hak Tanggungan sebagai pemohon. Sehingga peran PPAT hanya menyiapkan segala persyaratan yang dibutuhkan kreditor dalam melakukan pendaftaran Hak Tanggungan.

Selanjutnya dalam Peraturan Menteri ATR/BPN dalam Pasal 102 terkait dengan HT-el menyebutkan bahwa untuk keperluan pendaftaran, APHT disampaikan dalam bentuk dokumen elektronik dalam bentuk scan dokumen yang kemudian diunggah (upload) ke dalam sistem HT-el. Keberlakuan HT-el dengan berlakunya Peraturan Menteri Nomor 5 Tahun 2020 menimbulkan ketidakpastian hukum atas peraturan perundang-undangan terkait dengan kewenangan PPAT dalam mengeluarkan 2 (dua) lembar APHT khususnya terkait dengan lembar kedua yang dikeluarkan oleh PPAT. Dikarenakan saat ini perubahan mekanisme pendaftaran APHT dari manual menjadi elektronik.

Timbulnya ketidakpastian hukum terhadap keberlakuan HT-el. Dimana PPAT yang sebelumnya menyampaikan lembar kedua asli akta kepada Kantor Pertanahan, akant tetapi setelah berlakunya pelayanan HT-el PPAT memungkinkan PPAT dapat menyimpan lembar kedua asli akta karena sistem pelayan HT-el yang hanya membutuhkan dokumen dalam bentuk scan. Pada dasarnya hal ini tidak dibenarkan, karena ketentuan Undang-

Undang Nomor 4 Tahun 1996 mengharuskan PPAT membuat 2 (dua) lembar akta terhadap Hak Tanggungan yang mana satu lembar asli akta PPAT simpan sebagai arsipnya dan asli lembar kedua PPAT sampaikan kepada Kantor Pertanahan, sehingga seharusnya PPAT tidak diperkenan untuk menyimpan lembar kedua asli akta dalam pembukuannya. Mengenai asli lembar kedua APHT yang dibuat PPAT seharusnya diatur dengan jelas dan tegas karena bila ditinjau berdasarkan Permen 5 ATR/KBPN Nomor Tahun 2020 dianggap bertentangan dengan Undang-Undang Nomor Tahun 1996 yang mempunyai ketentuan lebih tinggi.

Metode Penelitian

Penelitian ini merupakan know-how yang dilakukan dengan cara memecahkan isu hukum serta menemukan hubungan-hubungan yang ada diantara fakta-fakta yang diamati secara seksama. Di dalam karya ilmiah ini dijumpai adanya *Methoden der Rechtsforschung* (Metode dan tujuan Penelitian) yang isinya mengenai pertanggung jawaban pemilihan isu, objek penelitian dan tujuan penelitian (Marzuki, 2016).

Tipe penelitian yang digunakan ialah yuridis normatif yang menekankan pada norma hukum yang ada dan berlaku disekitar masyarakat sebagai objek penelitian dengan tujuan untuk membentuk suatu norma-norma (I Made Pasek, 2017).

Serta penelitian ini diperkuat dengan sumber bahan hukum yang digunakan untuk memecahkan permasalahan yang dihadapi. Sumber bahan hukum yang digunakan dalam penelitian ini yakni bahan hukum primer, bahan hukum sekunder dan bahan non hukum (Utama, Mangku, & Yuliartini, 2020). Analisa bahan penelitian ini menggunakan analisa normatiff kualitatif yaitu sebuah cara untuk memperoleh gambaran singkat suatu permasalahan yang tidak didasarkan atas angka-angka statistik melainkan berdasarkan atas suatu peraturan perundang-undangan yang berlaku dan berkaitan dengan permasalahan yang dibahas. (Marzuki, 2016).

Hasil dan Pembahasan

Pengaturan Akta Pemberian Hak Tanggungan Secara Elektronik Bagi Pejabat Pembuat Akta Tanah telah memenuhi Asas Kepastian Hukum

Pemberian Hak Tanggungan di dahului dengan suatu perjanjian yang untuk memberikan Hak Tanggungan sebagai jaminan pelunasan utang tertentu yang dituangkan dalam perjanjian tersebut yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari perjanjian utang piutang tersebut. Perjanjian merupakan tahapan pertama yang harus dipenuhi. Dengan demikian perjanjian pemberian Hak Tanggungan merupakan perjanjian aksesoir (Nugroho, Astanti, & Septiandani, 2022). Kemudian perjanjian pemberian Hak Tanggungan harus dinyatakan dalam APHT. APHT adalah akta yang dibuat oleh PPAT. Peraturan Jabatan PPAT menyebutkan bahwa APHT dibuat dalam bentuk asli dalam 2 (dua) lembar, yaitu lembar pertama yang disimpan oleh PPAT dan lembar kedua disampaikan kepada kantor pertanahan untuk keperluan pendaftaran, PPAT juga membuat salinan akta untuk diberikan kepada pihak yang berkepentingan.

Penyimpanan Asli Lembar Kedua Akta Pemberian Hak Tanggungan Setelah Berlakunya Hak Tanggungan Elektronik

Mekanisme pendaftaran Hak Tanggungan berpedoman pada UUHT yang menyebutkan PPAT mengirikan asli lembar kedua APHT dan warkah kepada kantor pertanahan dalam waktu paling lambat 7 (tujuh) hari kerja setelah penandatanganan APHT. Pasal 13 UUHT menyebutkan bahwa pengiriman APHT dan warkah dapat dilakukan dengan cara aman melalui petugas PPAT dapat melalui pos tercatat. Selanjutnya Pasal 40 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (selanjutnya disebut PP Pendaftaran Tanah) mengatur pula hal serupa. Sehingga dengan demikian dapat disimpulkan bahwa UUHT, PP Pendaftaran Tanah dan PP Peraturan Jabatan PPAT mengharuskan PPAT untuk menyampaikan dokumen asli (fisik) kepada kantor pertanahan (Nadira N, 2019).

Mekanisme pendaftaran Hak Tanggungan yang dilakukan secara manual yang dilakukan oleh PPAT dengan cara membawa segala berkas yang dibutuhkan kepada kantor pertanahan, membayar biaya pendaftaran Hak Tanggungan dan menyerahkan berkas-berkas tersebut kepada petugas loket di kantor pertanahan. Kantor pertanahan akan melakukan pemeriksaan terhadap data-data yang diserahkan dalam berkas permohonan pendaftaran Hak Tanggungan. Hak Tanggungan yang telah terdaftar dianggap telah memenuhi asas publisitas, maka Hak Tanggungan telah lahir dan mengikat seluruh pihak termasuk pihak ketiga. Kantor pertanahan kemudian akan menyerahkan sertipikat Hak Tanggungan dan sertipikat hak atas objek yang telah dibubuhi catatan Hak Tanggungan kepada PPAT sebagai pemohon pendaftaran Hak Tanggungan untuk kemudian diserahkan kepada pemegang Hak Tanggungan.

Melihat segala proses pendaftaran Hak Tanggungan tersebut menunjukkan bahwa PPAT memiliki peran penting dalam kegiatan pendaftaran Hak Tanggungan, karena PPAT berperan sebagai perpanjangan tangan pemerintah dalam hal ini kepada kantor pertanahan. Peran PPAT ini bertujuan agar tercipta suatu kepastian hukum mengenai kepemilikan objek jaminan dengan mengukuhkan setiap perbuatan hukum atas suatu objek jaminan yang dituangkan dalam akta otentik. Pada proses pendaftaran Hak Tanggungan PPAT berperan penuh dalam seluruh rangkaian pendaftaran Hak Tanggungan hingga terbitnya sertipikat Hak Tanggungan (Budi Untung, 2015).

Asas publisitas terhadap pendaftaran APHT saat ini menerapkan keberluan teknologi yang saat ini dianggap semakin maju. Sebagaimana diaturnya Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor Tahun 2020 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik (selanjutnya disebut Permen ATR/BPN No. 5 Tahun 2020 tentang HT-el) mengatur bahwa serangkaian proses pelayanan Hak Tanggungan dilakukan dengan cara elektronik. Proses pelayanan Hak Tanggungan yang dimaksud berupa pemeliharaan data pendaftaran tanah yang meliputi pendaftaran Hak Tanggungan, peralihan Hak Tanggungan, perubahan nama kreditor, penghapusan Hak Tanggungan dan perbaikan data.

Pada proses pendaftaran Hak Tanggungan melalui teknologi memiliki perbedaan dengan proses pendaftaran Hak Tanggungan Manual dengan pendaftaran HT-el memiliki perbedaan terkait dengan pihak yang melakukan pendaftaran. Keberlakuan HT-el permohonan pendaftaran dapat diajukan oleh kreditor, sedangkan dokumen kelengkapan

persyaratan pendaftaran disampaikan oleh PPAT dalam bentuk dokumen elektronik melalui sistem elektronik mitra kerja Kementerian ATR/BPN yang terintegrasi dengan sistem HT-el.

UUHT, PP Pendaftaran Tanah dan PP Peraturan Jabatan PPAT mengatur terkait dengan kewajiban PPAT untuk mengirimkan dokumen fisik kepada kantor pertanahan untuk menerima dan menyimpan dokumen pendaftaran Hak Tanggungan dalam bentuk asli (fisik), sedangkan saat ini semakin majunya zaman adanya pengaturan mengenai Hak Tanggungan elektronik, akta dan dokumen wakrah hanya disampaikan dalam bentuk scan melalui sistem elektronik dan kantor pertanahan tidak lagi menerima dokumen fisik. Berlakunya HT-el merupakan tujuan Kementerian ATR/BPN untuk mengurangi jumlah warkah di kantor pertanahan dan mewujudkan kantor pertanahan dengan konsep zero warkah dengan cara menerapkan warkah online.

PPAT sebagai pejabat umum wajib melaksanakan jabatannya dan kewajiban-kewajibannya berdasarkan peraturan perundang-undangan yang mengaturnya. Kewajiban hukum berhubungan erat dengan tanggung jawab hukum. Sebagaimana teori tanggung jawab menurut Hans Kelsen menyatakan bahwa seseorang bertanggung jawab secara hukum atas suatu perbuatan tertentu atau bahwa dia memikul tanggung jawab hukum. Subyek hukum harus melaksanakan kewajiban ini sebagai perintah dari aturan hukum. Akibat dari tidak dilaksanakannya subyek hukum tersebut maka dapat menimbulkan sebuah sanksi, subyek hukum yang dikenakan sanksi tersebut dikenakan tanggung jawab atau secara hukum bertanggung jawab atas pelanggarannya (Hans Kelsen, 2008).

Permen ATR/BPN No. 5 Tahun 2020 tentang HT-el menyebutkan pada Pasal 9 menegaskan bahwa permohonan pendaftaran Hak Tanggungan yang dilakukan melalui HT-el wajib diajukan oleh PPAT serta pada saat permohonan diajukan PPAT wajib menyatakan pertanggungjawaban terkait dengan kebenaran dan keabsahan dokumen dalam bentuk elektronik sebagaimana hal ini telah diatur dalam Pasal 9 ayat (4). Selanjutnya pada Pasal 10 ayat (1) menyebutkan hal yang sama terkait dengan kewajiban PPAT dalam mengajukan permohonan pendaftaran APHT.

Pengaturan Permen ATR/BPN No. 5 Tahun 2020 tentang HT-el penulis rasa telah memberikan kepastian hukum terkait dengan kewenangan PPAT sebagai pejabat umum yang diwajibkan untuk melakukan pendaftaran permohonan Hak Tanggungan. Meskipun saat ini terdapat perubahan mekanisme pendaftaran Hak Tanggungan. Akan tetapi baik UUHT serta Permen ATR/BPN No. 5 Tahun 2020 tentang HT-el telah menyebutkan dalam beberapa Pasal bahwa terdapat kewajiban khusus bagi PPAT untuk menjalankan tugasnya.

Bilamana mengacu pada arti kepastian hukum menurut Jan M Otto yakni tersediannya aturan-aturan hukum yang jelas, konsisten dan mudah diperoleh dan hal tersebut diterbitkan oleh kekuasaan Negara. Artinya kepastian hukum dapat tercapai bila substansi hukumnya sesuai dengan kebutuhan masyarakat. Aturan hukum yang mampu menciptakan kepastian hukum adalah hukum yang lahir dan mencerminkan budaya masyarakat (Sudikno, Mertokusumo, 2006).

Sehingga baik UUHT, PP Jabatan PPAT, PP Pendaftaran Tanah dan Permen ATR/BPN No. 5 Tahun 2020 tentang HT-el telah menunjukkan kepastian hukum terkait dengan kewenangan PPAT dalam penggunaan sistem HT-el. Dilihat dari sifatnya PPAT hanya bertugas untuk membantu Kepala Kantor Pertanahan dalam hal membuat Akta kegiatan pembebanan Hak Tanggungan. Dengan berlakunya HT-el dalam pelaksanaannya PPAT tidak bertanggung jawab, melainkan menjadi tanggung jawab Kepala Kantor Pertanahan.

Pejabat Pembuat Akta Tanah Bertanggung Jawab Atas Penyimpanan Asli Lembar Kedua Akta Pemberian Hak Tanggungan Setelah Berlakunya Pendaftaran Hak Tanggungan Elektronik.

PPAT sebagai pejabat umum dalam menjalankan kewenangannya untuk membuat akta otentik memiliki tanggung jawab hukum sehingga menuntut PPAT agar mentaati segala peraturan-pertauran yang dibuat oleh pemerintah. Pasal 1868 KUHPdata menyebutkan bahwa suatu akta otentik adalah suatu akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh Undang-Undang oleh atau dihadapan pejabat umum yang berwenang di tempat akta itu dibuat. Ketentuan dalam KUHPdata ini sejalan dengan ketentuan Pasal 1 ayat (4) PP Peraturan Jabatan PPAT yang menyebutkan bahwa kewenangan yang dimiliki PPAT merupakan kewenangan atribusi dikarenakan wewenang tersebut diberikan langsung oleh Undang-Undang untuk membuat akta otentik.

PPAT dalam menjalankan jabatannya bila melanggar atau tidak memenuhi kewajibannya maka PPAT dapat dikenakan pertanggung jawab hukum (Mulyana & Abdughani, 2021). Penjatuhan tanggung jawab hukum terhadap PPAT merupakan konsekuensi yuridis dimana PPAT melanggar kewajibannya (Dwivi, 2021). Sebagaimana arti dari tanggung jawab hukum ialah jenis tanggung jawab yang dibebankan kepada subyek hukum yang melakukan perbuatan melawan hukum atau tindak pidana, sehingga yang bersangkutan dituntut untuk membayar ganti rugi dan/atau dituntut secara pidana (Lubis & Siddiq, 2021).

Saat ini dengan majunya perkembangan digital menuntut PPAT untuk berrevolusi yang sebelumnya dalam menjalankan tugasnya dilakukan secara manual, maka dengan majunya dunia digital mewajibkan seorang PPAT untuk terbuka akan segala prosedur yang menggunakan sistem elektronik. Pada proses pendaftaran HT-el sebagaimana dijelaskan pada pembahasan sebelumnya bahwa saat ini salah satu syarat pendaftaran HT-el menggunakan dokumen elektronik.

Pada proses pendaftaran HT-el peran dari PPAT yakni: Pertama, PPAT wajib untuk melakukan pengecekan secara manual maupun elektronik terhadap Sertipikat Hak Atas Tanah/Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun sebelum dibuat APHT. Kedua, melaporkan APHT melalui Aplikasi Mitra Kerja Kementerian ATR/BPN. Ketiga, melakukan penginputan data APHT. Keempat, penggugahan APHT dan data pendukungnya. Kelima, PPAT mengunduh surat pengantar akta. Keenam, PPAT memindai dan menunggah surat pengantar akta yang telah ditandatangani dan dibubuhi stempel yang berfungsi untuk

tanda bukti penyampaian asli APHT dan data pendukung secara elektronik kepada kantor pertanahan melalui HT-el (Erosa, 2021).

Peran PPAT pada proses pendaftaran HT-el menimbulkan tanggung jawab secara hukum atas segala dokumen yang diunggah secara elektronik termasuk APHT yang dibuat oleh PPAT. Mengingat pada salah satu format HT-el PPAT diwajibkan untuk mengisi format Surat Pernyataan Pertanggungjawab Keabsahan dan Kebenaran Data Dokumen Elektronik yang dalam redaksinya mencantumkan frasa Saya bertanggung jawab penuh atas keabsahan dan kebenaran isi dokumen secara formal maupun materiil (Bayanullah, 2022).

Penyampaian APHT yang dilakukan dalam bentuk elektronik menimbulkan ketidakpastian hukum. Dikarenakan dengan berlakunya HT-el menunjukkan bahwa PPAT dapat menyimpan asli lembar pertama dan lembar kedua sebagai warkah di kantor PPAT. Bahwasanya pada proses pendaftaran HT-el kantor pertanahan hanya menyimpan APHT dan warkah dalam bentuk dokumen elektronik. Sehingga dengan adanya ketentuan baru ini PPAT memiliki kewenangan baru untuk menyimpan seluruh APHT baik asli lembar pertama dan kedua pada kantornya dan bertanggung jawab untuk memeliharanya (Bayanullah, 2022).

Proses pendaftaran HT-el diterapkan dengan tujuan dapat mengimplementasikan asas-asas yang diharapkan dapat menjadikan pelaksanaan HT-el dapat berjalan secara maksimal (Asya, Badriyah, & Prananda, 2021). Adapun beberapa asas yang diterapkan dalam pelaksanaan HT-el yakni asas kecepatan, asas efisiensi, asas keterbukaan dan asas ketepatan waktu.

Ketidakpastian hukum dengan berlakunya sistem HT-el terhadap keberadaan asli lembar kedua APHT menjadi sebuah pertanyaan yang saat ini terjadi. Bahwasanya bila mengingat kewajiban PPAT dalam proses pembuatan APHT diwajibkan untuk membuat 2 (dua) lembar APHT yang mana lembar pertama disimpan di kantor PPAT sebagai warkah dan lembar kedua diserahkan kepada kantor pertanahan. Kondisi ini menimbulkan akibat hukum atas dokumen elektronik yang disampaikan oleh PPAT.

Adapun tujuan disimpannya asli lembar pertama pada kantor PPAT dan asli lembar kedua diserahkan kantor pertanahan yakni agar kedua pihak baik PPAT dan kantor pertanahan memiliki alat bukti fisik terhadap akta-akta tersebut dan menunjukkan bahwa terjadinya suatu perbuatan hukum atas suatu objek Hak Tanggungan.

Pasal 102 ayat (4) Permen ATR/BPN No. 7 Tahun 2019 mengatur bahwa PPAT dapat menyimpan asli lembar kedua di kantor PPAT sebagai warkah. Sehingga dengan ketentuan ini PPAT memiliki kewajiban baru untuk menyimpan asli lembar kedua APHT. Sehingga saat ini PPAT dapat menyimpan lembar pertama dan asli lembar kedua sebagai warkah. Maka dengan disimpannya asli lembar pertama dan asli lembar kedua APHT di kantor PPAT menambah tanggung jawab PPAT atas keberadaan kedua asli APHT tersebut (Natania D, 2020).

Warkah dalam PP Jabatan PPAT pada Pasal angka 5 menyebutkan bahwa protokol PPAT adalah kumpulan dokumen yang harus disimpan dan dipelihara oleh PPAT serta Pasal 1 angka 6 menyebutkan bahwa warkah merupakan dokumen yang dijadikan dasar

pembuatan Akta PPAT. Warkah hanya dapat dibuka informasinya atas permohonan pihak yang memiliki kepentingan yakni pemegang hak atas tanah atau para pihak yang mempunyai kepentingan perihal tanah.

Sebelumnya berlakunya Permen ATR/BPN No. 5 Tahun 2020 tentang HT-el warkah disimpah oleh kantor pertanahan sebagaimana dijelaskan sebelumnya, namun setelah berlakunya aturan hukum ini warkah asli lembar kedua dapat disimpan oleh PPAT sebagai Arsip Negara. Arsip Negara memiliki sifat rahasia yang harus dilindungi dan tidak bisa dipublikasikan. Sehingga PPAT memiliki tanggung jawab penuh atas asli lembar kedua APHT sebagai akta otentik(Kharisma & Kurniawan, 2022).

Berdasarkan teori tanggungjawab hukum seseorang bertanggungjawab secara hukum atas segala perbuatan yang telah dilakukan, bahwa ia memikul suatu tanggung jawab hukum, artinya subyek hukum bertanggung jawab atas suatu sanksi dal hal perbuatan yang bertentangan.

Salah satu bentuk tanggung jawab PPAT terhadap dikeluarkan APHT yakni PPAT sebagai pengirim dokumen wajib melengkapi data-data dalam laman website Mitra Kerja Kementerian ATR/BPN. Sehingga bila ditemukannya dokumen palsu yang dibuat oleh PPAT sebagai pihak yang mengirim dokumen tersebut berdasarkan Pasal 20 ayat (4) Permen ATR/BPN No. 5 Tahun 2020 tentang HT-el maka PPAT bertanggung jawab secara pidana maupun perdata. Sebab sebagai pengirim dokumen PPAT wajib untuk menjamin kebenaran materiil dari dokumen yang disampaikan dalam sistem.

Pertanggung jawab PPAT sebagai pengirim dokumen merupakan konsekuensi logis dari pelaksanaan jabatan PPAT yang berkewajiban untuk mengenal obyek dan subyek dalam perbuatan hukum atas Hak Tanggungan dan juga konsekuensi dari ditandatanganinya persyaratan berupa surat pernyataan mengenai pertanggung jawaban keabsahan dan kebenaran data yang diinput ke dalam sistem elektronik Hak Tanggungan.

Konsep Pengaturan Kedepan Mengenai Pembuatan dan Penyimpanan Asli Lembar Kedua Dalam Pendaftaran Hak Tanggungan Elektronik.

Pengaturan perundang-undangan pada prinsipnya tidak boleh bertentangan dengan peraturan di atasnya atau peraturan yang lebih tinggi kedudukannya (hieraknya)(BN, Asmara, & Zunnuraeni, 2020). Hal ini didasari agar tidak terjadi tumpang tindih norma antara peraturan yang satu dengan peraturan yang lain yang akan mengakibatkan suatu ketidakpastian hukum bagi masyarakat(Rahadiyan Veda Mahardika, Bhim Prakoso, MM, & Iswi Hariyani, 2022).

Bila terjadi permasalahan tersebut perlu adanya pengkajian suatu aturan mengenai penyelesaian konflik norma antara Peraturan Menteri terhadap Undang-Undang yang tidak bisa dilihat secara sepenggal-sepenggal, akan tetapi harus dilihat secara keseluruhan. Upaya penyelesaian konflik norma dapat dilakukan oleh satu lembaga yang memiliki kewenangan absolut terhadap pengujian Peraturan Perundang-Undangan dibawah Undang-Undang yang diduga bertentangan dengan Undang-Undang dapat dilakukan oleh Mahkamah Agung. Mahkamah Agung dalam menguji Peraturan Menteri merupakan kewenangan konstitusional sebab kewenangan untuk menguji pada

hakekatnya ditentukan pada Pasal 24A UUD NRI 1944 serta diatur pula dalam UU MA (Virginia, 2020).

Permasalahan hukum terjadi setelah diundangkannya Permen ATR/BPN No. 5 Tahun 2020 tentang Pelayanan HT-el yang diundangkan pada tanggal 8 April 2020 di Jakarta yang mengatur yakni Peraturan Menteri menjadi suatu prosedur pendaftaran Hak Tanggungan. Permen ATR/BPN tersebut bertentangan dengan UUHT, karena UUHT mengatur tentang kewajiban PPAT untuk menyampaikan secara langsung dokumen-dokumen pendaftaran Hak Tanggungan kepada kantor pertanahan, sedangkan Permen ATR/BPN tersebut peraturan menteri tersebut mengatur bahwa proses pendaftaran Hak Tanggungan tidak perlu lagi PPAT melakukan secara manual melainkan cukup melakukan unggahan dokumen pendaftaran Hak Tanggungan melalui aplikasi mitra kerja Kementerian ATR/BPN. Sehingga terjadi perubahan prosedur administrasi dalam proses pendaftaran Hak Tanggungan.

Permasalahan hukum antara UUHT dengan Permen No. 5 Tahun 2020 tentang HT-el merupakan konflik norma atas bawah yang akan berdampak terhadap ketpastian hukum di bidang penyelesaian konflik norma pada peraturan menteri terhadap peraturan dibawah Undang-Undang. Penyelesaian konflik norma ini dapat diselesaikan dengan menggunakan salah satu asas prefensi hukum yang terdiri dari asas *Lex Superior Derogat Lex Inferior* artinya aturan yang lebih tinggi mengalahkan aturan yang lebih rendah, asas *Lex Posteriori Deorogate* artinya aturan yang lebih baru mengalahkan aturan yang lebih lama yang selanjutnya dimaknai lebih lanjut bahwa jika peraturan yang berhadapan sederajat maka yang digunakan adalah aturan yang lebih baru dilihat dari tahun berapa aturan itu diundangkan, dan asas *Lex Specialis Derogat Legi Generale* bermakna bahwa aturan yang lebih khusus mengalahkan aturan yang bersifat umum, kondisi ini dipergunakan bila aturan dengan derajat hieraki yang sama bertentangan dengan norma maka yang digunakan adalah aturan yang lebih khusus daripada yang umum (Marzuki, 2016). Maka dari adanya tiga asas tersebut dapat yang cocok digunakan dalam upaya pengaturan kedepan terhadap pengaturan pendaftaran Hak Tanggungan yakni asas *Lex Superior Derogate Lex Inferior* alasannya bahwa aturan yang lebih tinggi mengalahkan aturan yang lebih rendah dalam kasus ini yang bertentangan memiliki hierai atau derajan yang berbeda yaitu Undang-Undang dan Peraturan Menteri.

Sehingga dengan digunakannya asas *Lex Superior Derogate Lex Inferior* dengan terjadinya konflik norma antara UUHT dengan Permen ATR/BPN No. 5 Tahun 2020 terkait dengan prosedur pendaftaran Hak Tanggungan, maka berdasarkan asas tersebut yang digunakan seharusnya ialah UUHT, sehingga Permen ATR/BPN harus dikesampingkan. Dengan demikian pengaturan mengenai prosedur pendaftaran Hak Tanggungan antara UUHT dan Permen ATR/BPN No. 5 Tahun 2020 bahwa prosedur penyampaian dokumen-dokumen pendaftaran Hak Tanggungan tetap dilakukan secara manual kepada kantor pertanahan.

Undang-Undang Nomor 15 Tahun 2019 tentang Pembentukan Perundang-Undangan pada Pasal 7 ayat (1) huruf c mengkategorikan UUHT termasuk hieraki Peraturan Perundang-Undangan, sedangkan Permen ATR/BPN No. 5 Tahun 2020

merupakan peraturan menteri yang tidak masuk dalam hierarki akan tetapi terkait keberadaannya tetap diakuan, serta ditinjau dari segi hukumnya tetap memiliki kekuatan hukum selama adanya peraturan hierarki yang memiliki tingkatan lebih tinggi atau berdasarkan kewenangan yang diatur dalam pasal 8 UU Pembentukan Peraturan Perundang-Undangan. Penyelesaian permasalahan konflik norma ini dapat menggunakan teori kewenangan yang memiliki kedudukan penting atas suatu kajian hukum yang mana dalam peninjauan kedua pasal tersebut teori kewenangan merupakan sumber dari kewenangan atribusi yang didasarkan dari kekuasaan Negara menurut Undang-Undang serta kewenangan delegasi adalah pelimpahan kewenangan atribusi dan mandate (Sari, 2018).

Pengaturan dalam UUHT merupakan peraturan yang dibuat dengan menerapkan kewenangan atributif sebagaimana yang telah diberikan oleh Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia 1945 memiliki perbedaan dengan ketentuan Permen ATR/BPN No.5 (Putra, 2021) Tahun 2020 yang merupakan peraturan yang dibuat dan dibentuk berdasarkan kewenangan atributif yang mana kewenangan tersebut tidak dimiliki oleh menteri karena dasar untuk membentuk suatu peraturan menteri harus atas dasar pada kewenangan delegasi. Sehingga bila dengan pembentukan Permen ATR/BPN No. 5 Tahun 2020 ini dibuat untuk mempermudah pelayanan Hak Tanggungan baik untuk masyarakat, kreditur maupun PPAT. Namun tetap saja kewenangan yang diberikan haruslah berdasarkan kewenangan delegasi sebagaimana ketentuan Pasal 8 ayat (2) UU Pembentukan Peraturan Perundang-Undangan.

Berlakunya Permen ATR/BPN No. 5 Tahun 2020 tidak mendapatkan pelimpahan atas wewenang dalam UUHT, dengan demikian menyebabkan Permen ATR/BPN No. 5 Tahun 2020 seharusnya belum diberlakukan sampai dengan adanya kepastian hukum untuk memberlakukan Permen ATR/BPN No. 5 Tahun 2020 khususnya mengenai ketentuan penyimpanan APHT lembar kedua pada kantor PPAT. Sehubungan dengan penyimpanan asli lembar kedua di kantor PPAT jika mengacu pada UU Pembentukan Peraturan Perundang-undangan maka seharusnya ketentuan UUHT masih digunakan mengingat UUHT merupakan peraturan perundang-undangan dengan hierarki lebih tinggi daripada Permen ATR/BPN No. 5 Tahun 2020. Sehingga dengan digunakannya pendaftaran Hak Tanggungan berdasarkan UUHT maka kondisi ini sesuai dengan salah satu teori hukum yakni teori kepastian hukum. Sebagaimana tujuan digunakannya teori kepastian hukum untuk tercapainya unsur-unsur kemanfaatan, keadilan dan kepastian hukum bagi masyarakat. Pemberlakuan UUHT dalam penyimpanan APHT asli lembar kedua ini jelas untuk kepastian hukum bagi PPAT.

Kesimpulan

1. Pemberian Hak Tanggungan merupakan suatu perjanjian yang berisi jaminan atas pelunasan utang. Berdasarkan UUHT pemberian Hak Tanggungan yang berupa perjanjian dibuat dengan sebuah akta otentik yakni Akta Pemberian Hak Tanggungan atau biasa disebut APHT. Pejabat umum yang diberikan kewenangan untuk membuat APHT menurut UUHT, PP Pendaftaran Tanah dan PP Peraturan Jabatan PPAT

diberikan kepada PPAT. UUHT dan segala aturan hukum yang mengatur terkait dengan Hak Tanggungan menyebutkan bahwa PPAT memiliki peran penting terhadap segala prosedur pendaftaran Hak Tanggungan. Sebagaimana salah satu asas tujuan hukum yakni kepastian hukum. Terhadap segala pengaturan hukum mengenai peran PPAT yang berhubungan dengan prosedur pendaftaran Hak Tanggungan telah menunjukkan adanya kepastian hukum bagi masyarakat. Bahwasanya kepastian hukum terwujud jika peraturan perundang-undang tersebut menunjukkan adanya keadilan dan kemanfaatan.

2. Pemberian Hak Tanggungan merupakan suatu perjanjian yang berisi jaminan atas pelunasan utang. Berdasarkan UUHT pemberian Hak Tanggungan yang berupa perjanjian dibuat dengan sebuah akta otentik yakni Akta Pemberian Hak Tanggungan atau biasa disebut APHT. Pejabat umum yang diberikan kewenangan untuk membuat APHT menurut UUHT, PP Pendaftaran Tanah dan PP Peraturan Jabatan PPAT diberikan kepada PPAT. UUHT dan segala aturan hukum yang mengatur terkait dengan Hak Tanggungan menyebutkan bahwa PPAT memiliki peran penting terhadap segala prosedur pendaftaran Hak Tanggungan. Sebagaimana salah satu asas tujuan hukum yakni kepastian hukum. Terhadap segala pengaturan hukum mengenai peran PPAT yang berhubungan dengan prosedur pendaftaran Hak Tanggungan telah menunjukkan adanya kepastian hukum bagi masyarakat. Bahwasanya kepastian hukum terwujud jika peraturan perundang-undang tersebut menunjukkan adanya keadilan dan kemanfaatan.
3. Sebelum terjadinya perubahan prosedur terhadap pendaftaran Hak Tanggungan yang saat ini menggunakan dasar hukum Permen ATR/BPN No. 5 Tahun 2020 prosedur pendaftaran dilakukan secara manual dengan mengantarkan secara langsung APHT asli lembar kedua oleh PPAT kepada kantor pertanahan yang dalam hal ini menjalankan amanat dari ketentuan UUHT. Namun setelah berlakunya Permen ATR/BPN No. 5 Tahun 2020 pengiriman APHT asli lembar kedua cukup dilakukan dengan mengunggah dokumen melalui aplikasi mitra kerja Kementerian ATR/BPN. Pemberlakuan terhadap asli lembar kedua APHT yang didaftarkan bila berpedoman pada UUHT belum dapat diberlakukan karena ketentuan UUHT masih diberlakukan serta ketentuan peraturan menteri masih butuh pelimpahan wewenang dari peraturan yang lebih tinggi yakni UUHT. Pada UUHT sendiri tidak terdapat pengaturan yang memberikan kewenangan kepada PPAT terkait penyimpanan asli lembar kedua APHT sebagai warkah yang disimpan di kantor PPAT. Peraturan menteri. Sehingga peraturan menteri tidak dapat dilakukan mengingat berdasarkan UU Pembentukan Peraturan Perundang-Undang bahwa kedudukan UUHT lebih tinggi dari kedudukan peraturan menteri.

BIBLIOGRAFI

- Arba, H. M., SH, M., Mulada, Diman Ade, & SH, M. H. (2021). *Hukum Hak Tanggungan: Hak Tanggungan Atas Tanah dan Benda-Benda Diatasnya*. Sinar Grafika (Bumi Aksara).

- Asya, Alvara Sabrina, Badriyah, Siti Malikhatun, & Prananda, Rahandy Rizki. (2021). PELAKSANAAN PERJANJIAN KREDIT DENGAN JAMINAN TANAH DAN BANGUNAN DIKAT APHT DI PT BANK SINARMAS BSD. *Diponegoro Law Journal*, 10(2), 288–303.
- BN, Hermi Sari, Asmara, Galang, & Zunnuraeni, Zunnuraeni. (2020). Pengharmonisasian Rancangan Peraturan Daerah Inisiatif Eksekutif Oleh Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia. *Jurnal Dinamika Sosial Budaya*, 22(2), 314–335.
- Dwivi, Viny. (2021). Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (Ppat) Terhadap Penggelapan Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB) Berdasarkan Putusan Mahkamah Agung No. 738/Pid. B/2018/PN SMG. *Indonesian Notary*, 3(3), 2.
- Habib, Muhammad Alhada Fuadilah. (2021). Kajian teoritis pemberdayaan masyarakat dan ekonomi kreatif. *Ar Rehla: Journal of Islamic Tourism, Halal Food, Islamic Traveling, and Creative Economy*, 1(2), 82–110.
- Kharisma, Bella, & Kurniawan, I. Gede Agus. (2022). Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah Elektronik Sebagai Alat Bukti: Urgensi Harmonisasi Kebijakan. *Jurnal Magister Hukum Udayana (Udayana Master Law Journal)*, 11, 320–334.
- Lubis, Muhammad Ansori, & Siddiq, Muhammad. (2021). Analisis Yuridis Pertanggungjawaban Pidana Terhadap Korporasi Atas Pengrusakan Hutan. *JURNAL RECTUM: Tinjauan Yuridis Penanganan Tindak Pidana*, 3(1), 35–65.
- Mulyana, Dedy, & Abdughani, Rika Kurniasari. (2021). Tanggung Jawab Notaris/PPAT Terhadap Akta Jual Beli Tanah Yang Batal Demi Hukum. *Juris and Society: Jurnal Ilmiah Sosial Dan Humaniora*, 1(1), 106–118.
- Nugroho, Ari, Astanti, Dhian Indah, & Septiandani, Dian. (2022). Penyelesaian Pembiayaan Macet Dengan Jaminan Hak Tanggungan di Koperasi Simpan Pinjam Dan Pembiayaan Syariah (KSPPS) Hudatama Cabang Semarang Barat. *Semarang Law Review (SLR)*, 1(1), 46–58.
- Putra, Yuridika Galih Pratama. (2021). *Implikasi Hukum Bagi Ppat Yang Tidak Mendaftarkan Akta Ppat Lebih Dari 7 (Tujuh) Hari Kerja Ke Kantor Pertanahan (Study Kasus Pada Ppat Dan Kantor Pertanahan Kabupaten Ponorogo)*. Universitas Islam Malang.
- Rahadiyan Veda Mahardika, S. H., Bhim Prakoso, S. H., MM, Sp N., & Iswi Hariyani, S. H. (2022). *Kedudukan Subyek Hukum Ditinjau Dari Hak Keperdataan: Refleksi: Terjadinya Tumpang Tindih Lahan Hak Guna Usaha*. UM Jember Press.
- Suparmoko, Muhammad. (2020). Konsep pembangunan berkelanjutan dalam perencanaan pembangunan nasional dan regional. *Jurnal Ekonomika Dan Manajemen*, 9(1), 39–50.
- Utama, I. Gede Angga Adi, Mangku, Dewa Gede Sudika, & Yuliantini, Ni Putu Rai. (2020). Yurisdiksi International Criminal Court (ICC) Dalam Penyelesaian Kasus Rohingnya Dalam Perspektif Hukum Internasional. *Jurnal Komunitas Yustisia*, 3(3), 208–219.
- Widjaja, Angela Melani, Widyanoro, Vincentius Gegap, Larasati, Elsa Indira, Irianti, Lavenia Nadya, & Maharani, Raden Ajeng Cendikia Aurelie. (2020). Tanggung Gugat terhadap Pembebanan Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda yang Akan Ada Berupa Gedung. *Jurnal Mercatoria*, 13(2), 106–117.

Anggi Tamamia Septanti, Muhammad Khoidin, Mohammad Ali

Zenobia, Quynna, & Lukman, F. X. (2023). PERAN PPAT DALAM PELAKSANAAN PENDAFTARAN HAK TANGGUNGAN TERINTEGRASI SECARA ELEKTRONIK TERHADAP SUATU PERJANJIAN KREDIT. *Journal of Syntax Literate*, 8(2).

Copyright holder:

Anggi Tamamia Septanti, Muhammad Khoidin, Mohammad Ali (2023)

First publication right:

[Equivalent: Journal of Social Engineering Science](#)

This article is licensed under:

