

Keabsahan Sertipikat Hak Tanggungan Elektronik dalam Prospek Pejabat Pembuat Akta Tanah

Tembang Merah Sunny Socialista, Arsella Imanda Putri, Dadang Fernando

Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada

Korespondensi/Email: tembangmerahsunnysocialista@mail.ugm.ac.id

ABSTRAK

Kebijakan tentang Hak Tanggungan Elektronik (HT-el), membawa serangkaian akibat hukum, yang mana semula sertipikat Hak Tanggungan berbentuk fisik dengan adanya kebijakan HT-el, sertipikat tersebut diterbitkan dalam bentuk elektronik. Kebijakan HT-el juga membawa implikasi hukum dalam kaitannya dengan wewenang Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di Indonesia. Berdasarkan permasalahan tersebut, penelitian ini bertujuan untuk menganalisis keabsahan sertipikat hak tanggungan yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) dalam prosedur kebijakan HT-el dan konsekuensinya terhadap prospek PPAT. Penelitian ini akan mengkaji terkait pengaturan kebijakan hak tanggungan elektronik masih menggunakan APHT yang dibuat secara konvensional oleh PPAT dengan tanda tangan digital, yang kemudian di *scan* dan hasil *scan* tersebut yang digunakan kantor pertanahan untuk membuat dan mengeluarkan sertipikat hak tanggungan kepada masyarakat. Selain itu, penelitian ini juga akan membahas prospek PPAT berupa tantangan dan peluang yang dihadapi sebagai akibat kebijakan HT-el. Hasil penelitian menunjukkan bahwa kebijakan HT-el memerlukan perbaikan untuk memastikan keabsahan sertipikat hak tanggungan untuk memberikan kepastian hukum kepada masyarakat, serta untuk melindungi kepentingan para pihak yang terlibat.

Kata Kunci: Keabsahan; Sertipikat; Hak Tanggungan; Elektronik.

ABSTRACT

The policy on Electronic Mortgage Rights (HT-el), brings a series of legal consequences, where the Mortgage Right certificate was originally in physical form with the HT-el policy, the certificate is issued in electronic form. The HT-el policy also has legal implications in relation to the authority of the Land Deed Making Officer (PPAT) in Indonesia. Based on these problems, this study aims to analyze the validity of the mortgage certificate issued by the National Land Agency (BPN) in the HT-el policy procedure and its consequences for the prospects of PPAT. This study will examine the regulation of the electronic mortgage policy still using APHT which is made conventionally by PPAT with a digital signature, which is then scanned and the scan results are used by the land office to make and issue mortgage certificates to the public. In addition, this study will also discuss the prospects of PPAT in the form of challenges and opportunities faced as a result of the HT-el policy. The results of the study indicate that the HT-el policy requires improvement to ensure the validity of the mortgage certificate to provide legal certainty to the public, as well as to protect the interests of the parties involved.

Keywords: Validity; Certificate; Mortgage; Electronic.

A. Pendahuluan

Tanah atau sumber daya agraria adalah salah satu kekayaan alam yang mestinya menjadi milik bersama seluruh bangsa Indonesia.¹ Penguasaan tanah oleh negara dalam Hak Menguasai Negara direpresentasikan dari Hak Bangsa Indonesia yang mendelegasikannya kepada negara untuk menentukan kebijakan, mengatur, mengurus, mengelola, dan mengawasi terhadap objek tanah dan sumber daya agraria lainnya.² Seiring itu, tanah memiliki fungsi ekonomis sebagai jaminan melalui pembebanan Hak Tanggungan atas tanah untuk membantu kehidupan masyarakat secara lebih luas.³ Hak Tanggungan dalam Pasal 1 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan (UUHT) ialah hak jaminan yang dibebankan 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 utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur khusus terhadap kreditur-kreditur lain.

HT digunakan menjadi jaminan kredit yang diajukan kepada bank, sebagai jaminan pelunasan hutang mencakup benda jaminan secara utuh atau tidak ada pembagian yang berarti pembayaran separuh atau sebagian utang tidak bisa disebut pelunasan atau pembebasan utang, misalnya pada obyek jaminan yang berupa tanah dilakukan sebagian pembayaran utang, maka tetap tidak memberikan kewajiban pemegang HT untuk memberikan sebagian pula tanah yang dijamin.⁴ Perkembangan teknologi informasi dan komunikasi mempengaruhi berbagai aspek kehidupan, tak terkecuali penerapan hukum dalam memenuhi kebutuhan masyarakat yang erat kaitannya dengan terobosan pada digitalisasi operandi maupun metode berlakunya hukum sebagai hukum siber (*cyber law*). Kebijakan ini meliputi evolusi terhadap hukum telekomunikasi, hukum media, sekaligus hukum informatika. Penerapan sistem digital demikian juga didasari atas

¹ Firzhal Arzhi Jiwantara, 'Reformasi Peraturan Dan Kebijakan Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum', *Media Keadilan: Jurnal Ilmu Hukum*, 11.2 (2020), p. 169, doi:10.31764/jmk.v11i2.2317.

² Nurhasan Ismail. (2024). *Hukum Pengurusan dan Pendaftaran Hak Atas Tanah Teori dan Praktik*. Setara Press, h. 14 – 15.

³ Sukirno Muh. Afif Mahfud, Erlyn Indarti, 'Hak Atas Tanah Bagi Masyarakat Tradisional Di Pantai: Perspektif Hak Asasi Manusia', *Mimbar Hukum*, 31.3 (2019), pp. 352–67.

⁴ Firdha Ikhsania Fadilla Reni Anggriani, 'Itikad Baik Pembeli Tanah Sebagai Jaminan Perlindungan Hukum Terhadap Wanprestasi Penjual (Studi Kasus Putusan No. 9/Pdt.G/2018/PN.Kln.)', *Arena Hukum*, 16.3 (2023), pp. 631–650, doi:https://doi.org/10.21776/ub.arenahukum.2023.01603.9.

diaturnya Undang-Undang Nomor 19 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2008 tentang Informasi Elektronik.⁵ Salah satu yang menandai digitalisasi di bidang hukum adalah dikeluarkannya Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 2020 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik.

Sistem HT-el yang diinisiasi oleh Kementerian ATR/BPN yang dapat diurus pelaksanaannya oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan lembaga jasa keuangan (Bank) dalam Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi secara elektronik. Adapun dirancangnya HT-el ditujukan untuk menstimulasi sistem pelayanan HT konvensional yang dinilai kurang efektif karena membutuhkan waktu lama dan rumit seperti jika terdapat kehilangan berkas permohonan maka proses permohonan harus diulang, oleh karena itu pada penyusunan langkah strategis Kementerian ATR/BPN 2020-2024 memaksudkan HT-el sebagai pelayanan digital yang praktis, mudah, dan efisien sesuai dengan penerbitan Petunjuk Teknis Nomor 2 / Juknis-400.HR.02/IV/2020 yang merupakan tindak lanjut dari Permen ATR/BPN Nomor 5 Tahun 2020. Meskipun demikian, implikasi dari penerapan sistem HT-el tak hanya menimbulkan persoalan teknis melainkan juga problematika yuridis.

Adanya persoalan teknis dan yuridis tersebut sebagai implikasi sistem HT-el, oleh karenanya berangkat dari permasalahan tersebut penelitian ini akan membahas secara spesifik tentang keabsahan sertipikat HT-el dalam prospek PPAT. Penelitian ini relevan dengan digitalisasi di sektor hukum jaminan yang sedang diimplementasikan, spesifik pada peranan PPAT, serta berpotensi pada keberlanjutan penelitian di masa yang akan datang. Adapun referensi pada penelitian sebelumnya yaitu artikel ilmiah pada jurnal “Implementasi Pendaftaran Hak Tanggungan secara Elektronik” yang ditulis oleh Vanny Djakartara, Hasbi Paserangi, dan Sri Susyanti Nur, yang meneliti mengenai proses berjalannya pelayanan dan kendala teknis sistem HT-el. Penelitian lainnya dilakukan Angga Satria, Yulizar Yakub, dan Syuryani pada artikel ilmiah berjudul “Pelaksanaan Pendaftaran Hak Tanggungan yang Terintegrasi secara Elektronik di

⁵ Vanny Djakarta, Hasbir Paserangi, dan Sri Susyanti Nur. (2022). *Implementasi Pendaftaran Hak Tanggungan Secara Elektronik*. AMSIR Law Journal, Vol. 4 (2), h. 183.

Kabupaten Agam” meneliti mengenai pelaksanaan pendaftaran dan kendala teknis HT terintegrasi di Kabupaten Agam. Dengan demikian, kebaharuan dari penelitian ini adalah fokus permasalahan yang dikaji dalam penelitian menitikberatkan pada aspek yuridis terkait keabsahan sertipikat HT yang dikeluarkan kantor pertanahan melalui sistem HT-el dan peranan PPAT dalam kewenangannya untuk menggunakan sistem HT-el sebagai virtualisasi pelayanan yang merupakan salah satu bentuk perkembangan dengan menggunakan metode penelitian hukum normatif. Pada penelitian-penelitian sebelumnya telah merumuskan permasalahan secara universal hanya pada kendala teknis dan dilakukan metode hukum empiris pada wilayah atau daerah tertentu terhadap pelaksanaan HT-el, sehingga penelitian ini menandakan ciri pembeda dan perkembangan dari penelitian sebelumnya.

Permasalahan yang dirumuskan dalam penelitian ini meliputi bagaimanakah keabsahan sertipikat hak tanggungan yang diterbitkan BPN melalui kebijakan HT-el? dan bagaimanakah implikasi kebijakan HT-el terhadap prospek PPAT? Untuk menjawab permasalahan tersebut penelitian ini menggunakan metode penelitian yuridis normatif untuk menemukan aturan hukum, prinsip-prinsip hukum, maupun doktrin-doktrin hukum guna menjawab isu hukum yang dihadapi.⁶ Pendekatan analisis yang digunakan adalah *statute approach* dan *conceptual approach*.⁷ Pendekatan Perundang-Undangan menganalisis dasar hukum yang mengatur implementasi Kebijakan HT-el,⁸ seperti Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT), Undang-Undang Informasi dan Transaksi Elektronik (UU ITE), dan peraturan pelaksana dari Kementerian ATR/BPN.

B. Hasil Penelitian dan Pembahasan

1. Keabsahan Sertipikat Hak Tanggungan melalui Kebijakan Hak Tanggungan Elektronik (*HT-el*)

Hak Tanggungan sebagai hak atas tanah yang memberikan kewenangan kepada kreditur untuk menjual tanah yang dijadikan agunan jika debitur wanprestasi. Kreditur berhak

⁶ Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, (Jakarta: Kencana Pranada Media Group, 2005), hlm 35

⁷ Laurensius Arliman S, ‘Peranan Metodologi Penelitian Hukum Di Dalam Perkembangan Ilmu Hukum Di Indonesia’, *Soumatara Law Review*, 1.1 (2018), pp. 112–32, doi:<http://doi.org/10.22216/soumlaw.v1i1.3346>.

⁸ Depri Liber Sonata, ‘Metode Penelitian Hukum Normatif Dan Empiris Karakteristik Khas Dari Metode Meneliti Hukum’, *Fiat Justisia Jurnal Ilmu Hukum*, 8.1 (2014), pp. 15–35, doi:<https://doi.org/10.51749/jphi.v2i1.14>.

menggunakan hasil penjualan untuk melunasi utang debitur, tanpa perlu menguasai tanah secara fisik.⁹ Ciri-ciri utama HT meliputi *Droit de Preference*, hak ini memberikan prioritas kepada kreditur pemegang HT. *Droit de Suite*, HT tetap melekat pada objek jaminan, meskipun hak atas tanah berpindah tangan. Asas Spesialitas dan Publisitas, bahwa objek dan subjek yang dijamin harus jelas dan diumumkan agar mengikat pihak ketiga. Eksekusi mudah dan pasti, bahwa eksekusi HT diberikan kemudahan dan kepastian hukum, sebagaimana dijelaskan dalam UUHT.

Adapun perbedaan pengurusan pembebanan HT secara konvensional maupun elektronik dapat digambarkan sebagai berikut:¹⁰

Tabel I. Perbandingan Hak Tanggungan Secara Konvensional Dan Elektronik

NO	ASPEK	HAK TANGGUNGAN KONVENSIONAL	HAK TANGGUNGAN ELEKTRONIK
1	Dasar Hukum	UU No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan (UUHT)	UUHT dan Permen ATR/BPN No. 5 Tahun 2020
2	Pendaftaran	Dilakukan secara manual di Kantor Pertanahan	Dilakukan melalui sistem elektronik menggunakan aplikasi HT-el
3	Proses Administrasi	Menggunakan dokumen fisik, seperti akta dan formulir	menggunakan dokumen digital yang telah diunggah ke sistem
4	Waktu Penyelesaian	Cenderung lebih lama karena membutuhkan pengolahan manua	Lebih cepat karena menggunakan teknologi elektronik

⁹ Boedi Harso. (1962). *Hukum Agraria Indonesia*. Edisi Cetakan VIII, Djambatan : Jakarta, h. 43.

¹⁰ Damar Sagari dan Mujiati. (2022). *Efektivitas Layanan Hak Tanggungan Terintegrasi secara Elektronik di Kantor Pertanahan Kabupaten Klaten*. Jurnal Tunas Agraria, Vol. 5 Nomor 1, h. 37.

5	Keterbukaan Informasi	Terbatas pada pihak yang terkait secara langsung	Terintegrasi dalam sistem yang memungkinkan otoritas tertentu memiliki akses lebih luas
6	Kepastian Hukum	Risiko dokumen fisik hilang atau rusak.	Lebih aman karena informasi disimpan dalam sistem digital terpusat.
7	Biaya	Biaya administrasi dan pencatatan fisik	Biaya yang terkait dengan penggunaan sistem elektronik
8	Tanda Bukti	Sertipikat Hak Tanggungan (SHT) dalam bentuk fisik	Sertipikat Hak Tanggungan dalam format elektronik (e-SHT)
9	Keamanan Dokumen	Rentan terhadap kehilangan, pencurian, atau kerusakan fisik	Lebih aman karena tersimpan dalam sistem digital dengan enkripsi
10	Integrasi Sistem	Tidak terintegrasi dengan database nasional	Terintegrasi dengan sistem nasional, seperti Sistem Informasi Pertanahan

Implementasi sistem HT-el di Indonesia menghadirkan tantangan signifikan dari segi legalitas dan tata kelola. Salah satu permasalahan yang menonjol adalah penggunaan salinan hasil *scan* APHT.¹¹ Dalam sistem HT-el, dokumen APHT yang dibuat secara konvensional oleh PPAT diunggah dalam bentuk salinan hasil *scan*. Salinan ini kemudian digunakan sebagai dasar penerbitan SHT oleh Kantor Pertanahan.

¹¹ Heru Kuswanto Anggrahini, 'Penerapan Layanan Hak Tanggungan Secara Elektronik Dalam Praktik Pemberian Hak Tanggungan Kepada Kreditor', *Istinbath: Jurnal Hukum*, 20.1 (2023), pp. 160–68, doi: <https://ejournal.penerbitjurnal.com/index.php/law/article/view/290>.

Keabsahan SHT adalah bagian dari menjamin kepastian hukum.¹² Penggunaan hasil *scan* tidak hanya mereduksi nilai autentikasi dokumen, tetapi juga membuka celah bagi potensi manipulasi data. Risiko ini berimplikasi serius terhadap keamanan hukum, karena sertifikat yang diterbitkan dapat digugat keabsahannya oleh pihak yang dirugikan. Kantor Pertanahan sebagai penerbit SHT dapat dituduh lalai karena menggunakan dokumen yang tidak berkekuatan hukum, untuk mengatasi permasalahan ini, sistem HT-el perlu mengadopsi teknologi tanda tangan elektronik tersertifikasi yang sesuai dengan UU ITE. Tanda tangan elektronik memungkinkan autentikasi dokumen secara digital tanpa mengurangi kekuatan hukumnya.¹³ Selain itu, kantor pertanahan harus memastikan dokumen yang diunggah merupakan dokumen asli yang divalidasi melalui proses pemeriksaan berlapis.¹⁴

Pembuatan akta autentik ditujukan untuk memberikan perlindungan dan kepastian hukum terhadap pemindahan, pengalihan, maupun pembebanan hak atas tanah dan / atau hak milik atas satuan rumah susun (sarusun), serta dibuat dihadapan pejabat berwenang yaitu PPAT.¹⁵ Berlandaskan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Jabatan PPAT, fungsi akta PPAT adalah sebagai alat pembuktian tertulis dari suatu tindakan / perbuatan hukum berkaitan dengan hak atas tanah atau hak milik sarusun. Pada dasarnya, keabsahan akta autentik harus memenuhi unsur-unsur akta autentik dalam Pasal 1868 KUHPer di antaranya bentuk akta autentik yang dibuat sesuai ketentuan Undang-Undang, akta autentik dibuat di hadapan pejabat umum yang berwenang dan akta autentik dibuat sesuai saat ditempat pejabat pembuatan akta tersebut.

Akta autentik tidak dapat dikatakan sebagai akta autentik, baik karena tidak berwenang atau ketidakcakapan pejabat umum berwenang tersebut atau disebabkan karena cacat bentuk akta autentik itu, maka hanya bernilai sebagai tulisan di bawah tangan jika ditandatangani oleh para

¹² Andrian Sutedi. (2006). *Implikasi Hak Tanggungan terhadap Pemberian Kredit oleh Bank dan Penyelesaian Kredit Bermasalah*. BP Cipta Jaya, h. 3.

¹³ Asmu'i Syarkowi. (2022). *Kedudukan Akta Autentik dalam Hukum Perdata*. Artikel Ilmiah Catatan Hakim PTA Jaya Pura, h. 12.

¹⁴ Siti Malikhatun Badriyah, R Suharto, and H Kashadi, 'Implikasi Hukum Penggunaan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Sebagai Jaminan Dalam Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah', *Law, Development & Justice Review*, 2.1 (2019), pp. 58–71.

¹⁵ Akhmad Khisni Istanti. (2017). "Akibat Hukum dari Akta Jual Beli Tanah Dihadapan PPAT yang Dibuat Tidak Sesuai Dengan Prosedur Pembuatan Akta PPAT". *Journal Akta*, Vol. 4 No. 2, h. 271.

pihak sebagaimana ketentuan Pasal 1869 KUHPer.¹⁶ Berbicara mengenai keabsahan akta autentik juga harus mempertimbangkan ketentuan pada Pasal 1872 KUHPer “*Jika suatu akta autentik, dalam bentuk apapun diduga palsu, maka pelaksanaannya dapat ditangguhkan menurut ketentuan-ketentuan Reglemen Acara Perdata*”. Berdasarkan Pasal 1888 KUHPer yaitu “Kekuatan pembuktian suatu bukti tulisan adalah pada akta aslinya”.

Kedudukan hukum salinan/*scan* akta dalam sistem hukum Indonesia harus dilihat dari dua perspektif utama, yaitu pemenuhan syarat formal akta autentik sebagaimana diatur dalam Pasal 1868 KUHPerdata dan pengakuan terhadap dokumen elektronik dalam UU Nomor 11 Tahun 2008 tentang Informasi dan Transaksi Elektronik (UU ITE). Berdasarkan ketentuan Pasal 1868 KUHPerdata, akta autentik adalah dokumen yang dibuat dalam bentuk tertentu oleh atau di hadapan pejabat umum yang berwenang. Bentuk tertentu ini mengacu pada keberadaan kertas khusus, tanda tangan asli pejabat, dan cap basah yang menjadi bukti keautentikan dokumen tersebut. Dalam konteks ini, *scan* akta tidak memenuhi unsur formalitas sebagaimana diatur, sehingga secara hukum tidak dapat dianggap sebagai akta autentik. Salinan / *scan* tidak dapat dianggap sebagai akta autentik karena sebab-sebab di antaranya:¹⁷

Tidak memenuhi unsur formalitas, sebagaimana yang ditentukan dalam Pasal 1868 KUHPerdata mensyaratkan bahwa akta autentik dibuat dengan bentuk yang ditentukan oleh undang-undang. Akta autentik umumnya harus dicetak dalam kertas khusus, memiliki tanda tangan asli dari pejabat yang berwenang, dan disertai cap basah resmi. *Scan* akta tidak memiliki tanda tangan asli atau cap basah resmi, sehingga hanya berupa salinan dari dokumen asli.. Keabsahan akta dari hasil salinan jelas tidak autentik. Hal ini dikarenakan tidak dibuat di hadapan pejabat berwenang, bahwa *scan* akta adalah hasil reproduksi dari dokumen asli, sehingga tidak bisa dikatakan dibuat di hadapan pejabat umum yang berwenang. Proses otentifikasi dokumen hanya bisa dilakukan oleh pejabat yang berwenang, bukan melalui proses digitalisasi (pemindaian). Selain itu tidak memiliki kekuatan pembuktian yang sama, berdasarkan ketentuan

¹⁶ Zainatun Rossalina, Moh Bakri, and Itta Andrijani, ‘Keabsahan Akta Notaris Yang Menggunakan Cyber Notary Sebagai Akta Otentik’, *Brawijaya Law Student Journal*, 6.2 (2023), pp. 4524–32, doi:10.31933/unesrev.v6i2.

¹⁷ Yulia Syanu Citra Pertiwi. (2021). “*Autentikasi Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah yang Pengesahan Aktanya Tidak Sesuai Pada Saat Penandatanganan Para Pihak di Hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah*”. *Jurnal Mimbar Yustitia*, Universitas Jember, Vol. 5, No. 2, h. 152.

Pasal 1888 KUHPdata, akta autentik memiliki kekuatan pembuktian sempurna. Namun, *scan* akta hanya dianggap sebagai salinan atau fotokopi, yang hanya dapat dijadikan alat bukti tambahan apabila disertai pengesahan dari pejabat berwenang (legalisasi/waarmerking). Dibandingkan dengan dokumen asli untuk diverifikasi.

Meskipun UU ITE mengakui dokumen elektronik sebagai alat bukti sah (Pasal 5 ayat (1), dokumen elektronik yang sah harus memiliki tanda tangan elektronik yang tersertifikasi dan dibuat sesuai prosedur hukum. Salinan/*scan* akta tidak memenuhi kriteria ini karena tidak memiliki sertifikasi tanda tangan elektronik. Salinan elektronik dari akta autentik hanya sah jika diterbitkan melalui sistem elektronik resmi yang diakui negara. Dalam sistem hukum Indonesia, salinan elektronik suatu dokumen diakui kekuatan hukumnya dengan syarat tertentu. Pengakuan ini terutama diatur dalam UU ITE dan peraturan terkait dokumen elektronik lainnya. Namun, pengakuan ini memiliki batasan tergantung pada pemenuhan aspek keaslian, keutuhan, dan pengesahan dari salinan elektronik tersebut. Berikut adalah aturan terkait:

Pengakuan dokumen elektronik sebagai alat bukti sah UU ITE, Pasal 5 ayat (1) UU ITE menyatakan bahwa dokumen elektronik diakui sebagai alat bukti hukum yang sah, setara dengan dokumen tertulis. Hal ini memberikan dasar hukum bagi salinan elektronik untuk digunakan dalam berbagai keperluan hukum. Namun, pengakuan ini hanya berlaku jika dokumen elektronik memenuhi syarat sebagaimana diatur dalam Pasal 5 ayat (4), yaitu dapat diakses, ditampilkan, dijamin keutuhannya, serta dapat dipertanggungjawabkan keberadaannya.

Persyaratan tanda tangan elektronik tersertifikasi. Pasal 11 ayat (1) UU ITE mengatur bahwa tanda tangan elektronik pada dokumen elektronik harus tersertifikasi untuk memberikan jaminan otentisitas. Tanda tangan elektronik ini berfungsi memastikan bahwa dokumen tersebut benar berasal dari pihak yang membuatnya dan tidak mengalami perubahan. Tanpa tanda tangan elektronik tersertifikasi, salinan elektronik hanya dianggap sebagai salinan biasa yang kekuatan hukumnya bergantung pada pembandingan dengan dokumen asli.

Pengesahan salinan elektronik oleh pejabat berwenang, berdasarkan ketentuan Pasal 16 ayat (1) huruf b UU Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris (UUNJ) menegaskan bahwa salinan akta yang sah harus diterbitkan oleh notaris dan memiliki kekuatan pembuktian, baik dalam bentuk

cetak maupun elektronik. Dalam konteks salinan elektronik, jika dokumen tersebut tidak dikeluarkan oleh notaris atau pihak berwenang, maka keabsahannya tidak dapat diakui secara hukum. Salinan elektronik diakui kekuatan hukumnya di Indonesia jika memenuhi syarat formalitas, keaslian, dan pengesahan oleh pihak berwenang. Dalam konteks administrasi hukum, penggunaan salinan elektronik harus didukung oleh tanda tangan elektronik tersertifikasi atau sistem pengesahan yang diakui. Tanpa pemenuhan syarat tersebut, salinan elektronik hanya memiliki kekuatan pembuktian terbatas dan memerlukan dokumen asli sebagai pembanding untuk memastikan keabsahannya.

2. Implikasi Kebijakan Hak Tanggungan Elektronik (HT-el) terhadap Prospek PPAT

Perbankan merupakan sektor penting dan menjadi tulang punggung perekonomian suatu negara. Bagi pelaku usaha, keberadaan bank menjadi aspek utama karena perannya yang strategis dalam mendukung pembangunan negara. Melalui perbankan, pembangunan dapat dilakukan secara berkelanjutan untuk mewujudkan keadilan dan kemakmuran bagi masyarakat Indonesia, sesuai dengan nilai-nilai Pancasila dan UUD 1945.¹⁸ Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan menyatakan bahwa bank memiliki fungsi sebagai penghimpun dan penyalur dana masyarakat melalui berbagai bentuk jasa perbankan dengan tujuan meningkatkan taraf hidup masyarakat luas.¹⁹ Posisi ini mencerminkan peran bank sebagai *agent of development* yang salah satunya berfungsi dalam kegiatan penyaluran kredit.

Jaminan merupakan komponen esensial dalam perjanjian kredit yang berfungsi untuk memberikan rasa aman dan kepercayaan kepada kreditur.²⁰ Pemberian jaminan ini dilakukan melalui perjanjian pembebanan jaminan, yang bersifat sebagai perjanjian aksesori dari perjanjian pokok.²¹ Dalam konteks ini, perjanjian pembebanan jaminan diwujudkan dalam bentuk hak

¹⁸ Usanti dalam Santoso, Budi dan balqis, Ellena. (2022). “Peran Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam Melakukan Pendaftaran Hak Tanggungan Berbasis Elektronik”. Notarius. Volume 15, Nomor 2, h. 731

¹⁹ M.P. Evanti. (2021). *Pengaruh Tingkat Kesehatan Bank Terhadap Pertumbuhan Laba*. Skripsi. Universitas Atma Jaya Yogyakarta, h. 10

²⁰ Asrul Sani, ‘Tinjauan Hukum Mengenai Praktik Pemberian Jaminan Pribadi Dan Jaminan Perusahaan’, *Jurnal Hukum & Pembangunan*, 23.3 (2017), pp. 426–43.

²¹ Sudjana, ‘Hak Cipta Sebagai Jaminan Kebendaan Bergerak Dikaitkan Dengan Pengembangan Obyek Fidusia’, *Jurnal Mimbar Hukum*, 24.3 (2012), pp. 377–569.

tanggungan. PPAT dapat menjalin kerja sama dengan pihak bank untuk saling mendukung dan melengkapi dalam pembuatan akta autentik, termasuk kaitannya dengan HT. Proses pembebanan HT terdiri dari dua tahapan, yaitu:²² Pertama yaitu tahap pemberian HT, yaitu pembuatan APHT oleh PPAT, yang didahului oleh perjanjian utang piutang sebagai dasar jaminan. Kedua yaitu tahap pendaftaran oleh Kantor Pertanahan, yaitu proses pendaftaran yang menandai lahirnya HT yang dibebankan. Tahap pendaftaran ini merupakan bagian dari kegiatan pendaftaran tanah.

Pendaftaran HT secara elektronik, PPAT memegang peranan penting berdasarkan Pasal 13 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 2020 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik, jika terdapat dokumen yang tidak lengkap, PPAT diberikan waktu paling lama 5 (lima) hari sejak permohonan diterima oleh sistem HT-el. Jika melebihi batas waktu tersebut, permohonan dianggap batal. Dengan diberlakukannya layanan pendaftaran HT-el secara serentak di seluruh Indonesia sejak 8 Juli 2020 tersebut, maka saat ini tidak ada lagi layanan pendaftaran HT secara konvensional di kantor pertanahan.²³ Jenis layanan terkait HT yang dapat dilaksanakan melalui sistem HT-el mencakup pendaftaran HT, penggantian nama kreditur, roya HT, serta perbaikan atau perubahan data.

Peran PPAT dalam proses pendaftaran HT-el sebagai berikut:

1) Validasi Sertipikat

Validasi sertipikat terbagi menjadi dua jenis. Pertama, validasi pada sertipikat dan buku tanah yang dilakukan oleh petugas validasi dan kemudian diperiksa kembali menggunakan Aplikasi KKP. Kedua, validasi terkait dengan bidang tanah, di mana bidang tanah yang tertera pada sertipikat harus sesuai dengan peta tanah yang dimiliki oleh BPN.

2) Pengecekan Sertipikat

Sebelum membuat APHT, PPAT memiliki kewajiban untuk melakukan pengecekan sertipikat tanah. Secara normatif, kewenangan PPAT untuk melakukan pengecekan ini diatur dalam Pasal 54 ayat (1) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional (Perkaban) Nomor 1 Tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998

²² Finalo, Argi Putra. Dkk. (2023). Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam Pendaftaran Hak Tanggungan Secara Elektronik di Kota Padang. UNES Journal of Swara Justisia. Volume 7, Issue 2. Hlm 590

²³ Finalo, Argi Putra. Op.Cit. hlm 589

mengenai Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

3) Akta Pemberian Hak Tanggungan

PPAT bertanggung jawab untuk membuat APHT yang sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku. Sebelum membuat APHT, PPAT harus meneliti dan memastikan keabsahan identitas para pihak serta sertifikat tanah yang bersangkutan. Akta yang dibuat oleh PPAT akan menjadi tanggung jawabnya, baik dalam bentuk tanggung jawab administratif, perdata, maupun pidana. Tanggung jawab administratif PPAT bisa diminta jika terjadi pelanggaran dalam pembuatan akta. Sementara itu, pada tanggung jawab perdata, apabila PPAT digugat di pengadilan dan APHT dibatalkan oleh majelis hakim, PPAT bisa diminta untuk bertanggung jawab secara perdata.

4) Pendaftaran Hak Tanggungan

PPAT juga bertanggung jawab dalam setiap tahap pendaftaran HT-el hingga diterbitkannya sertifikat HT-el. Jika terjadi kesalahan dalam proses pendaftaran, PPAT harus bertanggung jawab. PPAT wajib menanggung akibat dari kesalahan yang terjadi, misalnya jika ada keterlambatan dalam melengkapi berkas pendaftaran HT-el yang menyebabkan kerugian bagi kreditur. Dalam hal ini, PPAT harus memberikan ganti rugi kepada debitur, termasuk pembayaran uang setor yang akan ditanggung oleh PPAT tersebut.

Sistem HT-el menempatkan beban tanggung jawab penuh pada PPAT untuk memastikan keabsahan identitas pihak-pihak yang terlibat. Padahal, PPAT tidak memiliki kewenangan atau alat yang memadai untuk melakukan verifikasi dokumen identitas, seperti Kartu Tanda Penduduk elektronik (e-KTP). Kondisi ini menciptakan ketidakseimbangan tanggung jawab dan potensi gugatan hukum terhadap PPAT jika terjadi ketidaksesuaian data atau dokumen palsu. Berdasarkan UU Nomor 24 Tahun 2013 tentang Administrasi Kependudukan, verifikasi identitas sepenuhnya merupakan kewenangan instansi pemerintah terkait, seperti dinas kependudukan dan pencatatan sipil (Disdukcapil).

Ketidaksesuaian ini menciptakan beban yang tidak proporsional bagi PPAT yang dituntut memastikan keaslian data identitas pihak yang terlibat, tetapi tidak diberi alat yang memadai untuk melakukan hal tersebut. Kesalahan dalam verifikasi, baik disengaja maupun tidak, dapat

mengakibatkan gugatan hukum yang merugikan PPAT, baik secara pribadi maupun profesional. Dalam beberapa kasus, hal ini juga dapat berujung pada pembatalan hak tanggungan oleh pengadilan. Solusi yang dapat diambil adalah memberikan hak akses terbatas kepada PPAT ke sistem administrasi kependudukan, untuk melakukan verifikasi identitas secara *real-time*. Dengan demikian, PPAT dapat memastikan bahwa data identitas yang digunakan dalam pendaftaran HT adalah asli dan valid. Selain itu, perlu ada pembagian tanggung jawab yang lebih proporsional antara PPAT dan Kantor Pertanahan. Pemerintah juga perlu merevisi peraturan terkait, seperti Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 5 Tahun 2020, untuk memberikan landasan hukum yang jelas mengenai mekanisme verifikasi data identitas dalam HT-el.

C. Kesimpulan

Bahwa keabsahan sertipikat HT-el yang diterbitkan BPN melalui kebijakan HT-el perlu dipertimbangkan ulang oleh karena bukan berdasarkan akta autentik melainkan hasil *scan* APHT. Akta autentik, sebagaimana diatur dalam Pasal 1868 KUHPdata, harus dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang, di hadapan pejabat berwenang, dan memenuhi syarat formal seperti tanda tangan asli dan cap basah. *Scan* akta hanyalah reproduksi elektronik dari dokumen asli dan tidak memiliki unsur keotentotentikan yang dipersyaratkan. Selain itu, sesuai dengan Pasal 1888 KUHPdata, *scan* akta tidak memiliki kekuatan pembuktian sempurna seperti akta autentik. Dokumen ini hanya dapat dijadikan alat bukti tambahan apabila disahkan (legalisasi) oleh pejabat berwenang atau dibandingkan langsung dengan dokumen asli. Meskipun Pasal 5 ayat (1) UU ITE mengakui dokumen elektronik sebagai alat bukti sah, dokumen tersebut harus memiliki tanda tangan elektronik yang tersertifikasi agar dapat diakui keabsahannya. *Scan* akta tidak memenuhi persyaratan ini, sehingga tidak diakui sebagai dokumen elektronik yang sah secara hukum dan tidak dapat menggantikan kedudukan akta autentik.

Implikasi kebijakan HT-el terhadap prospek PPAT yaitu membawa perubahan pada tanggung jawab penyimpanan dokumen APHT, menciptakan ketidakseimbangan tanggung jawab dan potensi gugatan hukum terhadap PPAT karena sistem HT-el menempatkan beban tanggung jawab penuh pada PPAT untuk memastikan keabsahan identitas pihak-pihak yang terlibat dan hal

Volume:	8	E-ISSN:	2655-1942
Number:	1	Terbitan:	April 2025
Page :	20-36		

demikian bukan termasuk kewenangan dari PPAT. Adanya kendala teknis pada kebijakan HT-el seperti human *error* setelah melakukan pembayaran terkait pendaftaran HT dan dana tidak dapat ditarik kembali juga berisiko merugikan PPAT dan *client*-nya. Selain itu, adanya peluang peretasan data terhadap sistem keamanan.

Penelitian ini menyarankan agar pemangku kepentingan melakukan evaluasi pada sistem HT-el terkait Penguatan Regulasi Peraturan yang lebih spesifik, perlu adanya tindak lanjut peraturan perundang-undangan yang lebih rinci dan jelas mengenai keabsahan akta autentik dalam prosedur sistem HT-el. Menetapkan standar / ketentuan tanda tangan elektronik, termasuk persyaratan teknis dan keamanan yang harus dipenuhi. Melakukan penyuluhan terhadap pihak-pihak terkait seperti kantor pertanahan, PPAT dan masyarakat. Mengintegrasikan sistem verifikasi elektronik dengan sistem peradilan agar proses pembuktian menjadi lebih efisien dan akurat. Dilakukan adanya pembagian tanggung jawab yang lebih jelas antara PPAT dan pihak lain yang terlibat dalam proses transaksi, seperti penyedia layanan HT-el. Melakukan pelatihan dan peningkatan kompetensi PPAT dalam mengelola risiko hukum yang terkait dengan penggunaan teknologi informasi. Menguji keamanan dan enkripsi data secara berkala pada layanan sistem HT-el serta mengatur ketentuan pengembalian dana pembayaran apabila terjadi kesalahan oleh sistem HT-el seperti asuransi digital.

Volume:	8	E-ISSN:	2655-1942
Number:	1	Terbitan:	April 2025
Page :	20-36		

Daftar Pustaka

Buku

- Harsono, Budi, (1962), *Hukum Agraria Indonesia*. Edisi Cetakan VIII, Djambatan : Jakarta.
- Ismail, Nurhasan . (2024). *Hukum Pengurusan dan Pendaftaran Hak Atas Tanah Teori dan Praktik*, Setara Press. Malang.
- Rahardjo, Satjipto, (2010). *Penegakan Hukum Progresif*. Kompas Media Nusantara, Jakarta.
- Sutedi, Andrian. (2006). *Implikasi Hak Tanggungan terhadap Pemberian Kredit oleh Bank dan Penyelesaian Kredit Bermasalah*. BP Cipta Jaya. Jakarta.

Jurnal

- Ambarwati, Dewi, “Urgensi Pembaharuan Hukum di Era Metaverse dalam Prespektif Hukum Progresif”. *Jurnal Dialektika Ekonomi dan Ilmu Sosial*, Vol. 7, No.2, September 2022, DOI: <https://doi.org/10.36636/dialektika.v7i2.1306>.
- Anggrahini, Heru Kuswanto, “Penerapan Layanan Hak Tanggungan Secara Elektronik Dalam Praktik Pemberian Hak Tanggungan Kepada Kreditor”, *Istinbath: Jurnal Hukum*, Vol. 20, No. 1, Juni 2023. doi:<https://ejournal.penerbitjurnal.com/index.php/law/article/view/290>
- Anggriani, Reni & Fadilla, Firdha Ikhsania, “Itikad Baik Pembeli Tanah Sebagai Jaminan Perlindungan Hukum Terhadap Wanprestasi Penjual (Studi Kasus Putusan No. 9/Pdt.G/2018/PN.Kln.)”, *Arena Hukum*, Vol.16, No.3, Agustus 2023, doi:<https://doi.org/10.21776/ub.arenahukum.2023.01603.9>
- Arzhi, Jiwantara, Firzhal “Reformasi Peraturan Dan Kebijakan Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum”, *Media Keadilan: Jurnal Ilmu Hukum*, Vol. 11, No.2, Desember 2020. doi:10.31764/jmk.v11i2.2317
- Badriyah, Siti Malikhatun., Suharto, R & Kashadi, Kashadi, “Implikasi Hukum Penggunaan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Sebagai Jaminan Dalam Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah”, *Law, Development & Justice Review*, Vol. 2, No. 1, Juni 2019. <https://doi.org/10.14710/ldjr.v2i1.5140>.
- Djakatara, Vanny., Paserangi , Hasbir & Nur, Sri Susyanti, “Implementasi Pendaftaran Hak Tanggungan Secara Elektronik”. *AMSIR Law Journal*, Vol. 4, No. 2, Desember 2022. <https://doi.org/10.36746/alj.v4i2.184>
- Faisal, Faisal & Muhammad, Lalu, “Perlindungan Hukum Bagi Pemegang Hak Atas Tanah Dalam Pembebasan Tanah Untuk Kepentingan Umum”, *Journal Ilmiah Rinjani: Media Informasi Ilmiah*, Vol. 5, No.1, Juni 2017, <https://doi.org/10.12345/jir.v8i1.68>
- Finalo, Argi Putra., Azmi Fendri & Hengki Andora. “Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam Pendaftaran Hak Tanggungan Secara Elektronik di Kota Padang”. *UNES*

Volume:	8	E-ISSN:	2655-1942
Number:	1	Terbitan:	April 2025
Page :	20-36		

Journal of Swara Justisia. Vol. 7, No. 2. Desember 2023.
<https://doi.org/10.31933/ujsj.v7i2.358>

Istanti, Akhmad Khisni, “Akibat Hukum dari Akta Jual Beli Tanah Dihadapan PPAT yang Dibuat Tidak Sesuai Dengan Prosedur Pembuatan Akta PPAT”. *Journal Akta*, Vol. 4 No. 2, Desember 2017. <http://dx.doi.org/10.30659/akta.v4i2.1797>

Mahfud, Muh. Afif., Indarti, Erlyn, & Sukirno, Sukirno, “Hak Atas Tanah Bagi Masyarakat Tradisional Di Pantai: Perspektif Hak Asasi Manusia”, *Mimbar Hukum*, Vol. 31, No. 3, Agustus 2019. <https://doi.org/10.22146/jmh.42265>

Pertiwi, Yulia Syanu Citra, “Autentikasi Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah yang Pengesahan Aktanya Tidak Sesuai Pada Saat Penandatanganan Para Pihak di Hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah”. *Jurnal Mimbar Yustitia*, Vol. 5, No. 2, Desember 2022. <https://doi.org/10.52166/mimbar.v5i2.3066>

Rossalina, Zainatun., Bakri, Moh & Andrijani, Itta, “Keabsahan Akta Notaris Yang Menggunakan Cyber Notary Sebagai Akta Otentik”, *Brawijaya Law Student Journal*, Vol.6, No. 2, Desember 2023. doi:10.31933/unesrev.v6i2.

S, Laurensius Arliman, “Peranan Metodologi Penelitian Hukum Di Dalam Perkembangan Ilmu Hukum Di Indonesia”, *Soumatera Law Review*, Vol.1, No. 1, Januari 2018. doi:http://doi.org/10.22216/soumlaw.v1i1.3346

Sagari, Damar & Mujiati, Mujiati. “Efektivitas Layanan Hak Tanggungan Terintegrasi secara Elektronik di Kantor Pertanahan Kabupaten Klaten”. *Jurnal Tunas Agraria*, Vol. 5, No. 1, Juni 2022. <https://doi.org/10.31292/jta.v5i1.166>

Sani, Asrul, “Tinjauan Hukum Mengenai Praktik Pemberian Jaminan Pribadi Dan Jaminan Perusahaan”, *Jurnal Hukum & Pembangunan*, Vol.23. No. 3, Agustus 2017. DOI 10.21143/jhp.vol49.no1.1913

Sekti, Ellena Balqis & Santoso, Budi. “Peran Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam Melakukan Pendaftaran Hak Tanggungan Berbasis Elektronik”. *Notarius*. Vol. 15, No. 2, Desember 2022. <https://doi.org/10.14710/nts.v15i2.36721>.

Sonata, Depri Liber, “Metode Penelitian Hukum Normatif Dan Empiris Karakteristik Khas Dari Metode Meneliti Hukum”, *Fiat Justisia Jurnal Ilmu Hukum*, Vol. 8, No. 1, April, 2014. 15–35, doi:<https://doi.org/10.51749/jphi.v2i1.14>

Sudjana, Sudjana, “Hak Cipta Sebagai Jaminan Kebendaan Bergerak Dikaitkan Dengan Pengembangan Obyek Fidusia”, *Jurnal Mimbar Hukum*, Vol. 24, No. 3, Agustus 2012. <https://doi.org/10.33369/jsh.31.1.66-74>

Skripsi dan Artikel Ilmiah

Volume:	8	E-ISSN:	2655-1942
Number:	1	Terbitan:	April 2025
Page :	20-36		

Evanti, M.P. (2021). *Pengaruh Tingkat Kesehatan Bank Terhadap Pertumbuhan Laba*. Skripsi. Universitas Atma Jaya Yogyakarta.

Syarkowi, Asmu'I. (2022). *Kedudukan Akta Autentik dalam Hukum Perdata*. Artikel Ilmiah Catatan Hakim PTA Jaya Pura. Jaya Pura.

Peraturan Perundang-Undangan

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan (UUHT)

Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan

Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris.

Undang-Undang Nomor 19 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2008 tentang Informasi Elektronik.

Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional (Perkaban) Nomor 1 Tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 mengenai Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah.

Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 5 Tahun 2020 tentang Pelayanan Menteri Agraria dan Tata Ruang / Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia.

Peraturan Pemerintah Nomor 71 Tahun 2019 tentang Penyelenggaraan Sistem dan Transaksi Elektronik.